



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND

**Bestemmingsplan
Bebouwde kom Zierikzee**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
bij besluit van 29 januari 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Schouwen-Duiveland
Bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee"

projectnummer
datum

SD4045
12 september 2008

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

24 oktober 2007
23 september 2008
29 januari 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" in de gemeente Schouwen-Duiveland

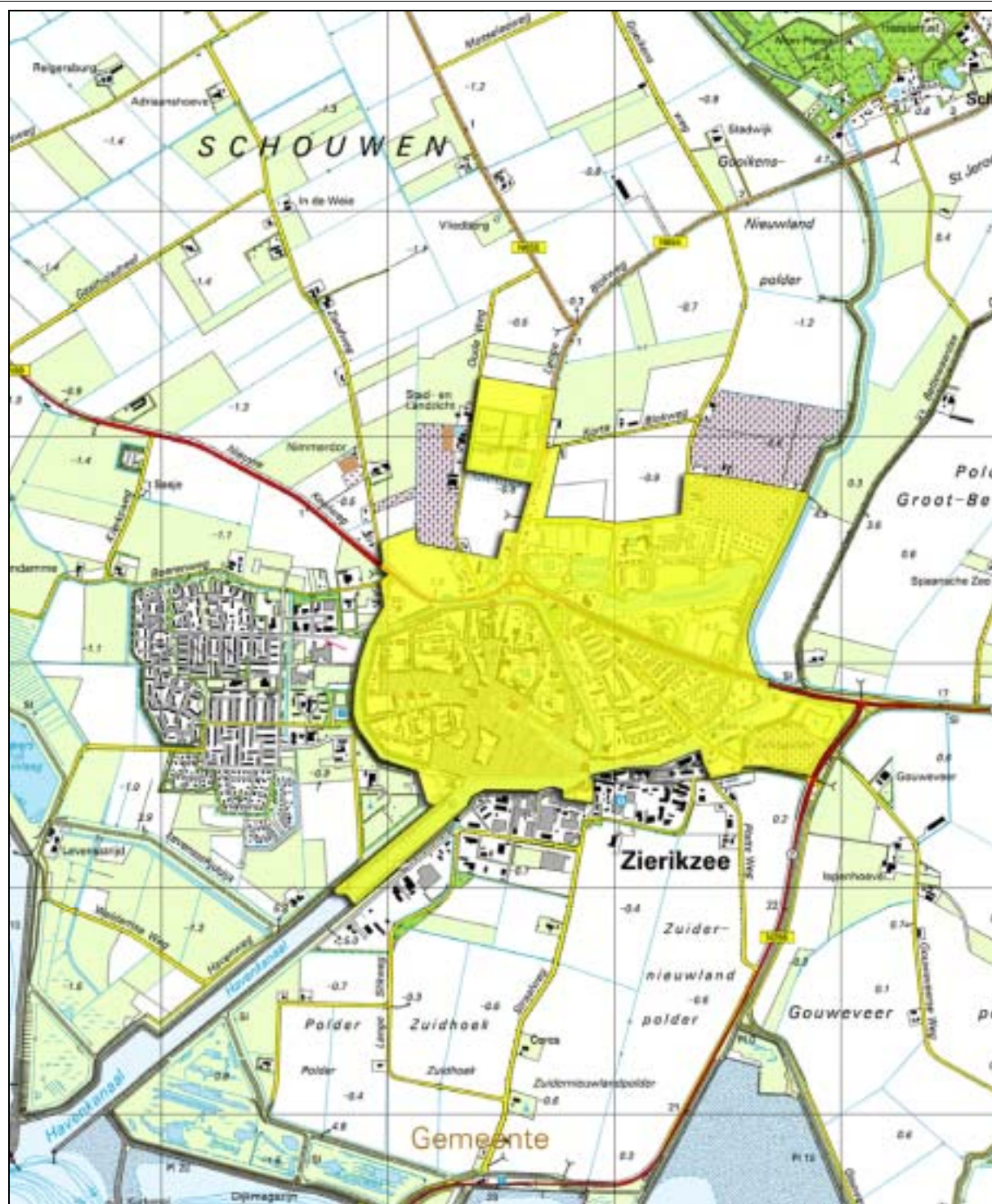
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding planherziening	5
1.2	Opzet plantoelichting	8
2	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en gebiedsgericht beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.3.1	Generiek beleid	15
2.3.2	Sectoraal beleid	23
2.3.3	Overig beleid	36
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	39
3.1	Historie	39
3.2	Functionele opbouw	43
3.3	Ruimtelijke opbouw	48
3.4	Verkeersstructuur	51
3.5	Ontwikkelingen	54
3.6	Evenementen	55
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	57
4.1	Geluidhinder	57
4.2	Milieuhinder	60
4.3	Bufferzone	61
4.4	Bodemverontreiniging	61
4.5	Archeologie	61
4.6	Molenbeschermingszone	63
4.7	Duurzaam bouwen	65
4.8	Waterhuishoudkundige aspecten	65
4.9	Externe veiligheid	70
4.10	Luchtkwaliteit	73
5	JURIDISCHE VORMGEVING	75
5.1	Planvorm	75
5.2	Toelichting op de bestemmingen	75
I.	Inleidende en technische regels	75
II.	Bestemmingsregels	75
III.	Algemene regels	84
IV.	Overgangs- en slotregels	85
6	HANDHAVING	87

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	89
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	90
8.1	Maatschappelijke toetsing	90
8.2	Overleg	90
9.	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	91

BIJLAGENBOEK:

1. Criteria ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie;
2. Wateradvies Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. Overzicht vrijstellingen en lopende handhavingszaken;
4. Toelichting op Wet geluidhinder inzake wegverkeer en industrielawaai;
5. "Akoestisch Onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee" (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 28 augustus 2008);
6. Antwoordnotitie vooroverleg ex artikel 10 Bro en inspraak;
7. Functielijst;
8. Raadsbesluit.



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

In het kader van de actualiseringsoperatie van alle bestemmingsplannen heeft de gemeente Schouwen-Duiveland, welke in 1997 ontstaan is door de samenvoeging van de gemeenten Westerschouwen, Middenschouwen, Brouwershaven, Zierikzee, Duiveland en Bruinisse, besloten een integrale bestemmingsplanactualisatie op te stellen voor alle 17 woonkernen in de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" is het zevende bestemmingsplan in dit traject.

Zierikzee telde op 1 januari 2007 10.658 inwoners, waarvan 5.325 binnen het plangebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Op dit moment vigeren voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- "Binnenstad Noord-Oost" uit 1991;
- "Binnenstad Noord-West" (m.u.v. horecabestemming) uit 1994;
- "Binnenstad Zuid-West" uit 1987;
- "Binnenstad Zuid-West, uitbreiding 21 woningen Beter Wonen" uit 1988;
- "Binnenstad Zuid-West, 1^e gedeeltelijke herziening" uit 1989;
- "Dam-Oude Haven" uit 1980;
- "Dam-Oude Haven, 1^e gedeeltelijke herziening" uit 1985;
- "Dam-Oude Haven, 2^e gedeeltelijke herziening" uit 1985;
- "Dam-Oude Haven, 3^e gedeeltelijke herziening" uit 1986;
- "Gemeentehuis Schouwen-Duiveland" uit 1999;
- "Groeneweegje" uit 1972;
- "Groeneweegje, herziening" uit 1973;
- "Groeneweegje, 2^e gedeeltelijke herziening" uit 1981;
- "Groeneweegje, herziening 1994" uit 1994;
- "Havenkwartier" uit 1975;
- "Havenkwartier, 1^e uitwerking Venkel-Molenstraat" uit 1976;
- "Havenkwartier, gedeeltelijke herziening" uit 1978;
- "Havenkwartier, 2^e gedeeltelijke herziening" uit 1980;
- "Havenkwartier, 2^e uitwerking Molenstraat-Lange Groendal" uit 1982;
- "Havenkwartier, 3^e gedeeltelijke herziening" uit 1985;
- "Havenkwartier, partiële herziening 1996" uit 1996;
- "Kaaskenswater uitbreidingsplan in onderdelen" uit 1965;
- "Kaaskenswater, 1^e partiële herziening" uit 1984;
- "Kaaskenswater herziening" uit 1994;
- "Kaaskenswater, 3^e partiële herziening" uit 1994;
- "Laan van Saint Hilaire" uit 1996;
- "Lange Blokweg" uit 1991;
- "Malta" uit 1983;



Figuur 2: Straatnamenkaart

- "Malta, gedeeltelijke herziening 1985" uit 1986;
- "Noorderpolder 1^e fase" uit 1998;
- "Platteweg" uit 1987;
- "Scheepstimmerdijk" uit 1969;
- "Scheepstimmerdijk, wijziging van artikel 7 van de voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Scheepstimmerdijk" uit 1971;
- "Scheepstimmerdijk partiële herziening" uit 1981;
- "Sportpark" uit 1981;
- "Volkstuinen van Veenlaan" uit 1989;
- "West 11" uit 1969;
- "West partiële herziening" uit 1975;
- "West, 2^e partiële herziening" uit 1977;
- "Zelkeweg e.o." uit 1997;
- "Buitengebied, 1^e herziening" uit 1987.

Voorliggend bestemmingsplan zal deze plannen (gedeeltelijk) vervangen. De vigerende plannen zijn om meerdere redenen aan vervanging toe. De maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden, zijn de afgelopen jaren gewijzigd; de in de vigerende plannen gehanteerde systematieken zijn inmiddels gedeeltelijk achterhaald. Verder vragen nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied alsmede de als gevolg daarvan verleende vrijstellingen om een adequate regeling.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet vangt de Wet op de Ruimtelijke Ordening (5 juli 1962, laatstelijk gewijzigd 5 maart 2007). Eén van de uitgangspunten van de in werking getreden wet is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de Wet ruimtelijke ordening is de plicht voor de gemeente opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet worden alle aanvragen voor vergunningen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot het (on)gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Daarnaast is de bestemmingsplanprocedure ingekort.

De rijksoverheid hecht daarnaast grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de Wro met betrekking tot de actualisering. De standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 zal per 1 juli 2009 van toepassing worden verklaard. Het onderhavige plan is nog volgens de SVBP 2006 opgesteld, daar het reeds in 2007 is opgestart. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Tot 1 juli 2009 biedt de Wro geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen, maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om regels die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

1.2 Opzet plantoelichting

Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvóór komt in hoofdstuk 2 het beleidskader van de overheden aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing, inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 Bro (oude WRO) aan de orde.

2 BELEIDSKADER

Het ruimtelijk beleid dat voor Zierikzee wordt opgesteld, en in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het volgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies die in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede "gereedschapskist" voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van "ordening" naar "ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte zijn een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. Schouwen-Duiveland is hiertoe niet aangemerkt.

Nota Mobiliteit

In de Nota Mobiliteit wordt het rijksbeleid voor verkeer en vervoer vastgesteld. In de nota wordt een belangrijke rol toegedicht aan de provincies. In de nota is ook de verplichting opgenomen om een Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) op te stellen. Hierop zal in paragraaf 2.2 nader worden ingegaan.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (2005).

- VOGELRICHTLIJN

Gezien het feit dat het plangebied buiten de beschermingszones van vogelrichtlijngebieden liggen, is deze richtlijn niet van toepassing op het plangebied.

- HABITATRICHTLIJN/FLORA EN FAUNAWET

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en Faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet (1 oktober 2005).

De Flora- en Faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De Minister van LNV kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde diersoorten; Stb. 525).

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke planten en diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, wordt gebruik gemaakt van het digitale natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van

soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over de rode lijsten. Het natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. Het loket is momenteel nog in ontwikkeling en niet alle informatie is compleet. In de systematiek van het natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd.

Relevantie voor het plangebied

Aangezien onderhavig bestemmingsplan in principe een beheersplan is, heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan geen nader onderzoek plaatsgevonden naar de voorkomende planten- en diersoorten. Bij toekomstige ontwikkelingen dient de Habitatrichtlijn en de Flora en Faunawet onderzocht te worden. Daarbij moet vastgesteld worden in hoeverre het aannemelijk is dat de in het betreffende kilometerhok gesignaleerde soorten specifiek in het te ontwikkelen gebied voorkomen. Tevens moet worden onderzocht in hoeverre de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor het voortbestaan van de betreffende soorten. Opgemerkt wordt dat voorzover deze ontwikkelingen betrekking hebben op het bestaand bebouwd gebied, het reëel is om te veronderstellen dat de consequenties voor beschermde plant- en diersoorten gering zullen zijn.

2.2 Provinciaal en gebiedsgericht beleid

Omgevingsplan Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten, 30 juni 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

- OMGEVINGSKWALITEIT

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder de laatstgenoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- Ã *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Ã *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- Ã *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- Ã *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling. Bij ontwikkelingen van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden, dient het principe van verevening toegepast te worden;
- Ã *Wettelijke eisen*: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

- WONEN

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (incl. woningcorporaties) om te kunnen bouwen. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De provincie stuurt daarbij op het realiseren van de bouwopgaven als op belangrijke ruimtelijke doelstellingen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling. Onderdeel van het Omgevingsplan is ook de Woonvisie zoals die in 2004 was vastgesteld. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen. De volgende uitgangspunten uit de Woonvisie zijn in het Omgevingsplan opgenomen:

- Ã Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen –

overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste verhouding nader uitgewerkt. Voor Schouwen-Duiveland is bepaald dat minimaal 60% van de nieuwbouw gerealiseerd dient te worden in Zierikzee (bundelingsdoelstelling);

- Ã De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
- Ã Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
- Ã Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
- Ã De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;

Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

- ZIERIKZEE

Zierikzee is in het omgevingsplan aangewezen als dragende kern. Dit betekent dat Zierikzee voor Schouwen-Duiveland een centrale rol vervult op het gebied van wonen, werken en het voorzieningenaanbod. Ontwikkelingen zijn erop gericht de centrumfunctie van deze kern verder te versterken. In eerste instantie worden nieuwe ontwikkelingen (op het gebied van wonen, werken en voorzieningen) dan ook hier geconcentreerd.

Nota Archeologie 2006-2012

In de ruimtelijke beleidsplannen is sinds 1997 archeologie opgenomen als onderdeel van het toetsingskader. De laatste jaren is dan ook voornamelijk ingezet op de planologische bescherming of de bescherming bij directe bedreiging van het archeologisch erfgoed. Met deze nota wil de Provincie ook meer de nadruk leggen op de indirecte bescherming, het beheer en de ontsluiting van het archeologisch erfgoed.

In de nota wordt gesteld dat het uitgangspunt is dat archeologische waarden zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces worden meegewogen. In de nota is behoud van bekende archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt.

Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) geldt in principe altijd behoud in situ. Bij dynamische historische stads- en dorpskernen is dat niet altijd mogelijk. Behoud in situ is vaak ook te realiseren door planinpassing, planaanpassing of technische maatregelen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (IKAW, ZAA en ARCHIS) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief of uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- Ã aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;

- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Gemeenten, met een vastgesteld archeologiebeleid, kunnen op basis van inhoudelijk beargumenteerde keuzes van deze regelgeving inzake gebieden met een verwachtingswaarde afwijken. Dit geldt ook voor de kernen van hoge archeologische waarden.

Het college van GS behoudt echter bij toetsing zijn eigen afwegingsvrijheid, maar zal deze enkel aanwenden indien het behoud van waardevol archeologisch erfgoed wordt bedreigd. In paragraaf 2.3 is het gemeentelijk archeologisch beleid toegelicht.

Provinciale vervolgotitie wonen en zorg "Zeeland Woonzorgland" (2003)

In deze provinciale notitie wordt ingezet op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen. De provincie wil dit bereiken door het inzetten van een nieuw instrument: het regionaal spreidingsplan. Centraal staat hierbij de opgave voor de regionale woningmarkten in Zeeland als gevolg van de extramuralisatie, de stijgende zorgvraag en de wachtlijsten in de ouderenzorg. De opgave voor de realisatie van zorgwoningen tot 2010 is bepaald aan de hand van zowel de ABF als de IWZ-methode.

Relevantie voor het plangebied

Voor heel Schouwen-Duiveland geldt een opgave voor zorgwoningen tot 2010 van 185 woningen. De provincie stimuleert de tijdige realisatie van voldoende zorgwoningen door aan de regio's te vragen regionale spreidingsplannen op te stellen. De provincie wil per regio extra contingent beschikbaar stellen voor het realiseren van voldoende zorgwoningen voor ouderen. Voorwaarde hiervoor is dat afstemming heeft plaatsgevonden tussen de regionale partners. Een dergelijke regionale aanpak bevordert afstemming, samenhang en spreiding tussen de verschillende woonzorgprojecten. Gemeenten zouden hierin het voortouw moeten nemen om samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en patiënten- en consumentenorganisaties regionale spreidingsplannen op te stellen.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft vooruitlopend op een dergelijk spreidingsplan in samenwerking met zorgaanbieders, woningcorporaties en de seniorenraad een onderlegger opgesteld voor het toewijzen van extra woningen (Spreidingsplan zorgwoningen voor ouderen Schouwen-Duiveland).

In het spreidingsmodel is aangegeven dat in het plangebied de volgende locaties in aanmerking komen voor omzetting/toevoeging van zorgwoningen:

- Kaersemaakerstraat: 4 woningen
- De Vrijburg: 10 woningen
- 't Vrije (De Wieken): 13 woningen
- Arendshove: 5 woningen
- Residentie Jannewekken: 6 woningen

Bovengenoemde woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland "Mobiliteit op maat" (2003)

De nationale planstructuur voor verkeer en vervoer is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Op grond van de Planwet dient de provincie te voldoen aan haar planverplichting een

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) op te stellen. Het PVVP gaat in op de essentiële onderdelen uit de Nota Mobiliteit en besteedt aandacht aan de afstemming met andere beleidsterreinen als ruimtelijke ordening, economie en milieu. De provincie is verplicht de meest belanghebbende bestuursorganen bij de planvoorbereiding te betrekken.

Het PVVP zet in op een optimaal verkeers- en vervoerssysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in goede verhouding staat tot de kwaliteit van de samenleving als geheel, en dat recht doet aan de verschillende functies in de gebieden. Het basisbeleid, dat elementen bevat die voor heel Zeeland gelden, is gerelateerd aan de verschillende beleidssectoren en vertaald in verkeerskundige termen. Deze elementen zijn:

- Duurzaam Veilig verkeer;
- bereikbaarheid per auto, Openbaar Vervoer en fiets;
- leefbaarheid.

Gezien de gebiedsspecifieke situaties is er aanleiding geweest om in het PVVP in een bepaald gebied accenten aan te brengen in het basisbeleid.

Relevantie voor het plangebied

Zierikzee is gelegen in een gebied dat in het PVVP is aangeduid als 'Cultuurlandschap'. In de cultuurlandschappelijke gebieden zijn de belevingswaarden en de landschappelijke kwaliteit leidend. De nadruk ligt op de landschappelijke inpassing van verkeer. Binnen Duurzaam Veilig hebben onderwerpen als dimensionering, alternatieve bestrating en profielversmalling de voorkeur boven de standaardmaatregelen als drempels en verkeersheuvels. Ook de groenvoorzieningen langs de weg (bijvoorbeeld bomenrijen) en wegmeubilair (bewegwijzering, verlichting) kunnen de kwaliteit van het landschap versterken.

Verder wordt het gebiedsvreemd autoverkeer zo veel mogelijk teruggedrongen. Binnen het profiel ligt de nadruk op het weren van sluipverkeer en het concentreren van autoverkeer op een beperkt aantal aders. Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door het versterken van routes voor recreatief en utilitair fietsverkeer.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 GENERIEK BELEID

Structuurvisie Schouwen-Duiveland (2000)

- A. ALGEMEEN

De gemeente heeft in de structuurvisie Schouwen-Duiveland (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 februari 2000) haar visie gegeven op het toekomstig te voeren ruimtelijk beleid op hoofdlijnen.

In deze visie zijn de kernen ingedeeld in zes categorieën en is per kerntype beleid geformuleerd dat verder op kernniveau zal worden uitgewerkt. Het betreft de volgende kerntypen:

1. Landelijke woonkernen in een agrarische omgeving;
2. Landelijke woonkernen in een landschappelijke omgeving;
3. Gegroeide (agrarische) woonkernen met (suburbane) woningbouwuitbreidingen;

4. Kern/stad, in sterke mate bepaald door de historische en/of geografische context;
5. Hoofdkern/stad van regionale betekenis;
6. Bijzondere woonmilieus.

Relevantie voor het plangebied

Zierikzee is de hoofdkern van Schouwen-Duiveland, en gekarakteriseerd als stad van regionale betekenis. De stad is in de structuurvisie onderdeel van deelgebied 'Ontwikkelingspool'. In contrast met de andere deelgebieden is de ruimtelijke ontwikkeling in deze ontwikkelingspolen deels geënt op activiteiten die niet direct exclusief zijn voor het eiland. Met name ontwikkelingen met een stedelijk karakter horen in deze zone thuis. Daarmee wordt ingespeeld op de potenties van Zierikzee, gelegen aan de Midden-Zeelandroute. Tevens wordt hierdoor voorkomen dat stedelijke activiteiten uitwaaien naar andere delen van het eiland.

- B. WONEN

Het beleid is erop gericht om een zo groot mogelijke variatie aan stedelijke woonmilieus aan te bieden. Hierbij wordt een (beperkte) clustering voorgestaan, zodat de verschillende milieus zich helder van elkaar kunnen onderscheiden, en er een breed en hoogwaardig pakket aan woonkeuzemogelijkheden ontstaat.

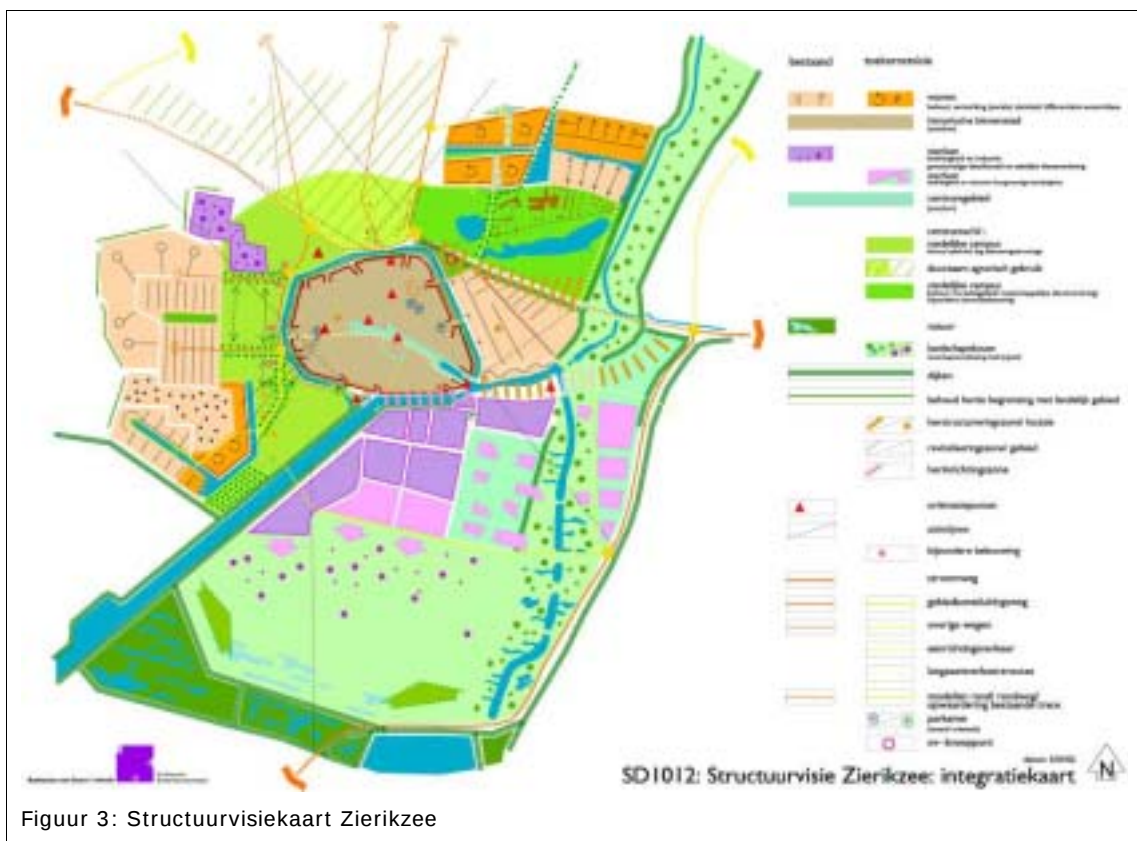
Zierikzee dient te allen tijde te voorzien in de zich voortdoende woningbehoefte, zowel voor natuurlijke groei uit de gemeente als voor de opvang van migratie. Gelet op de toekomstige vraag dient voldoende ruimte gereserveerd te blijven voor stadsuitbreiding. Het beleid voor de binnenstad is primair gericht op behoud en versterking van het (historische) stedelijke milieu en het versterken van de regionale centrumfunctie. Binnen het centrumgebied worden, zover de cultuurhistorische context dit toelaat, functiewisselingen toegelaten, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke inpassing van nieuwe functies.

- C. WERKEN

Bij Zierikzee wordt voldoende aanbod aan bedrijventerreinen gecreëerd om te voorzien in de vestiging van nieuwe bovenlokale bedrijven. De gewenste bedrijfsprofielen zijn voor Zierikzee als volgt:

- hoge arbeidsintensiteit;
- hoge kennisintensiteit;
- hoge bezoekersintensiteit;
- alle milieucategorieën en meer ruimte-intensieve bedrijven.

Naast de vestiging van bedrijven op een daarvoor bestemd terrein, is Zierikzee uitermate geschikt voor het vestigen van kantoren in de stad of op aparte locaties aan de stadsrand. Ook worden in de stad speciale mogelijkheden geboden aan startende ondernemers.



Figuur 3: Structuurvisiekaart Zierikzee

Structuurvisie Zierikzee (2002)

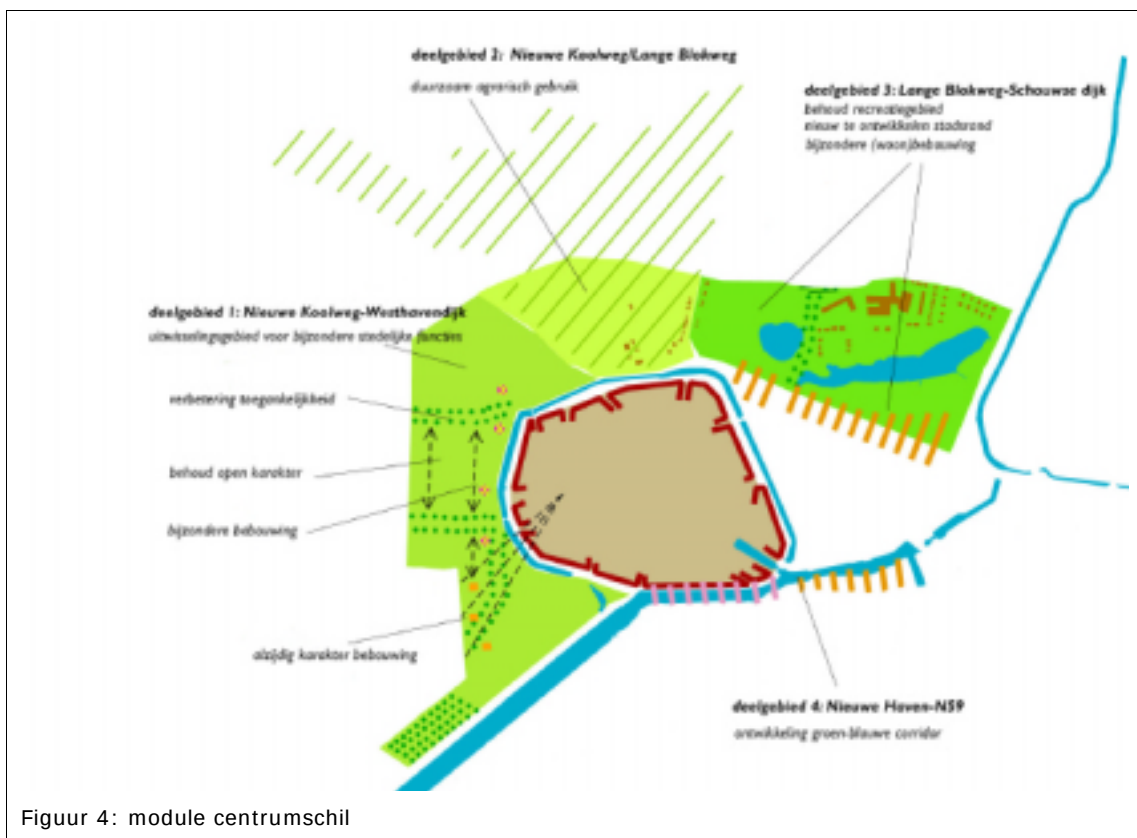
In de Structuurvisie Zierikzee wordt de visie gegeven op het toekomstig te voeren ruimtelijk beleid in Zierikzee. Bij de uitwerking van de structuurvisie voor Zierikzee is gekozen voor de opbouw aan de hand van tien afzonderlijke modules:

1. Plan van aanpak + algemene inleiding
2. De ontwikkeling van Zierikzee: twee modellen
3. De centrumschil
4. De binnenstad
5. Bestaande woongebieden
6. Nieuwe woongebieden
7. Bedrijvigheid en industrie
8. Groenstructuur
9. Stadssilhouet
10. Verkeersstructuur

De modules kunnen gelezen worden als hoofdstukken van de visie. De afzonderlijke modules (en de resultaten van de discussie) zijn uiteindelijk samengebracht in een overkoepelende integrale visie (epiloog). Bij de totstandkoming van de structuurvisie is een interactief proces doorlopen met de bevolking. In het kader van het voorliggende plan wordt kort ingegaan op de centrale beleidsuitgangspunten van de voor dit plangebied relevante modules, welke aan de hand van de modulekaarten worden geïllustreerd.

- MODULE 3 DE CENTRUMSCHIL VAN ZIERIKZEE

Binnen de centrumschil worden vier deelgebieden onderscheiden, waarvoor het ruimtelijk beleid nader is uitgewerkt. In het onderhavige plan maakt het Kaaskenswater, Noorderpolder I en sportpark Bannink deel uit van de centrumschil (deelgebied 3).



Het centrale uitgangspunt voor de centrumschil is de karakteristiek als uitwisselingsgebied voor bijzondere stedelijke functies te behouden en zo mogelijk te versterken. Daar waar verdere verstedelijking van het gebied mogelijk wordt geacht dient het open en groene karakter overeind te blijven.

- MODULE 4 DE BINNENSTAD VAN ZIERIKZEE

In deze module wordt een beschrijving gegeven van de functie en betekenis van de binnenstad, waarbij een ruimtelijke verkenning heeft plaatsgevonden van de functies detailhandel/horeca/monumenten/wonen enz.

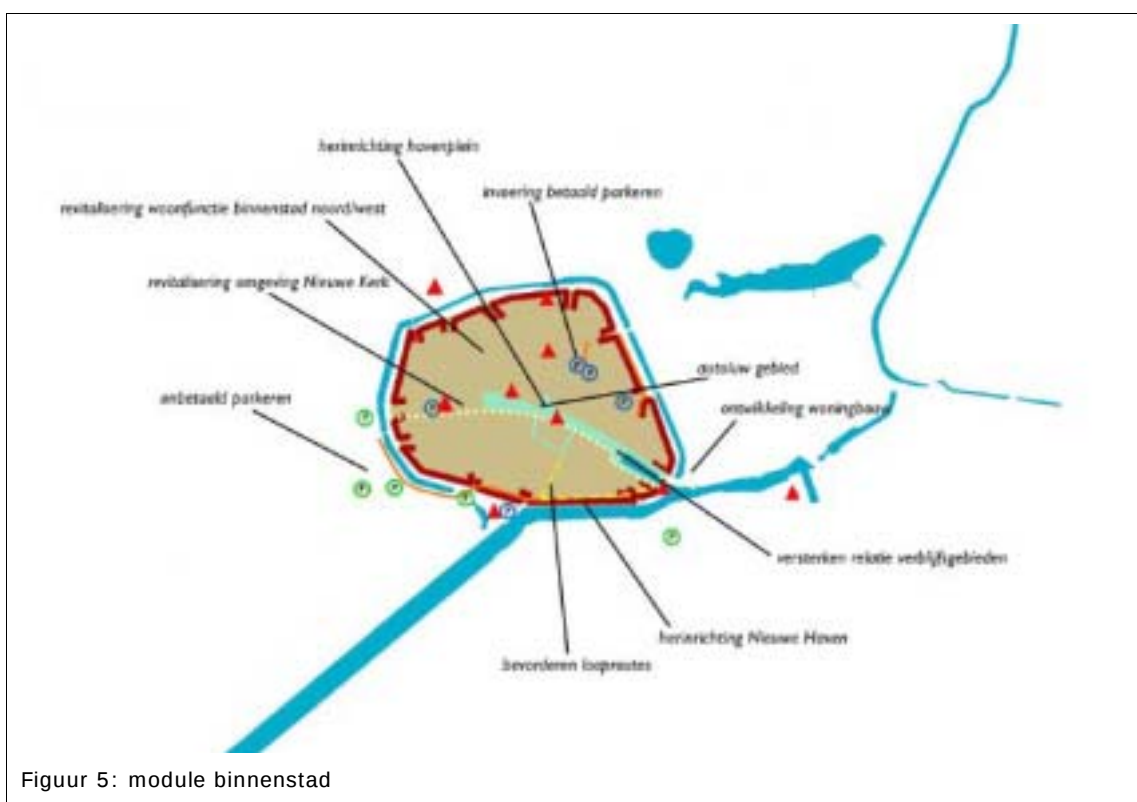
Uitgangspunten van beleid:

- De binnenstad wordt gezien als een samenhangend deelgebied. De ruimtelijke scheiding in zes deelgebieden is in praktische zin en daarmee ook in de beleving niet meer aanwezig;
- Het historische karakter van de binnenstad is voor een hoeveelheid van functies van essentieel belang en dient dan ook nadrukkelijk beschermd en waar mogelijk uitgebouwd en versterkt te worden;
- De centrumfunctie die Zierikzee in maatschappelijk, cultureel en economisch oogpunt heeft voor geheel Schouwen-Duiveland zal worden uitgebouwd;
- De binnenstad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een hoeveelheid aan functies die het behouden waard zijn;
- De binnenstad profileert zich als een uniek en karaktervol woonmilieu voor specifieke doelgroepen. Wonen is een belangrijke functie in het kernwinkelgebied. De binnenstad heeft verder potenties voor de ontwikkeling van "hoogwaardige woonmilieu's";

- Zierikzee is een aantrekkelijke toeristisch/recreatieve bestemming voor watersporters/ dag- maar ook verblijfsrecreanten, de "gebruikswaarde" dient echter te worden verhoogd;
- Versterking van de relatie tussen stad en water is belangrijk voor het woon- en verblijfsklimaat in de binnenstad. De potenties die hierbij aanwezig zijn moeten worden benut;
- Een goede bereikbaarheid van de binnenstad is belangrijk maar dit mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en belevingswaarde voor inwoner en recreant.

Voorts is op basis van het bovenstaande per thema (wonen, werkgelegenheid, recreatie en toerisme) een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Thans wordt als uitwerking van de structuurvisie een masterplan voor de binnenstad opgesteld.



Figuur 5: module binnenstad

- MODULE 5: BESTAANDE WOONGEBIEDEN

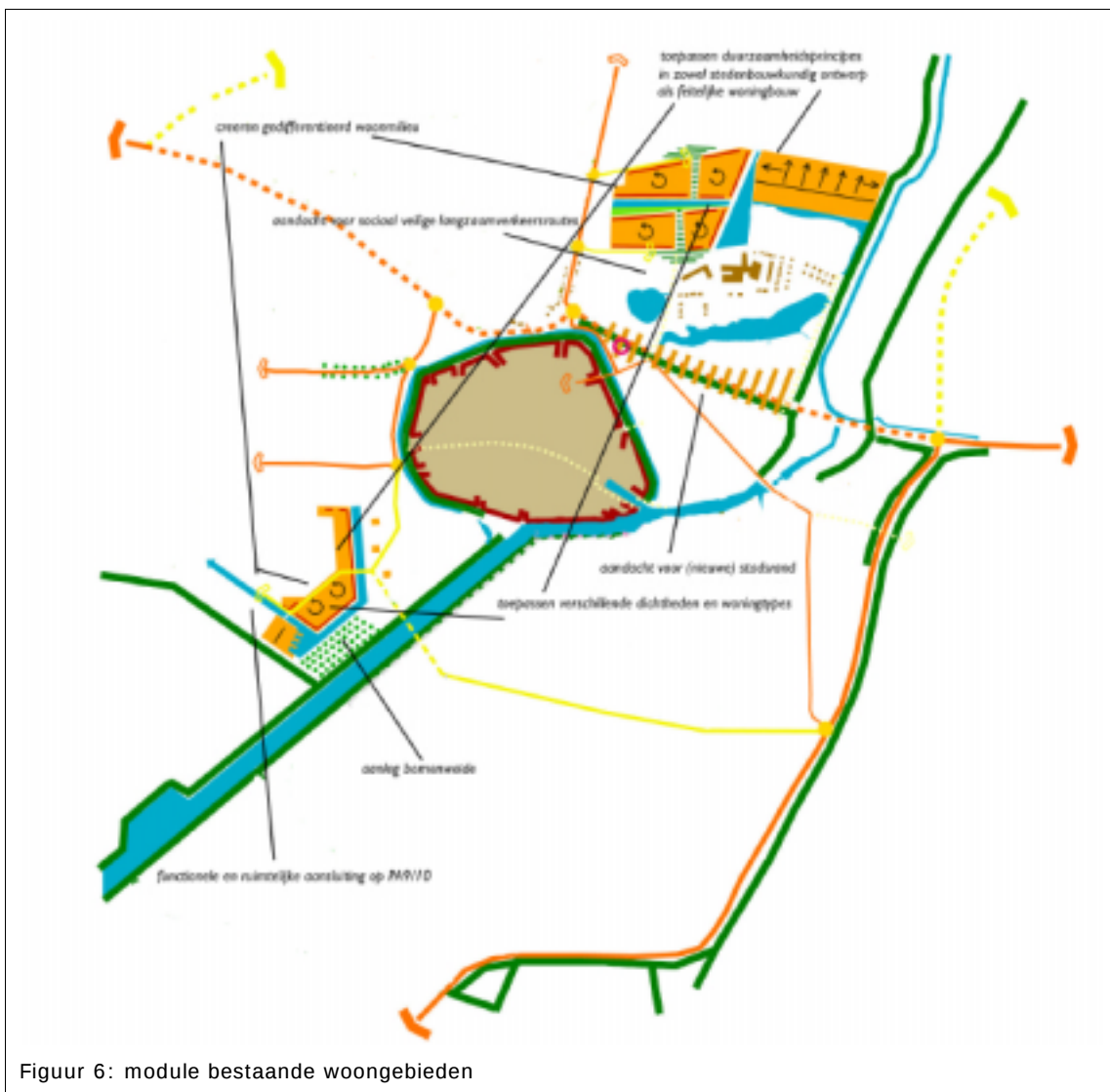
Het programma voor Zierikzee bestaat uit zowel een uitbreidingsopgave als een herstructureringsopgave, die direct met elkaar samenhangen. In module 5 zijn de bestaande woonwijken Malta en Poort Ambacht aan de orde gesteld. Hierbij is enerzijds ingegaan op de woningen zelf (aantal, typologie) en anderzijds op de woonomgeving (openbare ruimte, identiteit).

Uitgangspunten van beleid:

Centraal uitgangspunt voor het wonen in Zierikzee is dat er een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus aanwezig is, waarmee kan worden voldaan aan de wensen van de verschillende doelgroepen. Enerzijds op het niveau van de stad Zierikzee, anderzijds op wijkniveau. Met het oog op de toekomst is het van belang dat de bestaande woongebie-

den kunnen blijven concurreren met de nieuw te ontwikkelen woongebieden. Dit is onder meer mogelijk door de volgende maatregelen:

- de bouw van huurseniorenwoningen en huur/koop appartementen ter vervanging van eengezinswoningen, galerij woningen en overige bebouwing;
- de verkoop van deze eengezinswoningen uit concentraties van huurwoningen;
- het opplussen van woningen ten behoeve van ouderen;
- splitsen van grote eengezinswoningen in boven- en benedenwoningen;
- flexibele en aanpasbare en duurzame (vervangende nieuwbouw);
- grotere vrijheid in het zelf aanbrengen van voorzieningen door huurders (bijvoorbeeld bijgebouwen, aanbouwen, dakkapellen) (passend binnen een op te stellen gemeentelijk welstandsbeleid);
- de (ver)bouw van clusters appartementen voor begeleid wonen van stedelijk gehandicapten;
- de bouw van huisvesting voor begeleid wonen van personen die niet (meer) tot zelfstandig wonen in staat zijn;
- verbetering van de woonomgeving en openbare ruimte;



Het kunnen beschikken over een goed monitoringsysteem van het woningbouwprogramma is van belang om grip te houden en in te kunnen spelen op de ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt en de effecten die nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad en de samenstelling ervan genereert.

De binnenstad

In het kader van stedelijke vernieuwing vindt vervangende woningbouw plaatst, waarbij enkele gebouwen worden omgezet naar een woonfunctie, teneinde een bijdrage te leveren aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad als woongebied. (doelgroepen: alleenstaande en samenlevende jongeren, gezinnen met kleine kinderen en 55 plussers).

Malta

- Behoud van de sociale structuur en de identiteit van de wijk, waarmee Malta tevens haar positie binnen de stad, als wijk met een aanbod van betaalbare woningen voor starters en senioren, behoudt. De koppeling van zorg en wonen speelt in dit kader een steeds belangrijkere rol (ontwikkeling herstructureringslocaties Kaersemaakerstraat, Huybertstraat, De Jongestraat, invulling locatie Emulsion)
- Het in overeenstemming brengen van het wegprofiel van het zuidelijk deel van Ca-landweg met het noordelijk deel ten tijde van de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de De Jongestraat.

- MODULE 10 VERKEERSSTRUCTUUR

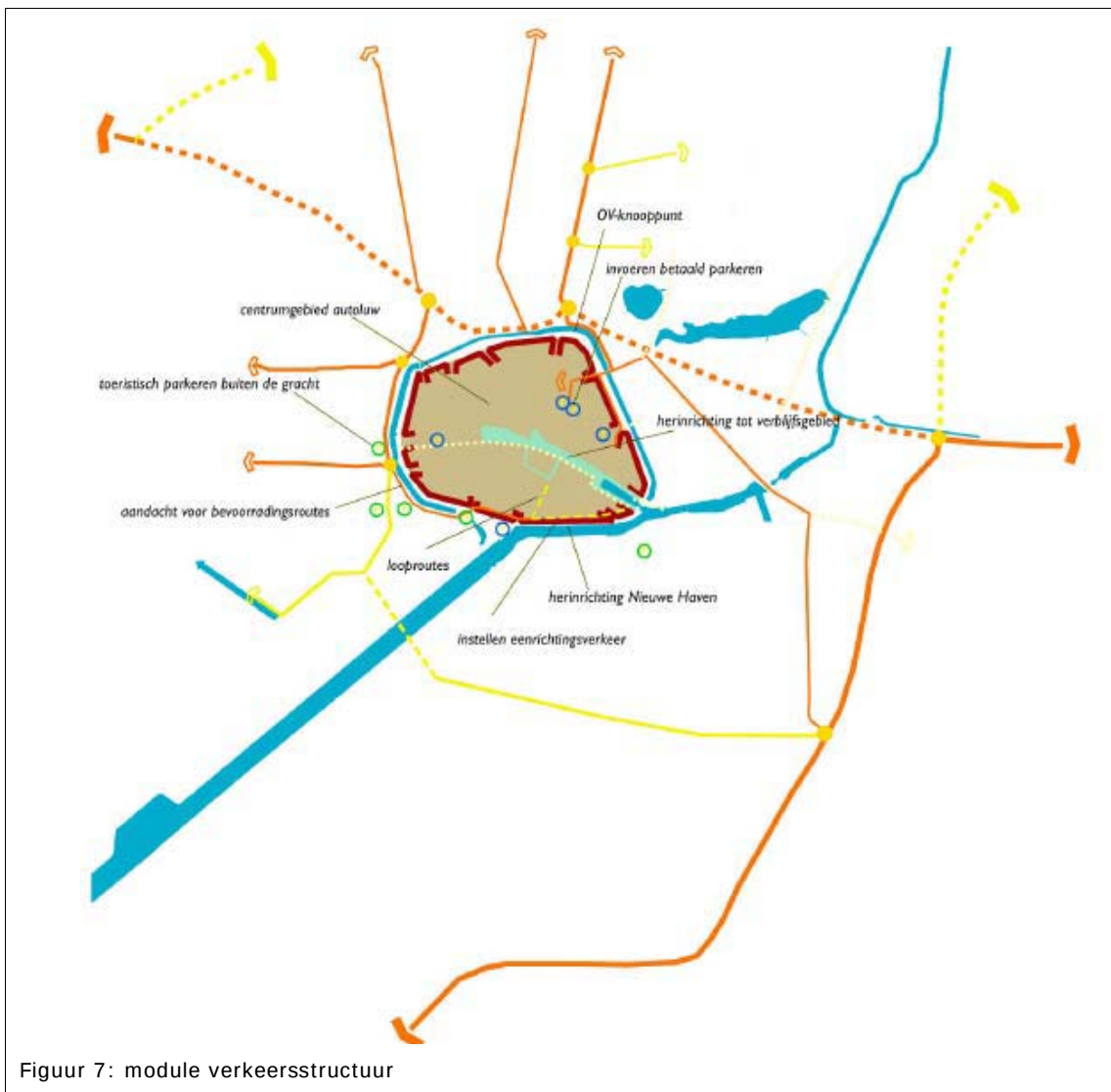
In deze module vindt een analyse van de huidige structuur plaats en wordt een aanzet gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur en relatie tot nieuwe ontwikkelingen en parkeren.

Uitgangspunten van beleid/conclusies:

- Eén van de uitgangspunten van beleid in de toekomstvisie van Zierikzee is het verder autoluw maken van de binnenstad. Dit zal niet gaan zonder de nodige consequenties voor de bereikbaarheid per (vracht)auto. Maatregelen die het gebruik van de auto minder aantrekkelijk maken hebben het meeste effect indien alternatieven voor de automobilist aanwezig zijn. Gezien de inwoners in de binnenstad, bedrijven die bevoorraad moeten worden en het grote aantal toeristen en recreanten in de zomermaanden is voor het bezoeken van de binnenstad (seizoenafhankelijke) flexibiliteit gewenst;
- De integratie van de gewenste structuren voor de verschillende vervoerswijzen levert een aantal kansen, maar ook bedreigingen voor de inrichting van de openbare ruimte op. In sommige gevallen zal dit leiden tot een meerwaarde voor het algemeen functioneren van bijvoorbeeld een straat of route. In sommige gevallen zullen concessies gedaan moeten worden ten aanzien van de wensbeelden of zal integraal onderzoek uitsluitend moeten geven over de meest optimale oplossing;
- Bij het maken van een verkeerskundige afweging over de herinrichting van de Nieuwe Haven is belang gelegd bij veiligheid en leefbaarheid gezien het streven naar een autoluwe binnenstad. Het alternatief met herinrichting als voetgangersgebied of eenrichtingsverkeer van oost naar west geven de meest positieve score bij een beoordeling op verkeerskundige aspecten. Handhaven van het tweerichtingsverkeer of eenrichtingsverkeer van west naar oost scoren minder goed.
- Bij herinrichting van het Havenplein tot verblijfsgebied zullen er rond en ten noorden en zuiden van het Havenplein 'circulatiestromen' ontstaan van bestemmings-

verkeer. Bezoekers dienen erop geattendeerd te worden dat er gratis en op loopafstand van de binnenstad geparkeerd kan worden, een goede routing is van groot belang.

Inmiddels heeft herinrichting van de Nieuwe Haven plaatsgevonden, waarbij het tweerichtingsverkeer is gehandhaafd. Voor de binnenstad is thans een Masterplan in voorbereiding.



In de afgelopen jaren is op basis van de structuurvisie een aantal projecten opgestart dan wel gerealiseerd. De komende jaren zal verdere invulling worden gegeven aan het programma dat voort vloeit uit de structuurvisie.

Meerjarenontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2005-2009 (2005)

Schouwen-Duiveland is één van de acht gemeenten die in 2001 door Gedeputeerde Staten van Zeeland in het kader van de Wet Stedelijke Vernieuwing is aangewezen als zogenaamde programmameente. Om in aanmerking te kunnen komen voor het budget voor de Stedelijk Vernieuwing dient een ontwikkelingsprogramma te worden opgesteld. In het gemeentelijk meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009 (vastgesteld 24 november 2005) is een samenhangend en integraal beleid gefor-

muleerd voor de stedelijke vernieuwing. Het nieuwe programma is een vervolg op het eerste ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing, 2000-2005 welke in 2001 was vastgesteld. In de eerste periode zijn op het gebied van stedelijke vernieuwing vele ontwikkelingen opgestart die in de periode doorlopen.

Relevantie voor het plangebied

In de eerste periode zijn op het gebied van stedelijke vernieuwing in Zierikzee vele ontwikkelingen opgestart die in de periode doorlopen. In het meerjarenontwikkelingsprogramma zijn voor Zierikzee verschillende projecten opgenomen.

Masterplan Binnenstad (in ontwikkeling)

Thans is het Masterplan Binnenstad in ontwikkeling. Belangrijke bouwstenen voor het Masterplan Binnenstad zijn de Structuurvisie Zierikzee, de ontwikkelingsvisie voor het centrum zoals is verwoord in de detailhandelsstructuurvisie Schouwen-Duiveland, en het Verkeersplan Binnenstad Zierikzee. Doelstelling van het masterplan is samenhangend plan voor de gehele binnenstad.

2.3.2 SECTORAAL BELEID

Wonen

Gemeentelijk woningbouwprogramma (2007)

Op 13 maart 2007 is de gemeentelijke woningbouwplanningslijst 2007 tot en met 2017 vastgesteld. De planningslijst maakt inzichtelijk hoe de samenhang is tussen het kwantitatieve en kwalitatieve deel van de woningbouwplanning. De informatie uit de planningslijst wordt door de provincie gebruikt voor de analyse of de woningbouw van gemeenten blijft binnen de ruimtelijke ordeningsdoelstellingen van bundeling en zuinig ruimtegebruik. Op grond van deze analyse hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend aan de planningslijst. De planningslijst wordt beschouwd als een voortschrijdend proces. In de Woonmilieuvisie is een vertaling gemaakt van de woningbehoefte naar de planningslijst.

Relevantie voor het plangebied

In de woningbouwplanningslijst zijn de concrete bouwplannen opgenomen voor de kern Zierikzee.

Woonmilieuvisie (2006)

Als gevolg van ontwikkelingen in markt en beleid is het accent in de woningbouwopgave de laatste jaren sterk verschoven van de kwantiteit (de aantallen te bouwen woningen) naar de kwaliteit (gewenste woonmilieus en woningtypen). Sterker dan in het verleden dienen nieuwe woonmilieus en woningen zorgvuldig op de woonwensen van de verschillende doelgroepen te worden afgestemd.

De gemeente Schouwen-Duiveland staat dan ook voor de opgave om een relatie te leggen tussen de vraag van de consument, het bestaande aanbod en de ambitie om kwalitatief hoogwaardige woonmilieus te creëren, afgestemd op het bijzondere karakter van de gemeente.

Enerzijds gaat het om woningen voor "eilanders" die starten op de woningmarkt of willen doorstromen. Anderzijds is er de uitdaging om woonmilieus aan te bieden die attrac-

tief zijn voor mensen van elders, bijvoorbeeld uit de Randstad, zodanig dat men zich in de gemeente vestigt (migratie).

In de woonmilieuvisie wordt vanuit de eigen bevolking en de potentie van de instroom van nieuwe inwoners verkend welke woning- en omgevingstype de komende jaren in een behoefte voorzien en kansen bieden. Het is daarbij de ambitie van het gemeentebestuur om zorgvuldig in te spelen op de sterke ruimtelijke identiteit van het eiland en de verschillende kernen en potenties te benutten: streven naar herkenbare "Schouwen-Duivelandse" woonmilieus die nauw aansluiten op het eigen karakter van het eiland en die een hoogwaardige woonkwaliteit bieden.

In de woonmilieuvisie is tevens aangegeven in hoeverre de lopende en in voorbereiding zijnde plannen aansluiten bij de vraag van eilanders en migranten. De uitgevoerde verkenningen zijn uiteindelijk vertaald richting planningslijsten.

In de woonmilieuvisie zijn de volgende doelstellingen onderschreven:

- een evenwichtige verdeling tussen inbreiding, uitbreiding en herstructurering realiseren;
- een gedifferentieerde opbouw in woonmilieus en woningtypen;
- een spreiden van woningbouw over de dorpen, maar bundeling in Zierikzee;
- het stimuleren van een positief migratiesaldo.

Gebruiksverordening tweede woningen (2006)

In de Gebruiksverordening tweede woningen (vastgesteld op 28 september 2006) zijn regels opgenomen om te voorkomen dat woningen, die bedoeld zijn voor permanente bewoning, voor recreatieve doeleinden worden gebruikt (gebruik als tweede woning). Het doel van deze verordening is om de kernen leefbaar te houden.

Relevantie voor het plangebied

Het werkingsgebied van de Gebruiksverordening tweede woningen komt grotendeels overeen met onderhavig plangebied.

Voorzieningen en bedrijvigheid

Detailhandelsstructuurvisie (concept, april 2008)

De concept detailhandelsstructuurvisie (vastgesteld door het college van B&W d.d. 20 april 2008) heeft betrekking op de gehele detailhandelsstructuur op Schouwen-Duiveland en op Zierikzee in het bijzonder. Voor Zierikzee is de structuurvisie Zierikzee het vertrekpunt van de visie. Een van de doelstellingen/ambities van de structuurvisie is namelijk het versterken van de centrumfunctie van Zierikzee.

In de visie wordt geconcludeerd voor het behoud en versterking van de positie van het centrum van Zierikzee in de toekomst een uitbreiding van het boodschappenaanbod en het recreatief winkelaanbod gewenst is. Hierbij dient wel te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een compact aaneengesloten winkelgebied met een duidelijke routing;
- een strategische ligging van de publiekstrekkers;
- een goede autobereikbaarheid en parkeergelegenheid nabij de winkels;
- aantrekkelijke daghoreca met terrassen;
- een aangenaam verblijfsklimaat, zonder hinder van verkeer.

wil daarmee een bijdrage leveren aan de diversiteit en kwaliteit van de horeca en duidelijkheid bieden voor ondernemers. De visie is ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in enerzijds verblijfsrecreatieve horeca (hotel, pension en Bed & Breakfast) en anderzijds consumptieve horeca (café, discotheek, restaurant etc.). Bij deze tweedeling is gekeken naar het oorspronkelijke doel van de horecagelegenheid: het aanbieden van overnachtingen of het aanbieden van consumerende goederen.

- VISIE VERBLIJFSRECREATIEVE HORECA

In de ontwikkelingsvisie wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen Bed & Breakfast, pensions en hotels. Bed & Breakfast wordt hierbij gezien als kleinschalige nevenactiviteit met een maximum van vijf slaapplekken. Bed & Breakfast is dan ook niet langer in strijd met de woonbestemming. Er is geen exploitatievergunning nodig en, indien het gebouw voldoet aan bijlage 3 en 4 van het bouwbesluit, ook geen gebruiksvergunning. Het schriftelijk aanmelden van de accommodatie is voldoende. Een Bed & Breakfast is verplicht toeristenbelasting af te dragen. Een pension is een bedrijfsmatige activiteit (echter kleinschaliger dan een hotel) en is vanaf 6 slaapplekken met een maximum van 25. Door het vaststellen van het aantal slaapplekken kan een duidelijke afbakening plaatsvinden van het begrip 'pensions'. Hier door ontstaat er een groep overnachtingsmogelijkheden die zichzelf omschrijft als Bed & Breakfast, maar volgens deze definitie onder de categorie pension vallen. Deze groep worden als 'nieuwe pensions' omschreven. De nieuwe pensions worden waar mogelijk gelegaliseerd indien zij aantoonbaar gevestigd waren vóór 1 augustus 2002. Indien dit niet het geval is zal de vestiging als illegaal worden beschouwd.

Een hotel is een bedrijfsmatige activiteit waarbij de desbetreffende onderneming ingedeeld dient te zijn in één van de categorieën van het hotelclassificatieregister van de Nederlandse Hotelclassificatie. Aansluitend op de trend naar luxe en de behoefte aan een opwaardering van het bestaande aanbod zal de vestiging van 4- en/of 5-sterrenhotels worden gestimuleerd.

- VISIE CONSUMPTIEVE HORECA ZIERIKZEE

Zierikzee heeft als monumentale stad een belangrijke toeristisch-recreatieve functie voor Schouwen-Duiveland en een grote aantrekkende werking vanuit de omliggende eilanden (dagrecreatie). De samenstelling van het huidige horeca-aanbod in Zierikzee is vrij divers, maar de kwaliteitsuitstraling op sommige plaatsen gering. Een opwaardering en verbreding van het aanbod is dan ook wenselijk.

In Zierikzee zijn enkele horecaontwikkelingsgebieden te onderscheiden. De eerste is het Havenplein/Havenpark/Kraanplein, met de nadruk op het Havenplein. Dit gebied, wordt het meest geschikt geacht voor horecaontwikkeling, vooral omdat op deze wijze een centraal ontmoetingspunt in het (winkel)centrum gecreëerd kan worden. Hierbij zou een uitbreiding van het aantal terrassen wenselijk zijn, mits mogelijk in verband met de weekmarkt en woon- en leefklimaat. Met name de vestiging van lichte horeca (bistro/restaurant) is hierbij gewenst.

De Nieuwe Haven biedt de beste mogelijkheden voor de vestiging van lichte tot middel-zware horeca (restaurants of café's). Op deze wijze kan de Nieuwe Haven in de toekomst uitgroeien tot een soort wandelboulevard die door middel van de Nieuwe Boogerdstraat weer verbonden is met het centrum. De Nieuwe Haven kan hierbij een

wandelpromenade vormen naar de eventueel toekomstige jachthaven in 't Sas (potentieel toekomstige vestigingslocatie). De Schuithaven is een derde ontwikkelingsgebied waar nieuwe horeca kan worden toegestaan. Een toename van fastfood is niet gewenst. Hoewel een verregaande versnippering van horeca niet wenselijk wordt geacht betekent dit echter niet dat horeca op andere plaatsen niet is toegestaan.

In Zierikzee is een zeer beperkte ontwikkeling van horeca in woongebieden (zoals bijvoorbeeld Poortambacht en Noorderpolder) toegestaan. Op deze wijze wordt de horeca in de woonwijk gebracht. Hierbij wordt gedacht aan een enkel café of snackbar.

Het aanbod van discotheken c.q. dancings bevindt zich voornamelijk in Renesse. Het aanbod in Zierikzee is beperkt tot 1 bar/dancing. Op dit moment past de vestiging van deze bar/dancing niet in het straatbeeld van Zierikzee. In het buitengebied zouden dan ook de mogelijkheden onderzocht dienen te worden voor de vestiging van bijvoorbeeld een discotheek c.q. uitgaanscentrum en verplaatsing van de bestaande bar/dancing. Op deze wijze kan overlast tot een minimum worden beperkt. Een onderzoek voor een nieuwe discotheek zou gehouden kunnen worden in samenwerking met een potentiële ondernemer, een onderzoek voor verplaatsing van de bestaande bar/dancing zou gehouden kunnen worden in samenwerking met de gevestigde ondernemer.

Als horecaontwikkelingsgebied wordt het Havenplein/Havenpark/Kraanplein, Nieuwe Haven en Schuithaven aangewezen. Op deze plaatsen wordt een concentratie van horeca wenselijk geacht. Beperkte horecaontwikkeling is tevens mogelijk in bijvoorbeeld het gebied: de Nieuwe Boogerdstraat, Visstraat en St. Domusstraat, het gebied: de Meelstraat richting de directe omgeving van de St. Lievensmonstertoren en de Vissersdijk.

Relevantie voor het plangebied

De ontwikkelingsvisie horeca is in het voorliggende bestemmingsplan planologisch vertaald. Ten aanzien van consumptieve horeca zijn de betreffende bedrijven specifiek bestemd en is er een koppeling gemaakt naar een Staat van horeca-activiteiten opgenomen. Bed & Breakfast wordt als toelaatbaar gebruik binnen diverse bestemmingen aangemerkt. De pensions, die in de ontwikkelingsvisie als bedrijfsmatige activiteit worden aangemerkt, zijn bestemd als verblijfrecreatieve doeleinden met een aanduiding "pension". Hotels zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Beleidsnota Evenementen gemeente Schouwen-Duiveland 2006

Het gemeentelijk evenementenbeleid (vastgesteld 14 februari 2006) Het doel van de beleidsnota is het stellen van kaders (regels) waarbinnen evenementen kunnen plaatsvinden en het vastleggen van procedures, inclusief goede standaarden, voor de vergunningverlening. Hierdoor ontstaat zowel bij organisatoren, als bij de gemeente duidelijkheid over de procedures rond evenementen. Door duidelijke, concrete voorschriften aan de vergunning te verbinden, verlopen evenementen veiliger en ontstaat minder overlast voor de omgeving. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op de planologische regeling van evenementen.

Beleidsregels terrassen 2008 (augustus 2008)

De beleidsregels terrassen 2008 vervangen met ingang van de datum van inwerkingtreding de beleidsregel terrassen 2001. Directe aanleiding voor aanpassing van de beleidsregels is de Ontwikkelingsvisie horeca van de gemeente Schouwen-Duiveland, waarin terrasoverkappingen mogelijk gemaakt worden. Een nadere beschouwing van de beleidsregels maakt bovendien duidelijk dat de beleidsregel terrassen 2001 niet meer strookt met de huidige bepalingen uit de Algemene plaatselijke verordening van Schou-

wen-Duiveland. Daarnaast is in de beleidsregels terrassen 2008 ook het beleid rond terrasverwarming opgenomen. Terrassen kunnen bijdragen aan verlevendiging van het straatbeeld en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Tegelijkertijd kunnen terrassen ook het verkeer hinderen, voor geluidsoverlast zorgen en de beeldkwaliteit van de omgeving negatief beïnvloeden. De beleidsregels hebben tot doel deze verschillende aspecten zo goed mogelijk te reguleren.

De omvang van het terras is begrensd binnen deze beleidsregels. De inrichting van de terrassen dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, hetgeen tevens is verankerd in de beleidsregels. Het vergunningstelsel voor het plaatsen van een terras is vastgelegd in de Apv Schouwen-Duiveland. Het bestemmingsplan regelt dat terrassen toegestaan zijn op gronden met de bestemming "Verkeer" en wat de maximale hoogte van de overkapping en andere bouwwerken mag zijn.

Verkeer en vervoer

Verkeersplan Binnenstad

Het Verkeersplan is gericht op de implementatie van de Structuurvisie Zierikzee, zodat de volgende beleidsdoelstellingen goed en verantwoord gerealiseerd kunnen worden:

- Het versterken van de centrumfunctie van Zierikzee;
- Het behouden en versterken van de (historische) kwaliteiten van de binnenstad;
- Het verbeteren van het verblijfsklimaat;
- Het als een samenhangend geheel beschouwen van de binnenstad door het bevorderen van de samenhang en het vergroten van het verblijfsgebied;
- Het beschouwen van de binnenstad als plek voor wonen, werken en recreëren;
- Het ontwikkelen van het Havenplein tot hart van de stad;
- Het autoluw maken van de binnenstad.

De samenvattende conclusies uit het Verkeersplan Binnenstad zijn hiernavolgend weergegeven.

In het centrum van Zierikzee is het vanwege het toeristische karakter 's zomers drukker dan in het najaar. Op beide momenten zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen, vergunninghouders, bezoekers die betaald in het centrum parkeren en bezoekers die gratis aan de rand van het centrum parkeren, al is de parkeerdruk niet evenredig over de parkeerplaatsen verdeeld. Er zit dan ook weinig rek in de parkeersituatie: 's avonds loopt de parkeerdruk voor vergunninghouders op en 's zomers is het midden op de dag op de parkeerplaatsen voor bezoekers druk. Aangezien er richting de toekomst geen grootschalige ontwikkelingen in Zierikzee plaatsvinden, zal de parkeerdruk alleen licht toenemen door de autonome groei van het autobezit en door een toename van bezoekers uit het verzorgingsgebied van Zierikzee. Dit betekent dat grootschalig ingrijpen niet noodzakelijk is, maar dat de parkeersituatie gemonitord moet worden. Op het moment dat de rek echt uit de parkeersituatie is en parkeerders overlast gaan ervaren, kan dan ingegrepen worden.

Ingrijpen in de parkeersituatie ten einde deze te verbeteren is op twee manieren mogelijk: betere of andere benutting van de beschikbare capaciteit en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Betere benutting van de beschikbare capaciteit is nog in beperkte mate mogelijk, aangezien in de manier van reguleren in Zierikzee al een optimum is bereikt. Het oprekken van de reguleringsperiode op vergunninghoudersplaatsen naar de avonduren is nog een mogelijkheid om de parkeersituatie voor vergunninghou-

ders te verbeteren. Daarnaast is het wellicht mogelijk om particuliere terreinen in het centrum in de avonduren en het weekend beschikbaar te stellen aan vergunninghouders.

Ook de mogelijkheden om de capaciteit in het centrum uit te breiden zijn beperkt.

Door de parkeerruimte efficiënter in te delen is het bijvoorbeeld nog wel mogelijk om op het Kerkhof en op de Mosselboomgaard parkeerplaatsen te creëren. Aan de rand van het centrum is uitbreiding van het aantal (gratis) parkeerplaatsen voor bezoekers ruimtelijk gezien makkelijker. Het parkeerterrein Hatfieldpark heeft mogelijkheden om uit te breiden en mogelijk kan een deel van de busparkeerplaatsen op het parkeerterrein Hoofdpoortstraat omgezet worden in autoparkeerplaatsen. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het Sas een aanknopingspunt om parkeerplaatsen voor het centrum toe te voegen.

In de Structuurvisie is opgenomen dat de parkeerv functie van het Havenplein opgeheven moet worden. Uit de analyses blijkt dat dit voor de parkeersituatie in Zierikzee alleen mogelijk is als deze parkeerplaatsen gelijktijdig gecompenseerd worden op een andere locatie. De Gasthuisboomgaard is de meest geschikte locatie om deze parkeerplaatsen te compenseren; de ligging en daarmee de functie van dit parkeerterrein voor bezoekers is vergelijkbaar met het Havenplein. Aangezien de parkeerplaatsen niet op maai-veld toegevoegd kunnen worden, zou op (een deel van) de Gasthuisboomgaard een parkeerdek gebouwd kunnen worden. Hierbij kan gekozen worden voor het bouwen van een traditioneel parkeerdek of een flexibel parkeerdek. Voordeel van de techniek van een flexibel parkeerdek ten opzichte van een traditioneel parkeerdek is dat fundering niet nodig is, dat de bouw tijd kort is en de overlast tijdens de bouw voor de omgeving beperkt.

Integraal verkeers- en vervoersplan (IVVP) (september 2001)

Het Integraal Verkeers- en Vervoersplan heeft betrekking op de hele gemeente Schouwen-Duiveland. Het IVVP is gebaseerd op een verkeerssysteem dat verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid waarborgt.

Het IVVP kent twee sporen:

- afweging van de gewenste verkeersstructuur met een planhorizon voor 2015 inclusief het aangeven van de als gevolg van de gewenste verkeersstructuur noodzakelijke infrastructurele maatregelen;
- inventarisatie van verkeers- en vervoersknelpunten in de huidige situatie die via een integrale afweging en prioriteitsstelling worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma voor de periode 2001-2006. Bij het maatregelenprogramma tot 2006 dient de verkeersstructuur voor 2015 als toetsingskader.

In het maatregelenprogramma wordt prioriteit gegeven aan het inrichten van 30 km-zones in alle woongebieden (2002) in het kader van Duurzaam Veilig en de hieraan gekoppelde maatregelen (in de vorm van "poorten/drempels") bij de komgrenzen. Dit maatregelenprogramma en de effectuering van dit programma heeft inmiddels eilandbreed plaatsgevonden. Het IVVP wordt in 2007 herzien.

Recreatie en toerisme

Toeristisch-recreatief beleidsplan (2001)

Met het toeristisch-recreatief beleidsplan "Schouwen-Duiveland kiest voor toerisme" wordt rekening gehouden met ruimtelijke, maatschappelijke en economische effecten en een uitwerking gemaakt in concrete, ruimtelijk vertaalbare en realistische actiepunten.

De volgende strategische uitgangspunten vormen de basis van de te vormen toeristisch-recreatieve visie op Schouwen-Duiveland:

- Kiezen voor recreatie, door in te zetten op de ontwikkeling van een duurzame en flexibele toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- Kiezen voor behoud van de eigenheid: kust, landschap, eilandkarakter, natuur, cultuurhistorie en water- en duiksport;
- Kiezen voor samenhang door samenhang tussen voorzieningen onderling, tussen routes en voorzieningen en tussen landschap, voorzieningen en routes te versterken;
- Kiezen voor kwaliteit en –kwaliteitsverbetering;
- Kiezen voor structurele samenwerking tussen uiteenlopende partijen.

Beeldkwaliteit en monumenten

Nota welstandsbeleid Schouwen-Duiveland (vastgesteld d.d. 27 mei 2004, evaluatie januari 2007)

De gemeentelijke overheid heeft de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving in het algemeen en de visuele- of beeldkwaliteit in het bijzonder. In de nieuwe Woningwet (vanaf 1 januari 2003) wordt de gemeenteraad verplicht:

- burgers, ruim voordat ruimtelijk planvormingsprocessen worden afgesloten, concreet duidelijk te maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt;
- ruim vooraf een zo concreet mogelijk inhoudelijk toetsingskader te bieden dat door B&W en de welstandscommissie bij de uitoefening van hun wettelijke taken moet worden gehanteerd.

Dergelijke criteria dienen te worden opgenomen in een gemeentelijke welstandsnota.

Voordat het gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld wordt is het echter van belang te beschikken over een beleidskader inzake de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het gehele gemeentelijk grondgebied.

- "BEELDKWALITEITKADER ALS BASIS VOOR HET WELSTANDSBELEID"

In de analyse van het gemeentelijk grondgebied wordt de basis voor de gebiedsgerichte benadering gelegd. Op basis van de analyses en de ruimtelijke visie worden vier hoofdcategorieën onderscheiden, waarvan per hoofdcategorie vervolgens concrete gebiedsgerichte welstandscriteria zijn uitgewerkt.

- Categorie "historische kernen";
- Categorie "naoorlogse c.q. planmatige uitbreidingswijken";
- Categorie "bedrijfs-, recreatie-/sport- en haventerreinen";
- Categorie "solitaire bebouwing in het buitengebied".

Tot slot wordt een doorvertaling gemaakt in welstandsregimes, waarmee wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke minder. De volgende regimes worden gebruikt:

- beschermd stads- of dorpsgezicht: centrum Zierikzee en Brouwershaven en de kernen Dreischor en Noordgouwe (extra bescherming gericht op behoud van de historische context);
- bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de bestaande ruimtelijke kwaliteit);

- reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit);
- welstandsvrije gebieden (geen welstandstoetsing).

Relevantie voor het plangebied

In paragraaf 3.3 wordt uitvoerig ingegaan op de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Zoals reeds blijkt uit de opsomming hierboven, is de historische binnenstad van Zierikzee aangewezen als beschermd stadsgezicht, en ook in de welstandsnota beschermd door middel van een speciaal regime (extra bescherming gericht op behoud van de historische context). De planmatige uitbreidingen zijn daarentegen reguliere welstandsgebieden.

- LOKETCRITERIA WELSTAND

De Woningwet en de Bouwverordening vormen samen met het beeldkwaliteitskader de basis voor de Loketcriteria Welstand. Met de nota Welstandsbeleid tracht de gemeente inzicht te verschaffen in het huidige wettelijk beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van loketcriteria voor veelvoorkomende bouwwerken.

De gemeente is ingedeeld in de vier regimes (zie beeldkwaliteitskader), waarvoor per regime specifieke regels ten aanzien van het bouwen in de verschillende gebieden worden uitgewerkt (kwaliteiten, karakteristieken, gevel bekledingsmaterialen en –kleuren). Daarnaast wordt de nota aangevuld met beleidsregels voor veel voorkomende bouwwerken.

De volgende uitgangspunten gelden voor de loketcriteria:

- objectieve meetbaarheid;
- vermijden van een rommelig beeld;
- helderheid en herkenbaarheid van gebouwen.

Loketcriteria voor de woongebieden hebben betrekking op dakkapellen; tuinhuisjes en schuurtjes; aan- en uitbouwen; erfafscheidingen, muurtjes en schuttingen; zonnecollectoren, schotelantennes. Ten aanzien van de loketcriteria voor winkelgebieden wordt specifiek ingegaan op rolluiken en reclame; winterterrassen. Tot slot is een algemeen loketcriterium opgesteld ten aanzien van het straatmeubilair.

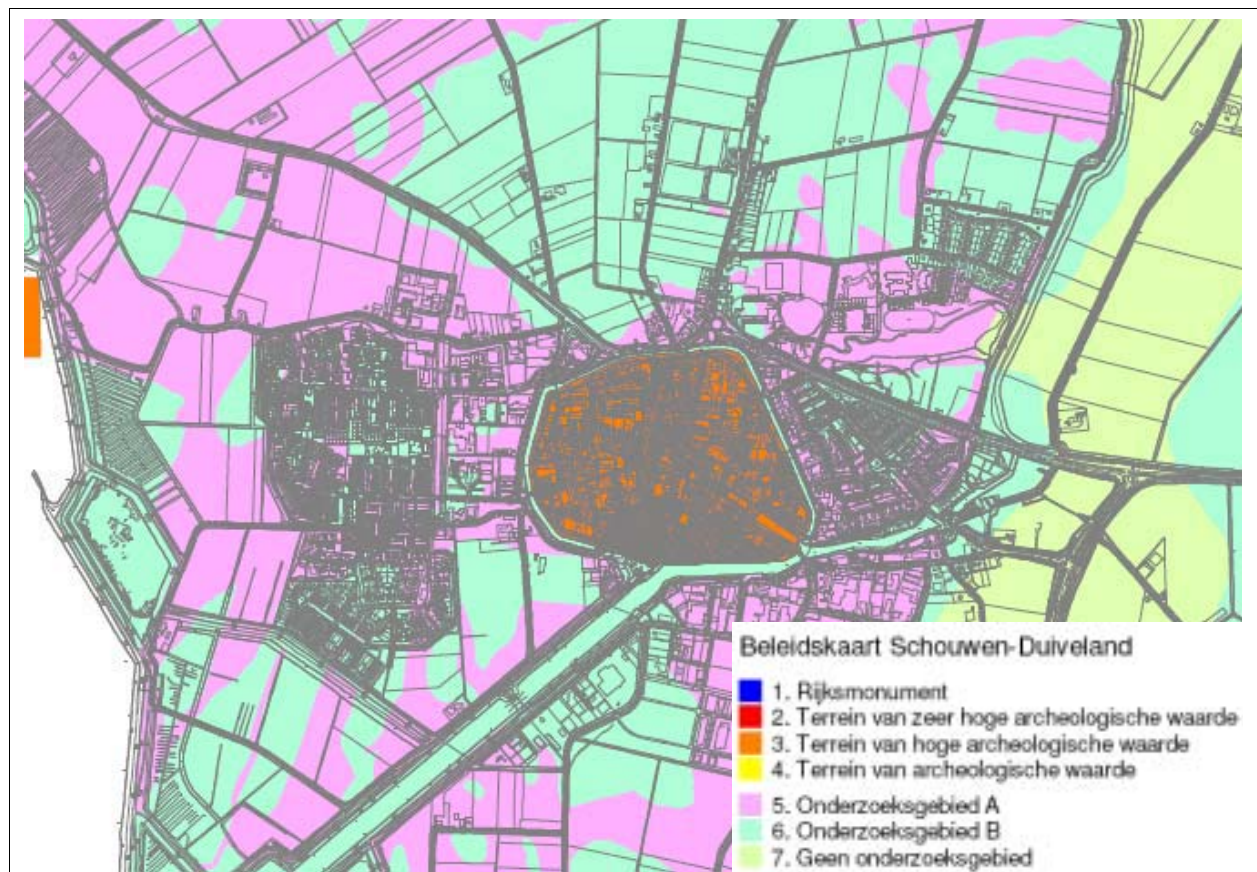
Gemeentelijk monumentenbeleid (in ontwikkeling)

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen, is een gemeentelijk monumentenbeleid in voorbereiding. Drie categorieën 'monumenten' kunnen worden onderscheiden: de rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de "Monumentenwet 1988". De gemeentelijke monumenten, bouwwerken die zullen worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst, worden voor wijziging of afbraak behoed middels voorschriften opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

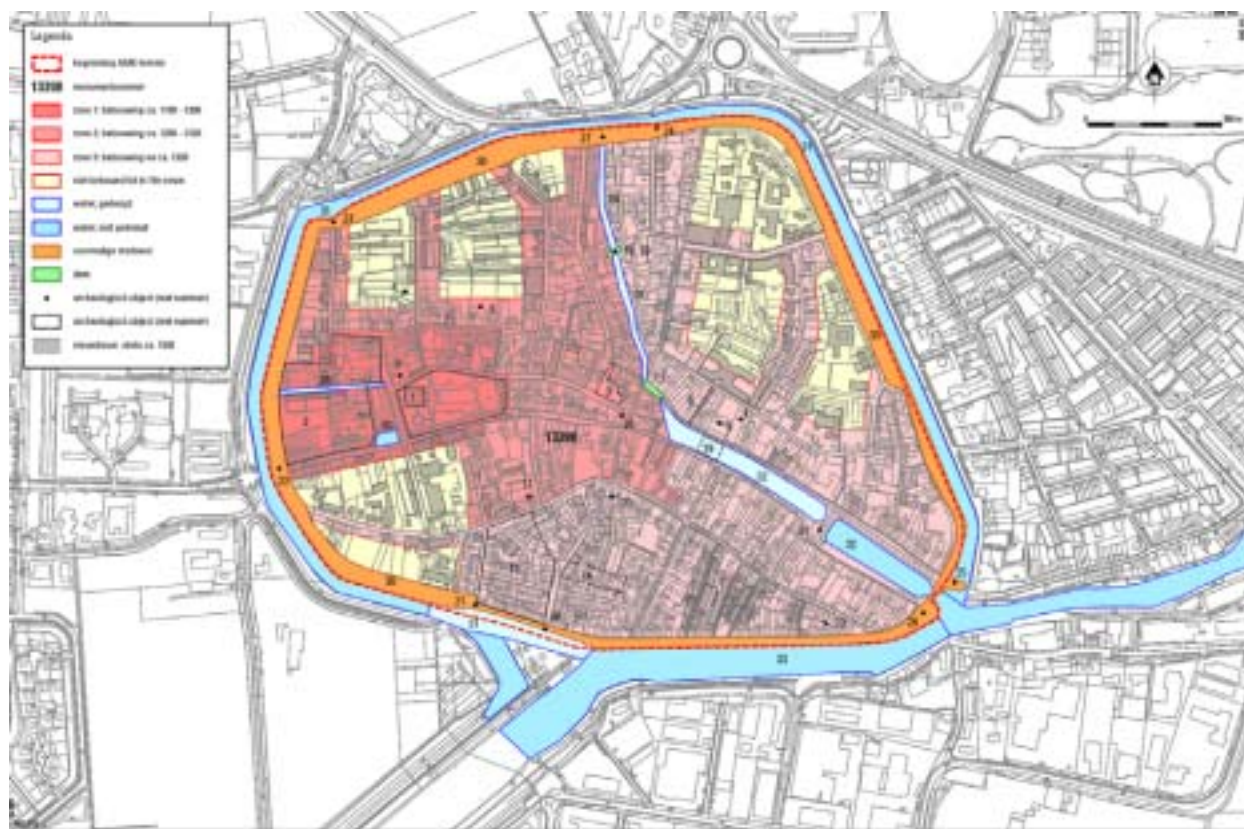
Archeologie

Beleidsplan Archeologie (2008)

De gemeente heeft een beleidsplan Archeologie vastgesteld in de raadsvergadering van 28 februari 2008. Dit archeologiebeleid is voorzien van een gedetailleerde Beleidskaart, die een overzicht geeft van gekende en te onderzoeken waarden. Zo zijn de gekende



Figuur 9: Uitsnede kaart beleidsplan archeologie



Figuur 10 : AMK-terrein historische kern Zierikzee

waarden onderverdeeld in: terrein van zeer hoge archeologische waarde, terrein van hoge archeologische waarde en terrein van archeologische waarde. In de te onderzoeken waarden is een onderscheid gemaakt in onderzoeksgebied A en B. De beleidskaart is gedetailleerder dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Hieronder is een uitsnede van deze kaart weergegeven:

Relevantie voor het plangebied

Op de Beleidskaart Archeologie zijn voor het plangebied vier gebieden te onderscheiden, namelijk:

- Terrein van hoge archeologische waarde (inclusief AMK-terrein Zierikzee)
- Onderzoeksgebied A
- Onderzoeksgebied B
- Geen onderzoeksgebied

Op ieder gebied zijn weer andere kwantitatieve normen van toepassing.

Voor de AMK-terreinen met betrekking tot de stads- en dorpskernen heeft een uitwerking van het Beleidsplan Archeologie plaatsgevonden, waarbij een inventarisatie is uitgevoerd naar de archeologische waarden. In de raadsvergadering van 18 december 2008 zijn deze archeologische waarden- en verwachtingskaarten vastgesteld. Voor AMK-terrein Zierikzee heeft dit geresulteerd in een gedetailleerder kaartbeeld, dat hieronder is afgebeeld.

Binnen het AMK-terrein zijn meerdere zones en gebiedstyperingen te onderscheiden, waar ook weer verschillende gradaties aan kwantitatieve normen op van toepassing zijn. Voor deze normen en de vertaling naar het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Milieu en duurzaamheid

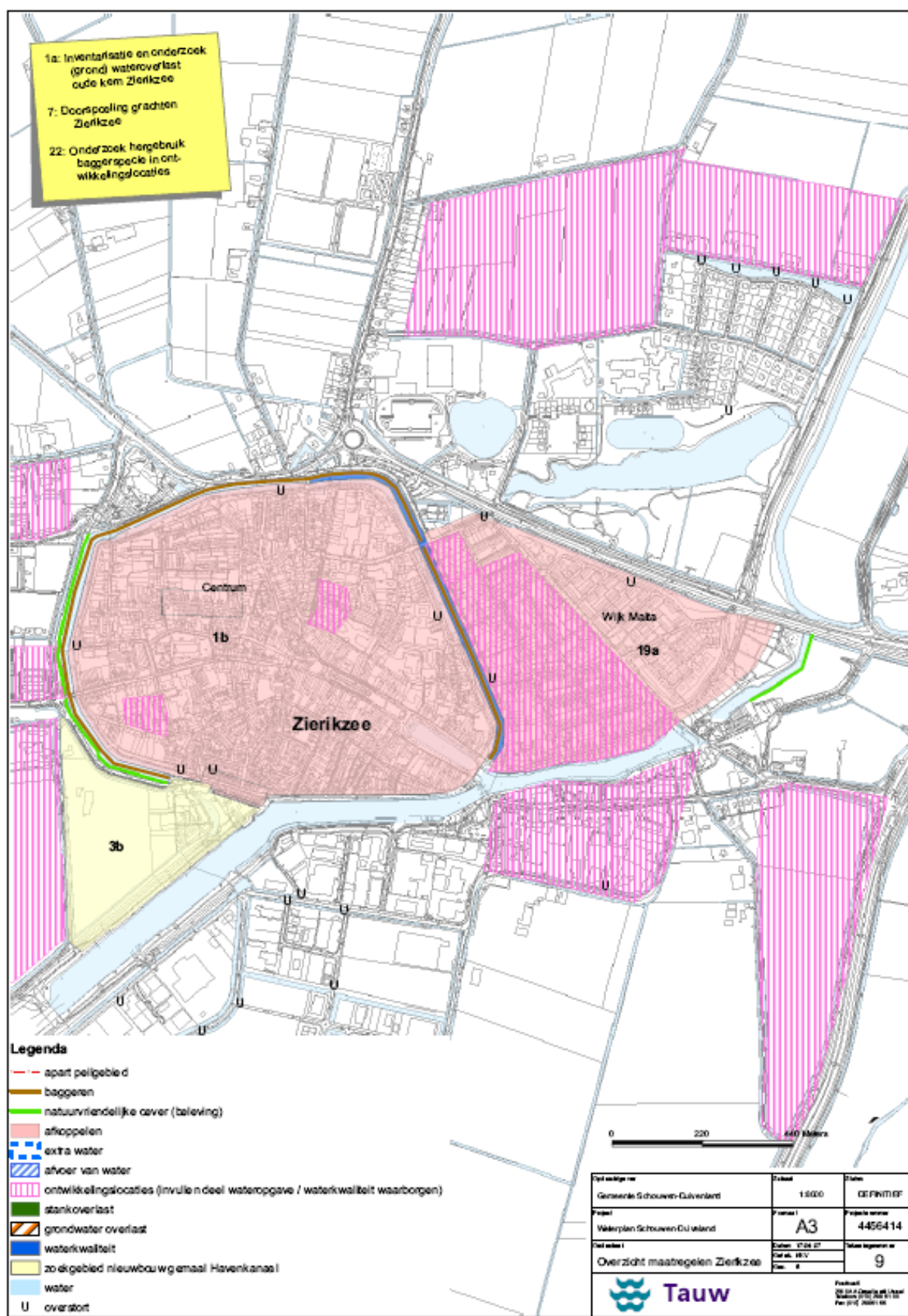
Algemeen

Milieubeleidsplan 2001-2005 (2001)

In het milieubeleidsplan ("Op weg naar een duurzame ontwikkeling") staat "duurzaamheid" centraal. Duurzaamheid verwijst primair naar de wijze waarop invulling wordt gegeven aan processen van duurzaamheid. Om die processen handen en voeten te geven, zijn drie uitgangspunten (de zogenaamde duurzaamheidsprincipes) geformuleerd:

- integratie van het milieu en andere beleidsterreinen, zoals ruimte, economie en samenleving is een voorwaarde om het milieubeleid anders, vernieuwend, in te vullen;
- samenwerking in het realiseren van ambities, doelstellingen en actiepunten zorgt voor gedragen milieubeleid. Door burgers, bedrijven, andere overheden, intermediairs en belangenorganisaties te betrekken ontstaat een gezamenlijk verantwoordelijkheidsbesef. Duurzame ontwikkeling is een collectieve verantwoordelijkheid;
- kwaliteit in alle facetten staat centraal. Kwaliteit van de gemeentelijke taken, medewerkers en organisatie moet zorgen voor kwaliteit in de uitvoeringsprocessen die gericht zijn op het realiseren van een duurzame ontwikkeling.

In het gemeentelijk milieubeleidsplan is de ambitie voor duurzame woongebieden als volgt geformuleerd: "Bevorderen van de leefomgevingskwaliteit door het verminderen



Figuur 11: Waterplan, overzicht maatregelen Zierikzee

van de impact van de bebouwde omgeving op het milieu, het vergroten van de leefbaarheid en het versterken van de identiteit".

Hiervoor zijn de volgende strategische doelen gesteld:

- integratie van milieu /duurzaamheid in ruimtelijke ontwikkelingsplannen;
- toepassen van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig en woningbouwniveau;
- verbeteren van de beeldkwaliteit van dorpen;
- realiseren van hoge milieukwaliteit van woningen;
- realiseren van waterbesparing in woonkernen;
- realiseren van kooldioxide neutrale woningen;
- toepassen van het compensatiebeginsel.

Water

Ontwerp Waterplan (april 2007)

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland een waterplan opgesteld voor het binnendijkse gebied van onze gemeente. Dit waterplan geeft de kaders aan hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water. Het beleid is gericht op een grotere belevingswaarde van water, een betere waterkwaliteit, geen overlast van water en meer rekening houden bij ontwikkelingen met water. De uitvoering van dit beleid zal in samenwerking plaatsvinden. Gezamenlijk met Waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland zal jaarlijks een uitvoeringsprogramma worden opgesteld welke maatregelen dat jaar genomen worden. In het waterplan is daarvoor gekeken naar de knelpunten die er zijn, de opgaven die er liggen en de kansen die er kunnen komen om aan het beleid uitvoering te geven.

Externe veiligheid

Beleidsvisie externe veiligheid (2005)

De gemeente Schouwen-Duiveland wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als we een bepaald risiconiveau accepteren. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging.

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

- Brongericht beleid. Daarmee worden de oorzaken van risico's aangepakt, door vergunningverlening en handhaving.
- Omgevingsgericht beleid: Door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente voor een zo veilig mogelijke leefsituatie.
- Rampenbestrijding. Hierbij gaat het om de voorbereiding op (de bestrijding van) calamiteiten.

Uitgangspunt voor het externe veiligheidsbeleid is dat altijd eerst brongerichte maatregelen worden onderzocht en daarna pas maatregelen in het kader van omgevingsgericht beleid en rampenbestrijding, voor zover nodig.

Ook als de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden vraagt de gemeente aandacht voor bronmaatregelen. Hierbij wordt gestreefd naar het beste resultaat binnen

wettelijke, technische en financiële mogelijkheden. Zo blijft het indirect ruimtebeslag zo klein mogelijk.

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied komt één bedrijf voor met een 10^{-6} risicocontour, de gevolgen hiervan worden besproken in hoofdstuk 4, paragraaf 4.9.

2.3.3 OVERIG BELEID

Sociale structuurschets (2002)

Schouwen-Duiveland heeft een sociale structuurschets opgesteld. Als bouwsteen voor de structuurschets is voor alle kernen een kernbeschrijving gemaakt. Hierin worden de kernen in sociaal, economische en ruimtelijke zin nader beschreven. In hoofdstuk 3, waarin de analyse en inventarisatie van het plangebied is opgenomen, wordt hier nader op ingegaan.

Nota Sociaal-Economisch Beleid Schouwen-Duiveland 2002 (2002)

In deze nota wordt achtereenvolgens aan de orde gesteld:

- de rol van het beleidsveld economische zaken binnen het gemeentelijk apparaat;
- de maatschappelijke en bestuurlijke trends waarmee de gemeente te maken heeft;
- de sturingsmogelijkheden.

In de nota wordt nader ingegaan op een aantal economische beleidsthema's, waarbij specifiek de inhoudelijke relaties tussen economie en aanpalende beleidsvelden de aandacht krijgen.

Relevantie voor het plangebied

Voor voorliggend plan zijn relevant:

- Ruimtelijke Ordening: uitbreiding detailhandelvisie; horecaontwikkelingsbeleid en gronduitgiftebeleid;
- Verkeer & Vervoer: uitvoering IVVP;
- Wonen: implementatie Nota Uitkomsten Symposium Sociaal-Economisch Beleid (januari 2001); opstellen criteria werken aan huis;
- Ecologie en milieu: o.a. behouden en versterken van karakteristieke en unieke omgevingskwaliteiten;
- Voorzieningen: o.a. wordt gestreefd naar een zo breed mogelijk en kwalitatief hoogstaand aanbod.

Ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie (januari 2002)

Mobiel bellen heeft versneld zijn intrede gedaan in de samenleving. Om het mobiele telefoonverkeer mogelijk te maken, moet een groot aantal zendmasten worden opgericht. Zo ook binnen het grondgebied van Schouwen-Duiveland. Voor de plaatsing van zendmasten zijn gebiedsgerichte randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek. Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidsnotitie opgesteld. Deze geeft aan dat zendmasten, behoudens de vergunningsvrije masten in het kader van het besluit van 13 juli 2002, uitsluitend via een vrijstelling ex artikel 19 WRO zullen worden toegelaten en enkel als aan de (algemene) voorwaarden wordt voldaan zoals opgenomen in voornoemde bijlage. In de toekomstige plannen voor woningbouw zullen

mogelijke locaties voor antenne-installaties opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen. Inmiddels is het plaatsen van C-2000 masten vergunningvrij.

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied is een GSM-mast gesitueerd op het sportpark Den Hogen Blok.

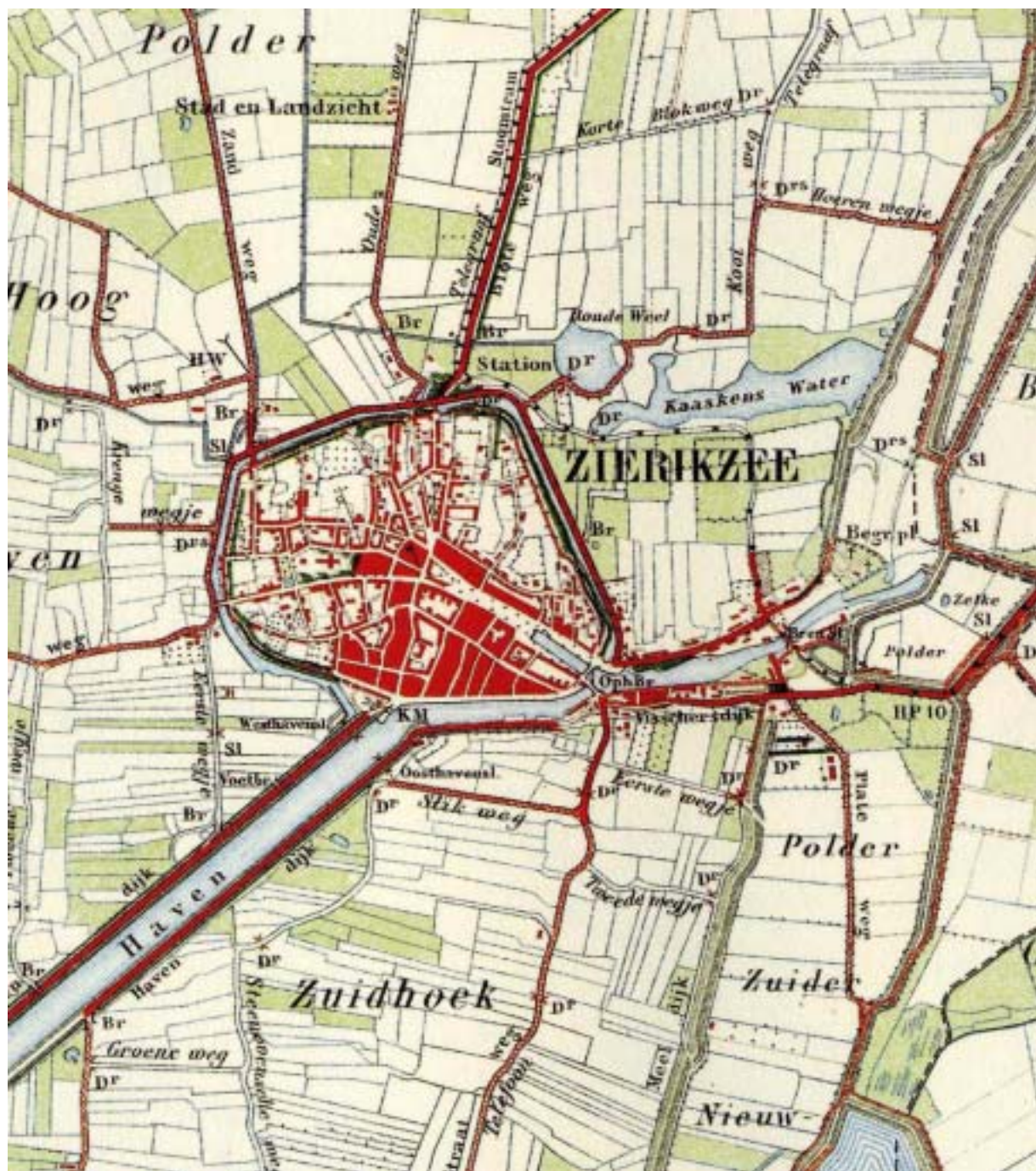
Prostitutiebeleid (2000)

Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de "Beleidsnota lokaal prostitutiebeleid" dat ruimtelijk vertaald is in het bestemmingsplan "Regulering van seksinrichtingen en prostitutie c.a.". In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Schouwen-Duiveland het noodzakelijk om een maximumstelsel in te voeren. Bij het bepalen van het maximum dient een aantal omstandigheden te worden meegewogen:

- Schouwen-Duiveland is een landelijke gemeente bestaande uit 17 kleine, tot zeer kleine kernen waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat heerst;
- Schouwen-Duiveland kent tot nu toe geen seksinrichtingen. De behoefte aan een dergelijke vestiging is niet of nauwelijks aanwezig;
- bij een belangrijk deel van de bevolking roept prostitutie vanuit religieuze overwegingen weerstand op.

Gelet op deze aspecten is terughoudendheid met de vestiging van seksinrichtingen op zijn plaats. Aangezien er op dit moment geen seksinrichtingen in de gemeente aanwezig zijn opteert de gemeente in de planologische regeling voor een totaalverbod. Dit wil zeggen dat de gemeente het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bouwwerken en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, als escortbedrijf of ten behoeve van straat- en raamprostitutie in de planologische regeling heeft verboden. Op het moment dat zich een specifiek initiatief aandient zal aan de hand van het concrete verzoek beoordeeld worden of eventueel medewerking zal worden verleend aan een vrijstelling c.q. herziening van het bestemmingsplan voor betreffende locatie. Getoetst zal worden aan de vestigingscriteria uit de beleidsnota "Lokaal prostitutiebeleid". Omdat vestiging van een bordeel, zeker in een (betrekkelijk) kleine kern, een negatieve uitwerking kan hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, mag een bordeel zich niet vestigen in een woonstraat dan wel in een straat waar sprake is van een concentratie van recreatiebedrijven en detailhandel.

In het plangebied worden seksinrichtingen derhalve uitgesloten. Raamprostitutie en straatprostitutie worden in het geheel niet toegestaan.



Figuur 12: Fragment van een historische kaart uit 1905 (Bron: Historische Atlas Zeeland)

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Zierikzee en de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied.

3.1 Historie

Ontstaan

De oudste geschiedenis van Zierikzee is nauw verbonden met die van Schouwen. Tot enkele eeuwen voor het begin van de jaartelling maakte Schouwen-Duiveland deel uit van een uitgerekt veengebied, veelvuldig aangetast door de zee. In de 9^e en 10^e eeuw vonden opnieuw aanvallen van de zee plaats. De bevolking die zich op de kreekruigen had gevestigd, ging zich tegen de zee verweren door aanleg van dammen in de kreek. De storm van 1134 was de directe aanleiding om Schouwen te voorzien van een ringdijk.

Aan de zuidoostzijde van het eiland Schouwen ontstond Zierikzee. Vanuit de Gouwe drong een kreek het eiland binnen, waarlangs een kleine nederzetting ontstond van vermoedelijk vissers en schapenhouders. De eerste bebouwing vond plaats in het westen van het huidige Zierikzee. Later vond nieuwe bebouwing plaats in westelijke richting. De kreek werd vermoedelijk afgedamd bij het zuidelijk deel van de huidige Dam, een straat in het hart van de stad. De noordelijke zijtak van de kreek is vermoedelijk ontstaan bij een stormvloed. Deze werd aanvankelijk in het noorden afgedamd (Sint Anthoniesdam). In deze dam werd een getijdemolen gebouwd, die in 1220 wordt genoemd. Het is de oudste vermelding van een watermolen in Nederland. De straatnaam Watermolen herinnert aan de plaats ervan. Later werd deze zijtak meer zuidelijk gedicht, bij het noordelijk deel van de Dam.

Stadsrechten

Omstreeks het midden van de 12^e eeuw werd begonnen met een nieuwe kerk, die de vorm kreeg van een Romeinse basiliek. In deze periode maakte de nederzetting een flinke groei door. Tegenover de kerk verrees een kasteel. Zierikzee en omgeving werden dan ook beschouwd als een strategisch belangrijk gebied. Het Hollandse gravenhuis rekende Schouwen tot hun territoire. In de 13^e eeuw kreeg de nederzetting van de graaf stadsrechten. Op 11 maart 1248 werden de stadsrechten door Room-koning Willem II vernieuwd en uitgebreid. Deze verkregen voorrechten stimuleerden de groei van de stad. In de 13^e eeuw wordt eveneens melding gemaakt van een gasthuis en een vleeshal. Ook vestigden zich kloosters in de stad. De bedelorden waren vertegenwoordigd door de Minderbroeders, die zich in 1260 vestigden en door de Predikheren, die in de jaren '70 van de 13^e eeuw, als eerste vestiging in Holland en Zeeland, in Zierikzee kwamen. Een Begijnhof werd voor 1256 gesticht.

Groei en bloei 14^e eeuw

Willem III, graaf van Holland, Zeeland en Henegouwen, schonk de stad het Quaal- of Poortambacht, het gebied rond de stad, evenals andere voorrechten. Dankzij deze verkregen voorrechten werd de handelspositie versterkt en uitgebreid. De koopvaardijvloot groeide en Zierikzee won aan betekenis. Zierikzeese schepen voeren van de Oostzee tot en met het Middellandse zeegebied. De vissersvloot ving haring voor de kust van Schonen (Zuid-Zweden). Bij Falsterbo en Skanör kreeg de stad in 1368 van koning Albert van Zweden het recht om daar een stuk land te bezetten met eigen bestuur en rechtspraak (dezelfde voorrechten kregen Amsterdam, Brielle en Elburg). In dit jaar brachten 96 Zierikzeese schepen voor een waarde van meer dan een miljoen gulden mee naar huis.

Industrieën

Zout vormde een belangrijk exportartikel. Het werd gewonnen uit veen, dat op Schouwen (en overig Zeeland) in grote hoeveelheden aanwezig was. Het Zierikzeese zout werd verhandeld tot ver in het buitenland, en werd gebruikt voor het conserveren van vlees en vis. Zierikzee was één van de belangrijkste leveranciers van vis en zout voor Brabant, Vlaanderen en het Rijnland. De zoutketen bevonden zich in de vroege Middeleeuwen binnen de stadsmuren en waren dikwijls de oorzaak van grote stadsbranden. Later werden ze buiten de stad, aan de Vissersdijk gebouwd. Namen in die buurt, zoals Zoutkeetstraat, Zelkeweg en Zelkevooetpad, herinneren nog aan deze 'zelnering'. Ook de lakennijverheid was van belang. Deze tak van industrie had een belangrijke impuls gekregen doordat, volgens een grafelijk privilege van 1305, de bij de lakennijver-



Figuur 13: Historische plattegrond van de Zierikzeese binnenstad

heid betrokken ambachtslieden in Zeeland ten oosten van de Schelde zich alleen in Zierikzee mochten vestigen. Uit Engeland werden ruwe lakens ingevoerd, die in Zierikzee werden geleverd en afgewerkt.

De relatie met het land van Schouwen kwam vooral tot uitdrukking op het gebied van de landbouw. De stad werd de centrale marktplaats voor vele producten. In 1426 werd bepaald dat het voor uitvoer bestemde graan eerst naar de markt in Zierikzee moest worden gebracht. Door deze maatregel werd ook de eigen voedselbevoorrading veiliggesteld. Deze monopoliepositie kreeg de stad ook voor de handel in meekrap. In zogenaamde meestoven werden de wortels van de meekrapplant gedroogd en vermalen tot een rode verfstof. In 1531 werd bepaald dat alle mee in Zierikzee gekeurd moest worden. De Zierikzeese mee had een grote faam voor wat betreft de kwaliteit.

De positie van Zierikzee als regionaal centrum voor handel en nijverheid was vooral te danken aan de gunstige ligging aan de belangrijkste vaarroute tussen Holland en Vlaanderen en dichtbij open water. Na het verzanden van het noordelijk deel van de Gouwe, gevolgd door de inpoldering van de schorren tussen de eilanden Schouwen, Dreischor en Bommenede, bleef het Dijkwater en het zuidelijk deel van de Gouwe geschikt om de Zierikzeese haven te bereiken. De belangrijkste plaats die Zierikzee op economisch gebied innam, bezorgde haar ook een vooraanstaande positie op staatkundig terrein. Die positie werd versterkt door haar strategische ligging en de mogelijkheden van vooral de vloot.

Op scheepvaartgebied bleef Zierikzee een belangrijke positie innemen. De voornaamste rol die Zierikzee op maritiem terrein innam gold ook voor de scheepsbouw. De technische bekwaamheid van de scheepsbouwers in Zierikzee was vermaard.

Hoogtepunt

Vanaf de tweede helft van de 14^e eeuw brak het hoogtepunt in de geschiedenis van Zierikzee aan. De stad zond onderhandelaars naar de koningen van Denemarken en Noorwegen, voerde oorlog en sloot vrede met hen. Bij deze machtsontplooiing liet Zierikzee de andere grote Zeeuwse stad, Middelburg, achter zich. In relatie tot de Hollandse steden moest Zierikzee er slechts enkele laten voorgaan. De stad telde op het eind van de 14^e eeuw vermoedelijk zo'n 5500 inwoners, ongeveer evenveel als Middelburg en Delft. In deze periode waren Gouda, Alkmaar, Amsterdam en Rotterdam kleiner. Alleen Dordrecht en Haarlem waren groter.

Deze grote welvaart in Zierikzee zou blijven duren tot en met de 17^e eeuw.

Economische malaise

Bracht de 17^e eeuw nog grote welvaart in Zierikzee, in de 18^e eeuw veranderde dat. Vooral de haringvisserij kreeg zware tegenslagen te incasseren. De visserij beperkte zich tot de vangst van kabeljauw. Maar vele vissers kozen nog liever voor de koopvaardij, die in de eerste helft van de 18^e eeuw floreerde. Bovendien liepen de visvangsten terug. Ook de zoutziederij verloor aan betekenis. Werden er in 1644 nog 40 ketels geteld, in het midden van de 18^e eeuw was dat aantal tot 9 gedaald. De koopvaardij kreeg omstreeks het midden van de 18^e eeuw ook te kampen met tegenslagen. In de periode 1746-1775 daalde de vloot van 84 naar 28 schepen. Als gevolg van de Vierde Engelse Oorlog (1780-1784) stagneerde de koopvaardij.

Met name de teloorgang van de koopvaardij en visserij en de daaraan verwante bedrijfstakken had grote gevolgen voor het bevolkingsaantal. Het daalde van circa 10.000 inwoners omstreeks het midden van de 18^e eeuw tot ongeveer 6.000 in 1795.

Ook de landbouw maakte in de eerste helft van de 18^e eeuw een negatieve ontwikkeling door. Tijdens de stormvloed van 1715 braken de dijken van de polder Schouwen tot tweemaal toe door. De Zuidhoek, het deel van de polder Schouwen ten oosten van het havenkanaal, stond in 1720/1721 lange tijd onder water. Het herstel van de dijken en het aanleggen van nieuwe verdedigingswerken tegen de zee kostte kapitalen. Bovendien had de veeteelt herhaaldelijk te kampen met veepestepidemieën. In 1747 stierf meer dan driekwart van het rundvee. De veestapel liep zodanig terug dat de behoeften van de eilandbewoners nauwelijks werden gedekt. Vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw ging het met de landbouw echter weer beter, vooral door de gestegen vraag naar agrarische producten.

Een vergeten stad

De betekenis van Zierikzee marginaliseerde. Weliswaar behield Zierikzee zijn centrumpositie voor Schouwen-Duiveland, maar dat gold maar ten dele voor de marktfunctie. De nijverheid had vooral lokaal en regionaal belang. Zierikzee telde in 1822 twee brouwerijen, twee looierijen, vier meestoven, twee touwslagerijen, een zeepziederij, een zoutkeet, een bezemmakerij, een traankokerij, twee grutmolens, twee zaagmolens, een olie- en gortpelmolen en vier korenmolens. De stad kampte nog altijd met een hoge schuldenlast en armoede. In de winter van 1816-1817 werden meer dan 1.850 behoeftigen bedeed met brood, aardappelen, gort, spek, vlees en turf. Het aantal steeg tot circa 2.000. Dat betekende dat ongeveer een kwart van de bevolking tot de bedeeden behoorde. Om werkelozen aan het werk te helpen werden armenfabriekjes opgericht van onder andere pak-, zak- en behangselinnen en koffiebalen en een breischool en spinnerij. Maar ze gingen snel teniet.

De akkerbouw maakte vanaf het midden van de 19^e eeuw gelukkig een voorspoedige ontwikkeling door. De kwestie van de afwatering werd voorvarend aangepakt door de



Figuur 14: Stadspoort

bouw van stoomgemalen in Schouwen (1877), in Duiveland (1878) en bij Dreischor (1882). Daarmee vervulde Schouwen-Duiveland in Zeeland een voortrekkersrol. Door deze verbetering en de drainage konden veel boeren van veeteelt overgaan op akkerbouw.

Modernisering

De grote industriële ontwikkelingen van de 19^e eeuw gingen Zierikzee goeddeels voorbij. Stonden elders de poorten in de weg voor het verkeer, in Zierikzee was dat nauwelijks het geval. Daarom bleven de 3 grote stadspoorten bespaard. Daarentegen werden de 3 kleine gesloopt, de Westpoort en de Zuidwellepoort in 1842 en de Hoofdpoort in 1869. De stadsmuren werden in 1849 eveneens gesloopt en voor een klein deel veranderd in plantsoen.

De haven, vroeger zorgvuldig gekoesterd, werd nu als hindernis ervaren. De hoge kosten verbonden aan het onderhoud van de kaden was de belangrijkste reden om in 1871 en 1872 het deel van de Oude Haven vanaf de Gasthuiskerk met het aansluitende water tot de gracht te dempen. Hierdoor ontstond het Havenplein. In 1891 volgde het tweede deel waarop een parkje werd aangelegd. Daardoor verloor Zierikzee twee karakteristieke bruggen: de Stenen of Brede Brug tegenover de Gasthuiskerk en de ophaalbrug bij het Kraanplein. Ook aan de Nieuw Haven werd het stil. De koopvaardij schepen meden Zierikzee steeds meer.

Het vervoer werd beter en sneller door de stoomboten, die in de vaart kwamen. Vanaf 1847 voer een stoomboot van en naar Rotterdam en vanaf 1865 kreeg Zierikzee zo'n veerdienst met Middelburg. Een telegraaflijn werd in 1860 gelegd. In 1900 werd de tramlijn Steenberg - Anna Jacobapolder en Zijpe – Zierikzee - Brouwershaven geopend, die in 1915 en 1916 werd verlengd tot Burgh. Bij Zijpe kon worden overgestapt op de boot naar Rotterdam.

Elektriciteit kreeg Zierikzee in 1920 en de aansluiting op het waterleidingnet werd in 1930 verwezenlijkt. Modernisering zorgde ook voor verliezen, zo werd de Arrondissementsrechtbank in 1923 opgeheven. Behouden bleef het kantongerecht.

3.2 Functionele opbouw

De functionele opbouw in verschillende delen van Zierikzee verschilt sterk. Gezien de concentratie van een grote hoeveelheid maatschappelijke en commerciële voorzieningen heeft de binnenstad van Zierikzee niet alleen verreweg de belangrijkste centrumfunctie van de stad, maar ook voor het gehele eiland Schouwen-Duiveland. De gebieden daaromheen worden vooral gekenmerkt door de woonfunctie en sportieve en recreatieve voorzieningen. De ligging van de functies in het plangebied is weergegeven in figuur 15, en in bijlage 7 van het bijlagenboek is een lijst opgenomen met alle functies in het plangebied.

Binnenstad

De ruimtelijk-functionele structuur van de binnenstad wordt gekenmerkt door een sterke verweving van wonen met centrumvoorzieningen als kantoren, winkels en horeca. Deze functionele diversiteit in de oude historische kern past bij een levendige en dynamische kern.

De gehele binnenstad van Zierikzee heeft een belangrijke woonfunctie. Zelfs binnen het kernwinkelgebied is de woonfunctie boven de horeca- en winkelpanden in ruime mate aanwezig. De woonmilieus laten zich kenmerken door een sterke mate van differentia-

tie. Daarnaast zijn in het centrum een groot aantal zakelijke dienstverleners gehuisvest. Zo vindt men op een aantal centrale en representatieve locaties zoals de Oude Haven, het Havenplein en het Havenpark banken, makelaars-, advocaten- en notariskantoren. Ook maatschappelijke en publieke dienstverlening wordt verspreid door de binnenstad aangetroffen. Niet te vergeten is ook de kleinschalige bedrijvigheid, die verspreid door de binnenstad aanwezig is.

Zeer kenmerkende en aanwezige functies in de binnenstad, althans in het centrale deel daarvan, zijn echter voornamelijk detailhandel en horeca. Het winkelhart van Zierikzee wordt gekenmerkt door een vorkstructuur en wordt gevormd door de Dam, de Mol, de Appelmarkt en het Havenplein. Secundaire winkelstraten zijn de Korte Sint Jansstraat, de Melkmarkt, de Poststraat, het Havenplein en de Sint Domusstraat. Hier is de historische setting van elementair belang voor de uitstraling van het winkelgebied. De omvang van het winkelaanbod is gerelateerd aan het aantal inwoners aanzienlijk, en vormt een belangrijke trekpleister van de stad. De aanwezige horeca heeft naast een ondersteunende functie ook een autonome aantrekkingskracht. Van concentratie van de horecavoorzieningen is nauwelijks sprake. Op een beperkte concentratie bij de Schuithaven na, ligt de horeca verspreid over de binnenstad. Ook voor horeca geldt dat het aanbod afgezet tegen het aantal inwoners in de stad relatief groot is.

Woonwijken Malta en Noorderpolder

In de grotere woonwijken buiten de binnenstad, Malta, Noorderpolder en Poortambacht (buiten het plangebied), is de woonfunctie verreweg de overheersende functie.

Malta

De uitbreidingswijk Malta is de eerste uitbreiding van Zierikzee buiten de stadswallen, en vormt de oostelijke entree van de binnenstad. De woonfunctie is er overheersend, en er is sprake van een vrij eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Met een relatief hoog aandeel huurwoningen vervult Malta een belangrijke functie in het aanbod van goedkope huurwoningen in de gehele stad.

Aan de Calandweg, de centrale as door de wijk, is een aantal bovenwijkse voorzieningen gelegen, zoals kantoren en enkele maatschappelijke functies.

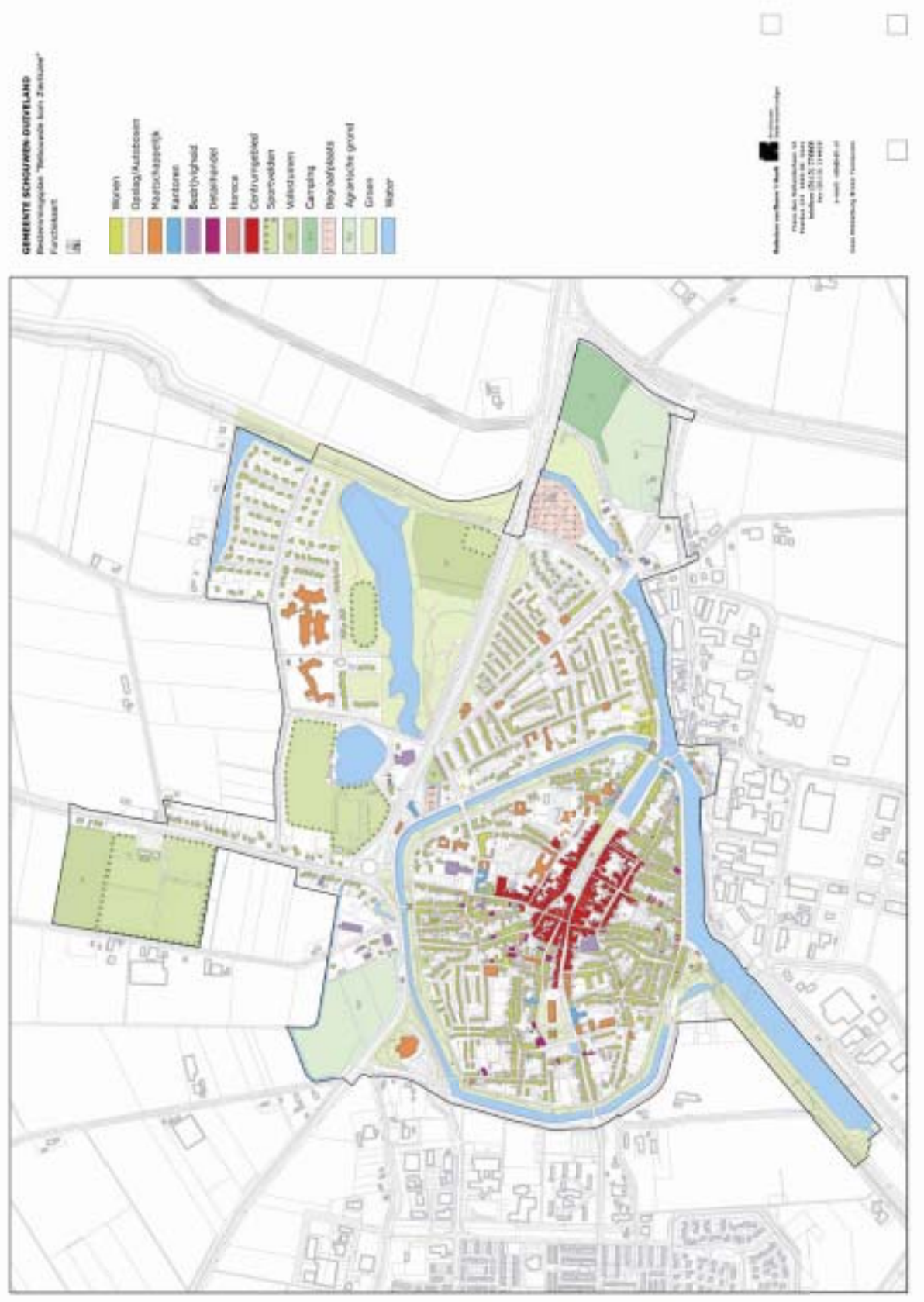
Noorderpolder

De woonwijk Noorderpolder is een bijzonder woonmilieu in Zierikzee. Vanwege de afstand tot de binnenstad ligt de wijk feitelijk los van de rest van de stad. Deze ligging wordt versterkt door de N59, die als ruimtelijke barrière functioneert. In Noorderpolder liggen met name vrijstaande woningen op ruime kavels, de wijk heeft daarmee een monofunctionele woonfunctie. Grenzend aan de woonwijk Noorderpolder liggen echter enkele grootschalige maatschappelijke voorzieningen. Het Zweedse Rode Kruis ziekenhuis en het verpleeghuis van de Corneliastichting liggen aan de rand van de wijk. Daarnaast grenst Noorderpolder aan de groene schil, waarmee de recreatieve en sportieve functies in die groene schil makkelijk bereikbaar zijn vanuit de wijk.

De woonfunctie in Noorderpolder zal overigens in de toekomst worden uitgebreid; voor het gebied ten westen van de wijk worden plannen ontwikkeld voor een nieuwe uitbreiding van Zierikzee.

Groene schil

De groene schil rond de binnenstad, ook wel de centrumschil genoemd, herbergt vele (grootschalige) voorzieningen. Voornamelijk gaat het om sportieve voorzieningen of



Figuur 15: Functiekaart



Figuur 16: Beschermd stadsgezicht, inclusief rijksmonumenten en de beschermingszonering (zones A, B en C) van het beschermd stadsgezicht. (Zie ook voorschriftenkaart 1, bijlage bij de regels)

recreatieve functies, maar ook zijn er enkele bedrijfsmatige activiteiten te vinden. Het geheel wordt gekenmerkt door een groene inkapseling, waarmee de schil een mooie buffer vormt tussen enerzijds de historische binnenstad en anderzijds de (toekomstige) nieuwbouwwijken en het landelijk gebied. Functies die in dit gebied voorkomen, zijn bijvoorbeeld het gemeentehuis, garagebedrijven, sportvelden, waterrijke natuurgebieden, volkstuinen, een ijsbaan, een camping e.d.

Monumenten en beschermd stadsgezicht

Zierikzee is een echte monumentenstad. In de stad komen in totaal meer dan 500 rijksmonumenten voor, voornamelijk in de bijzonder waardevolle historische binnenstad. De historische kern van Zierikzee -binnen de begrenzing van grachten en Nieuwe Haven- is vanwege de uitzonderlijk hoge historische waarde van bebouwing en stedenbouwkundig patroon als geheel benoemd tot Rijksbeschermd stadsgezicht. De 14e eeuwse wallen en grachten zijn net als de stadsplattegrond vrijwel onaangetast gebleven. Eveneens is een aanzienlijk deel van de bebouwing uit die periode behouden gebleven en tot op heden in gebruik. Andere bebouwing is in de loop der eeuwen toegevoegd, waarbij vrijwel altijd rekening is gehouden met het historische beloop van straten, bouwhoogtes en traveematen. Hierdoor is een sterk samenhangende stad ontstaan, met een grote historische waarde. Het onderscheid tussen het echte centrum van de stad en de omliggende woon- en handelsbuurten wordt geaccentueerd door het prominente verschil in maat, schaal en vormgeving van de bebouwing.

De hoogteverschillen tussen de centrumzone en de omliggende buurten maken dit onderscheid alleen maar duidelijker. Zowel in de centrumzone als in de omliggende buurten is de individuele presentatie per pand van groot belang voor de beeldvorming. In de centrumzone zijn de grootschalige lijstgevels sterk beeldbepalend. De regelmatige rangschikking van verticaal gelede vensters in de rechthoekige gevels van afwisselend formaat is kenmerkend voor het gebied.

In combinatie met de overwegend smalle straatprofielen met geheel gesloten bouwblokken levert de individuele presentatie in de achterliggende buurten een kleinschalig en gevarieerd beeld op. Dit wordt versterkt door de diversiteit van topgevels en detailleringniveaus. Echter, door de onderling gelijkende massa en gevelindeling vertoont de bebouwing toch een grote samenhang. De bebouwing in het planmatige inbreidingsbuurtje kent geen individuele presentatie van de bebouwing, en sluit daarom minder goed aan bij het historische stadsbeeld.

Ter bescherming van het bovengenoemde historisch en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht is voor dit gebied een dubbelbestemming opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn hiertoe bouw-en aanlegregels opgenomen. In de bouwregels wordt een koppeling gelegd met voorschriftenkaart 1, waar de kapvormen en -richtingen zijn aangegeven en maatvoeringen zijn opgenomen ten aanzien van datvoethoogtes en gevelbreedtes.

De aanlegregels zien toe op het behoud van stoepen, de wegingdeling en bomen. De in de aanlegregels opgenomen werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel is verzekerd van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht.

Deze regeling sluit aan op het welstands- en monumentenbeleid dat voor het beschermd stadsgezicht van toepassing is.

De rijksmonumenten in de binnenstad, evenals de grens en beschermingszonering (in drie zones) van het beschermd stadsgezicht, zijn in figuur 16 weergegeven.

In de binnenstad komen ook enkele beschermde (monumentale) bomen voor. Een aparte beschermingsregeling voor deze bomen is in dit bestemmingsplan echter niet noodzakelijk, aangezien deze bomen onder het regime van het beschermd stadsgezicht reeds afdoende beschermd zijn.

3.3 Ruimtelijke opbouw

Binnenstad

De historische kern van Zierikzee, de binnenstad, is grotendeels gelegen binnen de omlijsting van de haven en grachten. De grachten worden aan de binnenzijde over de gehele lengte geflankeerd door verdedigingswallen. Ter hoogte van de haven ontbreken deze wallen, hier is een gesloten bebouwingswand aan de havenkade ontstaan. Deze elementen begrenzen de oorspronkelijke historische kern.

In de gehele binnenstad is sprake van een min of meer orthogonaal stratenpatroon van hoofdzakelijk oost-west en noord-zuid georiënteerde straten. Dit resulteert in een fijnmazig netwerk van straten, met een wisselende maaswijdte. In de binnenstad zijn veel verschillende deelgebieden te onderscheiden, ieder met een eigen karakter. Deze deelgebieden worden hieronder beschreven.

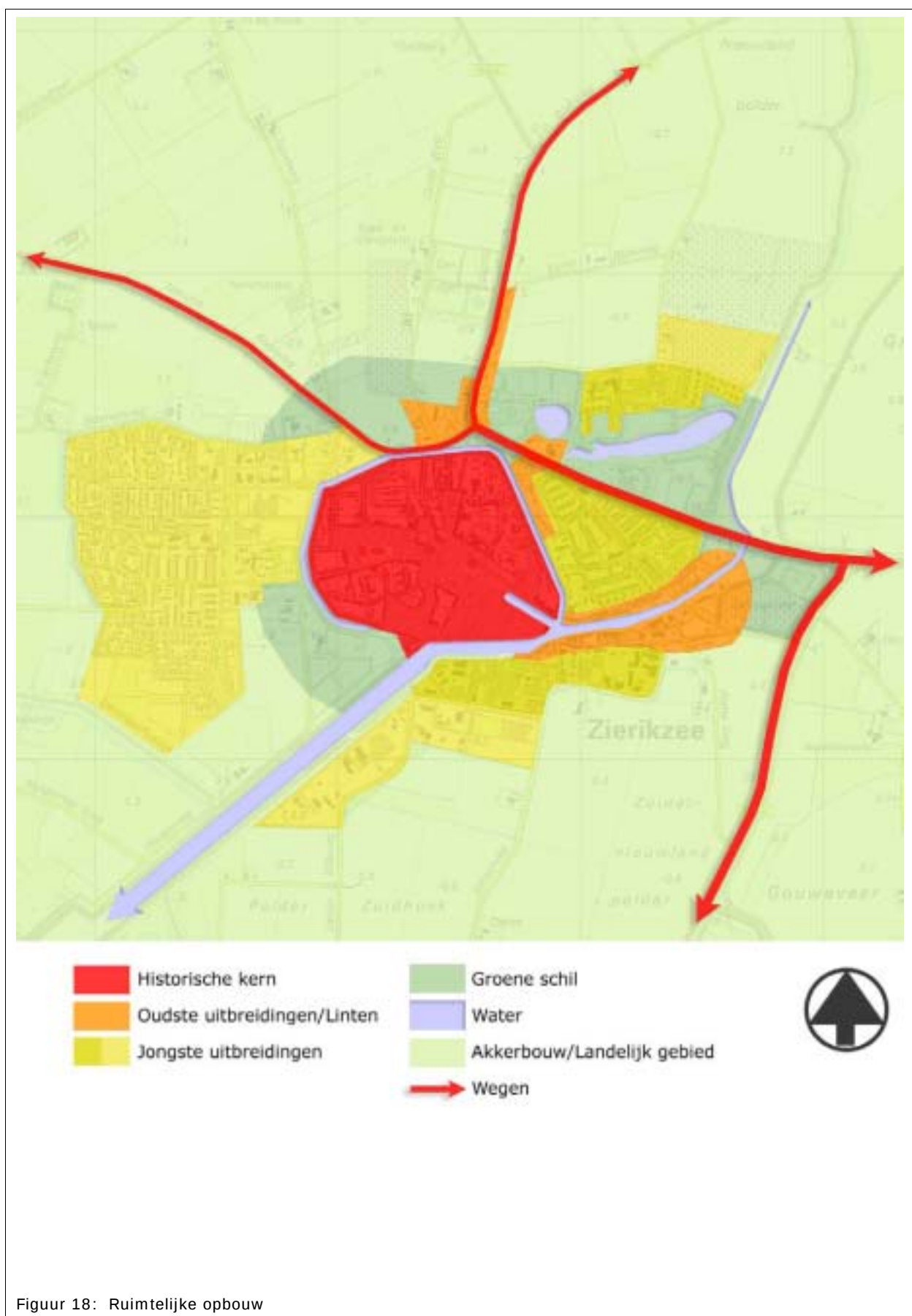
Centrumgebied

Het centrumgebied van de binnenstad en van Zierikzee ligt in de centrale as van de kern en loopt van de Oude Haven tot de Sint Lievensmonstertoren. Deze zone is deels hoger gelegen dan de omliggende straten in de historische kern, waardoor hoogteverschillen in de dwarsstraten veel voorkomen. De Oude Haven is in de huidige vorm stukken kleiner dan de oorspronkelijke haven van Zierikzee. Het Havenplein en het Havenpark zijn namelijk ontstaan na demping van deze haven. De straten zijn in de gehele centrumzone van beperkte breedte, en worden gekenmerkt door een rijbaan met aan weerszijden een trottoirstrook en in enkele gevallen een natuurstenen privé-stoep.

In deze centrumzone komen veel grote en rijk gedetailleerde gebouwen voor. Deze gebouwen bieden een terugblik op het rijke handelsverleden van de stad. In veel van de gebouwen zijn bedrijfs- of winkelfuncties gevestigd. De woonfunctie is slechts beperkt vertegenwoordigd. Landmarks in het centrumgebied zijn onder andere de beide Havenpoorten, de Sint Lievensmonstertoren en de Nieuwe Kerk. Kenmerkend voor het historische centrumgebied zijn daarnaast de sterk in hoogte verspringende bebouwing, afwisselende gevels, de strakke rooilijnen en het afwezig zijn van voortuinen.

Figuur 17: Stadhuis





Binnenstad-Zuid

In het zuidelijke gedeelte van de historische kern ligt een woongebied met duidelijk kleinschalige panden. Verreweg het grootste gedeelte hiervan is gebouwd en in gebruik als woning, slechts een klein deel van de panden in dit gebied is (om)gebouwd als winkelpand. Vrijwel alle straten en stegen lopen parallel aan de centrumzone, of staan haaks daarop. Deze zijn in de meeste gevallen van zeer beperkte breedte en worden gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwingsblokken met rooilijnen direct of vrijwel direct aan de straat.

Een bijzonder object is onder andere de vismarkt in de Sint Domusstraat. De bebouwing in dit deel van de binnenstad bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een tweede laag in de kap. Hierdoor variëren de bebouwingshoogtes niet veel.

Binnenstad-Noord

Noordelijk van het centrumgebied ligt een gebied waarin van oudsher woon- en werkfuncties meer werden afgewisseld (omgeving Korte Nobelstraat, Rode Dorp, Broederstraat etc.). Deze vroegere functies zijn duidelijk af te lezen aan straatnamen zoals bijvoorbeeld de Lammermarkt en de Melkmarkt of aan de tableaux op gebouwen, zoals in de Hem. In dit gebied ligt bovendien een molen, omringd door bebouwing.

Vrijwel alle bebouwing is met de rooilijn direct aan de straat gesitueerd, wat resulteert in vrij smalle straten en stenige straatprofielen. De meeste panden hebben één bouwlaag met kap. De bebouwing is afwisselend uitgevoerd, en in sommige gevallen erg bijzonder en uniek. In dit gebied komen, met name in de woningbouw, echter ook herhaling van identieke panden voor.

Touwbaan e.o.

De uiterst noordoostelijke rand van de historische binnenstad, gevormd door de Touwbaan en omgeving, bestaat uit voornamelijk vrijstaande villa-achtige bebouwing. Deze villa-achtige bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen en een derde verdieping in de kap of één bouwlaag met twee verdiepingen in de kap, steekt opvallend af tegen de rest van de binnenstad, mede ook vanwege de aanwezigheid van grotere tuinen.

Binnenstad-Noordwest

In de noordwestelijke hoek van de binnenstad is sprake van een grootschalig inbreidingsproject. Op deze locatie binnen de stadswallen die lange tijd onbebouwd is gebleven, is in de jaren '50 en '60 een compleet nieuwe woonwijk aangelegd, louter bestaande uit rijtjeswoningen in sobere vormgeving. Het stratenpatroon sluit goed aan op de historische bebouwingspatronen van de nabijgelegen historische buurten, maar de bebouwingsvorm wijkt daar aanzienlijk van af. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, en bestaan voor een belangrijk deel uit grootschalig gefabriceerde gevelelementen, waardoor een eenvoudig en evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat.

Oudste uitbreidingen/Linten

Oude bebouwingslinten liggen langs de Lange Blokweg, de Grachtweg (gedeeltelijk), de Scheepstimmerdijk en de Vissersdijk/Julianastraat.

Lange Blokweg en Grachtweg

De lintstructuren langs de Lange Blokweg en de Grachtweg zijn wat betreft bebouwing het meest te vergelijken met de Touwbaan e.o. in de binnenstad. Ook hier is sprake van voornamelijk vrijstaande bebouwing, afgewisseld met wat twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing langs de Lange Blokweg staat enigszins teruggelegen van de weg op

de kavel, en bestaat in de meeste gevallen uit één of twee lagen met een hoge kap. Ieder bouwblok is afzonderlijk vormgegeven, met een duidelijke eigen identiteit. Langs de Grachtweg, net buiten de stadswallen en langs de oostgracht van de binnenstad, liggen nog houten noodwoningen daterend van de nasleep van de watersnoodramp in 1953.

Scheepstimmerdijk en Vissersdijk/Julianastraat

De lintbebouwing langs de Scheepstimmerdijk is wat kleinschaliger, hier liggen aaneengebouwde woningen (dijkwoningen), met de achterkant aan het water van de Nieuwe Haven. Aan de overzijde van de Nieuwe Haven, en net buiten het plangebied, ligt de lintstructuur van de Vissersdijk/Julianastraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door (voormalige) bedrijvigheid.

Jongste uitbreidingen

De jongste woonwijken van Zierikzee zijn Malta, Poortambacht en Noorderpolder. Poortambacht ligt buiten het plangebied en zal hier niet verder worden besproken.

Noorderpolder

De nieuwbouwwijk Noorderpolder nabij het Zweedse Rode Kruis ziekenhuis was ten noorden van de Nassaulaan ooit een tuinbouwgebied. Als bebouwing komen voornamelijk vrijstaande en sporadisch twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels voor. De wijk ligt direct naast Kaaskenswater, een grote groen- en recreatievoorziening in de groene schil rondom de binnenstad. Bovendien heeft de wijk door een ruime opzet een groen en rustiek karakter.

Malta

Een wat oudere wijk, maar desalniettemin vormgegeven als uitbreidingswijk met een regelmatig stratenpatroon, is Malta. Malta ligt aan de oostzijde van de binnenstad, direct tegen de stadswallen. Deze wigvormige woonwijk is een duidelijk voorbeeld van de naoorlogse wederopbouwperiode. De woningen zijn in zowel bouwblokken als enkele stroken rond de hoofdontsluitingsweg gesitueerd. De gebruikte materialen en kleuren zijn typerend voor de betreffende bouwperiode.

Groene schil

Rondom de binnenstad van Zierikzee is een groene schil gelegen. Dit is een brede groene zone, waarbinnen veel sport-, recreatie- en groenvoorzieningen van de stad gelegen zijn. Bovendien vormt deze zone een buffer tussen de binnenstad (en Malta) enerzijds en de nieuwbouwwijken Noorderpolder en Poortambacht anderzijds. De groene schil wordt onderbroken aan de zuidoostzijde, waar industrieterrein Straalweg tot aan de havenkade is gelegen. Deze groene schil vormt een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke opbouw van Zierikzee.

3.4 Verkeersstructuur

Externe ontsluitingsstructuur

Voor de externe ontsluitingsstructuur van Zierikzee zijn de N59, de N256 (Weg naar de Val) en de N654 (Lange Blokweg) van belang. De Lange Blokweg verbindt Zierikzee met het noordelijk deel van het eiland (Schuddebeurs, Noordgouwe, Dreischor, Zonnemaire en Brouwershaven). De Weg naar de Val is een belangrijke schakel in de Zeeuwse ver-

keersstructuur, het is één van de twee verbindingen tussen Midden-Zeeland en Schouwen-Duiveland. Deze weg, gekenmerkt door de Zeelandbrug, is daarmee een belangrijke verkeersader tussen Goes en Zierikzee.

De belangrijkste verbinding is echter de N59 (Rijksweg). Deze oost-westverbinding loopt van Serooskerke (waar hij aansluit op de N57 Middelburg-Rotterdam) via Zierikzee en Bruinisse verder naar het noorden, richting Rotterdam. Vanaf deze N59 wordt, in combinatie met de Weg naar de Val waarlangs Malta en het industrieterrein worden ontsloten, nagenoeg heel Zierikzee ontsloten.

Interne ontsluitingsstructuur

De gebiedsontsluitende wegen binnen Zierikzee zijn:

- West: **Laan van Saint Hilaire**. Deze weg vervult een ontsluitende functie voor verkeer uit enerzijds de woonwijk Poortambacht en anderzijds uit het westelijke en zuidelijke deel tussen de binnenstad van Zierikzee en de N59;
- Noord: **Grachtweg-Jannekekken**. Deze route dient als belangrijke toegangsweg tot de binnenstad van Zierikzee en is bedoeld voor (centrum)bezoekers van Zierikzee uit noordelijke en oostelijke richting;
- Oost: **Julianastraat-Groene Weegje-Straalweg**. Deze route dient enerzijds voor de ontsluiting van het industrieterrein ten zuiden van Zierikzee, anderzijds voor de woonwijk Malta. Malta wordt verder intern ontsloten door de **Calandweg**, die later weer aansluit bij de Grachtstraat (zie hierboven).

Binnenstad

Parkeren

In 2002 is voor de gehele binnenstad van Zierikzee belanghebbende parkeren in combinatie met betaald parkeren ingevoerd. Dit betekent dat voor de gehele binnenstad een parkeerverbod van kracht is met uitzondering van de betaalde parkeerplaatsen en vergunninghouders.

Aan de rand van de binnenstad, net buiten de stadswallen, zijn op enkele plaatsen parkeerterreinen ten behoeve van de binnenstad aangelegd. In de binnenstad zelf is echter ook parkeergelegenheid voorhanden, met name de parkeerterreinen achter de Albert Heijn en op het Havenplein worden veelvuldig door winkelend publiek gebruikt.



Voetgangersgebied

Een deel van de binnenstad is specifiek voor autoverkeer onbereikbaar (behoudens bevoorradiging). Deze winkelstraten betreffen o.a. de Appelmarkt/Poststraat, Lange Sint Janstraat/Dam, Mol/Melkstraat en de Meelstraat. De belangrijkste looproutes voor het bereiken van het winkelgebied zijn:

- Weststraat-Kerkhofstraat Zuid;
- Grachtweg-Jannewekken-'t Vrije;
- Nieuwe Bogerdstraat.

Zomerpiek

Zierikzee heeft ruim 10.000 inwoners. Naast de 'gebruikelijke' verkeersproblemen in de ochtend- en avondspits kent de gemeente Schouwen-Duiveland specifieke verkeersproblemen in de zomermaanden. Door de sterke recreatieve en toeristische waarden van het eiland is 's zomers de feitelijke bevolking hoger dan in de wintermaanden. Dit heeft uiteraard effect op de verkeersdruk in en rond Zierikzee. Dit geldt voor gemotoriseerd verkeer, maar ook uitdrukkelijk voor fietsverkeer.

De Westhoek van Schouwen-Duiveland heeft ongeveer 60.000 extra slaapplekken voor toeristen, die in het hoogseizoen continue bezet zijn. Totaal wordt jaarlijks ca. 3,5 miljoen extra overnachtingen geregistreerd op het eiland. Veel van deze toeristen bezoeken ook Zierikzee. Uit onderzoek naar de N256 (Zierikzee-Goes) blijkt dat de piek in de verkeersintensiteiten globaal loopt van begin juli tot eind augustus. De optredende weekdagintensiteiten in deze zomerperiode liggen ca. 35% boven het jaargemiddelde.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer op Schouwen-Duiveland wordt geheel verzorgd door busdiensten, op het eiland is geen spoorlijn aanwezig. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Goes. Zierikzee is het centrale punt van het openbaar vervoernet op Schouwen-Duiveland. Vanuit iedere kern op het eiland, evenals vanuit de treinstations van Goes en Rotterdam, is Zierikzee per bus bereikbaar. Het busstation aan de Grachtweg, en in mindere mate het overstappunt op 't Sas spelen hierbij een belangrijke rol, zowel als overstappunt als begin-/eindpunt.

Binnen Zierikzee zelf verloopt de ontsluiting door het openbaar vervoer via een viertal buslijnen met halteplaatsen in de woonwijken. Het busverkeer wordt buiten de binnenstad afgewikkeld via de route Grachtweg-Boeyestraat-Calandweg. De ontsluiting van Zierikzee is redelijk tot goed te noemen. Een kaartje met de verkeersstructuur is opgenomen in figuur 19.

3.5 Ontwikkelingen

In Zierikzee spelen op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan vele ruimtelijke ontwikkelingen. Sommige van deze ontwikkelingen bevinden zich in een gevorderd stadium en zijn reeds direct in het bestemmingsplan opgenomen, in andere gevallen bevindt de planvorming zich nog in een oriënterende fase. Deze plannen zijn in dit (immers grotendeels conserverende) bestemmingsplan niet meegenomen. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

Herontwikkeling locatie 't Sas (voormalige terrein CZAV)

Op de locatie 't Sas, langs de Julianastraat, staan enkele grote gebouwen van het CZAV, waaronder de karakteristieke graansilo. Aangezien het CZAV op deze locatie geen be-

drijfsmatige activiteiten meer ontplooit, komen deze gronden vrij voor herontwikkeling. Hierdoor is er zicht op een integrale herontwikkeling van het gebied 't Sas, te meer omdat de gemeente Schouwen-Duiveland eigenaar is van een aantal nabijgelegen percelen.

Bij de herontwikkeling van de locatie, die zich nog in een verkennend stadium bevindt, wordt gedacht aan een mix van wonen, kleinschalig werken (dienstverlening en ambacht) en recreëren.

Business Park Zierikzee

In de structuurvisie Schouwen-Duiveland (1999) is Zierikzee aangewezen als centrumstad van het eiland. Aan de zuidzijde van de stad (net buiten het plangebied) is in de structuurvisie Zierikzee (2002) voorzien in een verdere uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Bij de beoogde uitbreiding wordt een differentiatie van werkmilieus aangegeven:

- revitalisering in combinatie met uitbreiding van het reguliere bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg;
- een hoogwaardig bedrijvenmilieu langs de Weg naar de Val (Business Park);
- een werklandschap met herstel van de kreekzone.

In juni 2001 heeft de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland besloten een agrarisch perceel aan te kopen, gelegen tussen de Weg naar de Val, de Julianastraat en de Platetweg. Deze aankoop -met een omvang van circa 15 hectare- heeft de weg vrijgemaakt voor een verdergaande planvorming voor het Business Park in aansluiting op de structuurvisie.

In mei 2005 is een masterplan voor het Business Park vastgesteld, op dit moment wordt een bestemmingsplanprocedure voor het project gevoerd. Doel van de ontwikkeling van het Business Park is tweeledig:

- het opwaarderen van de oostelijke entree van Zierikzee tot een volwaardige entree;
- het ontwikkelen van nieuw aanbod aan bedrijfsruimte dat kwantitatief en vooral kwalitatief aanvullend is op het bestaande aanbod (Zuidhoek/Straalweg en Boerenweg), waarmee ruimte wordt geboden aan groeiende en nieuwe bedrijvigheid en waarmee mogelijkheden worden gecreëerd om bestaande bedrijven die thans ongelukkig gehuisvest zijn, een nieuwe plek te bieden.

3.6 Evenementen

In de kern Zierikzee worden, met name in het toeristische seizoen, reeds jaren lang diverse evenementen georganiseerd. De gemeente heeft haar beleid en regelgeving ten aanzien van evenementen in diverse beleidsnota's en verordeningen ondergebracht, te weten de "1e Wijziging Beleidsnota Evenementen gemeente Schouwen-Duiveland 2006" (mei 2006), de "Marktverordening gemeente Schouwen-Duiveland 2003", het "Kermisbeleidsplan 2006-2008" en de "Algemene plaatselijke verordening". Hierin worden eisen gesteld met betrekking tot het aanvragen van vergunningen en de daaraan gestelde randvoorwaarden (t.a.v. openbare orde, het voorkomen of beperken van overlast, de verkeersveiligheid of de veiligheid van personen of goederen en de zedelijkheid of gezondheid). Afwegingen in het al dan niet laten plaatsvinden van evenementen vinden in dit kader plaats. In deze afweging spelen planologische aspecten eveneens een rol. Van

belang is dat het bovengenoemde gemeentelijke beleid voor evenementen ook planologisch wordt geregeld in een bestemmingsplan.

Het gebied binnen Zierikzee waar de meeste evenementen plaats vinden spant zich op tussen het Havenplein, de Oude Haven, de Nieuwe Haven en het Bolwerk (figuur 20). De evenementen omvatten onder meer braderieën, markten een jaarlijkse kermis en diverse (zomer)activiteiten. Buiten dit gebied vinden nog gedurende een beperkte periode ééndaagse evenementen plaats (zoals een wekelijkse zomermarkt).

Om evenementen planologisch mogelijk te maken, is in het voorliggende bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen voor het gebied waar deze evenementen doorgaans gehouden kunnen worden. Deze gebruiksregel maakt het mogelijk om binnen dit gebied op de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" de evenementen te laten plaatsvinden.



Figuur 20: Gebied waarbinnen evenementen mogelijk zijn

4 MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Geluidhinder

Binnen dit bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit kan door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid, maar ook door binnen de bestemmingsomschrijving een (zelfstandige) woonfunctie toe te voegen. Beide situaties komen voor in dit bestemmingsplan en dienen vanuit de Wet geluidhinder te worden onderbouwd. Het gaat dan om de zones van het wegverkeer en de industrielawaai-zone. In bijlage 4 (bijlagenboek) behorend bij deze toelichting is het wettelijk kader toegelicht. Hieronder wordt verder ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaaai, industrielawaai en waarborgzone N59.

Wegverkeerslawaaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In de bebouwde kom van Zierikzee is op veel plaatsen een maximum snelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en dient er dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op enkele gebiedsontsluitende wegen geldt echter een snelheid van 50 km per uur, en de doorgaande wegen in en langs het plangebied (Weg naar de Val, N59) kennen een maximum snelheid van 80 km per uur, althans buiten de verkeerskundige bebouwde kom.

Bovengenoemde zones zijn niet van toepassing indien een gedetailleerd akoestisch onderzoek voor handen is. Dit is het geval voor de Laan van St. Hilaire en de N59.

Voor een aantal percelen is met behulp van de bestemming Bedrijf met de aanduiding "opslag en distributie" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bestemming worden gewijzigd van Bedrijf naar Wonen.

<i>percelen in zone wegverkeer</i>
<i>Sas 1</i>
<i>Sas 3</i>
<i>Zaagmolen 21</i>
<i>Engelse kade 5, 11a en 11b</i>

De percelen Sas 1 en 3 komen niet in aanmerking voor hogere grenswaarden en zullen tevens uitgesloten worden van de mogelijkheid om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen in Wonen. Voor de Zaagmolen 21 is gezien de ligging in een woonlint gekozen voor het in standhouden van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor zal een hogere grenswaarde worden verleend. Gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de hogere grenswaarden worden verleend. De percelen aan de Engelse kade liggen binnen de zone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Aangezien deze percelen ook liggen in de zone industrielawaai zullen deze uitgesloten worden van de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in Wonen.

Industrielawaai

In het gebied ten zuiden van het plangebied (Zuidhoek) bevinden zich verscheidene "inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" (vroegere "Categorie A-inrichtingen"). Volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder dient voor een dergelijk terrein een "zonebesluit" te worden vastgesteld. Het nemen van een "zonebesluit" is een gemeentelijke bevoegdheid en kan samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In een dergelijk besluit wordt rond het betreffende terrein een zogenaamde 50 dB(A)-contour en een 55 dB(A)-contour aangegeven. Deze contouren hebben de volgende betekenis:

- Alle bedrijven op het bedrijventerrein, zowel bestaande als nieuwe bedrijven, dienen qua gezamenlijke geluidsproductie te blijven binnen de 'geluidsruimte', die wordt begrensd door de 50 dB(A)-contour (en daarmee ook de 55 dB(A)-contour).
- nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) dienen in principe buiten de 50 dB(A)-contour gesitueerd te worden;

Eventuele veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende veranderingen in de geluid- en andere milieuhindersituaties dienen binnen de bestaande contouren van het zonebesluit te worden opgelost. Er mag per saldo niet meer hinder voor de woonbebouwing ontstaan.

Voor het bedrijventerrein "Zuidhoek" is bij Koninklijk Besluit van 10 april 1990 een zonebesluit vastgesteld. Het in dit kader relevante deel van de zone is in het bestemmingsplan aangegeven op de bij de regels van dit plan behorende kaart. Aangezien het bestemmingsplan voorziet in veranderingen ten opzichte van het vastgestelde Zonebesluit en deze zone enigszins gedateerd is, heeft een herberekening met behulp van het zonebeheersmodel plaatsgevonden. Deze berekening is uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Het rapport "Akoestisch Onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee" is als bijlage 5 in het bijlagenboek van deze toelichting opgenomen.

Vanwege de ligging van meerdere wijzigingsbevoegdheden in de zone industrielawaai is gekeken naar de actuele begrenzing van deze zone. De bestaande bedrijfsvoering van bedrijven is als uitgangspunt genomen. Deze berekening heeft geleid tot een verkleining van de zone. Om die reden zal gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan een zonebesluit worden genomen.

Binnen diverse bestemmingen worden omwille van flexibiliteit bij recht zelfstandige woonfuncties toegestaan, ook op plekken waar dat in de voorgaande bestemmingsplannen nog niet het geval was. Bovendien is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming Bedrijf met aanduiding opslag en distributie 'B(od)' kan worden veranderd in Wonen 'W'. Deze bestemmingen komen ook voor in de nieuwe zone industrielawaai. Het toevoegen van een nieuwe woonbestemming in deze zone is echter

niet altijd wenselijk. Hieronder wordt beschreven hoe hier in dit bestemmingsplan mee omgegaan wordt.

Wijzigingsbevoegdheid B(od) naar W

Gekozen wordt om binnen de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat het perceel moet zijn gelegen buiten de zone industrielawaai zoals deze is aangegeven op de bij de regels behorende kaart. De volgende percelen zullen daarbij uitgesloten worden van de wijzigingsbevoegdheid.

percelen in zone industrielawaai
<i>Krepelstraat 20</i>
<i>Krepelstraat 33/35</i>
<i>Zevenhuisstraat 8</i>
<i>Venkelstraat 43/45</i>
<i>Venkelstraat 46</i>
<i>Karsteil 10/12/14</i>
<i>Karsteil 5, 7, 9</i>
<i>Nieuwe Haven 51</i>

Zelfstandige woonfunctie bij recht toegestaan

De onderstaande percelen waarop in tegenstelling tot voorgaande bestemmingsplannen in het nieuwe plan middels de bestemming een zelfstandige woonfunctie wordt toegestaan liggen binnen de zone industrielawaai.

Perceel*	Bestemming geldend	Bestemming voorontwerp	Voorstel bestemming
<i>Nieuwe Haven 53, 125</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Kantoor</i>	<i>aanduiding wonen niet toegestaan (-w) toevoegen</i>
<i>Nieuwe Haven 67</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Detailhandel</i>	<i>aanduiding wonen niet toegestaan (-w) toevoegen</i>

**De Engelse Kade ligt zowel in de zone wegverkeer als in de zone industrielawaai en is in vorige paragraaf aan de orde gekomen.*

In de situaties waarbij de bestemming is gewijzigd in Kantoor of Detailhandel zal wonen worden uitgesloten. Indien de bestemming is gewijzigd in Wonen dan is gekozen voor het verlenen van een hogere grenswaarde.

Waarborgzone N59

In het kader van het omgevingsplan is in voorliggend plan een waarborgzone (dubbelbestemming) opgenomen voor de N59, die het plangebied doorsnijdt. Hetzelfde geldt voor de Lange Blokweg. Hiermee wordt de functie van deze wegen gewaarborgd. Het betreft een zone van 40 meter vanuit de as van de weg aan weerszijden van de weg, aangeduid op de kaart. Binnen deze zone worden nieuwe activiteiten, die de verkeersplanologische functie van de weg ondersteunen, gestimuleerd en nieuwe activiteiten die deze functie niet ondersteunen worden geweerd. De instelling van waarborg- of vrijwaringszones behoudt ruimte voor de oplossing van toekomstige knelpunten, schept mogelijkheden voor een goede inpassing van de infrastructuur, houdt de mogelijkheid open voor bundeling van infrastructuur met andere functies, vermindert en/of voorkomt con-

flicterende functies vanuit milieuoptiek (geluid, externe veiligheid en lokale luchtkwaliteit) en levert een bijdrage aan de veiligheid.

Conclusies

Een hogere grenswaarde zal worden verleend voor Zaagmolen 21 en Hoofdpoortstraat 13, 20 en 22. Aan de Nieuwe Haven 53, 67 en 125 zal de aanduiding "wonen niet toegestaan" aangebracht worden. De overige percelen komen niet in aanmerking komen voor de wijzigingsbevoegdheid gezien de ligging in de zone industrielawaai.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonerings is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

Nieuwvestiging van milieuhinderlijke bedrijven in woongebieden wordt niet voorgestaan. Deze bedrijven, met uitzondering van akkerbouwbedrijven, dienen gevestigd te worden op de bedrijventerreinen in en rond Zierikzee (deze vallen buiten het plangebied). Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voorzover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om een functiescheiding tussen wonen en bedrijvigheid te behouden, wat leidt tot een goede leefbaarheid in de woongebieden, zijn categorie 2 en 3 bedrijven dan ook alleen toegestaan middels een aanduiding. Gezien de geringe overlast van categorie 1 bedrijven zijn deze wel overal rechtstreeks toegestaan, dus ook binnen de woongebieden.

In het plangebied liggen meerdere percelen waarop een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Deze wijzigingsbevoegdheden maken de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Bij onderstaande percelen resulteert dit in een woonbestemming die is gelegen binnen de zone van een bestaand bedrijf. De zone is bepaald aan de hand van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2007). De onderstaande percelen zijn gelegen binnen de zones van een bestaand bedrijf.

<i>perceel met wijzigingsbevoegdheid</i>	<i>locatie bestaand bedrijf</i>	<i>bestemming</i>	<i>type bedrijf</i>	<i>cat.</i>	<i>max. afstand</i>
Karsteil 7	Nieuwe Haven 141	B	Bedrijf	1	10 m
Karsteil 12/14	Karsteil 2/4	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Lange Nobelstraat 41/41a	Lange Nobelstraat 43	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Schuttershofstraat 7/9	Breedstraat 28	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Krepelstraat 17/19	Lange St. Janstraat 47	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Schuttershofstraat 7/9	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Krepelstraat 8	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Zevenhuisstraat 8	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m

Na inventarisatie van de bovenstaande situaties en de gevolgen voor nabijgelegen bedrijven kan geconstateerd worden dat in alle gevallen zich reeds minimaal één bestaande woning op kleinere afstand tot het bedrijf bevindt, waardoor het desbetreffende bedrijf geen milieutechnische belemmering zal ondervinden als gevolg van de voorgenomen wijziging.

4.3 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zierikzee", bevat een regeling tegen de nieuwvestiging van agrarische bedrijven binnen een afstand van 100 meter van de kern Zierikzee. In de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Schouwen-Duiveland, zullen de bufferzones voor woonkernen en recreatiegebieden op de kaart opgenomen.

Met betrekking tot de zogenaamde spuitzone (50 meter) is voor de binnen het plangebied gelegen agrarische gronden een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het aanleggen van boomgaarden. Een dergelijk stelsel voor de aan het plangebied grenzende agrarische gronden zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".

4.4 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.5 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Aan de beleidskaart van het Beleidsplan Archeologie en de archeologische waarden- en verwachtingskaarten voor AMK-terrein Zierikzee (behandeld in hoofdstuk 2 Beleidskaarder) zijn beleidsadviezen gekoppeld die als basis dienen als input voor de voorwaarden

bij op te stellen gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten aanzien van de vergunningverlening wordt een aantal gebieden onderscheiden, waarvoor verschillende drempelwaarden en voorwaarden gelden. Dit is in onderstaand schema terug te vinden:

Kwantitatieve normen Schouwen-Duiveland op te leggen bij bodemverstoring per vergunning voor kom Zierikzee:						
VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED					
	rijksmonument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	RACM	Diepte >50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte >2500m ²	Diepte > 50 cm en oppervlakte > 5000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	RACM	Diepte >50cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte > 5000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	RACM	tot maximum van 50 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>50m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>2500m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50m en opp.>5000m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Vrijstelling ex art 19	RACM	Diepte > 50cm en oppervlakte 50 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>250 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>5000 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	rijksmonument	AMK-terreinen	AMK-terreinen	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	Lage verwachting

Het AMK-terrein is in dit bestemmingsplan dan ook planologisch beschermd in de vorm van een dubbelbestemming ("Archeologisch waardevol gebied"). Binnen deze dubbelbestemming is op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid een onderscheid aan te brengen in archeologisch waardevol gebied A en archeologisch waardevol gebied B.

Archeologisch waardevol gebied A bestaat uit de volgende gebieden:

- zone 1: bebouwing 1100-1200
- de voormalige stadswal.

Archeologisch waardevol gebied B bestaat uit de volgende gebieden:

- zone 2: bebouwing 1200-1320;
- zone 3: bebouwing na 1320;
- niet bebouwd gebied tot in 19e eeuw;
- water, gedempt;
- dam.

In het gebied "water, niet gedempt" gelden geen archeologische voorschriften.

Vertaald naar het bestemmingsplan kent Archeologisch waardevol gebied A een zwaardere bescherming van de aanwezige waarden dan Archeologisch waardevol gebied B, waarbij (aanleg)regels zijn opgenomen die zijn gebaseerd op de eisen en randvoorwaarden die in bovenstaand schema zijn opgenomen. De buiten het AMK-terrein gelegen onderzoeksgebieden kennen ook een onderscheid in Onderzoeksgebied A en B, waaraan eveneens (aanleg)regels zijn verbonden. Onderzoeksgebied A is kent een zwaardere bescherming dan Onderzoeksgebied B.

4.6 Molenbeschermingszone

In Zierikzee bevinden zich twee molens. Eén aan het Bolwerk, de ander aan de Lange Nobelstraat. Deze molens hebben nog een (beperkte) bedrijfsmatige functie, en worden nog regelmatig in werking gesteld. Voor behoud van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor noodzakelijk. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). Ook is de molen een sterk beeldbepalend element in de omgeving; dit element verdient aldus een goede zichtbaarheid.

Geconcludeerd moet worden dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt het molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd. Rondom een molen dient in ieder geval een vrije ruimte aanwezig te zijn van 100 meter. Dit geldt zowel voor bebouwing als beplanting. Bij een stellingmolen zijn binnen deze afstand obstakels uitsluitend aanvaardbaar indien deze onder de hoogte van de stelling blijven. Binnen de zone van 100 tot 400 meter rondom een molen geldt dat de obstakels hoger mogen worden naarmate ze verder van de molen verwijderd zijn.

Toepassing Handleiding molenbiotoop

Om de maximaal toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt de volgende formule toegepast (uit: Handleiding molenbiotoop; Vereniging De Hollandsche Molen):

Formule: $H = X/n + c \times z$

De formulegegevens:

H = hoogte van het obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

c = 0,2 (constante)

z = askophoogte

Op grond van deze formule is de toelaatbare hoogte van omliggende bebouwing voor de stellingmolen "De Hoop" (Lange Nobelstraat) als volgt bepaald:

n = 50, vanwege de ligging in de binnenstad

$H = 100/50 + 0,2 \times 33,75 = 2 + 6,75 = 8,75$ meter boven het peil van de molen op 100 meter afstand.

$H = 400/50 + 0,2 \times 33,75 = 8 + 6,75 = 14,75$ meter boven het peil van de molen op 400 meter afstand.

Voor stellingmolen "De Haas" (Bolwerk) is de toelaatbare hoogte van omliggende bebouwing als volgt bepaald:

$n = 75$, vanwege de ligging op de grens tussen parkeerterrein en binnenstad

$H = 100/75 + 0,2 \times 17,25 = 1,3 + 3,45 = 4,75$ meter boven het peil van de molen op 100 meter afstand.

$H = 400/75 + 0,2 \times 17,25 = 5,3 + 3,45 = 8,75$ meter boven het peil van de molen op 400 meter afstand.

Motivatie bestemmingsregeling

In het voorliggende plan is voor de beide molens een molenbeschermingszone opgenomen door middel van een cirkel met een straal van 100 meter rondom de molen, waarbinnen een hoogtebeperking geldt ten aanzien van nieuwbouw. Het opnemen van de molenbeschermingszone van 100 meter heeft geen gevolgen voor de bestaande bebouwing en beplanting. In de regels is binnen deze bestemming een aanlegvergunningenvereiste opgenomen teneinde te voorkomen dat met de aanleg van hoog opgaande beplanting en/of het ophogen van gronden afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element. Tevens is in de regels een onthefingsmogelijkheid opgenomen voor eventuele uitbreidingen en nieuwbouw binnen de beschermingszone van 100 meter met als uitgangspunt dat uitbreidingen met een totale hoogte van meer dan respectievelijk 8,75 en 4,75 meter alsmede nieuwbouw hoger dan respectievelijk 8,75 en 4,75 meter niet zijn toegestaan, omdat door middel van nader onderzoek is aangetoond dat deze toevoeging van bebouwing geen onevenredige nadelige invloed heeft op de windvang van de molen. Aangezien de stellingen van beide molens hoger zijn dan de op grond van de formule berekende maximale bebouwingshoogte, wordt de windvang in de eerste 100 meter rondom de molens met deze bouwhoogtebeperkingen voldoende gewaarborgd.

In de Handleiding molenbiotoop wordt uitgegaan van een biotoop van 400 meter. Echter gezien de bijzondere omgevingsfactoren achten wij het voldoende om in het bestemmingsplan een biotoop op te nemen van 100 meter.

Voor nagenoeg de gehele binnenstad geldt een absolute bouwhoogtebeperking van 10 meter. Aangezien de stelling van molen De Hoop 12,30 meter hoog is, is dat al ruim voldoende bouwhoogtebeperking om de windvang van de molen te garanderen.

Bovendien is de binnenstad rondom de molens al volledig bebouwd en zijn er geen onbebouwde bouwblokken in de 400 meter zone meer aanwezig. Vanwege het beschermde stadsgezicht zijn de mogelijkheden om bij vervangende nieuwbouw hoger te bouwen dan wat er nu reeds gebouwd is verwaarloosbaar. Molen De Haas (stelling is 4,85 meter hoog) staat bovendien bovenop het Bolwerk, waarvan het peil circa 3,50 meter boven het peil van het aangrenzende gedeelte van de binnenstad ligt. De toegestane bouwhoogte in de binnenstad moet daarmee uiteraard gecorrigeerd worden. Tenslotte zijn de gronden aan de zuidwest-zijde (de meest voorkomende windrichting) van molen De Haas bestemd voor Verkeer en Groen, waarop geen bouwblokken liggen.

Hieruit concluderen wij dat de windvang van beide molens voldoende wordt beschermd met een molenbiotoop van 100 meter.

4.7 Duurzaam bouwen

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het convenant "Integrale woningkwaliteit" ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuw- en verbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het "Nationaal pakket duurzaam bouwen". Deze maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij de realisering van nieuwbouw binnen het plangebied.

4.8 Waterhuishoudkundige aspecten

Algemeen

Waterbeleid

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, i.v.m. ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding.

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, zijn door de provincie Zeeland waterkansenskaarten ontwikkeld. Op basis van hydrologische uitgangspunten zijn voor de verschillende functies en het landgebruik kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Resultaat zijn de kansenskaarten voor het landelijk en het stedelijk gebied en een kansenkaart voor het thema wateroverlast. De kaarten geven aan waar deze functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden en het waterbeheer in beginsel tegen geringe kosten kan worden uitgevoerd.

Met betrekking tot het plangebied

Geomorfologie en Grondwater

De verschillende bodemtypes zijn aangegeven op de Waterkansenskaart. Ter plaatse van een groot deel van de bebouwde gebieden is de bodem echter niet gekarteerd, maar aangemerkt als bebouwing. Dit geldt ook voor de bebouwde kom van Zierikzee. Door

extrapolatie van aangrenzende bodemtypen kan worden gesteld dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit lichte schor, veen en plaat. Incidenteel komt ook zand (o.a. omgeving Lange Blokweg) en zware schor (zuidoost van de stad) voor. In het plangebied is de bodem over het algemeen sterk zettingsgevoelig. Incidenteel komen plekken voor die matig zettingsgevoelig zijn. Het realiseren van een voldoende ontwateringsdiepte is een eigen verantwoordelijkheid van de perceelseigenaren.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen op het eiland Schouwen-Duiveland, en maakt daarmee onderdeel uit van de Zeeuwse delta. Het eiland wordt omgeven door de Noordzee, de Oosterschelde en Grevelingen. Het plangebied maakt hoofdzakelijk deel uit van het waterafvoergebied Schouwen, het gebied rond de Julianastraat valt onder het waterafvoergebied Zuidhoek. Het gebied ten oosten van de Schouwsedijk valt onder het afvoergebied 't Sas. Binnen het plangebied is sprake van verschillende peilgebieden.

Binnen het plangebied is sprake van het watersysteemtype stadswateren. Aan dit watersysteemtype is in het waterbeheerplan het laagste ecologische ambitieniveau toegekend. Het Kaaskenswater en de Ronde weel behoren tot het watersysteemtype Welen/drinkpoelen met het middelste ecologische ambitieniveau. Het ecologisch ambitieniveau stelt eisen aan waterdiepte, taludhelling, oevers e.d. In overleg met de gemeente kan voor sommige (kansrijke) watersystemen eventueel een hoger ambitieniveau worden afgesproken.

Waterkwaliteit

Het oppervlaktewater is brak. Een uitzondering vormt de Zoete Gracht (westelijk van de Grachtweg/Korte Nobelstraat) die zoet tot licht brak is. Het water is over het algemeen voedselrijk met hoge gehalten aan stikstof en fosfaat. Belangrijke oorzaken zijn zoute kwel en emissies vanuit landbouwgronden. Daarnaast draagt lokaal het overstorten van de riolering, geringe waterdiepten en de aanwezigheid van bagger in de waterlopen bij aan de slechte waterkwaliteit.

In de Zoete en Zoute Gracht is er, door het hoge gehalte aan voedingstoffen, sprake van overmatige algenbloei en kroos en waterplanten.

In de periode tot 2010 moeten nog een groot aantal waterlopen worden gebaggerd. De gemeente en het waterschap werken de aanpak van de emissies uit in het waterkwaliteitsspoor.

In verband met het conserverende karakter kan er van uit gegaan worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Bovendien wordt bij het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering de afkoppelbeslisboom van het waterschap toegepast en wordt gestreefd naar duurzaam bouwen.

Hoogte en wateroverlast

De beste mogelijkheden voor waterberging c.q. waterretentie (vasthouden van water) bevinden zich in die gebieden die behoren tot de 10% laagste, respectievelijk 10% hoogste delen van een waterafvoergebied.

Het maaiveld heeft in het plangebied een relatief hoge ligging. Het hoogst gelegen gebied is de historische binnenstad (10% hoogst), de direct daar omheen gelegen (woon)gebieden (Malta, Noorderpolder en omgeving Sportveld) liggen ook relatief hoog (10-25% hoogst). Poortambacht is juist relatief laag liggend.

De gronden in het plangebied worden aangemerkt als gronden met weinig tot geen infiltratiemogelijkheden. Plaatselijk is beperkte infiltratie mogelijk.

Het regionale watersysteem is getoetst aan de (werk-)normen voor wateroverlast die in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw zijn opgesteld. De (werk-)norm voor bebouwd gebied is 1:100 (dwz dat in gebouwd gebied slechts wateroverlast mag optreden bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt). Op basis van de toetsing kan geconcludeerd worden dat er geen problemen te verwachten zijn voor het plangebied.

Waterkeringen

In het plangebied komen enkele (binnen)dijken voor met een waterkerende functie. Het gaat om de Schouwse Dijk en dijk langs de Zille, evenals om de kades van de Scheepstimmerdijk en de Oude en Nieuwe Haven. Ter bescherming van de waterkering zijn op en in een zone langs de waterkeringen bepaalde activiteiten verboden zonder ontheffing van het waterschap. Zo is het binnen de zogenaamde kernzone en beschermingszone verboden om te bouwen. In de zogenaamde buitenbeschermingszone zijn explosiegevaarlijke inrichtingen, hoge druk leidingen, tanks e.d. verboden.

Deze dijken en kades zijn van een passende (dubbel)bestemming voorzien om de waterkerende functie te beschermen.

Waterkansenkaarten

Het raadplegen van de waterkansenkaarten leidt tot de volgende bevindingen ten aanzien van het plangebied:

- Zierikzee is (grotendeels) gelegen op over het algemeen sterk zettingsgevoelige gronden;
- In het plangebied bestaan geen tot slechts beperkte infiltratiemogelijkheden;
- Het plangebied is niet goed geschikt voor nieuwe stedelijke uitbreiding;
- Delen van het plangebied zijn aangewezen als aandachtsgebied voor de waterhuishouding. Het gaat hierbij met name om delen van de wijk Malta, het natuurgebied Kaaskenswater en de sportvelden aan de Banninklaan. Verder zijn Poortambacht (gedeeltelijk) en het buitengebied aan de westzijde van het plangebied eveneens aangewezen als aandachtsgebied voor de waterhuishouding. De gehele binnenstad hoort niet bij deze gebieden.
- In de binnenstad komt geen zoute kwel voor. In de wijken daarom heen is wel sprake van zoute kwel.
- In de binnenstad is sprake van de vorming van een zeer geringe zoetwaterbel.

Ecosysteem

Het plangebied bestaat uit een groot deel van de bebouwde kom van Zierikzee. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van waardevolle natuur- en landschapsgebieden, en in de buurt van als staatsnatuurmonument en/of beschermd natuurgebied aangemerkte gebieden, te weten Kaaskenswater en Ronde weel, en deelgebieden van Tureluur liggen ook relatief dicht bij de kern dwz grenst aan Poortambacht. De watergang langs de Schouwse dijk tot het gemaal is een door de provincie aangewezen natte ecologische verbindingzone. In de afgelopen jaren is een begin gemaakt met het verflauwen en natuurvriendelijk maken van de oevers.

Gezien het consoliderende karakter van het plan kan er van uitgegaan worden dat het plan geen consequenties heeft voor de binnen en in de nabijheid van het plangebied gelegen natuurgebieden.

In 2002 is, in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de ecologische kwaliteit van de stadswateren. Het resultaat was dat veel watergangen van dezelfde matige kwaliteit waren. Slechts een klein aantal watergangen hadden een echt slechte ecologische kwaliteit.

Regen- en afwatersysteem

Het rioolstelsel van Zierikzee is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Uiteindelijk wordt alle afvalwater van de onderbemalingsgebieden afgevoerd naar het rioolgemaal van het waterschap Zeeuwse Eilanden aan de Boerenweg. Dit gemaal transporteert het afvalwater naar de zuiveringsinrichting van het waterschap aan de Verseputseweg te Kerkwerve.

Binnenstad:

- Gemengd stelsel;
- Veel aangesloten verhard oppervlak in het historische gedeelte;
- Het vrijvervalstelsel loost direct op het gemaal aan de Zuidwellestraat vanwaar het rechtstreeks naar het gemaal van het waterschap (Boerenweg) wordt getransporteerd.

Malta en Kaaskenswater:

- Gemengd vrijvervalstelsel;
- Klein deel van Kaaskenswater heeft gescheiden stelsel;
- Rioolstelsel wordt via het rioolgemaal aan de Grachtweg bemalen;
- Langs de Van Veenlaan ligt een bergbezinkbassin van 473 m³;
- Er is een afkoppelproject gerealiseerd in de Maltastraat en de Kaersemakerstraat. Verhard oppervlak van de wegen en daken wordt via een filtervoorziening geloosd in de gracht. Het aangelegde regenwaterstelsel is hier dusdanig ontworpen, dat in de toekomst aansluitende straten eveneens via een regenwaterleiding op aangesloten kunnen worden.

Noorderpolder:

- Gescheiden rioolstelsel;
- Via een gemaal op de hoek Kadetweg-Hoeveweg wordt het afvalwater via een persleiding naar het gemaal aan de Grachtweg getransporteerd;
- Uitbreidingen van Noorderpolder zullen tevens op dit gemaal worden aangesloten.

Bij voorkeur dient schoon regenwater niet op de riolering geloosd te worden, indien de mogelijkheden zich hiervoor voordoen. Mogelijkheden voor schoon regenwater zijn, in de voorkeursvolgorde van het waterschap: (1) opvangen en gebruiken met name voor toiletspoeling of gietwater voor de tuin, (2) infiltratie in de bodem en (3) lozing op oppervlaktewater, eventueel via een hemelwatertransportbuis. Uitgaande van de provinciale waterkansenkaarten zijn de infiltratiemogelijkheden in het plangebied beperkt. In verband daarmee krijgen bij het waterschap de mogelijkheden 'hergebruik' en 'lozing op oppervlaktewater, een hogere prioriteit, waarbij hergebruik uit milieuoverwegingen (drinkwaterbesparing) maatschappelijk de voorkeur heeft. Nieuwe of verbouwde woningen dienen volgens het bouwbesluit hun water gescheiden aan de gemeentelijke riolering aan te bieden, om het in de toekomst mogelijk te maken deze huizen aan te sluiten op een eventuele hemelwaterbuis.

Gebruik van uitlogende bouwmaterialen dient vermeden te worden met name als er sprake is van lozing op oppervlaktewater.

Het omgevingsplan gaat voor bestaand bebouwd gebied uit van een gemiddeld afkoppelperscentage van 1% per jaar als inspanningsverplichting. Bij de vervanging van de riolering en stedelijke herstructureringsprojecten dient daar uitwerking aan gegeven te worden.

Onderzoek naar de mogelijke afkoppelpotenties laat zien dat er op Schouwen-Duiveland m.b.t. het extra afkoppelen geen grote knelpunten in het watersysteem te verwachten zijn.

Binnen het plangebied liggen diverse overstorten met name op de gracht en het Kaaskenswater. De overstorten van het gemengde rioleringsstelsel op het oppervlaktewater kunnen gereduceerd worden door het gescheiden afvoeren van het schone regenwater naar oppervlaktewater (afkoppelen). Het afkoppelen van het centrum van Zierikzee is een lastige opgave. Het afkoppelen moet meeliften met andere maatregelen die voor het centrumgebied worden uitgevoerd zoals reconstructie van wegen en riolering.

Het rioolstelsel voldoet aan de basisinspanning. Aanvullend hierop wordt begonnen met het waterkwaliteitsspoor waarbij verdergaande maatregelen in de riolering of het ontvangende oppervlaktewater moeten worden genomen betreft de waterkwaliteit van het ontvangende water.

Het waterschap gaat er van uit dat voor woningen ten opzichte van de gemengde riooloverstorten een milieuzone (van 50m) in acht genomen wordt.

Watermaatregelen

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan. In een dergelijk plan ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Het bestemmingsplan is daarmee consoliderend van aard en laat slechts beperkt ruimte voor nieuwe potentiële ontwikkelingen.

Door de aanwezige bebouwing leent het plangebied zich minder voor de aanleg van extra waterberging. Bij inbreidingslocaties is in verband met de over het algemeen beperkte infiltratiemogelijkheden, infiltratie van regenwater eveneens lastig.

Omdat er in het plan geen in- of uitbreidingslocaties geregeld worden zodat er geen sprake is van een substantiële toename van het verhard oppervlak, hoeft in verband daarmee geen extra berging gerealiseerd te worden.

In geval van stedelijke vernieuwing en inbreiding streeft de gemeente ernaar duurzaam te bouwen. Ook maatregelen op het gebied van duurzaam stedelijk waterbeheer worden hieronder verstaan. Te denken valt aan het toepassen van vegetatiedaken (met uitzondering van de historische binnenstad), gebruik van niet uitloegbare materialen, afkoppeling van hemelwater en hergebruik van regenwater (bijvoorbeeld voor toiletspoeling en voor de tuin).

In de regels van het bestemmingsplan wordt de nodige aandacht besteed aan het thema water. Er is een bestemming "Water" opgenomen. De op de kaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals

sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. De regels van het bestemmingsplan voorzien daarnaast in de mogelijkheid tot de aanleg van waterlopen binnen alle bestemmingen, dan wel bermsloten en waterpartijen (binnen de bestemming "Groenvoorzieningen") of waterhuishoudkundige voorzieningen (binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden"). Tenslotte zijn de waterkerende dijken en kades voorzien van een passende (dubbel)bestemming om de waterkerende functie te beschermen.

Ingevolge de Keur waterbeheer moet langs de waterlopen, afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop, een 5m of 7m brede onderhoudsstrook vrij gehouden worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor onderhoudsmaterieel te waarborgen. Van het bebouwings- en beplantingsverbod kan het waterschap ontheffing verlenen.

Overleg Waterschap Zeeuwse Eilanden

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap tot stand komen.

4.9 Externe veiligheid

Transport

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Relevantie plangebied

Op basis van de provinciale risicokaart zijn drie wegen, die van invloed kunnen zijn op het plangebied, aangewezen als een route voor gevaarlijke stoffen, te weten de N57 (Serooskerke), de N256 en de N59. In de "Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland" (Adviesgroep AVIV BV, februari 2006) zijn voor deze wegvlakken de tellingen vergeleken met die uit 1995, waarbij de mogelijke effecten ervan voor het plaatsgebonden en groepgebonden risico's zijn onderzocht.

Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat op deze wegvlakken het plaatsgebonden risico niet een niveau van 10^{-6} per jaar bereikt. Daarnaast overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet. Het wegtransport van gevaarlijke stoffen geeft derhalve geen aanleiding tot risicoaandachtspunten.

Buisleidingen

Volgens het omgevingsplan dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden. Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied is één risicovolle inrichting ingevolge het BEVI gelegen, tankstation Service Station Schouwen (Texaco) met LPG-opslagtank (Nieuwe Koolweg 4). Verder zijn er geen inrichtingen buiten het plangebied gelegen, waarvan de invloedsgebieden tot binnen het plangebied reiken.

De ligging van Service Station Schouwen met LPG-opslagtank is met een aanduiding aangegeven op de kaart van dit bestemmingsplan. Gemeten vanaf het LPG-vulpunt gelden volgens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico de volgende contouren:

- PR 10^{-5} : 25 meter;
- PR 10^{-6} : 110 meter;
- GR 10^{-8} : 150 meter.

In 2006 is een procedure doorlopen om de milieuvergunning van Service Station Schouwen ambtshalve aan te passen. Daarbij is de maximale doorzet van het tankstation gelimiteerd op 1000 m³ per jaar. Als gevolg hiervan is de contourafstand PR 10^{-6} worden teruggebracht naar 45 meter. Daarnaast zullen de komende jaren overigens ook technische maatregelen aan vulpunt en opslagtank en aan de aflevering van LPG door tankwagens worden doorgevoerd, waardoor de veiligheid wordt verbeterd.

Binnen de huidige **plaatsgebonden risicocontour** (45 meter) van het tankstation liggen geen woningen (kwetsbare objecten). Bovendien liggen in deze contour eveneens geen bedrijfsgebouwen, die worden beschouwd als beperkt kwetsbaar. Er is derhalve geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico.

Binnen de **groepsrisicocontour** liggen na aanpassing van de milieuvergunning in totaal ca. 60 woningen (kwetsbaar) en twee bedrijfsgebouwen (beperkt kwetsbaar). Het overgrote deel van deze woningen (53) wordt van het vulpunt afgeschermd door een wegtalud en een gracht met een dichtbegroeide omwalling.

De dichtstbijzijnde woning aan deze zijde van het vulpunt ligt op ca. 85 meter afstand. Van de overige 7 woningen liggen de 2 dichtstbijzijnde op 60 en 70 meter afstand vanaf het vulpunt. De 5 overige woningen liggen verder weg, en worden bovendien door schuren afgeschermd van het LPG-vulpunt.

Ten aanzien van het groepsrisico kan derhalve het volgende worden gesteld:

- De oppervlakte tussen de GR 10^{-8} -contour en de PR 10^{-6} -contour is 6,4 hectare;
- Gezien de 60 woningen en de 2 bedrijven wordt het aantal aanwezige personen geschat op 160 ($60 \cdot 2,5 + 2 \cdot 5$). Dit komt neer op 25 personen per hectare;
- Conform de Handreiking Groepsrisico van VROM mogen in het gebied 17 personen per hectare aanwezig zijn;
- Er is hier dus sprake van een overschrijding van het groepsrisico met 51 personen, ofwel 8 personen per hectare;

Verantwoording van dit licht verhoogde groepsrisico:

- Bestaande situatie verslechterd niet: Er is sprake van een bestaande overschrijding van het groepsrisico. Er worden in dit nieuwe bestemmingsplan geen extra nieuwbouwmogelijkheden toegestaan, waardoor er geen verslechtering van de situatie kan ontstaan;
- Bevolkingsdichtheid: in de huidige situatie is er sprake van een bevolkingsdichtheid van 25 personen per hectare. Gezien de demografische trend van de laatste decennia, zal deze bevolkingsdichtheid naar alle waarschijnlijkheid afnemen. Het is echter niet te verwachten dat op korte termijn de maximaal toegestane dichtheid van 17 personen per hectare wordt bereikt;

- Brongerichte maatregelen: Gezien het convenant LPG-autogas kan logischerwijs worden gesteld dat de LPG-sector de bestaande overschrijding van het groepsrisico uiterlijk per 1 januari 2010 zal hebben opgelost d.m.v. brongerichte maatregelen. Dit betekent dat de overschrijding van het groepsrisico na vaststelling van het bestemmingsplan, dat volgens planning plaatsvindt in 2007, binnen 3 jaar zal worden opgelost;
- Positieve omgevingsfactoren: De overschrijding van het groepsrisico wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de aanwezige woningen in de binnenstad van Zierikzee. Deze liggen relatief ver van het vulpunt verwijderd. Bovendien is er in dit geval sprake van gunstige omgevingsfactoren. Immers, tussen het vulpunt en de woningen ligt een wegtalud, een brede gracht en een hoger gelegen omwalling met dichte begroeiing. Bij een eventuele explosie van de LPG-tank wordt de drukgolf derhalve voor een groot deel opgevangen door deze elementen. Hierdoor zal naar verwachting ook de vuurbal in diameter beperkt blijven. Door deze fysieke omgevingsfactoren in stand te houden, kan het risico voor een groot deel van de woningen in het invloedsgebied beperkt blijven;
- Hulpverlening: Met betrekking tot de mogelijkheden tot hulpverlening is er sprake van een goede bereikbaarheid. Het LPG-station is van twee zijden te benaderen. De brandweer kan bij een eventuele calamiteit binnen 8 minuten met twee tankauto's puiten ter plaatse zijn. De woonwijk in de binnenstad wordt ontsloten aan de van het LPG-station afgekeerde zijde. Ook de woningen en het bedrijf aan de noordzijde van de Nieuwe Koolweg zijn van twee zijden benaderbaar;
- Zelfredzaamheid: De zelfredzaamheid van de omgeving is goed. De betreffende bewoners vormen een doorsnee afspiegeling van de samenleving. Vanuit alle woningen en de bedrijven zijn er goede vluchtwegen beschikbaar die van het LPG-station wegleiden;

Conclusie: Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een reeds bestaande, beperkte overschrijding van het groepsrisico. Dit groepsrisico zal, gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet verder verslechteren. Bovendien is er sprake van gunstige omgevingsfactoren, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een goede zelfredzaamheid. Tenslotte waarborgt het convenant LPG-autogas dat de bestaande overschrijding van het groepsrisico uiterlijk per 1 januari 2010 zal zijn opgelost door brongerichte maatregelen of beëindiging van de LPG-verkoop. Gezien het bovenstaande hoeven in dit bestemmingsplan geen extra maatregelen te worden getroffen om de overschrijding terug te dringen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteits-eisen bedoeld. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 was per agglomeratie en zone een aantal meetpunten vastgesteld dat ingevolge de Europese richtlijnen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide,

stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood nodig is om de luchtkwaliteit te bewaken. In de Wet luchtkwaliteit zijn ter implementatie van de Europese richtlijnen nu ook een aantal meetpunten voor de overige luchtverontreinigende stoffen, zoals arseen en cadmium, vastgesteld. Tevens zijn de regels die gelden voor metingen en berekeningen betreffende deze stoffen opgenomen in de nieuwe wet. Aangezien in Nederland laatstgenoemde stoffen onder de geldende richtwaarden liggen is het echter niet nodig om deze stoffen te betrekken in berekeningen. Ruimtelijke maatregelen, zoals het hanteren van een grotere afstand tussen gevoelige bestemmingen en verkeerswegen, hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming. De uitstoot van luchtverontreinigende componenten en de bijdrage aan de achtergrondconcentratie blijft verder gelijk.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Het gaat hierbij om grootschalige concentratiegegevens, emissiefactoren, meteorologische gegevens en de ruwheidskaart. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. Van deze gegevens kan enkel afgeweken worden indien metingen worden verricht overeenkomstig de metingen in het kader van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteit (LML). De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens of tijdelijke 1% grens wordt overschreden. De genoemde grenzen worden gehanteerd om vast te stellen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van een stof. De concentraties waarbij het niet in betekenende mate bijdragen geldt (Besluit NIBM), is voor stikstofdioxide en fijn stof bij een 3% grens $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en bij een 1% grens $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Onder deze grens hoeven er geen aanvullende maatregelen meer te worden genomen om de luchtkwaliteit op peil te houden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. Vastgesteld is dat bij ruimtelijke plannen alleen de concentraties fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt meegewogen dient te worden. Om deze reden hoeft zeezout niet te worden meegeteld in fijn stof. In verband met de zeezoutaftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden. Bij nieuwe ontwikkeling van gevoelige bestemmingen dient te worden getoetst aan de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden.

Betreffende het onderhavige plan hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien "Bebouwde kom Zierikzee" een beheersplan is.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (voorzieningen, wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de kaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van dit bestemmingsplan bestaat uit 4 kaartbladen. De regels zijn opgebouwd uit inleidende en technische regels (hoofdstuk I), bestemmingsregels (hoofdstuk II) algemene bepalingen (hoofdstuk III) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk IV). Ter bescherming van het beschermd stadsgezicht is een voorschriftenkaart een dubbelbestemming en een voorschriftenkaart (1) opgenomen, waarop de begrenzing van het beschermd stadsgezicht, de monumenten, de gevelbreedten van de panden, de kaprichingen en de kapvormen en de goothoogtes zijn bepaald.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I. INLEIDENDE EN TECHNISCHE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

II. BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (A) (artikel 3)

In het plangebied zijn twee agrarische bedrijf gelegen (Oudeweg 9 en Julianastraat 27). Deze bedrijven zijn evenals de in het gebied gelegen agrarische gronden positief bestemd tot Agrarisch. Voor het agrarisch bedrijf zijn bouwregels opgenomen voor de bedrijfsgebouwen en een dienstwoning ("wdw"). Voor de landwinkel aan de Julianastraat

27 is een aparte aanduiding opgenomen (law). Het gebruik van de gronden als opslagplaats voor bagger en specie is expliciet verboden evenals het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin.

In lid 7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde een strook van 15 meter, die is gelegen langs de "Watergang" te kunnen wijzigen in de bestemming "Water".

Bedrijf (B) (artikel 4)

De bestaande bedrijven gelegen in het woongebied zijn bestemd als "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn alleen categorie 1 bedrijven toelaatbaar. De categorie 2 en 3 bedrijven zijn voorzien van een aanduiding. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op deze gronden is in een aantal gevallen tevens een dienstwoning toegestaan. Dit is met een aanduiding ('wdw') op de kaart aangegeven. Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen.

Tot slot is nog een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de aanduiding "od" (opslag/distributie) kunnen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing, indien de betreffende gronden zijn gelegen binnen de industrielawaaizone.

Centrum (C) (artikel 5)

Teneinde de attractiviteit van de binnenstad als centrumgebied te verhogen is deze bestemd tot "Centrum". De begrenzing van dit gebied is gebaseerd op de ontwikkelingsvisie voor het centrum van Zierikzee (zoals opgenomen in de detailhandelsstructuurvisie Schouwen-Duiveland). Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen vrij uitwisselbaar. Voor de gronden/panden die zijn gelegen binnen het kernwinkelgebied wordt, omwille van het in stand houden en het versterken van het kernwinkelapparaat, de mogelijkheid om op de begane grond andere functies om te zetten naar wonen, niet gewenst geacht. Om die reden is voor de panden/gronden, waar thans een andere functie dan wonen aanwezig is, de mogelijkheid tot een omzetting naar wonen op de begane grond uitgesloten met de aanduiding (-w). Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, met betrekking tot breedte, goothoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming "Centrum" kent tevens een erfbouwingsregeling.

Met betrekking tot het bieden van bed&breakfast (lid 4) in de woning is volstaan met een verwijzing naar de algemene gebruiksregels (artikel 27), waar een specifieke regeling is opgenomen.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen (lid 5). Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel in een hogere categorie voorkomen. Bij toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen.

Tot slot zijn in lid 6 enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak te vergroten met maximaal 20% en een wijzigingsbevoegdheid om aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijfsactiviteiten toe te voegen

dan wel bedrijfsactiviteiten van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te verwijderen. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Centrum" te wijzigen in de bestemming "Horeca", ten behoeve van horecavoorzieningen in categorie 1a en 1b, zoals deze voorkomen op de Staat van Horeca-activiteiten. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing op het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak.

Detailhandel (D) (artikel 6)

De buiten het centrumgebied gevestigde winkels zijn bestemd tot "Detailhandel". Wonen (zowel in combinatie met detailhandel als zelfstandig), alsmede ondersteunende horeca (tot maximaal 50 m²) vallen eveneens binnen deze bestemming.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, met betrekking tot breedte, goot en totale hoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming "Detailhandel" kent tevens een erfbouwingsregeling. In lid 4 is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw als woning binnen de geluidzone industrielawaai, zoals deze op de kaart is opgenomen. Ten aanzien van de situering van gebouwen, de dakhelling en verschillende maatvoeringen van andere bouwwerken zijn in lid 5 ontheffingsregels opgenomen.

In lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak te vergroten met maximaal 20%.

Gemengd (GD) (artikel 7)

De uitlopers van de binnenstad, gekenmerkt door een beperkte menging van wonen, werken en voorzieningen, zijn bestemd tot "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn de functies kantoren, bedrijvigheid in categorie 1 en wonen vrij uitwisselbaar. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding (dh) is tevens detailhandel toegestaan.

Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, met betrekking tot breedte, goothoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming kent tevens een erfbouwingsregeling. De regeling is verder vergelijkbaar met de bestemming "Centrumvoorzieningen".

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel in een hogere categorie voorkomen. Bij toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen. Voor het bieden van bed&breakfast (lid 4) is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksregels (artikel 27), waar een specifieke regeling is opgenomen. In lid 5 is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw als woning binnen de geluidzone industrielawaai, zoals deze op de kaart is opgenomen.

Tot slot zijn in lid 7 enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak te vergroten en een wijzigingsbevoegdheid om aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijfsactiviteiten toe te voegen dan wel bedrijfsactiviteiten van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te verwijderen.

Groen (G) (artikel 8)

Het in de kern voorkomende structureel groen is bestemd voor "Groen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen.

Horeca (H) (artikel 9)

Alle bestaande horecabedrijven zijn als zodanig bestemd. Om eventuele hinder van horecabedrijven zoveel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De staat zelf maakt onderdeel uit van de regels. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de categorie-indeling van de Staat van Horeca-activiteiten worden gewijzigd. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen. Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bebouwingsvlak. Met betrekking tot breedte, goot en totale hoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming "Horeca" kent tevens een erfbebouwingsregeling.

In lid 4 is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw als woning binnen de geluidzone industrielawaai, zoals deze op de kaart is opgenomen.

Tot slot zijn in lid 6 drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak te vergroten, een wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen en een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Horeca" te wijzigen in de bestemming "Centrum", voor zover de betreffende gronden zijn gelegen in het kernwinkelgebied, zoals dat is aangegeven op voorschriftenkaart 6.

Kantoor (K) (artikel 10)

De buiten het centrumgebied, zoals bedoeld in artikel 5, gelegen kantoorpanden zijn bestemd tot "Kantoor" alsmede voor wonen (zowel in combinatie met kantoren als zelfstandig), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (-w) geen woningen zijn toegestaan. Dit betreffen de grotere kantoorgebouwen. Binnen de bouwregels wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, met betrekking tot breedte, goothoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. De bestemming "Kantoor" kent tevens een erfbebouwingsregeling. Ter plaatse van het hoofdkantoor van Zeelandia aan de Fonteine is een aanduiding (tt) opgenomen, waarmee de technische ruimten, een laboratorium en een proefbakkerij binnen de bestemming "Kantoor" zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding (drk) zijn drukkerijactiviteiten toegestaan, voor zover deze in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. In lid 4 is een gebruiksverbod opgenomen voor het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw als woning binnen de geluidzone industrielawaai, zoals deze op de kaart is opgenomen.

In lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingsvlak te kunnen vergroten met maximaal 20%.

Maatschappelijk (M) (artikel 11)

De sociale, openbare, educatieve, levensbeschouwelijke functies en zorgwoningen ten behoeve van sociaal-medische functies, binnen de bebouwde kommen zijn bestemd tot

"Maatschappelijk". Hierbij is aan de begraafplaats (bg), de brandweergarage (br), het ziekenhuis (gz), de museumhaven (om), de nutsvoorzieningen (nu) en de religieuze voorzieningen (re) een specifieke aanduiding toegekend. De bebouwing moet opgericht worden in het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de kaart ingeschreven percentage.

Natuur (artikel 12)

De gronden die deel uit maken van de EHS, zijnde Kaaskenswater en De Ronde Weel, zijn bestemd voor "Natuur". De regels zijn er op gericht op de natuurwaarden van deze gebieden te beschermen. Hiertoe is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen de bestemming is een specifieke aanduiding voor vissteigers op de kaart opgenomen.

Recreatie-Dagrecreatie (R-DR) (artikel 13)

Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor natuurwaarden (nw) ter plaatse van gronden aan de Van Veenstraat, speelvoorziening (s) en volkstuin (vt). Voor de verschillende aanduidingen zijn regels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden en hoogtebepalingen.

Recreatie-Jachthaven (R-JH) (artikel 14)

Het Havenkanaal en de Nieuwe Haven zijn bestemd voor Recreatie-Jachthaven (R-JH). Deze bestemming voorziet in recreatieve voorzieningen voor de jachthaven (zoals een verenigingsgebouw en een gebouw met douchegelegenheid en toiletten), ligplaatsen voor pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen, waaronder de visserijvloot met bijbehorende voorzieningen alsmede andere bouwwerken waaronder aanlegsteiger(s). Het aantal vaste ligplaatsen is bepaald op 220. In lid 3 zijn de bouwregels van deze voorzieningen opgenomen.

In lid 4 is in navolging van de havenverordening voor zeilende bedrijfsvaartuigen een specifiek gebruiksvoorschrift opgenomen ten hoeve van het bewonen van deze vaartuigen, mits het uit het vaartuig het hoofdkomen wordt gegenereerd. In lid 5 is een ontheffingsbevoegdheid voor de totale hoogte van andere bouwwerken opgenomen.

In lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het vergroten dan wel verplaatsen van het bebouwingsvlak.

Recreatie-Verblijfsrecreatie (R-VR) (artikel 15)

Het kampeerterrein, dat is gelegen in de oksel van de Grote Zelkeweg, de N59 en de Provincialeweg (N256) is bestemd tot "Recreatie-Verblijfsrecreatie" met de aanduiding "kampeerterrein" (ka). Voor dit terrein zijn regels opgenomen ten aanzien van situering en omvang van de (bedrijfs)gebouwen, het aantal toegestane standplaatsen en kampeerhuisjes en maatvoeringen voor de bedrijfswoningen. De regels zijn afgestemd op de gemeentelijke Nota Kamperen. Daarnaast is een aanduiding voor een pension ("pe") opgenomen met de daarbij behorende bouwregels.

In de gebruiksregels (lid 4) is aangegeven dat het gebruiken of laten gebruiken van kampeermiddelen, recreatiewoningen en kampeerhuisjes ten behoeve van permanente bewoning alsmede het gebruik van de gronden als winterstalling voor kampeermiddelen als strijdig gebruik wordt gerekend.

De ontheffingsregels ten aanzien van het bouwen (lid 5) hebben betrekking op een afwijking van de in lid 3 genoemde hoogtematen voor andere bouwwerken en gebouwen. Tevens is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van individuele sanitairgebouwen en het vergroten van het aantal standplaatsen voor winterkamperen

op niet-permanente standplaatsen. In lid 5 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het gebruik van de gronden voor winterstalling van kampeermiddelen. Tevens zijn er nog twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In lid 6.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal standplaatsen te verkleinen. In lid 6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwen van meer kampeerhuisjes en een kleiner aantal permanente standplaatsen vast te leggen.

Sport (artikel 16)

Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor sport (sp), waar een fitnessaccommodatie onder valt en sportveld (sv) ter plaatse van de sportvelden aan de Lange Bolkweg en de Banninklaan. Voor de verschillende aanduidingen zijn regels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden en hoogtebepalingen.

Verkeer (V) (artikel 17)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Daarnaast is voor de garageboxen (gb) een specifieke aanduiding opgenomen met bijbehorende bouwregels.

Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeer" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingborden verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwregels in het bestemmingsplan getoetst (artikel 43 lid 1 sub f Woningwet).

Voor terrasoverkappingen, welke als andere bouwwerken dienen te worden aangemerkt, geldt een maximale totale hoogte van 5 meter. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale totale hoogte van 2 meter.

De omvang van het terras is begrensd binnen de Beleidsregels Terrassen. De inrichting van de terrassen dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, dit is verankerd in de beleidsregels. Het gebruik en de inrichting van het terras is daarmee afdoende begrensd binnen de beleidsregels.

In lid 5 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde de bestemming van de gronden gelegen aan de Zevengetijstraat en de Beddeweg van "Verkeer" te kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen" en "Groen", waarbij in de aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppelde randvoorwaarden en specifieke hoogtebepalingen voor de afzonderlijke gebieden zijn opgenomen.

Water (WA) (artikel 18)

Primaire watergangen en beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot "Water". Afwateringssloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming "Water" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. De bestemming voorziet tevens in het gebruik van de Oude Haven als museumhaven.

Wonen (W) (artikel 19)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". De volgende woontypen worden onderscheiden: vrijstaand (wv), half vrijstaand (whv), aaneengesloten (wa), gestapeld (wg) en geschakeld (wgk). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouw-

werken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Op gronden met de aanduiding (z) is geen bebouwing toegestaan. Per type bouwwerk zijn bouwregels opgenomen. Ten aanzien van de woningen zijn regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot en de totale hoogte en de dakhelling van de woning.

De maximale oppervlakte van de woning volgt uit de maximale breedte en maximale diepte van het gebouw. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is afhankelijk van de bouwstrook die op de kaart is aangegeven. De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning (diepte) bedraagt in veel gevallen tussen de 10 en 15 meter.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot en de totale hoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevelrooilijn. Ten aanzien van de andere bouwwerken zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane totale hoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor overkappingen en tuin- of erfafscheidingen.

Ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Ontheffingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de bebouwingsgrens op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en het aanbieden van bed&breakfast is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksregels (artikel 28), waar een specifieke regeling is opgenomen.

In lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen wijzigen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen te wijzigen. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal criteria voldaan te worden. Zo dient de wijziging te passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders onder andere schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Archeologisch onderzoeksgebied (artikel 20)

Het gebied dat in het gemeentelijk beleidsplan Archeologie is aangewezen als onderzoeksgebied A en B, is bestemd als "Archeologisch onderzoeksgebied". Binnen deze dubbelbestemming is een differentiatie aangebracht in onderzoeksgebied A en onderzoeksgebied B. Deze dubbelbestemming is gericht op het vaststellen van de archeologische waarden door middel van een archeologisch vooronderzoek.

Dit vooronderzoek is in onderzoeksgebied A vereist ingeval van bouwen en / of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waarbij er sprake is van grondverstoring, dieper dan 50 cm beneden het maaiveld of wanneer het bouwen/de werkzaamheden een grotere oppervlakte omvat dan 2500m².

In onderzoeksgebied B geldt een onderzoeksplicht ingeval van bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die groter oppervlak omvatten dan 5000m². Daar waar sprake is van het samenvallen van meerdere dubbelbestemmingen is een voorrangregeling opgenomen.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)

De historische binnenstad van Zierikzee is overeenkomstig de het gemeentelijk archeologiebeleid (archeologisch terrein van hoge archeologische waarde) bestemd als "Archeologisch waardevol gebied". Ook binnen dit gebied is er op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid een differentiatie in gebied A en gebied B aangebracht.

Onderzoek in Archeologisch waardevol gebied A is vereist ingeval van bouwen en / of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waarbij er sprake is van grondverstoring, dieper dan 50 cm beneden het maaiveld of wanneer het bouwen/de werkzaamheden een grotere oppervlakte omvat dan 50m².

In Archeologisch waardevol gebied B geldt een onderzoeksplicht ingeval van bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die groter oppervlak omvatten dan 150m².

Omdat de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" zijn gelegen binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming. Daar waar sprake is van het samenvallen van meerdere dubbelbestemmingen is een voorrangsregeling opgenomen. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is bij het verlenen van een bouwvergunning bepaald dat een archeologisch deskundige gehoord dient te worden omtrent de vraag of de archeologische waarden voldoende worden beschermd en of er eventueel technische voorwaarden getroffen dienen te worden. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast. Het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden. De bestemmingsregels zijn afgestemd op het provinciaal archeologiebeleid.

Beschermd Stadsgezicht (artikel 22)

Ter bescherming van het historisch en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht is voor dit gebied een dubbelbestemming opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn hiertoe bouw- en aanlegregels opgenomen. In de bouwregels wordt een koppeling gelegd met voorschriftenkaart 1, waar de kapvormen en -richtingen zijn aangegeven en maatvoeringen zijn opgenomen ten aanzien van datvoethoogtes en gevelbreedtes. Daarnaast zijn de beschermde monumenten aangegeven. In de regels is ten aanzien van deze monumenten opgenomen dat het bepaalde in de Monumentenwet 1988 hierop van toepassing is. In de bouwregels is voorts aangegeven dat voldaan dient te worden aan de maatvoeringen en aanwijzingen op voorschriftenkaart 1. Voor gevels en daken zijn daarnaast specifieke regels opgenomen.

De aanlegregels zien toe op het behoud van stoepen, de wegingdeling en bomen. De in de aanlegregels opgenomen werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel is verzekerd van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Dit zelfde criterium geldt bij de ontheffingsbevoegdheid die een andere dakhelling dan is voorgescreven mogelijk maakt. Zowel bij de toelaatbaarheid van werk en werkzaamheden als het verlenen van ontheffing dient advies te worden ingewonnen bij de Monumentencommissie.

Molenbiotoop (artikel 23)

Deze regeling is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van de molens aan het Bolwerk 1 en de Lange Nobelstraat 43 te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen. In de "Handleiding Molenbiotoop", uitgave 1995 van de Vereniging De Hollandsche Molen, zijn normen ontwikkeld op welke wijze met de molen rekening kan worden gehouden. Voor een vrije windvang (geen obstakels) is een zone van tenminste 100 meter nodig. Deze zone is op de kaart aangegeven. Bebouwing die binnen deze zone wordt opgericht, mag geen afbreuk doen aan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element. Hiertoe is een hoogtebeperking opgenomen voor nieuwbouw binnen de 100 meter zone. De hoogtes worden gemeten ten opzichte van het peil van de molen. Dit heeft met name te maken met het feit dat de molen op het Bolwerk op hoogte ligt ten opzichte van de bebouwing binnen de straal van 100 meter (belendende bebouwing op het Bolwerk uitgezonderd). Daar waar sprake is van het samenvallen van meerdere dubbelbestemmingen is een voorrangsregeling opgenomen. Tot slot is ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting en het ophogen van gronden aan een aanlegvergunning is gebonden. Tevens voorziet het artikel in een ontheffingsmogelijkheid ten aanzien van de hoogtebeperking.

Waarborgzone (artikel 24)

In het kader van het omgevingsplan is ter waarborging van de regionale stroomfunctie van de N59 en van de Lange Blokweg en de Nieuwe Koolweg op de kaart een waarborgzone opgenomen. Het betreft een zone van 40 meter vanuit de as van de betreffende wegen aan weerszijden van de weg. Binnen deze afstand geldt een bouwverbod, met uitzondering van bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de bestemming "Verkeer", "Groen" en "Water". Van het bouwverbod kan ontheffing worden verleend voor de uitbreiding van de reeds in deze zone gelegen bebouwing.

Waterstaatsdoeleinden (artikel 25)

De waterkerende dijken die op grond van de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 zijn aangewezen (noordzijde Havenkanaal, de Nieuwe Haven, de Oude Haven, 't Sas en de Schouwsedijk) zijn bestemd tot "Waterstaatsdoeleinden". Deze gronden staan gelijk aan de kernzone genoemd in de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007. Met betrekking tot deze dubbelbestemming is een voorrangsregel opgenomen, waarin wordt bepaald dat de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" prevaleert. Het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden mag geschieden, voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen en nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij het Waterschap Zeeuwse Eilanden waaruit blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen. De beschermingszones van bovengenoemde waterkerende dijken (genoemd in de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007) zijn op voorschriftenkaart 5 aangegeven. In de regels is bepaald dat in het geval van meldingen en aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet ter plaatse van deze gronden de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden zal signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is.

III. ALGEMENE REGELS

Antidubbelregel (artikel 26)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde antidubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 27)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten. Dit geldt ook voor het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, en standplaats voor kampeermiddelen, het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf of als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg.

Lid 2 bevat de bijzondere gebruiksbepaling met betrekking tot de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bij deze woning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het aanbieden van bed&breakfast in de woning welke via de gebruiksbepaling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, direct worden toegestaan. Verder wordt in dit lid nader uiteengezet welke vormen van gebruik niet onder het algemene gebruiksverbod vallen. Daarnaast is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen ten behoeve van evenementen. Hierbij wordt verwezen naar voorschriftenkaart 4, waarop het gebied is aangegeven waarvoor deze bepaling van toepassing is. Binnen dit gebied mogen evenementen binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" plaatsvinden.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot de verruiming van beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

In lid 4 en lid 5 zijn specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg en voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf.

Algemene ontheffingen (artikel 28)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. Daarnaast is bepaald dat indien de ontheffing betrekking heeft op gronden welke zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht", de regels voor het de laatstgenoemde bestemming bepalend zijn.

Algemene Wijzigingsbevoegdheden (artikel 29)

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden. Daarnaast is bepaald dat indien de wijziging betrekking heeft op gronden welke zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht", de regels voor het de laatstgenoemde bestemming bepalend zijn.

Algemene procedureregels (artikel 30)

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing, bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid of bij het verlenen van een aanlegvergunning. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

Nadere eisen (artikel 31)

In dit artikel is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Strafbepaling (artikel 32)

Het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de vierde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden. Bij het opleggen van de straf kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald.

Overgangsregels bouwen en gebruik (artikel 33)

Lid 1 betreft de overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Tevens is in lid 4 een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten: afwijkingen van in het plan voorschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van de inwerking van het bestemmingsplan.

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van de inwerking van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit,

dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht met de voorgaande leden van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de inwerking van het bestemmingsplan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan ten tijde van de inwerking van het bestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Slotbepaling (artikel 34)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam "Bebouwde kom Zierikzee".

6 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland bestaat de uitdrukkelijke wens om concreet werk te maken van de handhaving en te komen tot een beleidsmatige aanpak. Tot nu toe wordt handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar wordt er veelal ingespeeld op incidenten en excessen en wordt er gereageerd naar aanleiding van klachten. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Als belangrijke handhavingsdoelen kunnen genoemd worden: het tegengaan van het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en het optreden daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden

en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd: het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Zoals hiervoor al is aangegeven is handhaving namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het inzicht daarin verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Bijzonder aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan, zal daarom uitdrukkelijk hierbij stil gestaan moeten worden en zal zo nodig wraking van de illegale situatie plaats moeten vinden, zodat in principe handhaving mogelijk blijft.

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het piepsysteem en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Een plan van aanpak daartoe is opgesteld.

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Het proces van bestuursrechtelijke handhaving wordt vastgelegd in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. In die zin biedt de aankondiging dat een overtreding van het bestemmingsplan tevens een overtreding is op grond van de Wet Economische Delicten, perspectief. De uitvoering en voortgang van de handhaving kan jaarlijks vastgelegd worden in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld. In het kader van onderhavig plan lopen thans de volgende handhavingssaken (peildatum 27 november 2007):

Engelse Kade 11	Bouwen zonder vergunning
Hoofdpoortstraat 20-22	Bouwen zonder vergunning
Korte Nobelstraat 14	Bouwen zonder vergunning
Korte Nobelstraat 16	Bouwen zonder vergunning
Meelstraat 22	Bouwen zonder vergunning
Meelstraat 28-30	Bouwen in afwijking van vergunning
Scheepstimmerdijk 26	Bouwen zonder vergunning
Schuttershofstraat 5	Bouwen zonder vergunning
Watermolen 23	Bouwen zonder vergunning
West Havendijk	Bouwen zonder vergunning
Weststraat 46	Bouwen zonder vergunning
Wevershoek 18a	Bouwen zonder vergunning
Zevenetijstraat 4	Bouwen zonder vergunning

In bijlage 3 (bijlagenboek) is een overzicht gegeven van de verleende ontheffingen en de lopende handhavingssaken.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 16 november 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is door acht personen van de gelegenheid gebruik gemaakt een schriftelijke reactie op het voorontwerpplan in te dienen. De ondernemersvereniging ZZ Neptunus heeft tijdens de informatieavond op 26 november 2007 mondeling gereageerd. Op 13 januari 2008 is deze reactie schriftelijk bevestigd. In bijlage 6 van het bijlagenboek is het inspraakrapport alsmede afschriften van de schriftelijke inspraakreacties opgenomen.

8.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro (oude WRO) heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de volgende overleginstanties in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren:

- 4 Provinciale Commissie Omgevingsbeleid; subcommissie gemeentelijke plannen;
- 4 Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- 4 N.V. Delta Nutsbedrijven;
- 4 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland;
- 4 Veiligheidsregio Zeeland, afdeling Pro-actie en Preventie;
- 4 Vereniging "De Zeeuwse Molen";
- 4 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

De ingekomen reacties zijn eveneens als bijlage 6 opgenomen van het bijlagenboek opgenomen.

9. GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee heeft met ingang van 26 september 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemde bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Alle reclamanten hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig ingediend, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

Op 20 november 2008 is een hoorzitting gehouden. Hiervan is door 4 personen/instanties gebruik gemaakt.

Zes ingediende zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

1. J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro betreffende de bestemming van het perceel Dam 6. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart, in die zin dat het gedeelte van het perceel Dam 6, grenzend aan de Mol en gelegen buiten het bebouwingsvlak, is bestemd als Horeca conform het aangrenzende perceel Dam 8 waar het een functioneel geheel mee vormt.
2. J.M. de Vrieze betreffende de bestemming van de voormalige groenstrook aan de oostzijde van de Mauritslaan ter hoogte van de hospice en de bestemming van de ijsbaan grenzend aan zijn perceel. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en de regels in die zin dat er rondom het bestaande gebouw op de ijsbaan een bebouwingsvlak van 100 m² is opgenomen, en de overige gronden zijn voorzien van een aanduiding "zonder bebouwing". Ook is het bestemmingsvlak Maatschappelijk ten behoeve van de hospice in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
3. J.R. Ravia betreffende het met ontheffing kunnen bouwen van 'vergunningsvrije bouwwerken' binnen het beschermde stadsgezicht. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de regels in die zin dat in het plan binnen de bestemming "Wonen" een passende ontheffing is opgenomen.
4. J.A.F. Bentvelzen betreffende het onlangs middels een vrijstelling toegestane gebruik van Engelse kade 11. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart, in die zin dat de aanduiding (anb) is vervangen door de aanduiding (wdw).
5. Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankaarten met betrekking tot de binnenstad. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart en van voorschriftenkaart 1 in die zin dat de begrenzing van de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie is verduidelijkt en de ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 zijn geactualiseerd.
6. P.C. van Traa betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankaarten met betrekking tot de binnenstad. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van voorschriftenkaart 1, in die zin dat de ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 zijn geactualiseerd.

Daarnaast is het plan ambtshalve gewijzigd naar aanleiding van het gemeentelijk archeologiebeleid. Tevens zijn de regels, de toelichting en de plankaart op ondergeschikte en redactionele punten gewijzigd.

Verwezen wordt naar het raadsbesluit vaststelling met bijbehorende stukken zoals opgenomen in bijlage 8 van het bijlagenboek.



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND

**Bestemmingsplan
Bebouwde kom Zierikzee**

Bijlagenboek

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
bij besluit van 29 januari 2009

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Schouwen-Duiveland
Bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee"

projectnummer
datum

SD4045
12 september 2008

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

24 oktober 2007
23 september 2008
29 januari 2009



BIJLAGENBOEK

INHOUD

1. Criteria ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie;
2. Wateradvies Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. Overzicht vrijstellingen en lopende handhavingszaken;
4. Toelichting op Wet geluidhinder inzake wegverkeer en industrielawaai;
5. "Akoestisch Onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee" (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 28 augustus 2008);
6. Antwoordnotitie vooroverleg ex artikel 10 Bro en inspraak;
7. Functielijst;
8. Raadsvoorstel, -besluit en bijbehorende bijlagen (o.a. notitie zienswijzen).

BIJLAGE 1

Criteria ruimtelijke beleidstoets
antenne-installaties mobiele telecommunicatie

Criteria ruimtelijke beleidstoets antenne-installaties mobiele telecommunicatie

- Beschermde natuurgebieden en recreatiegebieden dienen met uitzondering van de C-2000 locaties ontzien te worden;
- De plaatsing van antenne-installaties op of aan monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stadsgezichten en cultuurhistorische bouwwerken en de nabije omgeving waar deze panden en bouwwerken zich bevinden is toelaatbaar na ontvangst van een positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en na een positief advies van de monumentenmedewerker van de gemeente;
- In eerste instantie dienen de mogelijkheden van site sharing benut te worden. De operator dient, wanneer site sharing niet mogelijk is, dit te onderbouwen;
- Bij de plaatsing van antenne-installaties dient eerst gebruik gemaakt te worden van bestaande locaties dan wel bouwwerken op bedrijventerreinen. De voorkeur gaat uit naar hoge bouwwerken (windmolens, silo's, torens, reclamemasten). Plaatsing van een vrijstaande antennemast is pas mogelijk, indien aangetoond kan worden dat voornoemde opstel mogelijkheden niet leiden tot een adequaat dekkend (GSM)-netwerk;
- De antenne-installaties dienen te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand';
- De antenne-installaties dient te voldoen aan de normen die door de Gezondheidsraad zijn vastgesteld, zoals verwoord in het NAB. De horizontale afstandsnorm is vastgesteld op 3.00 meter en de verticale afstandsnorm op 0,5 meter. Een en ander is afhankelijk van de sterkte van de antenne;
- Een vrijstaande antennemast dient niet hoger te zijn dan strikt noodzakelijk; in ieder geval niet hoger dan 40 meter, tenzij aangetoond wordt dat site-sharing (technisch) een grotere hoogte vereist;
- De communicatiemodule (zendhuisje) dient landschappelijk te worden ingepast. Hierbij dient bij voorkeur aansluiting gezocht te worden bij bestaande beplantings-elementen;
- Bij de beoordeling van een ontheffingsverzoek dient inzicht te zijn in de bereidheid tot medewerking van de betreffende grondeigenaar.

Voor de gebieden binnen de bebouwde kom worden nog een aantal specifieke voorwaarden gesteld. Een aantal functionele deelgebieden is te onderscheiden, te weten bedrijventerreinen en (nieuwe en bestaande) woongebieden.

Voor bedrijventerreinen gelden de volgende aanvullende plaatsingsvoorwaarden:

- Antenne-installaties dienen geplaatst te worden binnen een bouwvlak voor bedrijfsdoeleinden;
- de maximale masthoogte op gebouwen bedraagt 5 meter, de plaatsing geschiedt centraal op het dak;
- Om welstandsredenen kan hier gemotiveerd van afgeweken worden;
- Vrijstaande antennemasten mogen pas opgericht worden, indien:
- er geen geschikte gebouwen of bouwwerken aanwezig zijn waarop een antenne-installatie kan worden geplaatst;
- site sharing niet mogelijk blijkt;
- er geen zichtlijnen op dorps- en landschapssilhouetten worden doorkruist.
- de vrijstaande antennemasten mogen niet hoger zijn dan 20 meter.
- Indien aangetoond kan worden dat omwille van een adequaat dekkend (GSM-) netwerk een hogere antennemast noodzakelijk is en dit tot minder (solitaire) masten

leidt, dan mag de totale hoogte van de antennemast 40 meter bedragen, tenzij aangetoond wordt dat site-sharing (technisch) een grotere hoogte vereist.

- Ter beoordeling van verzoeken in dezen kan de gemeente in voorkomende gevallen onafhankelijk advies inwinnen bij de Rijksdienst voor Radiocommunicatie of verlangt zij van de aanvrager een onafhankelijk deskundigenrapport (TNO, KEMA).
- Geen plaatsing bij individuele bedrijven, die zijn gelegen buiten een bedrijventerrein.

Voor de bestaande woongebieden gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- De plaatsing van antenne-installaties wordt primair toestaan op niet-woongebouwen van 15 meter of hoger;
- Er mogen geen vrijstaande antennemasten worden opgericht;
- Er mogen geen antenne-installaties op woongebouwen worden opgericht, tenzij er geen bouwwerken of gebouwen, niet zijnde woongebouwen, aanwezig zijn en de aanvrager heeft aangetoond dat plaatsing van een antenne-installatie in woongebieden noodzakelijk is om een goed functionerend dekkend (GSM)netwerk te realiseren. Ter beoordeling van verzoeken in dezen kan de gemeente in voorkomende gevallen onafhankelijk advies inwinnen bij de Rijksdienst voor Radiocommunicatie of verlangt zij van de aanvrager een onafhankelijk deskundigenrapport (TNO, KEMA).
- Maximale masthoogte bedraagt 5 meter;
- De plaatsing dient bij voorkeur centraal op het dak te geschieden.

BIJLAGE 2

Wateradvies Waterschap Zeeuwse Eilanden



Waterschap **Zeeuwse Eilanden**

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>KenM</i>	ingekomen d.d. 14 JAN 2008	kopie
cluster <i>UB</i>		ontv. bev.
medew. <i>OG</i>	<i>08ink00493</i>	
Gemeente Schouwen-Duiveland		o l i s raad

Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

uw brief : 21 november 2007
uw kenmerk : 07uit08139
ons kenmerk : 2008000051
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee

VERZONDEN 11 JAN 2008

Middelburg, 10 januari 2008

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee, dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Waterkeringen

- De (kernzone van de) waterkering is bestemd als Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming). Voor deze bestemming geldt wel een voorrangregeling voor het geval de bestemming Waterstaatsdoeleinden samenvalt met andere dubbelbestemmingen (de bestemming Waterstaatsdoeleinden is dan primair). Een voorrangregeling voor andere (niet-dubbel) bestemmingen ontbreekt. Ook daarvoor dient bepaald te worden dat de bestemming Waterstaatsdoeleinden primair is.
- Voor met de bestemming Waterstaatsdoeleinden samenvallende bestemmingen mag alleen gebouwd worden nadat burgemeester en wethouders daarvoor vrijstelling hebben verleend. Een regeling die gebruikelijk is voor de kernzone. In dit plan ligt echter op meerdere locaties een contour in de kernzone. Op basis van het ontheffingsbeleid van het waterschap worden binnen een contour diverse bouwactiviteiten toegestaan. Omslachtig is dat voor dergelijke bouwactiviteiten eerst nog de vrijstellingsprocedure moet worden doorlopen. Ik geef u daarom in overweging om te bezien of voor die contouren een planologische regeling mogelijk is op basis waarvan gebouwd kan worden met inachtneming van het ontheffingsbeleid zonder dat eerst een vrijstellingsprocedure doorlopen hoeft te worden.
- Op pag. 70 (kopje Waterstaatsdoeleinden) is nog sprake van de Keur Waterkeringszorg. Dat moet zijn de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007.

Waterbeheer

- Het waterplan Schouwen-Duiveland heeft volgens de plantoelichting geen relevantie voor dit bestemmingsplan. Ik attendeer er op dat er in het waterplan wel een aantal acties genoemd zijn waar mogelijk maatregelen uit voortvloeien met ruimtelijke implicaties zoals onderzoek naar (grond)water-overlast in de oude kern, onderzoek naar het verbinden van de zoete en zoute gracht, streven naar aanleg van natuurvriendelijke oevers in de zoute gracht en onder-

zoek of de herinrichting van de watergang tussen de begraafplaats aan de Stapelshofweg en het akkerland aan de Grote Zolkeweg kan bijdragen aan de waterkwaliteit.

- In §3.5 (Ontwikkelingen) is aangegeven dat een aantal ontwikkelingen die zich in een gevorderd stadium bevinden, rechtstreeks in plan zijn opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn niet expliciet genoemd. Aan waterschapszijde kan dan ook niet nagegaan worden of voor die ontwikkelingen al een watertoets is uitgevoerd. Voor ontwikkelingen die rechtstreeks in het plan zijn opgenomen is dat wel verplicht.
Eén van de ontwikkelingen die direct is bestemd betreft het gebied begrensd door de Kleine Zolkeweg, de Julianastraat en de Trambaan waarvan een gedeelte is bestemd als Maatschappelijk met een bouwvlak. Voor deze inbreiding /herstructurering moet nog een watertoets uitgevoerd worden waarvan in de waterparagraaf verslag gedaan moet worden.
- Voor diverse bestemmingen bestaat de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten met maximaal 20%. Het waterschapsbeleid gaat er van uit dat als daarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1000m², extra waterberging gerealiseerd moet worden. Ik verzoek u dit bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mee te nemen.
- Het plan bevat een tweetal inbreidingslocaties, aangegeven op voorschriftenkaart 3, die via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. In de planvoorschriften is voorgescreven dat bij het invullen van die locaties een watertoets moet worden uitgevoerd. Echter, omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn, kan een watertoets achterwege blijven. Bij invulling van de locaties dient, zoals dat in de waterparagraaf is aangegeven, wel nagegaan te worden of er voor de hemelwaterafvoer mogelijkheden zijn om niet aan te sluiten op (af te koppelen van) de riolering.
Als afgekoppeld hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater (hetzij in de directe omgeving, hetzij via een hemelwatertransportbuis) is overleg nodig met het waterschap om te bepalen of de lozing wat betreft (water-)milieu en afvoercapaciteit haalbaar is.
- Het gemaal 't Sas is bestemd als Maatschappelijk. Ik ga er van uit dat het gemaal binnen doeleindenomschrijving van deze bestemming past. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten (de plantoelichting bevat geen toelichting op die Staat) ontbreekt de categorie poldergemalen maar uitgaande van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG die vaak wordt gebruikt voor het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten, betreft het een categorie 3 inrichting. In de plantoelichting (§4.2 Milieuhinder) is aangegeven dat categorie 2 en 3 bedrijven alleen zijn toegestaan met een aanduiding. Voor het gemaal ontbreekt die aanduiding hetgeen zou betekenen dat het gemaal niet is toegestaan. Voor het waterschap is dat uiteraard een ongewenste situatie en ik verzoek u dan ook dit aan te passen.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J.A. Van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

BIJLAGE 3

Overzicht vrijstellingen en lopende handhavingszaken

OVERZICHT VRIJSTELLINGEN/ONTHEFFINGEN per 16 december 2008

BESTEMMINGSPLAN: Binnenstad Noord-Oost			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 oud	24 januari 2002	Touwbaan 20	aanbouwen van een behandelkamer
19 lid 3	5 maart 2002	s Heer Arendstraat 14	bouwen van een garage
19 lid 3	15 mei 2002	Driekoningslaan 13	bouwen van een carport en een berging
15	24 april 2003	Zuidwellestraat 33-35	bouwen van 3 woningen
17	11 september 2003	Basterstraat	plaatsen van tijdelijke huisvesting school
19 lid 1	17 januari 2005	Hoge Molenstraat 39-41	vergroten van een basisschool
19 lid 3	11 oktober 2005	Touwbaan 14	Veranderen gezinsvervangend tehuis
19 lid 1	20 juni 2007	Driekoningslaan	het aanleggen van een parkeerterrein
19 lid 3	6 november 2007	Vrije 12	het bouwen van een schuur
19 oud		Jannewekken 10	verbouw woon-kantoorgebouw
15	9 juli 2008	Lange Nobelstraat 24	het wijzigen van de bestemming kantoor naar woning
BESTEMMINGSPLAN: Binnenstad Noord-west			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
(regulier?)	26 juli 1999	Lange Nobelstraat 25	verbouw werkplaats tot kringloopwinkel
19 oud	31 maart 2000	Jannewekken/Driekoningslaan	bouw appartementencomplex
19 lid 3	15 november 2001	Zuidwellestraat 13	bouwen van een woning met inpandige garage
19 lid 3	17 december 2001	Zevengetijstraat 41	veranderen van een woning
15	26 maart 2003	Stelljesstraat/K. Nobelstraat	bouwen van 9 woningen
19 lid 3	2 december 2003	Raamstraat 3	plaatsen van een tijdelijke uitbreiding school
19 lid 1	4 juni 2004	Korte Nobelstraat	vrijstelling tbv gebruik als parkeerterrein
17	2 december 2004	Beddeweeg 3	tijdelijk gebruik kantoorpand
17	25 januari 2005	Raamstraat 3	Plaatsen tijdelijke units bij school
17	25 januari 2005	Raamstraat 3	plaatsen van tijdelijke units
19 lid 3	10 mei 2005	Watermolen 9	bouw garage
15	28 april 2006	Hem 24	Vernieuwen dak
19 lid 3	11 mei 2006	Klokstraat	Omvormen pand naar woning
19 lid 3	19 augustus 2006	Zevengetijstraat 39	Veranderen woning
19 lid 3	25 januari 2007	Paternosterstraat 1	Veranderen kantoor in appartement
15	27 juni 2007	Beddeweeg 10	het oprichten van een schuur
15	27 juni 2007	Weststraat 22	het vergroten van een woning en het plaatsen van een berging
15	2 augustus 2007	Hem 20-22	het vernieuwen van het dak
19 lid 3	29 augustus 2007	Zevengetijstraat 39	het bouwen van een veranda
19 lid 3	6 maart 2008	Minderbroederstraat/St. Lievensstraat	bouwen van een bijgebouw en vijf bergingen
19 lid 3	12 februari 2008	Meelstraat 37	het vernieuwen van een berging
3.6 lid 1.c Wro	8 december 2008	St. Anthoniesdam 3-5	het uitbreiden van de woning
BESTEMMINGSPLAN: Binnenstad Zuid-west			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	22 maart 2001	Regenboogstraat 51-53	bouwen van een garage/berging
15	14 mei 2002	Poststraat 37	plaatsen van een houten berging
19 lid 3	14 februari 2003	Krepelstraat 4	veranderen van een voorgevel van een winkel-woonhuis
19 lid 3	24 mei 2004	Bagijnestraat 40	vergroten woning
(regulier?)	27 juli 2004	t Luitje	geheel vernieuwen haven ontvangst installatie
19 lid 3	1 maart 2005	Zevenhuisstraat 6	vergroten woning
15	27 mei 2005	Hoofdpootstraat 3	vergroten woning
19 lid 3	10 november 2005	Regenboogstraat 35	Verbouw woning
11	18 november 2005	Hoofdpootstraat 20-22	Wijziging bestemming
15	28 april 2006	Hem 24	Vernieuwen dak
19 lid 3	16 juni 2006	Gravenstraat 1	veranderen duivenhok
19 lid 1	21 juni 2006	Regenboogstraat	Bouw 5 starterswoningen
19 lid 3	19 september 2006	Regenboogstraat 37	Bouw woning
19 lid 3	25 januari 2007	Paternosterstraat 1	Veranderen kantoor in appartement
19 lid 3	6 februari 2007	Karnemelksvaart 5	Plaatsen duivenhok
19 lid 3	23 februari 2007	Schuttershofstraat 20	Veranderen garage
19 lid 3	27 september 2007	Raamstraat 3	het vergroten van een basisschool
15	29 april 2008	Wevershoek 18a	het plaatsen van een rookhok
19 lid 3	9 juli 2008	Pieterseliestraat 29	het vergroten van een woning
15	16 oktober 2008	Korte St. Janstraat 12 t/m 20	het veranderen van een winkelpand in woningen
15	medio september 2008	St.Domusstraat 2/ Lange St. Janstraat	het bouwen van 3 appartementen
BESTEMMINGSPLAN: Dam Oude Haven			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	3 juli 2001	Havenpark 29	vestiging medische dienstverlening
(regulier?)	20 juli 2001	Vrijpoortje 2	uitoefenen bedrijf in grafische vormgeving
15	12 november 2001	Havenpark 33	restauratie van kantoorpand tot woning
19 lid 3	6 februari 2002	Havenpark 17	vergroten van een woning
19 lid 3	6 februari 2002	Korte Groendal 16	veranderen van een berging
19 lid 3	10 maart 2004	Oude Haven 54	vrijstelling tbv gebruik als winkel in hoortoestellen en medische apparatuur
19 lid 1	17 augustus 2004	Havenplein 25	vrijstelling van de bestemming tbv hotel-cafe-restaurant
19 lid 3	31 maart 2005	Havenpark 23	vergroten en veranderen woning en garage
19 lid 3	5 april 2005	Appelmarkt 1a	plaatsen brandtrap
19 lid 3	5 april 2005	Mol 7	plaatsen brandtrap
19 lid 3	21 juni 2005	St. domusstraat 39	veranderen van een winkel in woning
19 lid 3	30 augustus 2005	Mol 15	Plaatsen trap/leuningen + realiseren bovenwoning
19 lid 3	6 oktober 2005	Havenplein 1	Vergroten magazijn
15	28 april 2006	St. Domusstraat 41	Vergroten woning
19 lid 1	28 augustus 2006	Havenplein 25	Oprichten hotel
19 lid 3	14 maart 2007	Scheepstimmerdijk 17	het vernieuwen van een berging + kennel en erfafscheiding
19 lid 3	21 juni 2007	Kraanplein 10	het veranderen van de bestemming
19 lid 3	12 juli 2007	Havenplein 8	het plaatsen van een vlinder en afdak
15	1 oktober 2007	Havenplein 24	het bouwen van een bergruimte en pergola
15	9 juli 2008	Appelmarkt 13	het veranderen van een kantoor in appartement
19.3	21 oktober 2008	St. Jacobstraat 9	het vernieuwen van een garage
15	medio augustus 2008	Visstraat 11	het veranderen van voor- en achtergevel en vestigen van horeca
BESTEMMINGSPLAN: Groeneweegje			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling

19 lid 3	30 oktober 2002	Engelse Kade 4	veranderen van een opslagruimte in kantoor
19 lid 1	19 februari 2004	s Heer Lauwendorp ongenum.	bouwen van 15 garageboxen
BESTEMMINGSPLAN: Kaaskenswater			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	14 maart 2001	Nassaulaan 22	bouwen van een serre
19 lid 3	3 mei 2001	Nassaulaan 10	vergroten van een garage
19 lid 3	29 augustus 2001	Frederik Hendriklaan 2	plaatsen van een tuinhuis
19 lid 3	31 oktober 2002	Frederik Hendriklaan 9	plaatsen van een tuinhuis
19 lid 3	25 juli 2003	Willem van Oranjelaan 4	uitbreiden van een woning
19 lid 1	5 april 2005	Mauritslaan ongenum	bouwen van een hospice
19 lid 3	9 januari 2008	Mauritslaan	het plaatsen van 2 vissteigers
BESTEMMINGSPLAN: uitbreidingsplan in onderdelen Kaaskenswater			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	23 april 2003	Frederik Hendriklaan 8	plaatsen van een tuinhuisje
19 lid 1	10 juli 2006	Fredrik Hendriklaan	Bouw woning
BESTEMMINGSPLAN: Lange Blokweg			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
(regulier?)	15 februari 1999	Grachtweg 23	vestigen kantoor
19 lid 1	8 juli 2002	Oudeweg 15	bouwen van een schuur
19 lid 3	14 januari 2004	Banninklaan 2	bouwen van een schuurtje
15	13 februari 2004	Banninklaan 6	gebruik als fysiofitness/training
19 lid 2	22 mei 2007	Oudeweg 13	bouwen van een woning
15	2 oktober 2007	Banninklaan 6	het plaatsen van een tijdelijke voorziening
BESTEMMINGSPLAN: Malta			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	20 november 2000	Grachtweg 17	plaatsen van een hobby broeikas
19 (oud)	23 november 2000	Kaersemakerstraat	bouwen van een appartementengebouw
19 lid 3	23 november 2000	Caustraat 5	vergroten van een woning
19 lid 3	8 januari 2002	Mulockstraat 20	plaatsen blokhut
19 lid 3	29 augustus 2002	Schuurbeque Boeijestraat 12	bouwen van een garage/carport/berging
(regulier?)	9 december 2002	Mulockstraat 42	vergroten school
19 lid 3	23 april 2003	Grachtweg 7	vergroten van een woning
19 lid 1	24 juni 2003	De Brauwstraat 17	bouwen van 17 appartementen
19 lid 3	12 april 2005	Caustraat 54	bouwen overkapping
19 lid 3	2 maart 2006	Calandweg 51	Gebruik kinderdagverblijf
19 lid 3	10 juli 2006	Grachtweg 18	Verbouw woning en garage
19 lid 1	19 juli 2006	Grachtweg 19	Bouw woning
19 lid 2	19 juli 2006	Grachtweg-Schuurbeque-Boeijestraat	27 appartementen
19 lid 3	7 september 2006	Grachtweg 3	Vergroten woning
19 lid 1	31 oktober 2006	De Jongestraat	56 appartementen
19 lid 3	26 juni 2007	De Brauwstraat	het bouwen van een overkapping
19 lid 2	18 juli 2007	Calandweg 51	het geheel plaatsen van een nieuwe entree
19 lid 3	25 oktober 2007	Grachtweg 5a	het vergroten van een woning
BESTEMMINGSPLAN: Havenkwartier			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	1 mei 2003	St. domusstraat 72-74	gebruik winkel als woning
19 lid 3	28 juli 2005	Nieuwe Haven 85	Vergroten woning
19 lid 2	16 juni 2006	Krepelstraat 17	Wijzigen bestemming naar kantoor + wonen
19 lid 3	13 februari 2007	Nieuwe Haven 49	Veranderen woning
15	9 juli 2007	Venkelstraat 46	het veranderen van een pakhuis in woning
BESTEMMINGSPLAN: Noorderpolder			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	29 augustus 2000	Anna van Saksenlaan 10	plaatsen van een tuinhuis
19 lid 3	5 januari 2001	Juliana van Stolberglaan 1	plaatsen van een blokhut
19 lid 3	7 maart 2001	Anna van Saksenlaan 3	plaatsen van een tuinhuis
19 lid 3	19 juni 2001	Anna van Egmondlaan 8	plaatsen van een blokhut
19 lid 3	26 juli 2001	Juliana van Stolberglaan 28	wijziging verleende bouwvergunning vergroten berging
19 lid 1	4 juli 2005	Juliana van Stolberglaan	bouwen van 2 bruggen
BESTEMMINGSPLAN: Sportpark			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 3	7 september 2001	Lange Blokweg 31	plaatsen van een unit
19 lid 2	18 juni 2002	Lange Blokweg ongenum	bouwen van blokhutten
19 lid 3	1 april 2004	Lange Blokweg 31	uitoefenen jeugdsoos op zaterdagavond
BESTEMMINGSPLAN: Volkstuinen Van Veenlaan			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
19 lid 1	27 november 2008	Van Veenlaan	het plaatsen van een portocabin
BESTEMMINGSPLAN: Zerkeweg			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
15	7 september 2004	Zaagmolen 9	vergroten van een woning
19 lid 3	9 januari 2008	Stapelshofweg 12	het vernieuwen van een schuur
19 lid 3	29 januari 2008	Julianastraat 27	het bouwen van een loods
19 lid 3	27 maart 2008	Julianastraat 27	gebruik van loods voor landwinkel
BESTEMMINGSPLAN: Scheepstimmerdijk			
procedure	datum besluit	locatie	onderwerp van vrijstelling
15	12 oktober 2004	Scheepstimmerdijk 3 5	bouwen van vier garageboxen
19 lid 2	23 maart 2005	Scheepstimmerdijk	bouwen 14 woningen en 35 appartementen
19 lid 3	26 juli 2006	Scheepstimmerdijk 2	Schutting op gronden met bestemming trottoir
19 lid 3	11 oktober 2006	Scheepstimmerdijk 41	Vergroten woning

BIJLAGE 4

Toelichting op Wet geluidhinder inzake wegverkeer en industrielawaai

Wegverkeerslawaa

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonef gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Alle wegen met uitzondering van 30 km/h hebben zones. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. In artikel 74 Wgh worden de volgende afstanden (uitgedrukt in afstand gemeten vanuit de as van de weg) genoemd:

- in stedelijk gebied:
 - 1°. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - 1°. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2°. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Indien in de te beschouwen wegen via het bestemmingsplan functie- en/of bestemmingswijzigingen naar wonen mogelijk worden gemaakt, dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, maar de maximale grenswaarde niet wordt overschreden dan dient het verlenen van hogere grenswaarden in overweging te worden genomen.

Beoordeling hogere grenswaarden

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden. Na deze wijziging is in de meeste gevallen niet meer de provincie maar, op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder, het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van Schouwen-Duiveland het bevoegde gezag voor het vaststellen van hogere grenswaarden. Naar verwachting zal de gemeenteraad van de gemeente Schouwen-Duiveland september 2008 de beleidsregel ten aanzien van het verlenen van hogere grenswaarden vaststellen. Bij het opstellen van dit plan hebben wij rekening gehouden met de concept-beleidsregels.

Criteria

Het vaststellen van een hogere waarde is mogelijk voor een nog niet geprojecteerde woning, ander geluidsgevoelig gebouw of een geluidgevoelig terrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder **binnen** de bebouwde kom die:

- als één of enkele woningen een open plaats invullen tussen de aanwezige bebouwing.
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van één of enkele woningen.
- wordt gerealiseerd in een pand waarvan de cultuurhistorische waarde behouden moet blijven (functiewijziging van een pand).

Relevantie voor plangebied

Een aantal wegen binnen het plangebied zijn van belang in het kader van de Wet geluidhinder. Het gaat om de Laan van St. Hilaire, Nieuwe Koolweg (gedeelte tussen rotonde en gemeentehuis), N59, Groene Weegje, Grachtweg, Deltastraat en Julianastraat. Hiervan is alleen de N59 een 80 km/weg en gelegen buiten de bebouwde kom. Uit de berekende contouren van deze wegen blijkt dat het centrale deel van het plangebied (kernwinkelgebied en directe omgeving daarvan) gelegen is buiten de 200 meter (binnenstedelijk) of 250 meter (buitenstedelijk). De randen van de kern liggen wel in deze zone en dienen dan ook in beschouwing genomen te worden. In deze zone is onderzocht welke nieuwe zelfstandige woningen zijn mogelijk gemaakt via bestemmingswijziging (wijzigingsbevoegdheid) of functiewijziging (doeleindenomschrijving). Voor de Laan van St. Hilaire en de N59 beschikt de gemeente over een akoestisch onderzoek. Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende zones:

- Laan van St. Hilaire

In de 200 meter zone langs deze binnenstedelijk gelegen weg ligt een aantal locaties. Een gedetailleerd akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de 48 dB-contour circa 69 meter uit de rand van de Laan van St. Hilaire is gelegen. In het gebied tussen de 48 dB contour en de 63 dB-contour kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Binnen dit deel kan alleen een woonfunctie of –bestemming worden gerealiseerd na het verlenen van hogere waarde. Binnen de zones uit het akoestisch onderzoek (zowel binnen de 48 dB als de 53 dB contour) worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- Julianastraat

De 200 meter zone langs deze binnenstedelijk gelegen weg bevat drie locaties, waarvoor in het voorontwerp-bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden naar wonen is opgenomen, namelijk: Sas 1, 3 en Zaagmolen 21. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de exacte geluidsbelasting als gevolg van de Julianastraat. De ligging van de Sas 1 en 3 op een kruispunt van wegen maakt de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid en voldoening aan de Wet geluidhinder onzeker, waardoor deze wijzigingsbevoegdheid van deze twee percelen wordt afgehaald. De Zaagmolen 21 is een andere situatie, die meer voor wijziging in aanmerking komt. Gezien de ligging in een overwegend lint met woningen en de grote afstand tot aan de Julianastraat (180 meter) is het behouden van de wijzigingsbevoegdheid gewenst. Hiervoor dienen dan wel hogere grenswaarden te worden aangevraagd. De verwachting is dat voor deze wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden aan de criteria voor hogere grenswaarden, wegens de ligging in bebouwing en de mogelijkheden te voldoen aan de stedenbouwkundige inpassing. Deze wijzigingsbevoegdheid blijft zodoende in tact met de aanvullende voorwaarde dat hogere grenswaarden dient te worden aangevraagd.

- Nieuwe Koolweg (gedeelte tussen rotonde en gemeentehuis)

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- Groene Weegje

Rondom de Engelse Kade worden een aantal nieuwe woonbestemmingen gecreëerd in de vorm van de bestemming Gemengd. Uit nader onderzoek van de bedrijvenlijst en functielijst behorend bij het bestemmingsplan blijkt dat in het merendeel van de gevallen een onjuiste bestemming is gegeven aan de percelen. In de meeste gevallen ligt een bedrijfsbestemming meer in de rede. Naast de ligging in de geluidszone van wegen (Groene Weegje) ligt dit gebied tevens in de industrielawaazone. De situatie is in kaart gebracht en heeft geleid tot een aantal wijzigingen (zie ambtshalve wijzigingen).

- Grachtweg

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- Deltastraat

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- N59 en autoweg naar Goes

De zone van de N59 (buitenstedelijk) en de autoweg in de richting van Goes bedraagt 250 meter hierbinnen bevindt zich het perceel Zaagmolen 21. Op 26 juni 2007 is door de minister van Verkeer en Waterstaat de geluidskaart voor snelwegen en belangrijke autowegen vastgesteld. Hierop is te zien hoeveel geluid er afkomstig was van snelwegen in 2006. Na raadpleging van deze kaart kan worden geconstateerd dat de geluidszone in werkelijkheid een stuk verder terug ligt en dat de wijzigingsbevoegdheid van het perceel Zaagmolen 21 geen consequenties ondervindt als gevolg van deze weg.

Industrielawaai

Wettelijk kader

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van verschillende functies (bedrijven, detailhandel, horeca) gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk. De meest voorkomende zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand van 50 tot 100 meter
- Categorie 4: grootste afstand van 200 tot 300 meter

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d.

BIJLAGE 5

Akoestisch Onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee

**AKOESTISCH ONDERZOEK
ZONewIJZIGING IT ZUIDHOEK
TE ZIERIKZEE**

Projectnummer : IL.817.R.01
Revisie : 0
Rapportdatum : 28 augustus 2008
Auteur : D. Kraaij

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	WETTELIJK KADER	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Zonering IT Zuidhoek	4
2.3	Wijziging zonegrens.....	5
3	UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN.....	6
3.1	Zonebewakingsmodel	6
4	MODELLERINGSWIJZE	7
4.1	Algemeen.....	7
4.2	Luchtdemping	7
4.3	Rasterberekening geluidcontour	7
5	REKENRESULTATEN	8

FIGUREN

- Figuur 1 : Vigerende geluidszone
- Figuur 2 : Weergave zonebewakingsmodel
- Figuur 3 : Modellering raster
- Figuur 4 : Berekende 50 dB(A) contour
- Figuur 5 : Voorstel nieuwe zonegrens

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de mogelijkheid om de zone van IT Zuidhoek te wijzigen. De zonewijziging betreft een inkrimping van de zonegrens.

In het kader van de herziening van diverse bestemmingsplannen, wordt deze zonewijziging meegenomen in de betreffende bestemmingsplannen.

Voor het industrieterrein Zuidhoek is bij Koninklijk Besluit van 14 september 1990, nr. 90.019389 een geluidszone vastgesteld krachtens de Wet geluidhinder. Tevens is voor woningen waarvan de geluidbelasting hoger was dan 55 dB(A) een saneringsprogramma opgesteld om de geluidbelasting op de gevels te beperken tot 55 dB(A).

In onderhavige rapportage wordt de huidige 50 dB(A) contour gepresenteerd en wordt een voorstel gedaan voor de nieuwe zonegrens. Hierbij is het meest recente zonebewakingsmodel IT Zuidhoek van 3 januari 2008 als uitgangspunt gehanteerd. Voor nadere informatie omtrent het zonebewakingsmodel wordt verwezen naar de rapportage "Actualisatie zonebewakingsmodel IT Zuidhoek te Zierikzee" van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 3 januari 2008, rapportnummer IL.703.R01.

Bij de berekening van de geluidcontour is rekening gehouden met de inpassing van Zeelandia d.d. 12 augustus 2008 en de voorgenomen uitbreiding aan de zuidkant van het industrieterrein en reservering van geluidruimte voor braakliggende kavels (zie akoestisch onderzoek "Uitbreiding IT Zuidhoek" rapportnummer IL.803.R01 d.d.23 juni 2008).

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de inpassing van Zeelandia een verminderde geluidproductie in de noord-oosthoek van het industrieterrein betekent en dat de vergunning hiervoor nog niet is verleend. Afstemming tussen de bestemmingsplanprocedure en de vergunningprocedure van Zeelandia is dus noodzakelijk.

Projectnummer: IL.817.R01 Revisie: 0 Datum: 28 augustus 2008 Auteur: D. Kraaij	Pagina 3	Akoestisch onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee
---	----------	---

2 Wettelijk kader

2.1 Algemeen

Bij het tot stand komen van de Wet geluidhinder (Wgh) in 1979 was voor zeer luidruchtige inrichtingen een apart hoofdstuk opgenomen. Het betrof hier de zogenaamde A-inrichtingen ("grote lawaaimakers") waar de geluidsproductie niet binnen de grenzen van het eigen terrein blijft. De geluidhinder van deze categorie A-inrichtingen moest worden bestreden door middel van vergunningen en zonering.

Thans zijn de "grote lawaaimakers" aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (IVB). Vestiging van een bedrijf als genoemd in artikel 2.4 van het Ivb is uitsluitend mogelijk als het bedrijventerrein geluidgezoneerd is of geluidgezoneerd wordt.

Door middel van akoestische onderzoeken is de geluidsuitstraling van de grote lawaaimakers (A-inrichtingen) in beeld gebracht en op kaarten vastgelegd. Hierbij markeerde de 50 dB(A)-contour het planologische aandachtsgebied en is in de betreffende bestemmingsplannen opgenomen. Tevens diende deze zone om het aantal "te saneren woningen" vast te stellen.

De geluidsbelasting van woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) diende bij voorkeur te worden gereduceerd tot ten hoogste 55 dB(A). Aan de hand van nader akoestisch onderzoek bij de grote lawaaimakers zijn de effecten van geluidsbeperkende maatregelen berekend en vastgelegd in de door het provinciale bestuur genomen saneringsbesluiten. In deze saneringsbesluiten zijn de maatregelen beschreven en zijn hogere waarden vastgesteld voor de buiten het industrieterrein gelegen woningen waar de geluidsbelasting meer dan 55 dB(A) bedroeg.

Onder voorwaarden uit de Wet geluidhinder is het mogelijk een bestaande zone te wijzigen of op te heffen. Indien bij de realisatie van een nieuw industrieterrein vestiging van "grote lawaaimakers" mogelijk gemaakt wordt dient een zone te worden vastgesteld.

2.2 Zonering IT Zuidhoek

Rond het industrieterrein Zuidhoek is een zone vastgesteld, op basis van Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, dat het planologisch aandachtsgebied geeft rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit vastgesteld op 14 september 1990, nr. 90.019389 aan de hand van een inventarisatie van de geluidbepalende bedrijven, de zogenaamde zone-relevante bedrijven.

De vigerende geluidzone is weergegeven in figuur 1.

Op 16 februari 1996 is door de Minister van VROM bij beschikking nummer MBG96006315/734 de ten hoogst toelaatbare waarde van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein "Zuidhoek" vastgesteld op de gevels van de woningen. De ten hoogst toelaatbare waarde (MTG-waarde) is vastgesteld op 55 dB(A). Dit naar aanleiding van een uitgevoerd saneringsprogramma (besluit van 12 december 1995).

Projectnummer: IL.817.R01 Revisie: 0 Datum: 28 augustus 2008 Auteur: D. Kraaij	Pagina 4	Akoestisch onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee
---	----------	---

2.3 Wijziging zonegrens

Voor het wijzigen van een zonegrens is hoofdstuk 5, afdeling 1, paragraaf 1 "Vaststelling, wijziging en opheffen van geluidzones" van toepassing.

Op grond van artikel 41 lid 1 kan een zone uitsluitend worden gewijzigd bij een wijziging van het bestemmingsplan.

Een wijziging van een zone kan er niet toe strekken dat enig gebied waarbinnen met inachtneming van de al krachtens de Wet milieubeheer verleende vergunningen en de daaraan verbonden voorschriften een hogere geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, optreedt dan 50 dB(A), ophoudt van de zone deel uit te maken (artikel 41 lid 2). Dit betekent dat de zonegrens moet worden vastgesteld buiten de berekende 50 dB(A) contour. De 50 dB(A) contour wordt berekend aan de hand van de aan de bedrijven vergunde geluidruimte.

3 Uitgangspunten berekeningen

3.1 Zonebewakingsmodel

Voor de berekening van de geluidbelasting vanwege bestaande bedrijvigheid is het zonebewakingsmodel "IT Zuidhoek" recentelijk geactualiseerd. Het meest actuele zonebewakingsmodel (ZBM) van 3 januari 2008 is als uitgangspunt gehanteerd voor de berekeningen. In dit zonebewakingsmodel zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. de voorgenomen uitbreiding aan de zuidkant van het industrieterrein is meegenomen in de berekening (zie ook akoestisch onderzoek "Uitbreiding IT Zuidhoek" rapportnummer IL.803.R01 d.d.23 juni 2008 behorende bij de betreffende bestemmingsplanwijziging);
2. reservering van geluidruimte van braakliggende kavels;
3. de inpassing van Zeelandia volgens de akoestische rapportage "Akoestisch onderzoek ten behoeve van de aanvraag om een revisievergunning inzake de Wet milieubeheer" d.d. 6 februari 2008, documentnummer 3312002 van Tebodin. De inpassing betekent een vermindering van de geluidproductie in de noordoost hoek van het industrieterrein.

Figuur 2 omvat een weergave van het ZBM van 3 januari 2008.

Projectnummer: IL.817.R01 Revisie: 0 Datum: 28 augustus 2008 Auteur: D. Kraaij	Pagina 6	Akoestisch onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee
---	----------	---

4 Modelleringswijze

4.1 Algemeen

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Geonoise V5.42.

Er is gebruikt gemaakt van de in het rekenprogramma aanwezige module HRMI-II.8. Dit houdt in dat er gemodelleerd en gerekend is overeenkomstig de Handleiding Reken- en Meetvoorschrift Industrielawaai 1999.

4.2 Luchtdemping

De luchtdemping is in de modellering ingesteld overeenkomstig de Handleiding Reken- en Meetvoorschrift Industrielawaai 1999.

4.3 Rasterberekening geluidcontour

De geluidcontouren worden berekend op een immissiehoogte van 5 meter. Figuur 3 omvat een weergave van het raster.

5 Rekenresultaten

In figuur 4 is de berekende 50 dB(A) contour weergegeven. Het betreft de 50 dB(A) contour van alle bedrijven op het gezoneerd industrieterrein volgens hun vergunde geluidruimte. Tevens is rekening gehouden met de gereserveerde geluidruimte van braakliggende kavels en de uitbreiding van het industrieterrein aan de zuidkant.

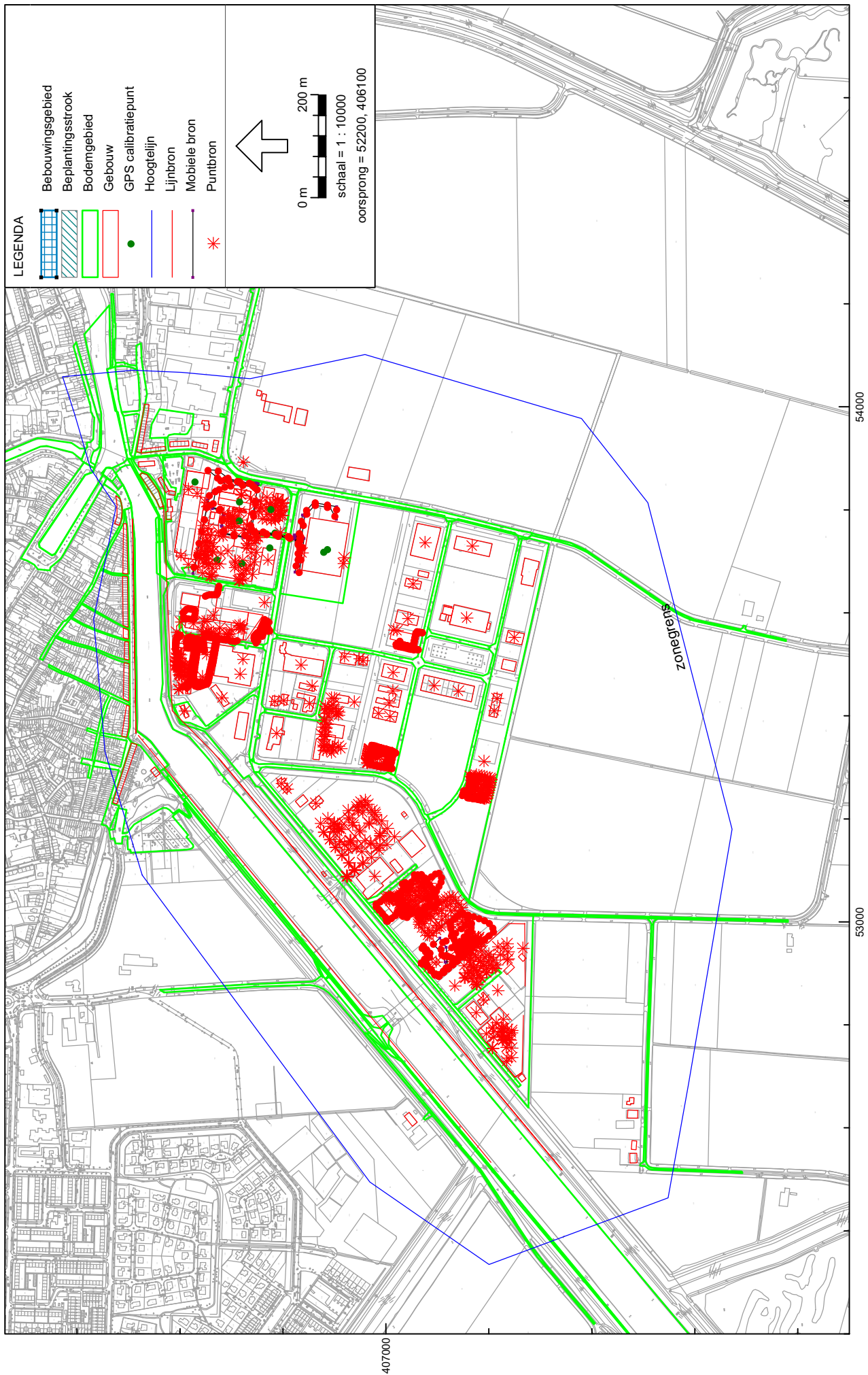
Figuur 5 omvat een voorstel voor de nieuwe zonegrens.

Zeelandia is akoestisch maatgevend in het onderzoeksgebied, dit betekent dat de geluidcontour in het onderzoeksgebied in grote mate wordt bepaald door Zeelandia. Het is daarom van groot belang de vergunningsprocedure en de bestemmingsplanprocedure op elkaar af te stemmen.

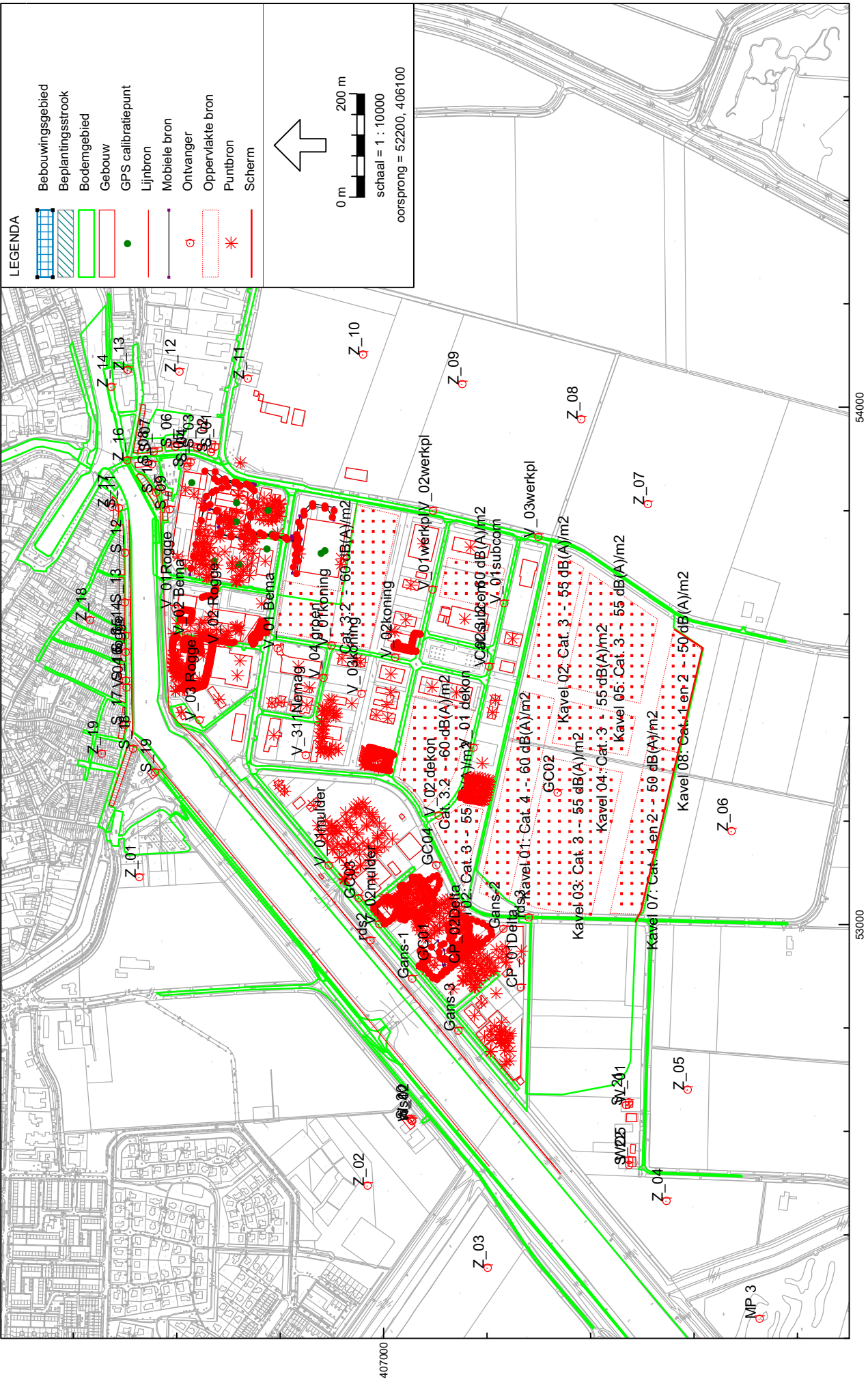
Projectnummer: IL.817.R01 Revisie: 0 Datum: 28 augustus 2008 Auteur: D. Kraaij	Pagina 8	Akoestisch onderzoek Zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee
---	----------	---

FIGUREN

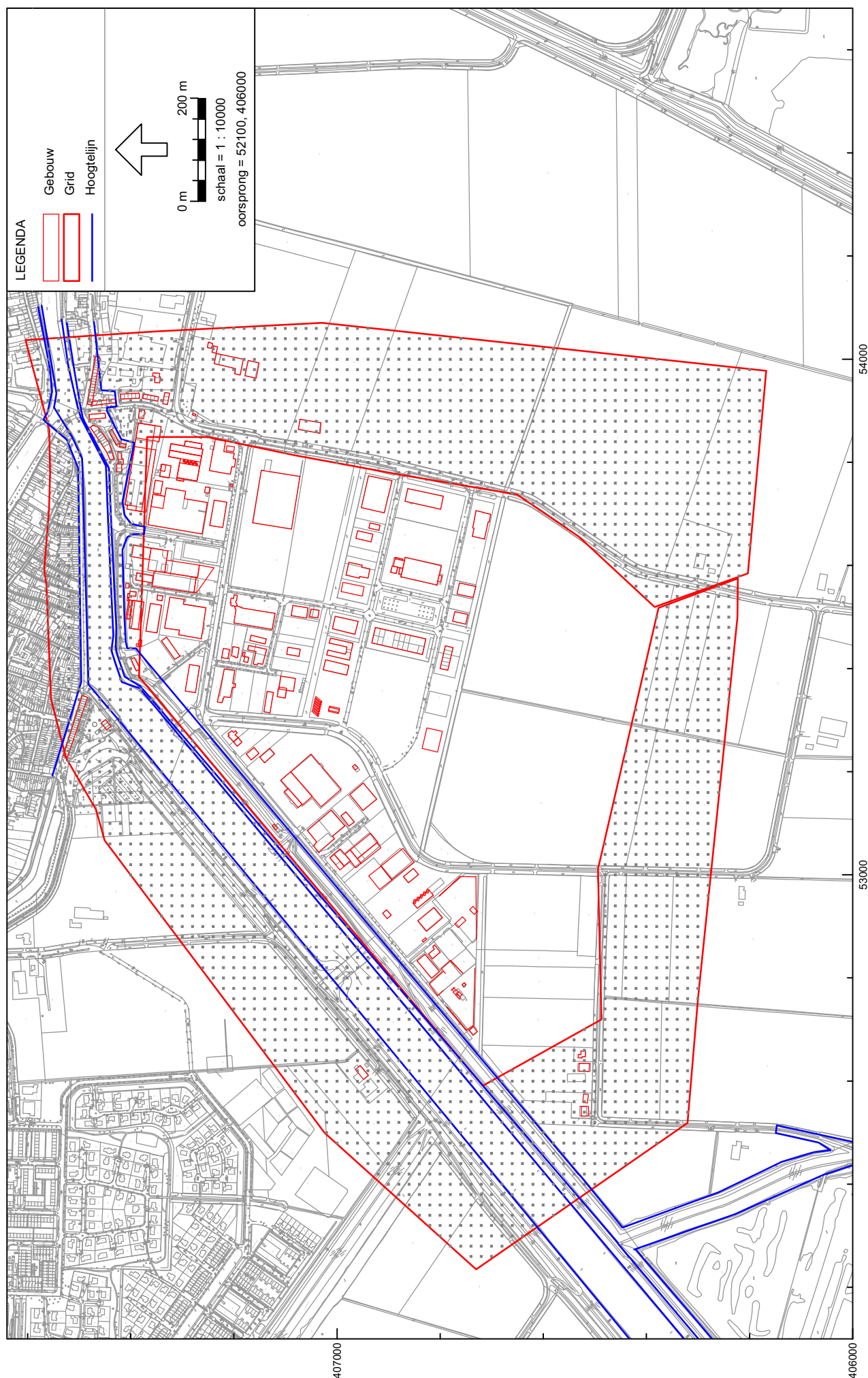
Figuur 1
Weergave vigerende geluidszone



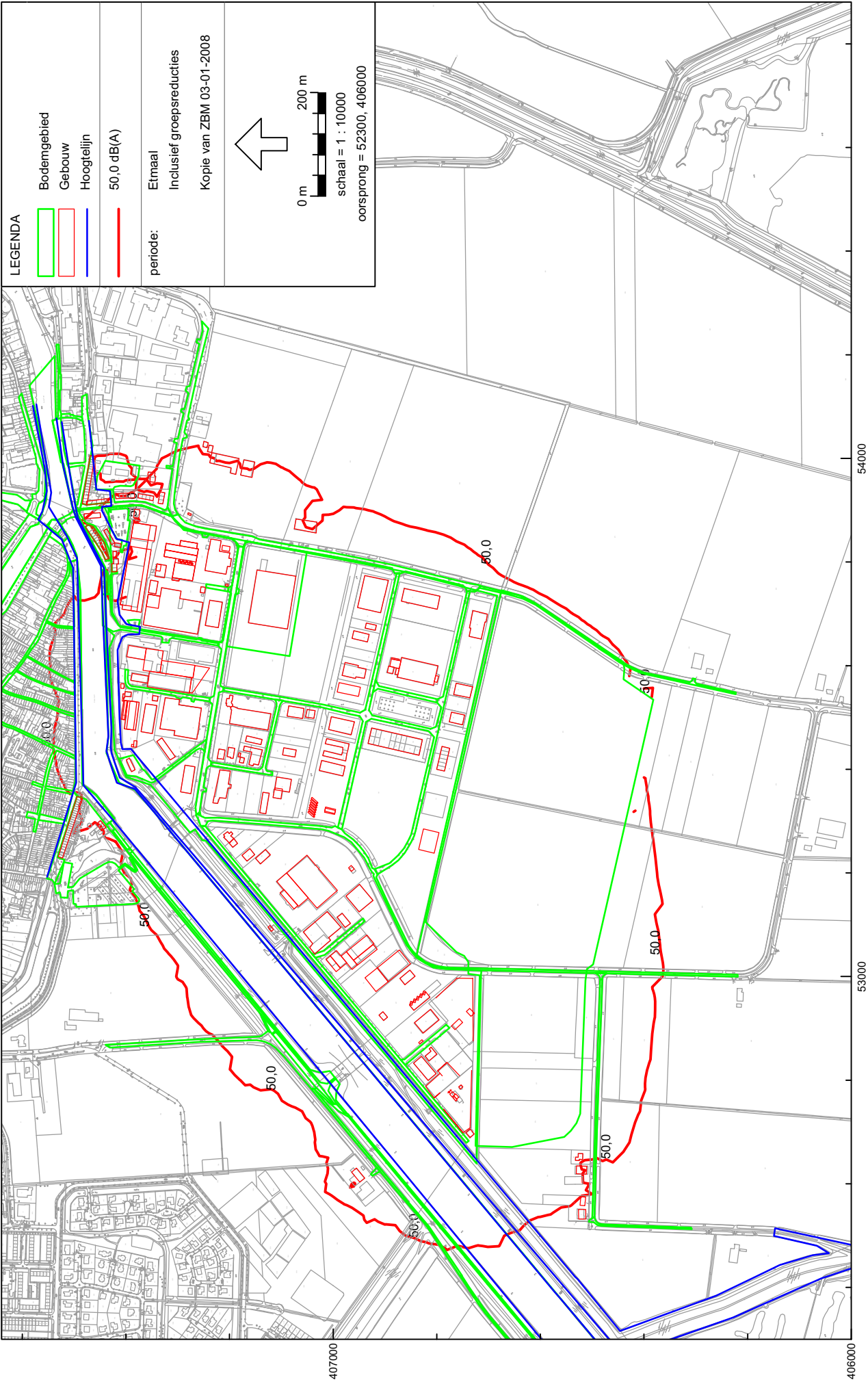
Figuur 2
Weergave zonebewakingsmodel



Figuur 3
Rekenraster



Figuur 4
Berekende 50 dB(A) contour



BIJLAGE 6

Antwoordnotitie vooroverleg ex artikel 10 Bro en inspraak

Antwoordnotitie Overleg en Inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee
-15 augustus 2008-

1. Inleiding

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en de bepalingen in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee de inspraakprocedure doorlopen. Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast hebben enkele andere instanties en organisaties de mogelijkheid gekregen op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de inspraak- en vooroverlegprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij is – indien van toepassing – aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Naast de reacties uit inspraak en vooroverleg worden ook een aantal aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, in samenhang met het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening 2008. Dit heeft enkele gevolgen voor de vorm van het bestemmingsplan. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is dat de 'voorschriften' voortaan 'regels' worden genoemd. Waar in deze notitie wordt gesproken over 'voorschriften' uit het voorontwerpbestemmingsplan, moet in het ontwerpbestemmingsplan 'regels' gelezen worden. In de regels worden 'vrijstellingen' voortaan 'ontheffingen' genoemd.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland in november 2007 zeven overleginstanties in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Renesse te reageren.

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid; subcommissie gemeentelijke plannen;
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. N.V. Delta Nutsbedrijven;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland;
5. Veiligheidsregio Zeeland, afdeling Pro-actie en Preventie;
6. Vereniging "De Zeeuwse Molen";
7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de onder 1, 2, 4, 5, 6 en 7 genoemde instanties gebruik gemaakt.

De onder 3 genoemde instantie heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

Samenvatting en beantwoording overlegreacties

Opmerking: Alle overlegreacties zijn samengevat, afschriften van de vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1.

O-1 Provinciale Commissie Omgevingsbeleid; subcommissie gemeentelijke plannen ingekomen op 13 maart 2008

Reactie:

1. Er wordt aandacht gevraagd voor de compleetheid van de planvoorschriften in combinatie met de plankaarten. Aanduidingen op de kaart zonder daaraan verbonden voorschriften hebben geen juridische status. Zeker in dat gebied is het ongewenst dat er onbedoelde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gecreëerd.
2. Op de plankaart komen bebouwingsvlakken voor waar geen bebouwingspercentage is opgenomen. Het lijkt er op dat op die locaties de bebouwingsvlakken voor 100% mogen worden bebouwd. Naast het begrip "bebouwingsvlak" wordt echter ook het begrip "bouwperceel" gehanteerd. Weliswaar wordt in de begripsbepalingen dit begrip nader gedefinieerd, maar een aanduiding voor bouwperceel ontbreekt in het renvooi. Hierdoor is

- het onduidelijk waar op de plankaart sprake is van bouwpercelen naast bebouwingsvlakken. In de uitvoeringspraktijk kan dit tot interpretatieverschillen aanleiding geven en daarmee de rechtszekerheid geweld aan doen.
3. De plaats van de letteraanduiding van de bestemmingen in het renvooi komt niet in alle gevallen overeen met de plaats van de letteraanduiding van deze bestemmingen op de plankaart. Daarnaast is de plankaart op verschillende plaatsen onduidelijk voor welk gebied binnen de bestemming de ingeschreven cijfers (o.a. t.b.v. dakvoet en maximale bouwhoogte) van toepassing zijn. Beide geconstateerde onvolkomenheden staan op gespannen voet met de rechtszekerheid en kunnen aanleiding geven tot interpretatieverschillen in de uitvoeringspraktijk. Wij vragen uw aandacht voor het voorgaande en daar waar nodig verduidelijkingen aan te brengen. In relatie tot het voorgaande wijzen wij u op de uitspraak van de ABRS d.d. 14 februari 2007 no. 200605504/1 inzake het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kamperland 2004" van de gemeente Noord-Beveland.
 4. De doeleindenomschrijvingen van de dubbelbestemmingen "Molenbiotoop", "Archeologisch Waardevol Gebied", "Waterstaatsdoeleinden" en "Waarborgzone" is niet aangegeven dat deze bestemmingen prevaleren boven de onderliggende (enkelvoudige) bestemmingen. De betreffende planvoorschriften dienen te worden aangevuld, waarbij de dubbelbestemming prevaleert boven de (enkel)voudige bestemmingen. (Cat.2)
 5. Een substantieel deel van het plangebied behoort tot het beschermd stadsgezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet. In de plantoelichting is dit deel onderbelicht. Niet inzichtelijk is gemaakt hoe de richtlijnen uit de aanwijzing zijn vertaald naar het bestemmingsplan. Wij verzoeken u de plantoelichting op pagina 41 met inachtneming van het voorgenoemde aan te vullen en zo nodig hoofdstuk III van de planvoorschriften hierop aan te passen. (Cat.2)
 6. Wij constateren dat de waarden van het beschermd stadsgezicht niet afdoende planologisch zijn verankerd. In de doeleindenomschrijving bij de bestemmingen die vallen binnen het gebied "begrenzing beschermd stadsgezicht" wordt gemist dat de betreffende gronden ook zijn bestemd tot behoud en herstel van het beschermd stadsgezicht. Wij verzoeken u dit alsnog afdoende in de doeleindenomschrijving van de relevante planvoorschriften te regelen. (Cat.2)
 7. Op de plankaarten is een niet meer actuele begrenzing van het zogenoemde AMK-terrein opgenomen. Er dient gebruik te worden gemaakt van de meest actuele begrenzing van het bestand voor AMK-terreinen. (Cat.1) De meest recente versie is te downloaden van de provinciale CHS-website: www.zeeland.nl/chs.
 8. De in artikel 20 lid 5.1 genoemde aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden zijn niet volledig. De navolgende werkzaamheden dienen nog te worden toegevoegd: (Cat.2)
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.
 9. Wij hebben geconstateerd dat u van mening bent dat bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, deze slechts voorzien in kleine afwijkingen en derhalve geen substantiële ingrepen in de bodem kunnen veroorzaken en dat dat reden is om aan de betreffende flexibiliteitsbepalingen geen voorwaarden van archeologisch onderzoek te verbinden. Wij delen deze mening niet. Voor diverse bestemmingen geldt een wijzigingsbepaling voor het verruimen van het bebouwingsvlak met maximaal 20%. Afhankelijk van de omvang van het huidige bebouwingsvlak kan het om aanzienlijke uitbreidingen gaan. Gelet op het voorgaande verzoeken wij u dan ook om de procedureregels aan te vullen met een zinsnede dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een archeologische deskundige met betrekking tot de vraag of er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt. (Cat.2)
 10. Op pagina 60 van de plantoelichting wordt vermeld dat er geen inzicht is in de intensiteit van het transport gevaarlijke stoffen over de N59. Met behulp van de beschikbare "risico-inventarisatie transport gevaarlijke stoffen Zeeland" (januari 2006) kan er echter wel analyse worden gemaakt die relevant is voor het onderhavige plangebied. Wij adviseren u op basis van de hiervoor genoemde risico-inventarisatie een inschatting te maken van de transportintensiteit. (Cat.2) De resultaten van de analyse en de eventuele planologische consequenties dienen bij de resultaten van het overleg te worden vermeld.

11. Bij de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot het LPG tankstation aan de Nieuwe Koolweg 4 is (nog) geen advies van de regionale brandweer (lees Veiligheidsregio) toegevoegd. De veiligheidsregio dient om advies te worden gevraagd, zeker gezien de overschrijding van het groepsrisico. Met inachtneming van dit advies dient een afweging te worden gemaakt of en waarom uw college een overschrijding van het groepsrisico aanvaardbaar acht. (Cat.2). Met betrekking tot de berekening van het groepsrisico merken wij op dat deze is gecorrigeerd met een verblijftijdentabel. Volgens de laatste "handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" (november 2007) mag deze correctie niet meer plaatsvinden. Een herberekening dient zonder correctie van de genoemde verblijftijdentabel uitgevoerd te worden.
12. Uit de plantoelichting blijkt dat er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd omdat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatshebben. Een aantal bestemmingen maken echter diverse geluidsgevoelige functies mogelijk zoals wonen en maatschappelijke voorzieningen. Deze (nog te realiseren) functies kunnen alleen in de doeleindenomschrijving worden gehandhaafd indien sprake is van een (volgens de Wet Geluidhinder) bestaande situatie. Indien de thans aanwezige functies niet geluidgevoelig zijn, maar dit op grond van het bestemmingsplan wel kan worden, moet nu reeds worden aangetoond dat aan de normen van de Wet Geluidhinder kan worden voldaan of dat er een hogere grenswaarde kan worden afgegeven. (Cat.2)
13. Daarnaast bevat de bestemming Bedrijf een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt deze bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met de voorwaarde dat moet worden voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder. Nader onderzoek zal vooraf moeten aantonen voor welke locaties, zonder een hogere grenswaarde, geen woningen kunnen worden gebouwd. Voor dergelijke locaties dient de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing te worden verklaard. (Cat.2) Een andere mogelijkheid is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig een hogere waarde vast te stellen.
14. De geluidszone industrielaawaai van het bedrijventerrein Zuidhoek staat niet op de plankaart vermeld. Wel kennen de bijlagen een voorschriftenkaart 6 met een deel van deze geluidszone. De schaal is echter zodanig dat daaruit niet kan worden afgeleid of een bestemming binnen dan wel buiten de geluidszone is gelegen. In de plantoelichting (hoofdstuk Milieu en Duurzaamheid) wordt geen melding gemaakt van deze geluidszone en de eventuele consequenties in de vorm van beperkingen voor woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Wij adviseren u de geluidzone op de plankaart op te nemen en zo nodig de planvoorschriften aan te vullen met beperkende bepalingen voor wat betreft de bestemmingen die zijn gelegen binnen de geluidszone. (Cat.2)
15. Uit het Omgevingsplan en het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 blijkt dat het Kaaskenswater en de Ronde Weel begrensd zijn als bestaande natuur en onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Om de karakteristieke kwaliteiten van natuur (en landschap) te behouden dienen alle bestaande natuurgebieden publiekrechtelijk beschermd te worden met een bestemming Natuur met daaraan gekoppelde relevante planvoorschriften. (Cat. 1) De thans voor eerder genoemde gebieden opgenomen bestemmingen Water (WA) en Groen (G) bieden hiertoe onvoldoende aanknopingspunten.
16. In het OPZ 2006-2012 wordt gevraagd om rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de vereniging De Hollandsche Molen opgestelde "handleiding Molenbiotoop" te vertalen in bestemmingsplannen. Uit artikel 19 van de planvoorschriften blijkt dat u hier gevolg aan hebt gegeven. In lid 5 (procedureregels) van hiervoor genoemd artikel is facultatief gesteld dat uw college omtrent het verlenen van een aanlegvergunning schriftelijk advies kan inwinnen van een molen deskundige. Niet duidelijk is onder welke omstandigheden advies wordt ingewonnen. Onze voorkeur gaat uit mede gelet op bovengemeentelijke belangen, elk verzoek om aanlegvergunning om advies voor te leggen aan een molendeskundige. (Cat.2)

Beantwoording gemeente:

1. *Er zijn in het bestemmingsplan twee soorten aanduidingen te onderscheiden. Allereerst zijn binnen de bestemming "Wonen" aanduidingen ten aanzien van bouwen opgenomen, die o.a. regelen welke afstand een woning ten opzichte van zijdelingse perceelsgrenzen moet aanhouden. Ten tweede zijn er specifieke aanduidingen voor bestaande functies opgenomen (bv. bestemming "Bedrijf"), die in afwijking van de toegestane milieucategorieën gevestigd mogen zijn. Deze aanduidingen vallen altijd onder een*

- specifieke bestemming en hebben op die manier rechtskracht en juridische werking binnen de verschillende bestemmingen.
2. In de bouwregels van diverse bestemmingen is een bebouwingspercentage opgenomen voor het buiten het bebouwingsvlak gelegen onderdeel van het bouwperceel. Dit bebouwingspercentage geldt zodoende voor het buiten het bebouwingsvlak gelegen deel, waardoor deze elkaar aanvullen. Het opnemen van het bebouwingsvlak is daarmee noodzakelijk. In gevallen waarbij geen bebouwingspercentage binnen het bebouwingsvlak is opgenomen, mag deze volledig worden bebouwd met inachtneming van bij de bestemming behorende regels, zoals bijvoorbeeld minimale afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen. In de meeste gevallen ligt het bebouwingsvlak direct om de bestaande bebouwing, waardoor uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Het bouwperceel is in de begripsbepalingen nader omschreven en omvat de gronden (zowel binnen het bebouwingsvlak als op het gedeelte erf) waarop bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan. Op die wijze is het ons inziens voldoende geregeld en omschreven in de regels.
 3. In het kader van de leesbaarheid van de plankaart is het gebruikelijk om de code van de bestemming in het midden van het bestemmingsvlak weer te geven. In principe wordt dit overal gelijk toegepast. In juridische zin is er geen onderscheid tussen de plaatsing binnen een bebouwingsvlak of een bestemmingsvlak. In principe hebben de de ingeschreven cijfers (o.a. t.b.v. dakvoet en maximale bouwhoogte) betrekking op het desbetreffende bebouwingsvlak. De jurisprudentie waarnaar wordt verwezen heeft betrekking op onduidelijkheid over de van toepassing zijnde bestemming wegens het feit dat op één plandeel aanduidingen van verschillende bestemmingen van toepassing zijn. Van deze situatie is in onderhavig plan voor zover bekend geen sprake.
 4. Aan de bij deze bestemmingen behorende regels zal worden toegevoegd dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden primair zijn bestemd voor de betreffende dubbelbestemming en secundair zijn bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen. Bovendien zal de volgorde bij het samenvallen van de dubbelbestemmingen worden aangegeven.
 5. In de toelichting zal het doel van het beschermd stadsgezicht en de juridische vertaling ervan worden verduidelijkt.
 6. Wij onderschrijven de enigszins onduidelijke verankering van het beschermd stadsgezicht. Op dit moment is de systematiek zodanig van opzet dat in de enkelbestemming, waaraan in eerste instantie bij een aanvraag wordt getoetst, een directe koppeling wordt gemaakt naar de bijzondere en primair van toepassing zijnde bepalingen inzake het beschermd stadsgezicht. Deze bepalingen staan in principe los van het stelsel van de dubbelbestemmingen. Om uniformiteit met toekomstige plannen te waarborgen (conform de SVBP '08 zijn specifieke bouwregels voor het beschermd stadsgezicht binnen een apart artikel niet meer mogelijk) en te zorgen voor een duidelijk onderscheid tussen enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen kiezen wij ervoor om het beschermd stadsgezicht als dubbelbestemming op te nemen. Binnen het artikel van de dubbelbestemmingen wordt dan een prioritering aangegeven tussen de verschillende dubbelbestemmingen.
 7. De begrenzing van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" zal worden gewijzigd met inachtneming van de actuele begrenzing van het AMK-terrein.
 8. Artikel 20 zal worden aangevuld met genoemde werkzaamheden.
 9. In de raadsvergadering van 28 februari 2008 is het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid is in stand gekomen in goed overleg met de provincie. De bepalingen uit dit beleid worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gemaakte opmerking uitsluitend nog betrekking heeft op de regeling voor het AMK-gebied. Wij zullen dit in de planregels tot uitdrukking laten komen.
 10. Informatie ten aanzien van de Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen zal in de toelichting worden opgenomen, waarbij de in bijlage 1 opgenomen resultaten leidraad voor de inhoud zijn.
 11. De veiligheidsregio is betrokken in het vooroverleg ex artikel 10 Bro. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar vooroverlegreactie 5. De bewuste berekening zal worden aangepast, waarbij de verblijftijdencorrectie bij woonbestemmingen achterwege blijft. Er is daardoor sprake van 160 aanwezige personen, ofwel 25 per hectare. Volgens de handreiking mogen dit 17 personen per hectare zijn. Dit resulteert in een overschrijding van de het groepsrisico 8 personen per hectare. Na overleg met de veiligheidsregio is tot de conclusie gekomen dat deze overschrijding van de oriënterende waarde geen directe consequenties heeft voor de verantwoording van het groepsrisico zoals deze nu in het bestemmingsplan is

- opgenomen. Gelet op de verantwoording zoals deze in pagina 62 van de toelichting is opgenomen achten wij deze overschrijding acceptabel.
12. In het voorontwerp-bestemmingsplan *Bebouwde kom Zierikzee* is omwille van flexibiliteit in een aantal bestemmingen het wonen als direct toelaatbare functie toegevoegd. Bijvoorbeeld in de bestemmingen "Centrum", "Kantoor" of "Gemengd". Hiervoor is inderdaad geen onderzoek of aanvullende analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat deze functiewijziging van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï en industrielawaaï) of Wet milieubeheer mogelijk is. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheden waarmee wijziging naar "Wonen" mogelijk wordt gemaakt. Inmiddels heeft een analyse plaatsgevonden van de voorgestelde functiewijzigingen. De resultaten van deze analyse en de consequenties voor de bestemmingsregeling worden in de toelichting aangegeven en voor zover nodig in de planregels verwerkt.
 13. De wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding (od) is zoals onder 12 beschreven nader onderzocht. De consequenties hiervan worden in de toelichting aangegeven en voor zover nodig in de planregels verwerkt.
 14. De geluidszone industrielawaaï zoals deze is vastgesteld op 10 april 1990 zal in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw worden vastgesteld. De zone zal met behulp van het zonebeheersmodel worden herijkt. In het kader van bouwproject Rollandthof is al eerder geconstateerd dat de zone niet meer actueel is. De zone zal expliciet worden vastgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan. In de nieuwe zone is een functieverandering naar wonen niet mogelijk, wat in de gebruiksregels van verschillende bestemmingen is opgenomen. Ligging buiten de zone zal in de wijzigingsbevoegdheid voor percelen met de bestemming Bedrijf (od) als voorwaarde worden opgenomen. In de toelichting zal worden ingegaan op de geluidszone industrielawaaï.
 15. Het Kaaskenswater en de Ronde Weel zullen worden bestemd als "Natuur". In de daaraan gekoppelde regels zal de bescherming van de karakteristieke kwaliteit van het aanwezige natuur (en landschap) nader worden geregeld.
 16. Het inwinnen van schriftelijk advies van een molendeskundige (Vereniging Zeeuwse Molen) bij het afgeven van een aanlegvergunning wordt verplicht gesteld. ovengenoemd voorstel is schriftelijk voorgelegd aan de Vereniging Zeeuwse Molen. Zij heeft te kennen gegeven in te stemmen met deze gewijzigde adviesrol.

Conclusies:

De reactie onder 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15 en 16 leidt tot aanpassing van de toelichting

De reactie onder 4, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15 en 16 leidt tot aanpassing van de regels

De reactie onder 6, 7, 9, 13, 14 en 15 leidt tot aanpassing van de plankaart

O-2 Waterschap Zeeuwse Eilanden

ingekomen op 14 januari 2008

Reactie:

1. Een voorrangsregeling voor de bestemming "Waterstaatsdoeleinen" waarbij deze dubbelbestemming als primair geldt boven onderliggende bestemmingen dient in de voorschriften opgenomen te worden.
2. Voor met de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" samenvallende bestemmingen mag alleen worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders daarvoor vrijstelling hebben verleend. Op basis van het ontheffingenbeleid worden binnen een contour diverse bouwactiviteiten toegestaan. Aangezien op meerdere locaties een kernzone is gelegen binnen deze zogenaamde contour is het omslachtig om voor dergelijke bouwactiviteiten nog een vrijstellingsprocedure te moeten doorlopen. Verzocht wordt om nader te bestuderen of een planologische regeling mogelijk is op basis waarvan gebouwd kan worden met inachtneming van het ontheffingenbeleid zonder een vrijstellingsprocedure te hoeven doorlopen.
3. Op pagina 70 wordt gesproken van de Keur Waterkeringszorg. Dit moet worden gewijzigd in de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007.
4. In de toelichting wordt aangegeven dat het waterplan Schouwen-Duiveland geen relevantie heeft voor dit bestemmingsplan terwijl wel een aantal acties genoemd zijn waar mogelijk maatregelen uit voortvloeien met ruimtelijke implicaties zoals onderzoek naar (grond)wateroverlast in de oude kern, onderzoek naar het verbinden van de zoete en zoute gracht, streven naar aanleg van natuurvriendelijke oevers in de zoute gracht en onderzoek of de herinrichting van de watergang tussen de begraafplaats aan de Stapelshofweg en het akkerland aan de Grote Zelkeweg kan bijdragen aan de waterkwaliteit.

5. In paragraaf 3.5 is een aantal ontwikkelingen genoemd die zich in een vergevorderd stadium bevinden en rechtstreeks in het plan zijn opgenomen. Deze ontwikkelingen worden niet expliciet genoemd waardoor niet nagegaan kan worden of voor die ontwikkelingen al een watertoets is uitgevoerd. Er moet bijvoorbeeld nog een watertoets worden uitgevoerd voor de bestemming "Maatschappelijk" gelegen in het gebied begrensd door de Kleine Zerkweg, de Julianastraat en de Trambaan en daarvan dient een verslag gedaan te worden binnen de waterparagraaf.
6. Binnen diverse bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingsvlak met maximaal 20% te vergroten. Verzocht wordt om bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid resulterend in een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1000 m² de verplichting van extra waterberging op te nemen in de hierbij behorende bepaling.
7. Voor een tweetal inbreidingslocaties (zie voorschriftenkaart 3) die via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden dient een watertoets uitgevoerd te worden. Echter kan een watertoets achterwege blijven omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn. Wel dient aangegeven, dan wel nagegaan te worden of er voor de hemelwaterafvoer mogelijkheden zijn om niet aan te sluiten op (af te koppelen van) de riolering. Als afgekoppeld hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater is overleg nodig met het waterschap om te bepalen of de lozing wat betreft (water-) milieu en afvoercapaciteit haalbaar is.
8. Het gemaal 't Sas ligt in de bestemming Maatschappelijk. Een gemaal wordt binnen de publicatie Bedrijven en Milieuzonering aangeduid als categorie 3. In de toelichting staat dat categorie 2 en 3 bedrijven enkel zijn toegestaan doormiddel van een aanduiding op de plankaart. Het gemaal wordt nu niet op de plankaart middels aanduiding aangegeven en verzocht wordt om dit aan te passen op de plankaart.

Beantwoording gemeente:

1. *Aan de bij deze bestemmingen behorende planregels zal worden toegevoegd dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden primair zijn bestemd voor de betreffende dubbelbestemming en secundair zijn bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen. Bovendien zal de volgorde bij het samenvallen van de dubbelbestemmingen worden aangegeven.*
2. *Het ontheffingenbeleid geeft aan dat binnen een contour, gelegen in vrijwel de gehele dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden", nieuwbouw, aan-, her- of verbouw mogelijk is. Wij concluderen dat de vrijstellingsprocedure voor deze bouwactiviteiten een overbodige regeling betreft en derhalve uit de regels kan worden verwijderd. Wij zullen op dit punt de regels wijzigen en binnen lid 2 van artikel 21 opnemen dat naast andere bouwwerken ook bouwwerken en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden zijn toegestaan voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen. Hiervoor dient ter zake advies te worden ingewonnen bij het waterschap.*
3. *Op pagina 70 van de toelichting zal de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 vermeld worden.*
4. *Het waterplan heeft inderdaad relevantie voor het plangebied, echter de gevolgen voor de bestemmingsregeling zijn nihil. Voor zover mogelijk is bekeken in hoeverre de uit het waterplan voortvloeiende acties gevolgen hebben voor de regeling in het bestemmingsplan. Het verbinden van de zoete en zoute gracht (d.m.v. duikers of graven van watergangen onder bestaande bruggen) is mogelijk binnen de bestemming "Verkeer". In de omschrijving is de bestemming "Verkeer" bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers en bruggen. Het oplossen van (grond)water-overlast in de oude kern wordt aangepakt doormiddel van afkoppelen hemelwater (geen gevolgen voor de voorschriften) en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Binnen de bestemming "Groen" zijn waterpartijen, taluds en oevers toegestaan, waardoor uitvoering kan worden gegeven aan de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Voor herinrichting van de watergang nabij de begraafplaats zijn voldoende mogelijkheden vanwege de aanwezigheid van de bestemming "Groen" en "Water" waarbinnen de aanleg van water mogelijk is. Het bestemmingsplan biedt immers voldoende ruimte om uiting te kunnen geven aan de genoemde acties uit het Waterplan Schouwen-Duiveland.*
5. *De ontwikkelingen waar naar wordt verwezen, betreffen in alle gevallen vrijstellingen die reeds hun eigen procedure hebben doorlopen en waar nodig zijn afgestemd met het waterschap. Wij merken echter op dat bijlage 3 "Overzicht vrijstellingen en lopende handhavingzaken" niet alle vrijstellingen benoemen. Dit overzicht zal aangepast worden. Een uitzondering wordt gevormd door het perceel met de bestemming "Maatschappelijk"*

in het gebied tussen Trambaan en Julianastraat. Hier zijn het bestemmingsvlak en bebouwingsvlak verkeerd ingetekend. Wij brengen de bestemming in overeenstemming met het reeds geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de bestemming 'Kwekerij, nutstuinen' niet langer bestaat en gezien het actuele gebruik ook niet langer passend is. Deze zal vervangen worden door de bestemming Groen. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en het bijbehorende bebouwingsvlak worden ongewijzigd overgenomen.

6. *Wij achten het niet reëel om een verplichting op te nemen om extra waterberging via een wijzigingsbevoegdheid verplicht te stellen. Binnen de bestaande kern is dit ons inziens vanwege de hoge bebouwingsdichtheid niet afdwingbaar en zijn wij voornamelijk aangewezen op de bestaande oppervlaktewateren voor het vergroten van bergingscapaciteit. Bovendien mag binnen het plangebied ook verhard oppervlak worden toegevoegd (zoals bestrating tuin of erf), wat geen zaak van het bestemmingsplan is. Wel zullen wij bij grootschalige nieuwbouwplannen die niet in het bestemmingsplan passen de mogelijkheden van extra waterberging bestuderen en stimuleren.*
7. *De voorwaarde ten aanzien van de watertoets zal uit de wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd. Wij zullen indien mogelijk bij uitbreiding de hemelwaterafvoer afkoppelen van de riolering. Voordat dit uitgevoerd wordt zal in overleg met het waterschap bepaald worden of daarvoor nog extra voorzieningen nodig zijn voordat het hemelwater eventueel in het oppervlaktewater wordt geloosd. In de wijzigingsbevoegdheid zal geregeld worden dat initiatiefnemer door middel van onderzoek dient aan te tonen of afkoppeling mogelijk is en in het geval van het lozen op oppervlaktewater overleg met het waterschap nodig is.*
8. *Binnen de publicatie Bedrijven en Milieuzonering valt het gemaal 't Sas onder de beschrijving rioolgemaal (categorie 2; SBI-code 9001). Aangezien categorie 2 en 3 bedrijven uitsluitend zijn toegestaan doormiddel van een aanduiding, zal de plankaart worden voorzien van een aanduiding gemaal, die tevens in de regels terugkomt.*

Conclusies:

De reactie onder 2, 3 en 5 leidt tot aanpassing van de toelichting

De reactie onder 1, 2, 7 en 8 leidt tot aanpassing van de regels

De reactie onder 5 en 8 leidt tot aanpassing van de plankaart

O-3 N.V. Delta Nutsbedrijven

Reactie:

N.V. Delta Nutsbedrijven heeft in een telefonisch gesprek (d.d. 17 januari 2008) te kennen gegeven geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan te hebben.

O-4 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland

ingekomen op 28 januari 2008

Reactie:

1. Het college van burgemeester en wethouder van gemeente Schouwen-Duiveland werkt op dit moment aan een verkeersplan en detailhandelsvisie. Deze visies kunnen belangrijke gevolgen hebben voor het beleid voor de binnenstad en daarmee voor de inhoud van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt rekening te houden met deze visies indien dit een aanpassing van het ruimtelijk beleid betekent.
2. De mogelijkheid van wonen op de begane grond binnen de bestemming "Centrum" doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad (aaneengesloten front van winkels en andere binnenstadsvoorzieningen). Gevraagd wordt om de woonfunctie op de begane grond uit te sluiten en deze alleen op verdiepingen toe te staan.
3. De bestemming "Centrum" sluit de vestiging van zelfstandige horecabedrijven uit. Het toestaan van lichtere vormen van horeca wordt geadviseerd, omdat daarmee invulling wordt gegeven aan de aantrekkelijkheid van het centrum en het beleidsvoornemen om horeca ontwikkelingsruimte te geven. De ontwikkelingsruimte ten behoeve van horeca, zoals verwoord in de toelichting, is overigens in de voorschriften niet verder uitgewerkt.
4. Binnen de bestemming "Gemengd", waarin de Nieuwe Boogerdstraat is gelegen, wordt functiewijziging naar detailhandel niet toegestaan. Gezien de aard van deze straat als verbindingroute naar het centrum is het wenselijk een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat het vestigen van detailhandel wel mogelijk wordt gemaakt.

5. Gevraagd wordt om terughoudend om te gaan met het opnemen van regelgeving uit bijvoorbeeld de welstandsnota, het bouwbesluit, het monumentenbeleid of de (brand)veiligheidsregels. Concreet worden de volgende suggesties genoemd:
 - I. keuze maken voor het opnemen van bebouwingspercentage óf bebouwingsvlakken, waarbij de voorkeur uitgaat naar een algemeen bebouwingspercentage dat aanmerkelijk hoger ligt dan 50%;
 - II. de maximale bouwhoogtes voor hoofdgebouwen, erfscheidingen en overkappingen variëren. Volstaan kan worden met één bouwhoogte voor alle hoofdgebouwen en één bouwhoogte voor andere vormen van bebouwing;
 - III. bepalingen over de minimale breedte van hoofdgebouwen en hellingshoeken van daken zijn onnodig beperkend;
 - IV. vastleggen van maximale breedte van aanlegsteiger is overbodig;
 - V. het gebruik van woningen voor bedrijf of beroep aan huis is vrijgesteld tot een oppervlakte van 25 m² met een vrijstelling te vergroten tot 40 m². Geadviseerd wordt om deze vrijstellingsbepaling met inachtneming van de opgenomen criteria achterwege te laten;
 - VI. het vastleggen van het aantal ligplaatsen is ongewenst;
 - VII. het voorschrift voor de bestemming Verblijfsrecreatie is onnodig gedetailleerd ten aanzien van de aantallen permanente en niet-permanente plaatsen, de verschillende maximale bouwhoogtes en de bepaling rond winterkamperen en verbod op gasflessen. Gevraagd wordt om de planologische relevantie van deze bepalingen te toetsen;
 - VIII. binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden subbestemmingen gehanteerd waarbij gebruik wordt gemaakt van de omschrijving van bedrijfsactiviteiten (afkorting). Het voorstel is om niet de aanduiding te gebruiken maar de specifieke aanduiding van de categorie.
6. De algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden bieden onvoldoende flexibiliteit aan ondernemers aangezien het college dient mee te werken. Hiervoor dient weer een procedure gevolgd te worden met mogelijkheden voor bezwaar en beroep en als gevolg daarvan extra kosten. Gepleit wordt om de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het gehele plangebied bij recht te bieden.

Beantwoording gemeente:

1. *De detailhandelsstructuurvisie en het Masterplan Zierikzee, waar het verkeersplan een onderdeel van vormt, zijn nog in voorbereiding en hebben dan ook nog geen formele status. Verankering van deze concepten in het bestemmingsplan is daardoor nog niet mogelijk. De conceptversies zijn uiteraard wel betrokken bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.*
2. *Wij zijn van mening dat op plaatsen waar al sprake is van een gesloten front van detailhandel, horeca of kantoren ofwel het zogenaamde kernwinkelgebied zoals gedefinieerd in het ontwerp detailhandelsstructuurvisie (Havenplein, Mol, Appelmarkt, deel Poststraat, Dam, Korte St. Janstraat, Melkmarkt en Schuithaven) wonen op de begane grond kan worden uitgesloten. Inventarisatie in het kader van de detailhandelsstructuurvisie heeft uitgewezen dat wonen op de begane grond niet voorkomt in dit gebied. In het bestemmingsplan zullen percelen die de bestemming Centrum hebben en zijn gelegen in het kernwinkelgebied (aangegeven op een voorschriftenkaart) worden uitgesloten van de mogelijkheid om de functie wonen te vestigen op de begane grond.*
3. *De gemeenteraad heeft in mei 2007 de ontwikkelingsvisie horeca Schouwen-Duiveland vastgesteld (hierna: ontwikkelingsvisie). Zoals aangegeven op pagina 25 van de toelichting is dit beleid daar waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. De aanwezige consumptieve horeca is specifiek bestemd en eventuele uitwisseling naar andere horecabedrijven is onder voorwaarden mogelijk. Ten aanzien van de maximaal toelaatbare horecacategorie zijn aanduidingen op de plankaart opgenomen. Voor een goede uitvoering van de ontwikkelingsvisie is het echter noodzakelijk om ook kwaliteitseisen te stellen bij nieuwvestiging. Het bestemmingsplan leent zich daar onvoldoende voor, waardoor is afgezien om de in de ontwikkelingsvisie genoemde ontwikkelingsgebieden nieuwvestiging van horeca binnenplannen mogelijk te maken. Wij wensen per ontwikkeling te beoordelen of dit een kwalitatieve bijdrage is aan de bestaande aanwezige horec afaciliteiten en passend is in relatie tot de omgeving. Dit doet uiteraard niets af aan onze bereidheid om medewerking te verlenen aan concrete verzoeken tot nieuwvestiging die prima passen in de ontwikkelingsvisie.*

4. *De Nieuwe Boogerdstraat wordt gezien als een belangrijke toegangsweg naar het centrum en er komen naast overwegend wonen ook beperkt detailhandel en horecagelegenheden voor. Aangezien de straat volgens de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie niet in het kernwinkelgebied of in het uitloopgebied is gelegen zal deze straat niet voor de bestemming Centrum in aanmerkingen komen. Het wonen is in deze straat nog op veel plaatsen aanwezig. Door detailhandel ook hier zonder meer toe te staan, kan de verwezenlijk van het kernwinkelgebied en het daarmee samenhangende streven naar concentratie onder druk komen te staan. Op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbinnen deze straat is bestemd voor woondoeleinden, wordt vastgehouden aan de bestemming "Gemengd". Gedurende de planperiode zal bekeken worden in hoeverre de Nieuwe Boogerdstraat zich als verbindingssas, zoals aangegeven in de detailhandelsstructuurvisie, gaat ontwikkelen en of dit aanleiding geeft om het bestemmingsplan te herzien. Op dit moment zien wij daartoe geen aanleiding.*
5. *De elementen uit de welstandsnota of het monumentenbeleid die ruimtelijke relevantie bevatten worden via het bestemmingsplan gereguleerd. Met betrekking tot de genoemde suggesties kunnen wij het volgende opmerken:*
 - I. *In de bouwregels van verscheidene bestemmingen is een bebouwingspercentage opgenomen voor het buiten het bebouwingsvlak gelegen onderdeel van het bouwperceel. Dit bebouwingspercentage geldt zodoende voor het buiten het bebouwingsvlak gelegen deel, waardoor deze elkaar aanvullen. Het opnemen van het bebouwingsvlak is daarmee noodzakelijk. Een bebouwingspercentage van 50% is overigens een gangbare en veelvoorkomende maat en is opgenomen om verdere verdichting van het bebouwde gebied tegen te gaan.*
 - II. *Het aanwijzen van Zierikzee als beschermd stadsgezicht heeft consequenties voor de regels. De maximaal toegestane dakvoet- en/of totale bouwhoogte is vastgelegd op de bestaande maatvoering. Wij houden omwille van de bescherming van het beschermde stadsgezicht vast aan deze gedetailleerde en per pand wisselende toegestane maten. Wij constateren wel dat er zowel op voorschriftenkaart 1 als op de plankaart dakvoet- en bouwhoogten worden aangegeven en dat deze elkaar aanvullen. Het is om bovenstaande reden en uit het oogpunt van leesbaarheid wenselijk de toegestane goothoogten van het beschermd stadgezicht uitsluitend op voorschriftenkaart 1 aan te geven. Wegens het verschil in verschijningsvorm van erfbebouwing (overkapping, erfafscheiding, bijgebouw) is het wenselijk om verschillende hoogten aan te houden voor bepaalde typen bouwwerken. Voor een erfafscheiding die voor de voorgevel ligt (bv. tuinhokje) is een lagere hoogte wenselijk dan voor overkapping of bijgebouwen die achter de voorgevel zijn gelegen.*
 - III. *Deze bepalingen zijn eveneens nodig ter bescherming van het beschermde stadsgezicht. De uiterlijke verschijningsvorm wordt o.a. doormiddel van minimale breedte hoofdgebouwen en hellingshoeken geregeld.*
 - IV. *Het opnemen van een maximale breedte voor een aanlegsteiger is bedoeld om het water te vrijwaren van grote oppervlakten aan steigers en daarmee de openheid van het water te garanderen.*
 - V. *Het is conform artikel 29, lid 2 onder a toegestaan een bijgebouw tot een oppervlakte van 25 m² voor een aan huis gebonden beroep of een bedrijf te gebruiken. Bij grotere oppervlakten tot 40 m² wensen wij mogelijkheden te hebben dit nader te kunnen beoordelen wat betreft de effecten op het leefmilieu. Bovendien gaat hier om een standaardregeling, die voortvloeit uit vastgestelde beleidsregels en ons inziens voldoende flexibiliteit biedt.*
 - VI. *Het vastleggen van het aantal ligplaatsen is bedoeld om functioneel gebruik van de jachthaven te waarborgen en deze niet te laten dichtgroeien. Tevens is binnen de bestaande vergunning voor de jachthaven het aantal ligplaatsen gemaximeerd op 220.*
 - VII. *Bepalingen rondom permanente en niet-permanente plaatsen, de verschillende bouwhoogtes en bepalingen rondom winterkamperen vloeien voort uit de Nota Kamperen en bevatten ruimtelijke relevantie. Wij wensen deze bepalingen te behouden om op juiste invulling te kunnen geven aan dit beleid. De bepaling rondom de gasflessen heeft niet direct planologische relevantie en het gebruik van gasflessen kan worden geregeld binnen de "Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen", waardoor deze kan worden verwijderd. De voorwaarde van verwarmd en geopend sanitair in artikel 14, lid 4.a zal worden gewijzigd in de voorwaarde dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente dient te worden gesloten met betrekking tot de kwaliteitseisen voor winterkamperen.*

- VIII. *De bedrijven die voorkomen in het plangebied en behoren tot een hogere categorie dan categorie 1 worden concreet aangeduid. Wij achten het vanuit leefkwaliteit onwenselijk om alle bedrijven behorend tot categorie 2 of hoger toe te staan. De bestaande bedrijfsactiviteiten met afwijkende categorie worden bestemd en mogen worden voortgezet.*
6. *Genoemde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dusdanig van aard dat deze niet bij recht kunnen worden toegestaan. Vanwege de invloed op de omgeving worden deze alleen toegepast na een zorgvuldige afweging.*

Conclusies:

De reactie onder 2 en 3 leidt tot aanpassing van de toelichting

De reactie onder 2, 3 en 5 leidt tot aanpassing van de regels

De reactie onder 4 en 5 leidt tot aanpassing van de plankaart

O-5 Veiligheidsregio Zeeland, afdeling Pro-actie en Preventie

Ingekomen op 24 januari 2008

Reactie:

1. In februari 2006 is door de Adviesgroep AVIV een nieuwe risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen uitgevoerd voor heel Zeeland, waarbij ook de N59 is beoordeeld. Uit deze inventarisatie blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour het niveau van 10-6 per jaar niet bereikt en dat ook het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. De N59 vormt voor de bebouwde kom Zierikzee momenteel dus geen probleem, maar zal wel een aandachtspunt blijven bij eventuele nieuwe ontwikkelingen. Als knelpunt wordt terecht het tankstation Service Station Schouwen met een LPG-opslagtank genoemd. Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Er is in de huidige situatie echter wel een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico met 40 personen. Vanaf 2010 worden in de LPG-sector echter brongerichte maatregelen doorgevoerd, waardoor een groter aantal personen in het invloedsgebied is toegestaan en de oriënterende waarde niet meer wordt overschreden.
2. Het LPG-tankstation is langs twee zijden binnen 8 minuten bereikbaar voor hulpdiensten en voor omwonenden zijn goede vluchtwegen beschikbaar. Wij concluderen dat geen extra maatregelen noodzakelijk zijn om de overschrijding van de oriënterende waarde terug te dringen. In aanvulling daarop blijkt uit nadere informatie van de gemeentelijke brandweer dat de huidige bluswatercapaciteit (primair en secundair) voldoende is om een BLEVE bij het LPG-tankstation effectief te kunnen bestrijden. Als aanvullende maatregel wordt de gemeente geadviseerd na te gaan of het zinvol is de levering van LPG slechts op bepaalde tijden te laten plaatshebben. In de directe omgeving is alleen woningbouw aanwezig. Over het algemeen is de bewonersdichtheid lager overdag dan in de ochtend- en avonduren. Voorgesteld wordt dit in de milieuvergunning te regelen.
3. Tot slot wordt geadviseerd aandacht te besteden aan de risicocommunicatie met omwonenden over de aanwezige risicobron. Dit zal een positieve bijdragen hebben aan de zelfredzaamheid van de bewoners bij een eventuele calamiteit.

Beantwoording gemeente:

1. *De toelichting zal worden aangevuld met de resultaten uit de in 2006 uitgevoerde risico-inventarisatie.*
2. *De milieuvergunning van het tankstation maakt vanzelfsprekend geen deel uit van dit bestemmingsplan. Bij de eerstvolgende actualisatie van de betreffende milieuvergunning zal uw advies in overweging genomen worden.*
3. *Risicocommunicatie is in principe geen zaak voor het bestemmingsplan. Voor externe veiligheid is door de gemeenteraad op 26 januari 2006 de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, dat voor burgers ter inzage heeft gelegen. Een uitvoeringsprogramma, bestaande uit o.a. een communicatieparagraaf, is een uitwerking hiervan. Wij doen tevens mee met de campagne "Focus op Veiligheid" om burgers van Schouwen-Duiveland meer te informeren over veiligheid in het algemeen.*

Conclusies:

De reactie onder 1 leidt tot aanpassing van de toelichting

O-6 Vereniging "De Zeeuwse Molen"

ingekomen op 22 januari 2008

Reactie:

1. De onder punt 4.6 aangehaalde Handleiding Molenbiotoop is samengesteld en uitgegeven door de vereniging De Hollandsche Molen en niet door de vereniging De Zeeuwse Molen.
2. De vraag is of het juist is om te omschrijven dat er buiten de beschermingszone van 100 m geen maatregelen zijn genomen en daarvoor wel een berekenwijze op te nemen. Dit lijkt enigszins tegenstrijdig omdat bebouwing of beplanting hoger dan de stelling niet is toegestaan. Wat betreft de in het plan opgenomen bepalingen inzake de molenbeschermingszone kan ingestemd worden.

Beantwoording gemeente:

1. *Deze opmerking is terecht en de toelichting zal op dit punt worden gewijzigd.*
2. *In paragraaf 4.6 wordt aangegeven dat buiten de obstakelvrije ruimte (100 meter vanuit de molen) beperkingen kunnen worden gesteld aan de hoogte van gebouwen en beplanting. Verderop in de paragraaf staat dat daarbuiten geen hoogtebeperkingen gelden vanwege het overwegend open karakter van de omgeving. Deze eerste zin heeft daardoor geen toevoegende waarde. Ter verduidelijking zal deze wordt geschrapt. De aangehaalde berekenwijze waar de vereniging op doelt (pag. 53) heeft geen relatie met het niet nemen van maatregelen buiten de 100 m, maar is bedoeld om de maximaal toelaatbare bouwhoogte te bereken voor de binnen de molenbeschermingszone gelegen bouwwerken. Ons inziens is er geen sprake van tegenstrijdigheid.*

Conclusies:

De reactie onder 1 en 2 leidt tot aanpassing van de toelichting

O-7 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

ingekomen op 21 februari 2008

Reactie:

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding om nadere opmerkingen te maken en biedt voldoende bescherming om te voorzien in het rechtsvervolg ex artikel 36 van de Monumentenwet. Wel wordt geadviseerd om bij grote wijzigingen in het beschermd stadsgezicht (bv. artikel 11 WRO) ook advies te vragen aan een historisch deskundige (bv. de monumentencommissie, zoals genoemd in artikel 23, lid 2).

Beantwoording gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in verschillende bestemmingen is o.a. bedoeld voor het vergroten van een bebouwingsvlak, wijziging van categorie-indeling Staat van Horeca-activiteiten, wijzigen van aanduidingen op de plankaart. Ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen de regels behorend bij de bestemming "Beschermd Stadsgezicht" (artikel 23) van kracht zijn. Hierin staan bepalingen over de plaatsing binnen het bebouwingsvlak, de breedte van de gebouwen, de hellingshoek, de kaprichting en -vorm en de dakvoethoogtes van een gebouw. Voor een vrijstelling hiervan wordt de monumentencommissie om advies gevraagd. Ons inziens is deze regeling afdoende om onevenredige schade van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht te voorkomen.

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee heeft van 16 november 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is door acht personen van de gelegenheid gebruik gemaakt een schriftelijke reactie op het voorontwerpplan in te dienen. De ondernemersvereniging ZZ Neptunus heeft tijdens de informatieavond op 26 november 2007 mondeling gereageerd. Op 13 januari 2008 is deze reactie schriftelijk bevestigd.

1. 't Loefje Watersport, F. Haadsma, Nieuwe Haven 1-3, 4301 DJ, Zierikzee; ingekomen op 26 november 2007;
2. R. Ravia, Regenboogstraat 33, 4301 BS, Zierikzee; ingekomen op 30 november 2007;
3. A.L. Lagendijk, Scheepstimmerdijk 12, 4301 LT, Zierikzee; ingekomen op 30 november 2007;
4. J.P.M. de Moree, Wandeling 14, 4301 JT, Zierikzee; ingekomen op 17 december 2007;
5. P.H.M. du Buf, Nieuwe Haven 25, 4301 DJ, Zierikzee; ingekomen op 17 december 2007;
6. W.A. Kooijmans, Nieuwe Haven 27, 4301 DJ, Zierikzee; ingekomen op 17 december 2007;
7. I.C. van der Male, Oudeweg 7, 4301 TC, Zierikzee; ingekomen op 27 december 2007.
8. Ondernemersvereniging ZZ Neptunus, p.a. dhr. C. Legemaate, Melkmarkt 14, 4301 HB, Zierikzee; mondeling ingediend op 26 november 2007, schriftelijk bevestigd op 14 januari 2008.

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

Opmerking: de inspraakreacties zijn waar mogelijk ingekort, afschriften van de inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 2.

I-1 't Loefje Watersport, F. Haadsma, Nieuwe Haven 1-3, 4301 DJ, Zierikzee ingekomen op 26 november 2007

Reactie:

De huidige bestemming van de Nieuwe Haven 1-3 is niet juist weergegeven. Volgens het plan is nr. 1 wonen en nr. 3 detailhandel. In werkelijkheid hebben beide panden een detailhandel- en woonfunctie. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording gemeente:

In het geldende bestemmingsplan "Binnenstad – zuidwest" heeft nr. 1 een bestemming "Woningen" met de aanduiding "winkel toegestaan". Nr 3 heeft een bestemming "Winkels" waarbij ook bijbehorende woningen zijn toegestaan. Op basis van de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan ligt een bestemming "Detailhandel" voor beide percelen in de rede. Op de plankaart zal de bestemming ter plaatse van het perceel Nieuwe Haven 1 wordt gewijzigd van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Detailhandel". De grootte van het bebouwingsvlak blijft daarbij ongewijzigd.

Conclusies:

De reactie leidt tot aanpassing van de plankaart op bovenstaande wijze:

I-2 R. Ravia, Regenboogstraat 33, 4301 BS, Zierikzee ingekomen op 30 november 2007

Reactie:

Aan het achterste deel van het perceel is de bestemming "Wonen" met aanduiding "zonder gebouwen" gegeven. Verzocht wordt de mogelijkheid te creëren om kleine gebouwen, zoals een tuinkas, tuinhuis of overkapping te realiseren. Dit zijn bouwactiviteiten die buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht onder de voorwaarden van 'vergunningvrij bouwen' kunnen worden gebouwd.

Beantwoording gemeente:

Binnen het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Zuidwest" ligt op deze gronden de bestemming "Erven categorie 3", wat bedoeld is voor open erven, voor- en zijtuinen en voetpaden ter ontsluiting van de erven, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen en vertaald binnen de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zonder bebouwing". Wij achten de aanduiding (z) op deze gronden van belang om te voorkomen dat hier bijgebouwen op het achterste gedeelte van het erf worden gerealiseerd en op die manier een harde begrenzing vormen van het achtergelegen groen. Het perceel van reclamant is gelegen in een van rijkswege beschermd stadsgezicht waarbij voor vergunningsvrije gebouwen in elk geval een lichte bouwvergunning nodig is.

Wij wijzen er op dat in de recentelijk vastgestelde 'Beleidsregels artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening' wordt voorzien in het binnen beschermd stadsgezicht bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 2 en 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken. De systematiek van het bestemmingsplan leent zich er echter niet voor om dit binnenplans te regelen.

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-3 A.L. Lagendijk, Scheepstimmerdijk 12, 4301 LT, Zierikzee

ingekomen op 30 november 2007

Reactie:

De afstand tussen de woning en de perceelsgrens is aan de ene zijde 1 meter en aan de andere zijde 0 meter. Aanpassing van de bouwvoorschriften behorende bij de toekomstige bestemming (Wv), welke een maximaal toegestane afstand tot zijdelingse perceelsgrens regelt, is gewenst om de huidige situatie te handhaven.

Beantwoording gemeente:

In het onderhavig bestemmingsplan ligt betreffende woning binnen de bestemming "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand" (wv). In artikel 18, lid 3.2.1 onder c wordt aangegeven dat voor woningen met deze aanduiding een afstand van 3 m dient te worden aangehouden tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens. Van de situatie dat de op kortere afstand gelegen vrijstaande bebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst is echter geen sprake. In artikel 34, lid 4 onder a staat dat indien afstanden van bestaande bebouwing meer dan wel minder bedragen dan volgens de bouwregels is toegestaan, gelden deze bestaande afstanden als maximaal toelaatbaar. Het begrip "bestaand" is in de begripsbepalingen reeds gedefinieerd als "bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Bestaande bebouwing is op grond van de regels toegestaan.

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-4 J.P.M. de Moree, Wandeling 14, 4301 JT, Zierikzee

ingekomen op 17 december 2007

Reactie:

In het voorontwerpplan staat een deel van de tuin onterecht ingetekend als onderdeel van de weg. Deze grond is in 2004 van de gemeente gekocht en ingericht als tuin. Verzocht wordt de bestemming "verkeer" te wijzigen in "wonen".

Beantwoording gemeente:

De begrenzing van de bestemming "Wonen" op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan is niet juist weergegeven. De gronden zoals aangegeven door reclamant zullen worden voorzien van de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zonder bebouwing" (z). Dit komt overeen met de regeling uit het geldende bestemmingsplan van de overige buiten het bebouwingsvlak gelegen gronden van reclamant (bestemming "Erven categorie 3"), welke voorschrijft dat deze zijn bestemd voor open erven, voor- en zijtuinen en voetpaden ter ontsluiting van de erven, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusies:

De reactie leidt tot aanpassing van de plankaart op bovenstaande wijze:

I-5 P.H.M. du Buf, Nieuwe Haven 25, 4301 DJ, Zierikzee

ingekomen op 17 december 2007

Reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen met name de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden", omdat deze de mogelijkheid schept bouwwerken op te richten van 5 meter en met ontheffing 10 meter hoog. Ook tegen in andere artikelen geregelde uitzichtbelemmerende bouwwerken, zoals opstallen en luifels voor terrassen, wordt bezwaar gemaakt.

Beantwoording gemeente:

Ten dienste van de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" mag uitsluitend een bouwwerk geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, waardoor gebouwen niet zijn toegestaan. Deze bebouwing mag uitsluitend worden opgericht met als doel om de waterkering te beschermen. Deze bestemming geldt voor de kernzone van de waterkerende dijken die op grond van de Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 zijn aangewezen. Het opnemen van deze bestemming met bijbehorende en tevens gebruikelijke bebouwingsmogelijkheden dient het algemeen belang. Binnen de bestemming Verkeer nabij Nieuwe Haven 25 worden bouwwerken mogelijk gemaakt zoals afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, terrassen en andere voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut. Voor terrassen in de openbare ruimte is een terrasvergunning nodig, waarmee geregeld wordt dat het terras in principe alleen is toegestaan op de aangrenzende gronden bij het desbetreffend horecabedrijf. De overige bouwwerken zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen zijn nodig in het kader van de leefbaarheid van de openbare ruimte.

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-6 W.A. Kooijmans, Nieuwe Haven 27, 4301 DJ, Zierikzee

ingekomen op 17 december 2007

Reactie:

De inspraakreactie kent dezelfde inhoud als de onder I-5 beschreven reactie.

Beantwoording gemeente:

Zie beantwoording I-5

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-7 I.C. van der Male, Oudeweg 7, 4301 TC, Zierikzee

ingekomen op 27 december 2007

Reactie

Reclamant is eigenaar van de Ravestraat 23a, waar thans een garage is gevestigd. In het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Zuidwest" is dit perceel gelegen binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen'. Het naastgelegen pand aan de Schuttershofstraat 30 ligt binnen dezelfde bestemming. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan dit perceel de bestemming 'bedrijf' gegeven. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze inperking van de gebruiksmogelijkheden, er wordt planschade geleden. Immers, het in de toekomst ombouwen van het pand naar een woning wordt belemmerd. Er wordt verzocht de bestemming ongewijzigd te laten en derhalve de bestemming 'bedrijven' met de subbestemming 'wonen' toe te kennen.

Beantwoording gemeente:

In het geldende bestemmingsplan hebben genoemde panden Ravestraat 23 a (kadastraal aangeduid als L1754 met nummer 25) en Schuttershofstraat 30 de bestemming "Bedrijven"

met aanduiding "wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningen". In het voorontwerpplan is aan dit perceel de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "opslag/distributie" (od) gegeven. In de planregels (artikel 4, lid 5.2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden wijzigen van de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "opslag/distributie" in "Wonen". De mogelijkheid tot omschakeling van het bedrijfspand naar een woning blijft derhalve bestaan. Er vindt zodoende geen verandering of verslechtering plaats van het planologisch regime ten aanzien van dit perceel.

Conclusies:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-8 Ondernemersvereniging ZZ Neptunus, p.a. dhr. C. Legemaate, Melkmarkt 14, 4301 HB, Zierikzee;

mondeling ingediend op 26 november 2007, schriftelijk bevestigd op 14 januari 2008

Reactie:

Gesteld wordt dat het onwenselijk is om in het winkelhart van Zierikzee (Havenplein, Mol, Appelmarkt, deel Poststraat, Dam, Melkmarkt en Schuithaven) woondoeleinden mogelijk te maken. Met name de mogelijkheid om woonruimte op de begane grond te realiseren, in de plaats van detailhandel, wordt onwenselijk geacht. Aangeven wordt dat het wenselijk is om in de Nieuwe Boogerdstraat vestiging van detailhandel mogelijk te maken. Eén van de tijdens de informatieavond aanwezige leden is van mening dat detailhandel aan weerszijden van de Lange Nobelstraat mogelijk zou moeten zijn.

Beantwoording gemeente:

Wij delen de mening dat ter plaatse van het kernwinkelgebied (Havenplein, Mol, Appelmarkt, deel Poststraat, Dam, Melkmarkt en Schuithaven) wonen op de begane grond kan worden uitgesloten om daarmee een gesloten front van detailhandel te waarborgen. Het kernwinkelgebied zoals aangegeven in de detailhandelsstructuurvisie is op perceelsniveau uitgewerkt aan de hand van de bestaande winkel- en horecafunctiekaart. Dit heeft geresulteerd in een gebied waarbinnen in combinatie met de nieuwe regeling in de bestemming Centrum en Horeca de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan. Wij achten de bestemming daarmee flexibel genoeg om bij te dragen aan een gesloten front van winkels en voorzieningen.

Voor wat betreft de opmerking over de Nieuwe Boogerdstraat verwijzen wij naar de beantwoording van punt 4 van de vooroverlegreactie O-4 (Kamer van Koophandel).

De westzijde van de Lange Nobelstraat heeft geen bestemming Centrum zoals die wel aanwezig is aan de oostzijde van deze straat. Aangezien in de ontwerp-detailhandelsstructuurvisie het gedeelte van de Lange Nobelstraat ten zuiden van de molen wordt aangemerkt als ontwikkelingslocatie detailhandel zijn wij voornemens de bestemming Centrum toe te voegen aan de westzijde van de Lange Nobelstraat vanaf de Molen tot aan de Schuithaven. Detailhandel wordt daarmee toegestaan.

Conclusies:

De reactie leidt tot aanpassing van de regels en de plankaart op bovenstaande wijze:

4. Ambtshalve wijzigingen

A-1 Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Dit heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe Wro. Dit heeft onder andere gevolgen voor de gebruikte terminologie, verwijzingen naar wetartikelen en bijvoorbeeld de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan.

A-2 Nieuwe Boogerdstraat

We constateren dat aan de Nieuwe Boogerdstraat verschillend wordt omgegaan met de functie detailhandel aangezien deze zowel als aanduiding onder de bestemming "Gemengd" als onder de bestemming "Detailhandel" voorkomt. Er wordt voor gekozen detailhandel als aanduiding binnen de bestemming "Gemengd" op te nemen. Detailhandel wordt wel als zelfstandige bestemming opgenomen indien deze is gelegen in een gebied met overwegend woonbestemmingen, zoals bijvoorbeeld bij de Nieuwe Haven.

A-3 Weststraat 15-21 (garageboxen en bedrijf)

In het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Zuidwest" zijn desbetreffende gronden aangewezen als bestemming "Bedrijven" met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningen". Binnen deze bestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk met uitzondering van detailhandel. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Verkeer" gekregen. Wij constateren dat er sprake is van een omissie op de plankaart. Uitsluitend voor het oostelijke deel van pand nr. 21 is eerder een procedure gevoerd om dit om te bouwen naar garageboxen. De bestemming ter plaatse van nr. 15 (westelijk gedeelte; zie geldende bestemmingsplan) en nr. 17 blijft ongewijzigd "Bedrijf" met aanduiding "opslag/distributie" (od).

A-4 Wandeling 12, 13 en 14 (herbestemmen tuin)

Wij constateren dat de buiten het bebouwingsvlak gelegen gronden ten oosten van nr. 12 en 13 niet conform de regeling uit het geldende bestemmingsplan zijn bestemd en voorzien moeten worden van de aanduiding "zonder bebouwing". Tevens moet een gedeelte van de bestemming Verkeer ten noorden van nr. 14 (in vorm van een halve cirkel) gewijzigd worden in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zonder bebouwing".

A-5 St. Joostmeet 31-33 (herbestemmen tuin)

Wij constateren dat het bebouwingsvlak van nr. 31 niet conform het geldende bestemmingsplan is. De noordelijke begrenzing van het bebouwingsvlak ter plaatse van nr. 31 dient iets in zuidelijke te worden verplaatst. De buiten het bebouwingsvlak gelegen gronden ten westen van nr. 33 met de bestemming Groen zijn niet conform het huidige gebruik bestemd en moeten voorzien worden van de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zonder bebouwing".

A-6 Julianastraat 27 (bestemmingswijziging vanwege bouwvergunning)

In de collegevergadering van 12 oktober 2007 is besloten vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO te verlenen voor het bouwen van een schuur (fruitopslag en machineberging; grootte 266 m²). De bestaande bedrijfsgebouwen, gelegen centraal in de fruitgaard zullen daarbij worden afgebroken. Dit betekent dat het bebouwingsvlak conform bijgevoegde situatietekening zal worden verplaatst tot achter de woning (nr. 27). Bovendien is op 19 mei 2008 het gebruik van de loods als landwinkel toegestaan, eveneens middels vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO. Naar aanleiding van het verlenen van deze vrijstellingen is het perceel met bijbehorende bebouwing nader onder de loep genomen. In het geldende bestemmingsplan (toelichting pag. 24) is aangegeven dat binnen het plangebied geen volwaardige, zelfstandige agrarische bedrijfsvoering aanwezig is. Om die reden was geen mogelijkheid tot het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen of een agrarische bedrijfswoning toegekend (bv. in de zin van een agrarisch bouwperceel) opgenomen. Binnen de desbetreffende bestemming "Agrarische doeleinden" is echter wel een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan bedrijfsgebouwen per perceel opgenomen om toch enige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de instandhouding van de huidige activiteiten mogelijk te maken.

De verleende vrijstellingen hebben ten doel om in afwijking van het bestemmingsplan het oppervlak van de bedrijfsgebouwen substantieel te vergroten, waardoor in het licht van het geldende bestemmingsplan geen sprake is van bouwen voor instandhouding van huidige

activiteiten. In dit bestemmingsplan is dit perceel opnieuw in overweging genomen en geconstateerd dat het gezien de systematiek van het bestemmingsplan logisch is een bebouwingsvlak op te nemen binnen de bestemming "Agrarisch". Gelet op de eigendomsituatie (relatie tussen bedrijf en woning nr. 27) en vermelding in de bedrijvenlijst ligt een bestemmingswijziging naar een bestemming "Agrarisch" met een daarbij behorend bebouwingsvlak met een aanduiding bedrijfswoning voor de hand. Het bebouwingsvlak zal daarbij direct om de bedrijfsgebouwen en -woning heen worden gelegd. Tevens zal het gebruik als landwinkel op de plankaart en in de planregels worden geregeld.

A-7 Scheepstimmerdijk 1 (bestemmen tuin)

Gebleken is dat de tuin behorende bij het poorthuisje niet als zodanig is bestemd. De toegekende bestemming Groen zal worden veranderd in de bestemming Wonen, het bebouwingsvlak blijft ongewijzigd.

A-8 Scheepstimmerdijk 30 (bestemmen in Wonen)

Het gebouw en bijbehorend erf van Scheepstimmerdijk 30 zijn in gebruik als woning en de bestemming dient gewijzigd te worden in bestemming "Wonen", met de aanduiding (wa) voor het gehele rijtje woningen.

A-9 Omgeving Steiltjesstraat en Korte Nobelstraat (begrenzing bebouwingsvlak)

De ligging van de bebouwingsvlakken van de bestemming "Gemengd" en Wonen" grenzend aan de Korte Nobelstraat en Steiltjesstraat zijn in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Noordwest" niet op de plankaart weergegeven, maar via de regels geregeld. In de nieuwe systematiek van onderhavig plan is dit niet meer mogelijk en dient een onderscheid aangegeven te worden tussen bebouwingsvlak en erf. Het bebouwingsvlak ten oosten van de Korte Nobelstraat (12 m diep) is in verhouding tot het bebouwingsvlak aan de westzijde van de Korte Nobelstraat (20 m diep) te diep. De diepte van het laatstgenoemde bebouwingsvlak dient te worden gewijzigd in een bebouwingsvlak met een diepte van 12 m (in overeenstemming met de situatie aan de westzijde van de straat en omvat tevens de aanwezige hoofdmassa's), waarbij de overige gronden (overwegend erf) buiten het bebouwingsvlak in het erf komen te liggen behorend bij de bestemming "Gemengd". Daarnaast dient de begrenzing van de bestemming "Gemengd" aan de westzijde van de Korte Nobelstraat (nr. 17-29) in westelijke richting verplaatst te worden. Het bebouwingsvlak grenzend aan Korte Nobelstraat 40 is in het geldende bestemmingsplan aangegeven als drenkput. Dit vlak dient de bestemming Water te krijgen.

A-10 Venkelstraat 46

In 2007 is vrijstelling verleend voor het omzetten van een pakhuis naar een woning, deze is wel in het overzicht van verleende vrijstellingen meegenomen, maar staat nog niet op de plankaart. Bestemming "Bedrijf" dient gewijzigd te worden in bestemming "Wonen" met aanduiding (wa). Het bebouwingsvlak blijft ongewijzigd.

A-11 Molenbeschermingszone (toelichting pag. 53/54)

De hoogte van het obstakel (lees: hoogte van omliggende bebouwing) dient uitgedrukt te worden in het aantal meter boven het peil. Het peil is namelijk in de begripsbepalingen opgenomen. De zinsnede "boven de onderkant van de molen" of "boven het peil (tekst over stellingmolen "de Haas" en "de Hoop" op pag. 53) dient derhalve gewijzigd te worden in "boven het peil van de molen". Tevens wordt onderaan pag. 53 geschreven over een overwegend open karakter van de omgeving. Gezien de ligging van de molen in bestaand stedelijk gebied met hoogtebeperking vanuit het beschermd stadsgezicht en het feit dat de hoogte van woningen op beheersmatige wijze is vastgelegd hoeven geen hoogtebeperkingen buiten de 100 meter gesteld te worden. De zinsnede "Daarbuiten gelden, gelet ... omgeving, geen hoogtebeperkingen" (onderaan pag. 53) kan uit de toelichting worden verwijderd. Ook artikel 19, lid 2 zal op dit punt worden aangepast.

A-12 Wet luchtkwaliteit (paragraaf 4.10)

Dit deel van de toelichting is niet meer actueel. Sinds 15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" van kracht, de daarvan afgeleide Algemene Maatregel van Bestuur "niet in betekende mate" (Besluit NIBM) en bijbehorende ministeriële regeling. Deze nieuwe wet en de gevolgen voor het bestemmingsplan zullen in de toelichting worden beschreven.

A-13 Regeling kampeerterrein (art. 14)

Bij de vrijstelling in lid 5 dient aangegeven te worden dat het gaat om het toestaan van winterstalling op niet-permanente standplaatsen. Bovendien worden enkele aanpassingen doorgevoerd die verband houden met de momenteel in bewerking zijnde actualisatie van de basisopzet Recreatieterreinen naar aanleiding van de nieuwe Wro en de Nota Kamperen.

A-14 Agrarische bestemming uniformeren met actualisatie buitengebied

Wegens actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" zullen vanuit het oogpunt van uniformering een aantal bepalingen gelijkgesteld te worden. De regeling zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied is daarbij leidend. Dit heeft gevolgen voor de planregels.

A-15 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is binnen het nieuwe Bro als standaardbepaling vastgesteld. De in het voorontwerp opgenomen bepaling is nog niet helemaal conform deze standaardbepaling. Het overgangsrecht zal worden aangepast aan het nieuwe Bro.

A-16 Wijzigingsbevoegdheid

In het kernwinkelgebied is de doelstelling om te streven naar concentratie van detailhandel. Vanuit het oogpunt van meer flexibiliteit vinden wij het gewenst dat de bestemming Horeca gewijzigd kan worden in de bestemming Centrum, zodat ook andere functies als kantoor of detailhandel mogelijk kunnen worden gemaakt.

A-17 Molen

Het gebied rondom de molen nabij de Lange Nobelstraat is niet juist bestemd. Binnen het ten zuiden daarvan gelegen bebouwingsvlak aangeduid als Bedrijf (od) is stichting Arduin gevestigd, die daar een dagopvanglocatie heeft. De bestemming Gemengd met betreffend bebouwingsvlak past hier beter bij. De onbebouwde gronden rondom en de toegangsweg naar de molen krijgen de aanduiding "zonder bebouwing" om verdichting nabij de molen zoveel mogelijk te voorkomen. Uitsluitend de molen krijgt de bestemming Bedrijf (mo).

Wij merken op dat met de huidige formulering van artikel 19, lid 4.2 onder a verwarring kan ontstaan, omdat dit ook zou kunnen vallen onder artikel 19, lid 4.1 onder b (m.b.t. het ophogen van gronden). Artikel 19, lid 4.2 onder b wordt gewijzigd waarbij het verbod niet geldt voor het uitvoeren van "normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied".

A-18 Bestemming "Maatschappelijk" en begripsbepaling "Maatschappelijke voorzieningen"

De bestemmingsomschrijving van de bestemming "Maatschappelijk" en de begripsbepaling "Maatschappelijke voorzieningen" zijn niet gelijklopend. Artikel 1, lid 61 moet in overeenstemming gebracht worden met de bestemmingsomschrijving in artikel 11, lid 1. Zorgwoonvormen ten behoeve van sociaal medische voorzieningen moet mogelijk zijn binnen het begrip maatschappelijk. Dit zal in de planregels worden aangepast.

A-18 Engelse Kade

Een aantal wijzigingen treedt op ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. De onderstaande percelen waren hierin onjuist weergegeven.

Engelse Kade	Functie	Bestemming geldend	Bestemming voorontwerp	Voorstel bestemming
5	Opslag en distributie	Bedrijf	Gemengd	Bedrijf (od)
8, 9	Timmer- en bouwbedrijf	Bedrijf	Gemengd	Bedrijf (anb)
11	Bedrijf/Werkplaats/ Garage	Bedrijf	Bedrijf (od)	Bedrijf (anb) opm: hoort bij nr. 10
11a en b	Bedrijfswoning zonder relatie met omliggende bedrijven	Bedrijf	Gemengd	Bedrijf (od) met aanduiding bedrijfswoning

A-19 Regeling voor daken binnen beschermd stadsgezicht

Voor het beschermd stadsgezicht (artikel 26) is in lid 1.a geregeld dat de hellingshoek van een schuine kap ten minste 45 graden tot ten hoogste 60 graden mag bedragen. Lid 1.b regelt dat de kaprichting en kapvorm in overeenstemming dient te zijn met deze aanduiding. In de bestaande situaties komt echter bebouwing voor die mogelijk niet voldoet aan bovengenoemd voorschrift (bv. na verlenen vrijstelling). In de overgangsbepalingen (artikel 34) dient aan lid 4 een sub c toegevoegd te worden, waarmee wordt geregeld dat in gevallen

dat dakhelling, kaprichting of kapvorm die op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan afwijkt dan ingevolge Hoofdstuk III is voorgeschreven, de bestaande afwijkingen is toegestaan.

Bijlage 1

Vooroverlegreacties



Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53, lid 4 WRO)

uw brief van: 20-11-2007
uw kenmerk: R&M/SE/07uit08073
ons kenmerk: 08008477
afdeling: Ruimte
bijlagen(n): -

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

behandeld door: J.A. Wisse

doorkiesnummer: 631905

onderwerp: Overleg ex art. 10 Bro voorontwerpbestemmingsplan
"Bebouwde kom Zierikzee"

R+M

08

SE

21 11 2008

08 mk 03116

Middelburg, 14 maart 2008

18 MAART 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro ontvingen wij uw voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee". Dit voorontwerp geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Plansystematiek

Een belangrijk feit is dat de historische stadskern van Zierikzee is aangewezen als beschermd stadsgezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet. Het voorontwerp kent daarvoor een aparte voorschriftenkaart (1) waarop de begrenzing van het beschermd stadsgezicht is aangegeven. De planvoorschriften bevatten in hoofdstuk III "Bijzondere bepalingen in verband met beschermd stadsgezicht". Het betreft bijzondere bepalingen omtrent bouw- en aanlegvergunningen, voorgevels en daken. Later in dit advies komen wij op dit onderwerp terug.

In het plan wordt naast de bestemmingen gebruikt gemaakt van aanduidingen, die in combinatie met een bepaalde bestemming op een bepaalde locatie en een regeling in de planvoorschriften de bouw- en gebruiksmogelijkheden regelen. Deze methodiek stelt hoge eisen aan de compleetheid van de planvoorschriften. Een aanduiding heeft immers geen zelfstandige rechtskracht. Dit betekent dat een aanduiding zonder relevante planvoorschriften geen juridische betekenis heeft. In het bijzonder voor het gebied dat is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht vragen wij uw aandacht voor het voorgaande. Zeker in dat gebied is het ongewenst dat er onbedoelde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gecreëerd.

Met betrekking tot de bebouwingspercentages vragen wij voorts aandacht voor het volgende. Op de plankaart komen bebouwingsvlakken voor waar geen bebouwingspercentage is opgenomen. Het lijkt er op dat op die locaties de bebouwingsvlakken voor 100% mogen worden bebouwd. Naast het begrip "bebouwingsvlak" wordt echter ook het begrip "bouwperceel" gehanteerd. Weliswaar wordt in de begripsbepalingen dit begrip nader gedefinieerd, maar een aanduiding voor bouwperceel ontbreekt in het renvooi. Hierdoor is het onduidelijk waar op de plankaart sprake is van bouwpercelen naast bebouwingsvlakken. In de uitvoeringspraktijk kan dit tot interpretatieverschillen aanleiding geven en daarmee de rechtszekerheid geweld aan doen. Wij vragen met nadruk hier aandacht voor.

Tot slot wijzen wij u nog op het volgende. De plaats van de letteraanduiding van de bestemmingen in het renvooi komt niet in alle gevallen overeen met de plaats van de letteraanduiding van deze bestemmingen op de plankaart. In het renvooi is de letteraanduiding binnen het bebouwingsvlak aangegeven terwijl op sommige plaatsen op de plankaart de letteraanduiding buiten het bebouwingsvlak is aangegeven. Daarnaast is de plankaart op verschillende plaatsen onduidelijk voor welk gebied binnen de bestemming de ingeschreven cijfers (o.a. t.b.v. dakvoet en maximale bouwhoogte) van toepassing zijn.

Wellicht heeft een en ander te maken met de wijze van opbouw van de plankaart. Beide geconstateerde onvolkomenheden staan op gespannen voet met de rechtszekerheid en kunnen aanleiding geven tot interpretatieverschillen in de uitvoeringspraktijk. Wij vragen uw aandacht voor het voorgaande en daar waar nodig verduidelijkingen aan te brengen. In relatie tot het voorgaande wijzen wij u op de uitspraak van de ABRS d.d. 14 februari 2007 no. 200605504/1 inzake het bestemmingsplan "Bebouwde om Kamperland 2004" van de gemeente Noord-Beveland.

Dubbelbestemmingen

De regeling voor de dubbelbestemmingen "Molenbiotoop", "Archeologisch Waardevol Gebied", "Waterstaatsdoeleinden" en "Waarborgzone" is niet compleet. In de doeleindenomschrijving is niet aangegeven dat deze bestemmingen prevaleren boven de onderliggende (enkelvoudige) bestemmingen. De betreffende planvoorschriften dienen te worden aangevuld, waarbij de dubbelbestemming prevaleert boven de (enkel)voudige bestemmingen. (Cat.2)

Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht

Een substantieel deel van het plangebied behoort tot het beschermd stadsgezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet. In de plantoelichting is dit deel onderbelicht. Niet inzichtelijk is gemaakt hoe de richtlijnen uit de aanwijzing zijn vertaald naar het bestemmingsplan. Wellicht bieden de plantoelichtingen van de vigerende bestemmingsplannen hiertoe aanknopingspunten. Wij verzoeken u de plantoelichting op pagina 41 met inachtneming van het voorgenoemde aan te vullen en zo nodig hoofdstuk III van de planvoorschriften hierop aan te passen. (Cat.2)

Wij constateren dat de waarden van het beschermd stadsgezicht niet afdoende planologisch zijn verankerd. In de doeleindenomschrijving bij de bestemmingen die vallen binnen het gebied "begrenzing beschermd stadsgezicht" wordt gemist dat de betreffende gronden ook zijn bestemd tot behoud en herstel van het beschermd stadsgezicht. Wij verzoeken u dit alsnog afdoende in de doeleindenomschrijving van de relevante planvoorschriften te regelen. (Cat.2)

Archeologie

Op de plankaarten is een niet meer actuele begrenzing van het zogenoemde AMK-terrein opgenomen. Er dient gebruik te worden gemaakt van de meest actuele begrenzing van het bestand voor AMK-terreinen. (Cat.1).

De in artikel 20 lid 5.1 genoemde aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden zijn niet volledig. De navolgende werkzaamheden dienen nog te worden toegevoegd: (Cat.2)

- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.

Wij hebben geconstateerd dat u van mening bent dat bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, deze slechts voorzien in kleine afwijkingen en derhalve geen substantiële ingrepen in de bodem kunnen veroorzaken en dat dat reden is om aan de betreffende flexibiliteitsbepalingen geen voorwaarden van archeologisch onderzoek te verbinden. Wij delen deze mening niet. Voor diverse bestemmingen geldt een wijzigingsbepaling voor het verruimen van het bebouwingsvlak met maximaal 20%. Afhankelijk van de omvang van het huidige bebouwingsvlak kan het om aanzienlijke uitbreidingen gaan. Gelet op het voorgaande verzoeken wij u dan ook om de procedureregels aan te vullen met een zinsnede dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een archeologische deskundige met betrekking tot de vraag of er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt. (Cat.2)

Externe Veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen

Op pagina 60 van de plantoelichting wordt vermeld dat er geen inzicht is in de intensiteit van het transport gevaarlijke stoffen over de N59. Met behulp van de beschikbare "risico-inventarisatie transport gevaarlijke stoffen Zeeland" (januari 2006) kan er echter wel analyse worden gemaakt die relevant is voor het onderhavige plangebied. Wij adviseren u op basis van de hiervoor genoemde risico-inventarisatie een inschatting te maken van de transportintensiteit. (Cat.2) Dit kan plaatsvinden op basis van de telgegevens van de telpunten 2, 8 en 12 respectievelijk Brouwersdam, Deltaweg en ter hoogte van Bruinisse. De resultaten van de analyse en de eventuele planologische consequenties dienen bij de resultaten van het overleg te worden vermeld.

LPG-tankstation

Bij de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot het LPG tankstation aan de Nieuwe Koolweg 4 is (nog) geen advies van de regionale brandweer (lees Veiligheidsregio) toegevoegd.

De veiligheidsregio dient om advies te worden gevraagd, zeker gezien de overschrijding van het groepsrisico. Met inachtneming van dit advies dient een afweging te worden gemaakt of en waarom uw college een overschrijding van het groepsrisico aanvaardbaar acht. (Cat.2)

Met betrekking tot de berekening van het groepsrisico merken wij nog het volgende op. De berekening van het groepsrisico op pagina 61 is gecorrigeerd met een verblijftijdentabel. Volgens de laatste "handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" (november 2007) mag deze correctie niet meer plaatsvinden. Daardoor wordt de groepsrisico-overschrijding een fractie hoger.

Een herberekening dient zonder correctie van de zogenoemde verblijftijdentabel uitgevoerd te worden.

Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Uit de plantoelichting blijkt dat er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd omdat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatshebben. Een aantal bestemmingen (o.a. Centrum, Detailhandel, Gemengd, Maatschappelijk) maken echter diverse geluidsgevoelige functies mogelijk zoals wonen en maatschappelijke voorzieningen. Deze (nog te realiseren) functies kunnen alleen in de doeleindenomschrijving worden gehandhaafd indien sprake is van een (volgens de Wet Geluidhinder) bestaande situatie. Indien de thans aanwezige functies niet geluidgevoelig zijn, maar dit op grond van het bestemmingsplan wel kan worden, moet nu reeds worden aangetoond dat aan de normen van de Wet Geluidhinder kan worden voldaan of dat er een hogere grenswaarde kan worden afgegeven. (Cat.2)

Daarnaast bevat de bestemming Bedrijf een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt deze bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen met de voorwaarde dat moet worden voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder. Nader onderzoek zal vooraf moeten aantonen voor welke locaties, zonder een hogere grenswaarde, geen woningen kunnen worden gebouwd. Voor dergelijke locaties dient de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing te worden verklaard. (Cat.2)

Een andere mogelijkheid is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig een hogere waarde vast te stellen.

Industrielawaai

De geluidszone industrielawaai van het bedrijventerrein Zuidhoek staat niet op de plankaart vermeld. Wel kennen de bijlagen een voorschriftenkaart 6 met een deel van deze geluidszone. De schaal is echter zodanig dat daaruit niet kan worden afgeleid of een bestemming binnen dan wel buiten de geluidszone is gelegen. In de plantoelichting (hoofdstuk Milieu en Duurzaamheid) wordt geen melding gemaakt van deze geluidszone en de eventuele consequenties in de vorm van beperkingen voor woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Wij adviseren u de geluidzone op de plankaart op te nemen en zo nodig de planvoorschriften aan te vullen met beperkende bepalingen voor wat betreft de bestemmingen die zijn gelegen binnen de geluidszone. (Cat.2)

Natuur

Uit het Omgevingsplan en het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 blijkt dat het Kaaskenswater en de Ronde Weel begrensd zijn als bestaande natuur en onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Om de karakteristieke kwaliteiten van natuur (en landschap) te behouden dienen alle bestaande natuurgebieden publiekrechtelijk beschermd te worden met een bestemming Natuur met daaraan gekoppelde relevante planvoorschriften. (Cat.1) De thans voor eerder genoemde gebieden opgenomen bestemmingen Water (WA) en Groen (G) bieden hiertoe onvoldoende aanknopingspunten.

Molenbiotoop

In het OPZ 2006-2012 wordt gevraagd om rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de vereniging De Hollandsche Molen opgestelde "handleiding Molenbiotoop" te vertalen in bestemmingsplannen. Uit artikel 19 van de planvoorschriften blijkt dat u hier gevolg aan hebt gegeven. In lid 5 (procedureregels) van hiervoor genoemd artikel is facultatief gesteld dat uw college omtrent het verlenen van een aanlegvergunning schriftelijk advies kan inwinnen van een molen deskundige. Niet duidelijk is onder welke omstandigheden advies wordt ingewonnen. Onze voorkeur gaat uit, mede gelet op bovengemeentelijke belangen, elk verzoek om aanlegvergunning om advies voor te leggen aan een molendeskundige. (Cat.2)

Hoogachtend,

mr. G.J. Meijler, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



Waterschap **Zeeuwse Eilanden**

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>KenM</i>	ingekomen d.d.	kopie
cluster <i>UB</i>	14 JAN 2008	ontv. bev.
medew. <i>OG</i>	08ink00493	
Gemeente Schouwen-Duiveland		o l i s raad

Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

uw brief : 21 november 2007
uw kenmerk : 07uit08139
ons kenmerk : 2008000051
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee

VERZONDEN 11 JAN 2008

Middelburg, 10 januari 2008

Geachte heer/mevrouw,

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee, dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Waterkeringen

- De (kernzone van de) waterkering is bestemd als Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming). Voor deze bestemming geldt wel een voorrangregeling voor het geval de bestemming Waterstaatsdoeleinden samenvalt met andere dubbelbestemmingen (de bestemming Waterstaatsdoeleinden is dan primair). Een voorrangregeling voor andere (niet-dubbel) bestemmingen ontbreekt. Ook daarvoor dient bepaald te worden dat de bestemming Waterstaatsdoeleinden primair is.
- Voor met de bestemming Waterstaatsdoeleinden samenvallende bestemmingen mag alleen gebouwd worden nadat burgemeester en wethouders daarvoor vrijstelling hebben verleend. Een regeling die gebruikelijk is voor de kernzone. In dit plan ligt echter op meerdere locaties een contour in de kernzone. Op basis van het ontheffingsbeleid van het waterschap worden binnen een contour diverse bouwactiviteiten toegestaan. Omslachtig is dat voor dergelijke bouwactiviteiten eerst nog de vrijstellingsprocedure moet worden doorlopen. Ik geef u daarom in overweging om te bezien of voor die contouren een planologische regeling mogelijk is op basis waarvan gebouwd kan worden met inachtneming van het ontheffingsbeleid zonder dat eerst een vrijstellingsprocedure doorlopen hoeft te worden.
- Op pag. 70 (kopje Waterstaatsdoeleinden) is nog sprake van de Keur Waterkeringszorg. Dat moet zijn de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007.

Waterbeheer

- Het waterplan Schouwen-Duiveland heeft volgens de plantoelichting geen relevantie voor dit bestemmingsplan. Ik attendeer er op dat er in het waterplan wel een aantal acties genoemd zijn waar mogelijk maatregelen uit voortvloeien met ruimtelijke implicaties zoals onderzoek naar (grond)water-overlast in de oude kern, onderzoek naar het verbinden van de zoete en zoute gracht, streven naar aanleg van natuurvriendelijke oevers in de zoute gracht en onder-

zoek of de herinrichting van de watergang tussen de begraafplaats aan de Stapelshofweg en het akkerland aan de Grote Zolkeweg kan bijdragen aan de waterkwaliteit.

- In §3.5 (Ontwikkelingen) is aangegeven dat een aantal ontwikkelingen die zich in een gevorderd stadium bevinden, rechtstreeks in plan zijn opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn niet expliciet genoemd. Aan waterschapszijde kan dan ook niet nagegaan worden of voor die ontwikkelingen al een watertoets is uitgevoerd. Voor ontwikkelingen die rechtstreeks in het plan zijn opgenomen is dat wel verplicht.
Eén van de ontwikkelingen die direct is bestemd betreft het gebied begrensd door de Kleine Zolkeweg, de Julianastraat en de Trambaan waarvan een gedeelte is bestemd als Maatschappelijk met een bouwvlak. Voor deze inbreiding /herstructurering moet nog een watertoets uitgevoerd worden waarvan in de waterparagraaf verslag gedaan moet worden.
- Voor diverse bestemmingen bestaat de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten met maximaal 20%. Het waterschapsbeleid gaat er van uit dat als daarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1000m², extra waterberging gerealiseerd moet worden. Ik verzoek u dit bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mee te nemen.
- Het plan bevat een tweetal inbreidingslocaties, aangegeven op voorschriftenkaart 3, die via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. In de planvoorschriften is voorgescreven dat bij het invullen van die locaties een watertoets moet worden uitgevoerd. Echter, omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn, kan een watertoets achterwege blijven. Bij invulling van de locaties dient, zoals dat in de waterparagraaf is aangegeven, wel nagegaan te worden of er voor de hemelwaterafvoer mogelijkheden zijn om niet aan te sluiten op (af te koppelen van) de riolering.
Als afgekoppeld hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater (hetzij in de directe omgeving, hetzij via een hemelwatertransportbuis) is overleg nodig met het waterschap om te bepalen of de lozing wat betreft (water-)milieu en afvoercapaciteit haalbaar is.
- Het gemaal 't Sas is bestemd als Maatschappelijk. Ik ga er van uit dat het gemaal binnen doeleindenomschrijving van deze bestemming past. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten (de plantoelichting bevat geen toelichting op die Staat) ontbreekt de categorie poldergemalen maar uitgaande van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG die vaak wordt gebruikt voor het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten, betreft het een categorie 3 inrichting. In de plantoelichting (§4.2 Milieuhinder) is aangegeven dat categorie 2 en 3 bedrijven alleen zijn toegestaan met een aanduiding. Voor het gemaal ontbreekt die aanduiding hetgeen zou betekenen dat het gemaal niet is toegestaan. Voor het waterschap is dat uiteraard een ongewenste situatie en ik verzoek u dan ook dit aan te passen.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J.A. Van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding



Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland

Kantoor Middelburg
Buitenruststraat 225
Postbus 6004, 4330 LA Middelburg
T (0118) 67 35 00 F (0118) 63 70 59

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling Reum	ingekomen d.d. 28 JAN 2008	kopie
cluster OB		ontv. bev.
medew. AH	08 INK 00832	
	rappel	o lis raad

KENMERK

Beste/175/c1410/pau/ebr

ONDERWERP

Bebouwde Kom Zierikzee

BEHANDELD DOOR

P.P. Ausems

DOORKIESNUMMER

(0118) 67 35 36

DATUM

25 januari 2008

EMAILADRES

pieterpaul.ausems@kvk.nl

Geacht College,

Wij hebben het voorontwerp van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee bestudeerd. Onze belangrijkste opmerkingen hebben betrekking op de ruimtelijke vertaling van de in voorbereiding zijnde visies voor de binnenstad in het bestemmingsplan, op de functiemogelijkheden in de gebieden met een bestemming Centrum of Gemengd en op de gedetailleerde regelgeving.

A. Ruimtelijke vertaling van de in voorbereiding zijnde visies in het bestemmingsplan.

Zierikzee heeft voor de gemeente Schouwen-Duiveland een centrumfunctie. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is om deze centrumfunctie te behouden en waar mogelijk te versterken. Ook in de regionale Detailhandelsvisie Midden- en Noord-Zeeland, die in opdracht van de Kamer van Koophandel is opgesteld, wordt aanbevolen deze centrumfunctie te versterken. Uw College werkt op dit moment aan de opstelling van twee beleidsvisies, die van belang zijn voor de bebouwde kom van Zierikzee, namelijk een verkeersplan en een detailhandelsvisie. De inhoud van deze beide visies kunnen belangrijke gevolgen hebben voor het beleid voor de binnenstad en dus ook voor de inhoud van dit bestemmingsplan. Als nieuwe inzichten uit de visies leiden tot aanpassingen van het ruimtelijk beleid, adviseren wij u deze dan ook zo spoedig mogelijk te verwerken in een gewijzigd bestemmingsplan. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met het feit dat in relatief korte termijn twee keer een planologische procedure voor hetzelfde gebied gevolgd dient te worden.

B. Functiemogelijkheden in de gebieden met een bestemming Centrum of Gemengd.

Het plan voorziet in het gebied met de bestemming Centrum, waarin eenvoudig en zonder tijdrovende procedures panden van functie kunnen veranderen. Wij ondersteunen dit van harte. Eén van die functies is wonen. Binnen het Centrumgebied is het belangrijk dat er sprake is van een zoveel mogelijk aaneengesloten front van winkels en van andere binnenstadsvoorzieningen. Door wonen toe te staan op de begane grond wordt hieraan afbreuk gedaan. Wij adviseren u binnen de bestemming Centrum de woonfunctie op de begane grond uit te sluiten en deze alleen op verdiepingen toe te staan. De bestemming Centrum sluit de vestiging van zelfstandige horecabedrijven uit. Wij adviseren u om, met gebruikmaking van de Staat van Horeca-activiteiten, lichtere vormen van horeca toe te staan. De aanwezigheid van horeca vormt immers een belangrijk onderdeel van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Daarmee wordt tevens inhoud gegeven aan het beleidsvoornemen om horeca ontwikkelingsruimte toe te staan. Die ontwikkelingsruimte, zoals verwoord in de toelichting, is overigens in de voorschriften niet verder uitgewerkt. Dit laatste punt vinden wij een gemis. Voor de panden in het gebied met de bestemming Gemengd wordt functiewijziging naar detailhandel niet toegestaan. Gelet op het streven de detailhandel te concentreren in het Centrumgebied kunnen wij dit onderschrijven. Naar onze mening is hierop één uitzondering gewenst, namelijk de Nieuwe Boogerdstraat. Deze straat ontwikkelt zich steeds meer als een verbindingroute tussen het centrum en



het havengebied/jachthaven. Voor het functioneren van de binnenstad is dit een gunstige ontwikkeling. Wij pleiten er voor om specifiek voor deze straat een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hier detailhandel via een korte en snelle procedure mogelijk is.

C. Gedetailleerde regelgeving

Veel gemeenten, waaronder ook de gemeente Schouwen-Duiveland, zetten zich in voor het terugdringen van overbodige regelgeving voor het bedrijfsleven. Ook bestemmingsplannen bieden vaak mogelijkheden tot deregulering. Wij hebben het voorontwerpplan op dit punt extra getoetst. Onze conclusie is dat het plan op diverse onderdelen erg gedetailleerd is. Met dit bestemmingsplan wordt veel regelgeving (opnieuw) vastgelegd. Hieronder doen wij een aantal suggesties om de regelgeving in het bestemmingsplan voor de Bebouwde Kom Zierikzee te verminderen:

- het bebouwingspercentage bedraagt 50% of is vastgelegd door middel van op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Wij stellen voor om te volstaan met één generiek bebouwingspercentage, dat aanmerkelijk hoger ligt dan 50%;
- de maximale bouwhoogtes voor hoofdgebouwen, voor erfscheidingen, voor overkappingen en voor bouwwerken variëren. Volgens ons kan volstaan worden met één maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen en één maximum voor andere vormen van bebouwing;
- bepalingen over de minimale breedte van hoofdgebouwen en hellingshoeken van daken zijn onnodig beperkend;
- het vastleggen van de maximale breedte van aanlegsteigers is overbodig;
- het gebruik van woningen voor bedrijf of beroep aan huis is vrijgesteld tot een oppervlakte van 25 m²; vervolgens geldt tot 40 m² een vrijstellingsbepaling. Met inachtneming van de opgenomen criteria kan de vrijstellingsbepaling achterwege blijven;
- het planologisch vastleggen van het aantal ligplaatsen is een ongewenste vorm van detaillering;
- het voorschrift voor verblijfsrecreatie is bijzonder gedetailleerd (onderscheid aantallen permanente en niet-permanente plaatsen, verschillende maximale bouwhoogtes, bepaling rond winterkamperen, verbod gaslessen bij/in gestalde caravans). Wij stellen voor de bepalingen in dit artikel te toetsen op planologische relevantie;
- binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden worden subbestemmingen gehanteerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de omschrijving van bedrijfsactiviteiten. Ons voorstel is om, in geval van subbestemmingen, de betreffende categorie van de Staat van Inrichtingen te hanteren als subbestemming voor het betreffende pand of perceel.

De regelgeving in een bestemmingsplan is vaak dubbelop: ook in andere "wetgeving", zoals in het bouwbesluit, in welstandeisen, in regelgeving met betrekking tot monumenten en in (brand)veiligheidsregels wordt hetzelfde al geregeld. Wij stellen voor om in het bestemmingsplan uitsluitend zaken te regelen die ruimtelijk relevant zijn. Wij adviseren u het voorontwerp van het bestemmingsplan te toetsen op nut en noodzaak van alle daarin opgenomen regelgeving.

Ten slotte zijn in het plan diverse algemene wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Wij vinden dat deze algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden onvoldoende flexibiliteit bieden aan ondernemers. Immers, eerst moet uw College besluiten mee te werken. Vervolgens zit daar een hele procedure aan vast wat extra tijd, extra kosten en extra mogelijkheden van bezwaar en beroep met zich meebrengt. Wij pleiten er voor om de ruimte, die vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het gehele plangebied bieden, rechtstreeks in het bestemmingsplan toe te staan.

Voor het overige kunnen wij instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee.

Met vriendelijke groet,

dr. ir. R.J. van Renterghem,
algemeen directeur

Het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Schouwen-
Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Renm</i>	ingekomen d.d. 24 JAN 2008	kopie
cluster <i>OB</i>		ontv. bev.
<i>SE</i>	<i>odinkoo763</i>	
appel		o.l.s. kaart



Onderwerp: Advies inzake voorontwerp bestemmingsplan Bebouwde kom
Zierikzee

Geacht College,

Op basis van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft u op 21 november 2007 het voorontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' aan de Veiligheidsregio Zeeland voor advies voorgelegd.

In paragraaf 4.9 gaat u in op de externe veiligheid. Als risicobronnen binnen het plangebied worden de N59 als route gevaarlijke stoffen en het tankstation Service Station Schouwen aangemerkt. In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

U geeft aan dat onduidelijk is wat de exacte risicocontouren zijn van de N59, omdat deze weg niet is opgenomen in het rapport 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen'. In februari 2006 is echter door de Adviesgroep AVIV een nieuwe risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen uitgevoerd voor heel Zeeland, waarbij ook de N59 is beoordeeld. Uit deze inventarisatie blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour het niveau van 10^{-6} per jaar niet bereikt en dat ook het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. De N59 vormt voor de bebouwde kom Zierikzee momenteel dus geen probleem, maar zal wel een aandachtspunt blijven bij eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Als knelpunt wordt door u terecht het tankstation Service Station Schouwen met een LPG-opslagtank genoemd. Binnen de huidige plaatsgebonden risicocontour liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten en is derhalve geen sprake van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Er is echter wel een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. In de huidige situatie is sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde met 40 personen. Vanaf 2010 worden in de LPG-sector echter brongerichte maatregelen doorgevoerd, waardoor een groter aantal personen in het invloedsgebied is toegestaan en de oriënterende waarde niet meer wordt overschreden.

In het bestemmingsplan heeft u ten aanzien van dit knelpunt nagedacht over risicoreducerende factoren, zoals de afscherming van de risicobron, bereikbaarheid voor hulpdiensten en de vluchtmogelijkheden voor omwonenden. Zo zijn de woningen van het LPG-vulpunt gescheiden door middel van een wegtalud, een brede gracht en een hoger gelegen omwalling met dichte begroeiing.

- Rampenbestrijding en crisisbeheersing
- Brandweerzorg
- Geneeskundige Hulp bij
Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Meldcentrale
Zeeland (GMZ)

Datum:

22 januari 2008

Inlichtingen:

Ing. A.J. Willemse

Tel.: 0113 – 27 66 07

Fax: 0113 – 27 66 05

E-mail: aj.willemse@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/BZ/AW/2008/0117

Uw kenmerk:

R&M/SE/074IT08139

Blad:

1 van 2

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

www.veiligheidsregiozeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956
t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

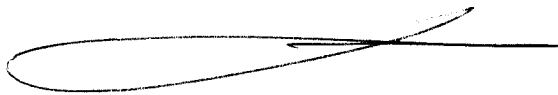
Verder is het LPG-tankstation langs twee zijden binnen 8 minuten bereikbaar voor hulpdiensten en voor omwonenden zijn goede vluchtwegen beschikbaar. U concludeert dat hierdoor geen extra maatregelen noodzakelijk zijn om de overschrijding van de oriënterende waarde terug te dringen. In aanvulling daarop blijkt uit nadere informatie van de gemeentelijke brandweer dat de huidige bluswatercapaciteit (primair en secundair) voldoende is om een BLEVE bij het LPG-tankstation effectief te kunnen bestrijden.

Als aanvullende maatregel wil ik u wel adviseren na te gaan of het zinvol is de levering van LPG slechts op bepaalde tijden te laten plaatshebben. In de directe omgeving is alleen woningbouw aanwezig. Over het algemeen is de bewonersdichtheid lager overdag dan in de ochtend- en avonden. Het beste kan dit geregeld worden in de milieuvergunning.

Tot slot wil ik u adviseren aandacht te besteden aan de risicocommunicatie met omwonenden over de aanwezige risicobron. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van de bewoners bij een eventuele calamiteit.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Ik adviseer u om bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied de Veiligheidsregio Zeeland opnieuw om advies te vragen. Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
Namens dezen,
Directeur Veiligheidsregio Zeeland,



Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm

i.a.a.. Commandant Brandweer Zeeland
Commandant Brandweer Schouwen-Duiveland

DE ZEEUWSE MOLEN
Vereniging tot behoud van molens in Zeeland
Opgericht 17 januari 1975

correspondentie-adres:
De Zeeuwse Molen, werkgroep R.O.
p/a Hansweertsestraatweg 5
4416 ND Kruiningen.
Tel. 0113.382162

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Ren</i>	ingekomen d.d.	kopie
cluster <i>OB</i>	<i>12 JAN 2008</i>	ontv. bev.
medew. <i>S.E.</i>	<i>odinhoo001</i>	
rappel		o lie raad

AAN
Het College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland

Postbus 5555
4300 JA Zierikzee.

uw kenmerk: R&M/SE/07uit08139
ons kenmerk: ZM-0712.17-RO
onderwerp: Overleg ex art. 10 Bro best. plan Bebouwde kom Zierikzee
Kruiningen, 18 december 2007.

Geacht College,

Naar aanleiding van het ons ten behoeve van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, toegezonden bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" (editie dd 24 oktober 2007), delen wij u mede in te kunnen stemmen met de in het plan opgenomen bepalingen inzake de molenbeschermingszone.

Opgemerkt wordt dat de onder punt 4.6 aangehaalde Handleiding Molenbiotoop is samengesteld en uitgegeven door de vereniging De Hollandsche Molen, in plaats van de door u aangegeven vereniging De Zeeuwse Molen.

Het verdient overigens aanbeveling na te gaan of het juist is te omschrijven dat er buiten de beschermingszone van 100 m geen maatregelen zijn genomen en daarvoor wel een berekenwijze op te nemen; dit lijkt ons enigszins tegenstrijdig.

Binnen deze zone is immers bebouwing of beplanting hoger dan de stelling niet toegestaan.

Met vriendelijke groeten,
namens ver. De Zeeuwse Molen,

A. Verbree
A. Verbree, voorzitter.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Rooijen, Jon van [mailto:J.van.Rooijen@racm.nl]

Verzonden: donderdag 21 februari 2008 11:27

Aan: Sander Eland

CC: Daan Bolsterlee

Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Zierikzee

Beste heer Eland,

Allereerst mijn excuses voor de late reactie op het ontwerpbestemmingsplan bebouwde kom Zierikzee dat u de RACM ihkv art. 10 BRO aan ons voor een reactie heeft voorgelegd. Ik heb het plan inmiddels uitgebreid bestudeerd en kom tot de conclusie dat het plan inhoudelijk geen aanleiding geeft tot een specifieke inbreng en het ontwerpbestemmingsplan voldoende beschermend is om te voorzien in het rechtsvervolg ex artikel 36 van de Monumentenwet.

Ik zou nog wel op een punt een aanbeveling willen doen. De bestaande kwaliteiten en ruimtelijke waarden van het beschermde gezicht zijn voldoende in het bestemmingsplan verankerd. Echter hebben vooral veranderingen en wijzigingen binnen het beschermd gezicht een grote invloed op de beschreven waarden van het beschermende gezicht. Ik adviseer daarom in de bestemmingsplanvoorschriften op te nemen dat bij besluiten tot grote wijzigingen (ex artikel 11 WRO) in het beschermende gezicht ook advies wordt gevraagd van een (historisch) deskundige b.v uw monumentencommissie als genoemd in artikel 23 lid 2. Gaarne ontvang ik tzt het vastgestelde plan ter formele vaststelling van de beschermende werking van het plan ex art 36 MW.

Met vriendelijke groet,

Jon van Rooijen

Ing. J.P. van Rooijen (Jon)

consulent PRO (stedenbouw)

Regio Zuid (Zeeland -Brabant Oost)

T 030-69 83 472

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Broederplein 41, 3703 CD Zeist

Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

www.racm.nl

Bijlage 2

Inspraakreacties

Gemeente Schouwen-Duiveland
t.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 4300
JA Zierikzee

Zierikzee, 20 november 2007

Gemeen Schouwen-Duiveland		
afdeling R+M	in komen d.d.	kopie
cluster	26 NOV 2007	ontv. bev.
medew.	07 ink 07651	
	rappel	o lis raad

NIEUWE HAVEN 1-3
4301 DJ ZIERIKZEE
T 0111 451156

E INFO@LOEFJE.NL
S WWW.LOEFJE.NL

BANK 1173.92.677
KvK 02080457
BTW NL 8152 61 639 B 01
BIC RABONL2U
IBAN NL15RABO 0117 3926 77

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

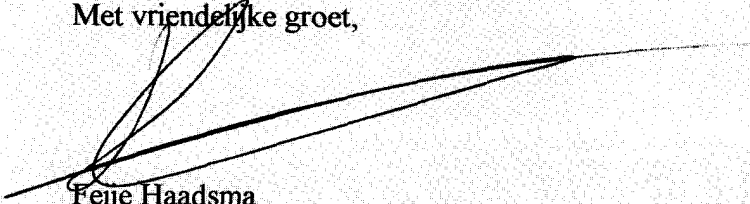
Geachte heer/mevrouw,

Ik heb bovengenoemd plan ingekeken. Volgens mij is de huidige bestemming van de nieuwe haven 1-3 niet juist weer gegeven in dit plan.

Volgens het plan is nr 1 wonen en nr 3 detailhandel. De werkelijkheid is dat momenteel in beide panden detailhandel is en ook een woonfunctie heeft.

Ik verzoek als huurder en gebruiker van deze panden u vriendelijk dit aan te passen. Graag ontvang ik hiervan een bevestiging.

Met vriendelijke groet,


Feije Haadsma
't Loefje Watersport

30 NOV 2007

Inspraakformulier

Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Periode ter inzagelegging: van 16 november tot en met 27 december 2007

Mijn reactie is:

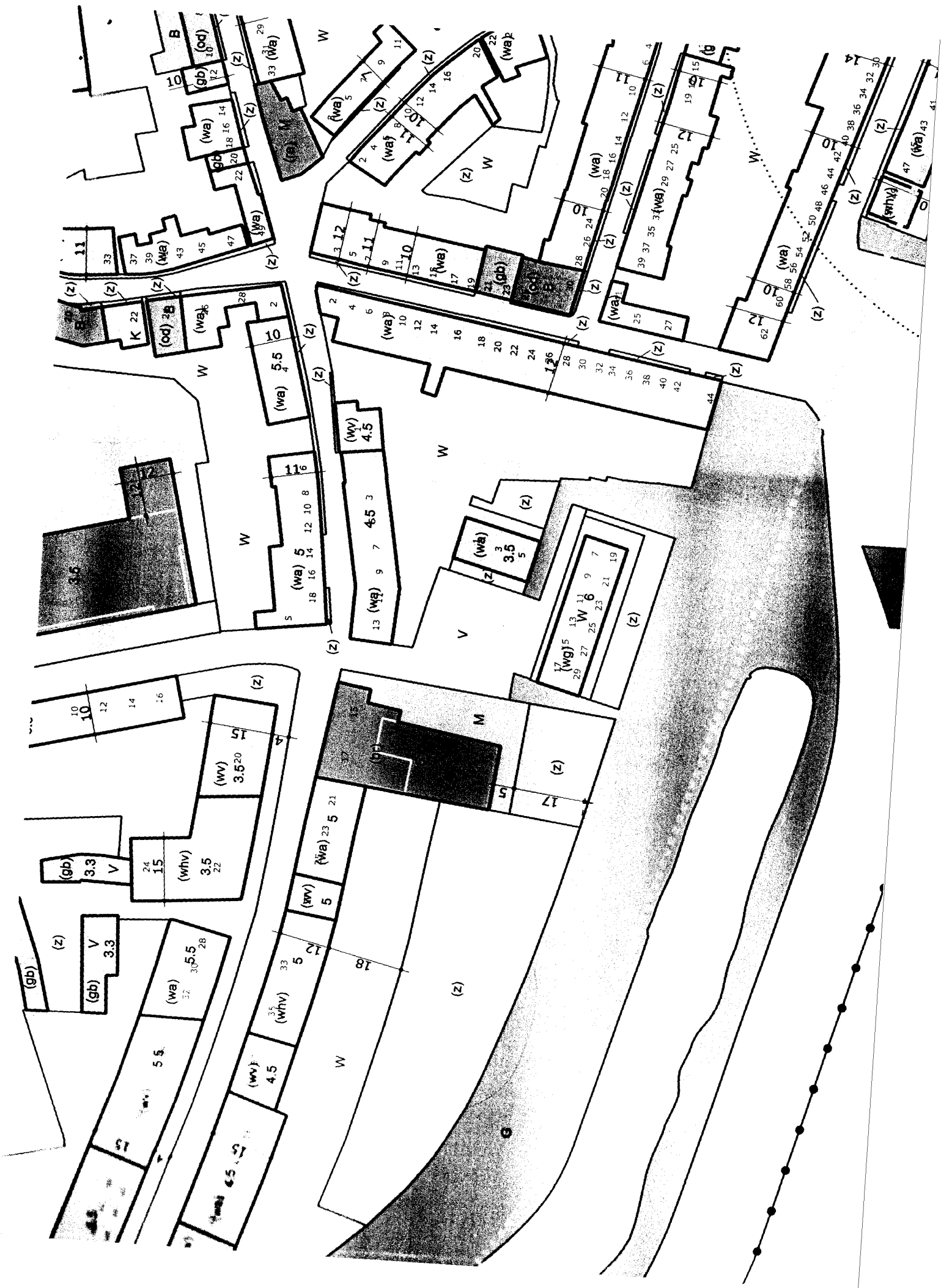
Graag zo concreet mogelijk invullen.

In het voorontwerp krijgt het achterste gedeelte van mijn perceel de bestemming "wonen zonder gebouwen". (zie bijlage)
Op deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Mijn inziens moet er een mogelijkheid gemaakt worden om kleine gebouwen zoals een tuinkas, tuinhuis of overkapping voor houtopslag te realiseren. Dit zijn bouwactiviteiten die buiten het beschermd stads en dorpgezicht onder de voorwaarden van "vergunningvrijbouwen" kunnen worden gebouwd.

Gemeente Schouwen-Duiveland			
afdeling	ingekomen d.d.	kopie	
RM			
cluster	30 NOV 2007	ontv. bev.	
medew.	07 ink07832		
SE	rappel		o lls raad

Naam:	J.R. Raaij
Adres:	Regenboogstraat 33
Postcode:	4301 BS
Woonplaats:	Zierikzee
Datum:	30-11-2007
Handtekening:	

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. S. Eland, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee.
Reageren op het plan kan tot en met 27 december 2007.



30 NOV 2007

Inspraakformulier

Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Periode ter inzagelegging: van 16 november tot en met 27 december 2007

Mijn reactie is:

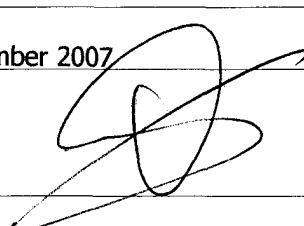
Graag zo concreet mogelijk invullen.

Gelet op de huidige situatie verzoek ik u de bouwvoorschriften, behorende bij de toekomstige bestemming (Wv), aan te passen.

Op dit moment is de afstand tussen de woning en perceelsgrens ongeveer 1 meter aan de ene zijde en 0 meter aan de andere zijde.

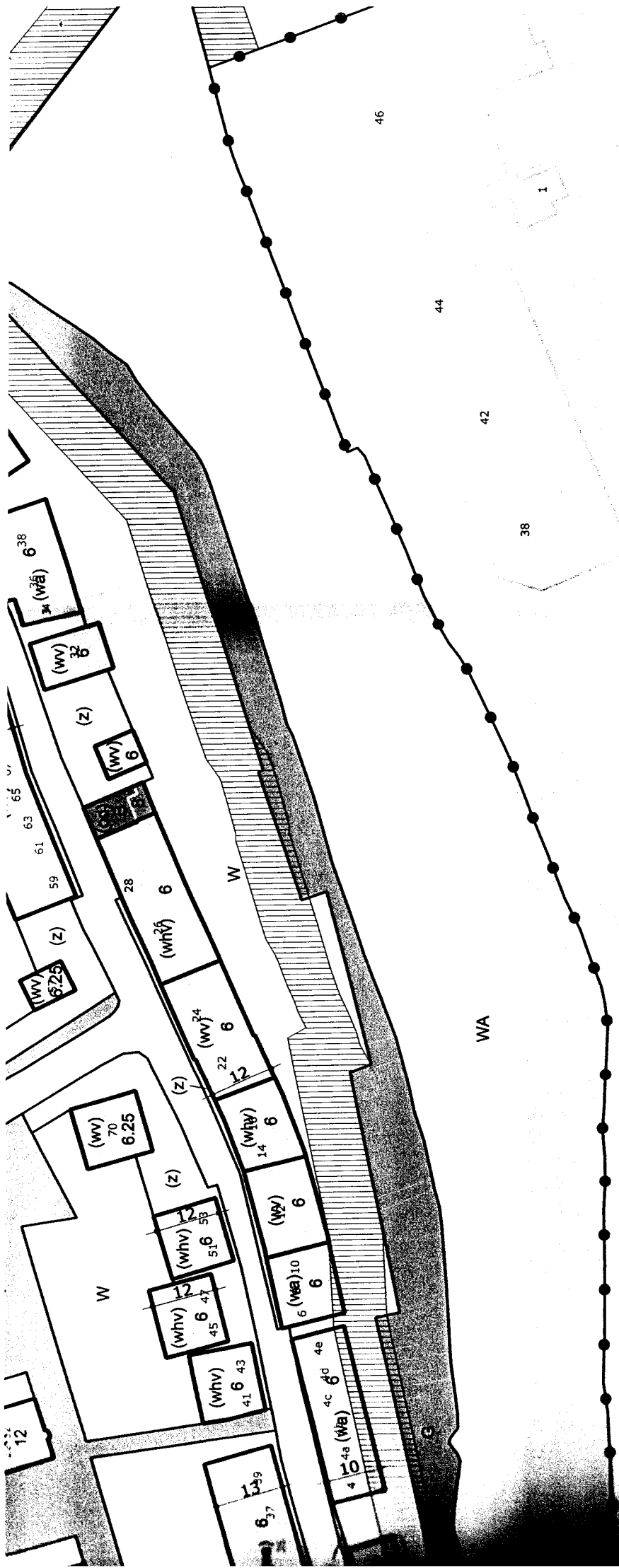
Graag wil ik dit gehandhaafd zien in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Gemeente Schouwen-Duiveland			
afdeling	ingekomen d.d.	kopie	
RM			
cluster	30 NOV 2007	ontv. bev.	
OB			
medew.	07 ink 07 831		
SE	rappel		o lis raad

Naam:	A.L. Lagendijk
Adres:	Scheepstimmerdijk 12
Postcode:	4301 LT
Woonplaats:	Zierikzee
Datum:	30 november 2007
Handtekening:	

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. S. Eland, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee.

Reageren op het plan kan tot en met 27 december 2007.



WA

42

44

46

38

●

21

19

17

32

15

20

Inspraakformulier

Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Periode ter inzagelegging: 16 november – 29 december 2007

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Rentm</i>	ingekomen d.d. 17 DEC 2007	kopie
cluster <i>OB</i>		ontv. bev.
overleg. <i>SE</i>	<i>07inkop216</i>	
	appel	toel. raad

Mijn reactie is:

In het voorontwerpplan staat een deel van onze tuin ten onrechte ingetekend als onderdeel van de weg, zie arcering.

In 2004 heb ik dit stuk van de gemeente Schouwen-Duiveland gekocht om zo onze tuin uit te kunnen breiden. Inmiddels is de gekochte oppervlakte ingericht als tuin. Ter informatie heb ik een kopie bijgevoegd van een overzichtskaart die gebruikt is in de koopakte.

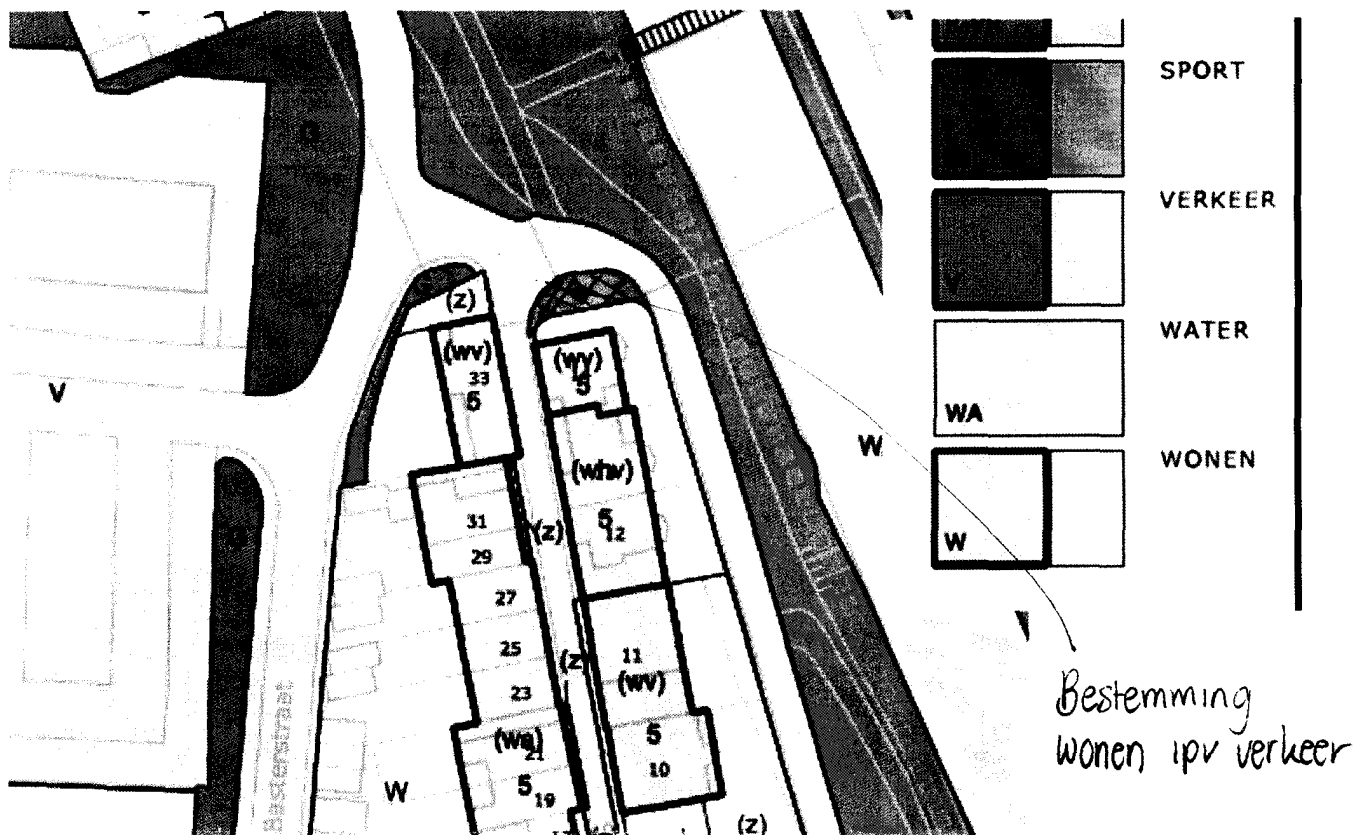
Ik verzoek u om de bestemming verkeer in het voorontwerpplan voor bovengenoemde oppervlakte te wijzigen in de bestemming wonen.

Naam: J.P.M. de Moree
Adres: Wandeling 14
Postcode: 4301 JT
Woonplaats: Zierikzee
Datum: 14.12.2007

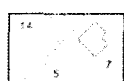
Handtekening:

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. Olaf Griffioen, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee.

BESTEMMINGSPLAN BEBOUWDE KOM ZIERIKZEE



AANDUIDINGEN



BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS

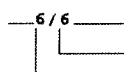


GRENS VAN HET PLAN



BEBOUWINGSGRENS

BEBOUWINGSVLAK



CIJFER BIJ LETTER AANDUIDING

totale hoogte
maximum dakvoetheogte



maximum dakvoetheogte



MAXIMALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE

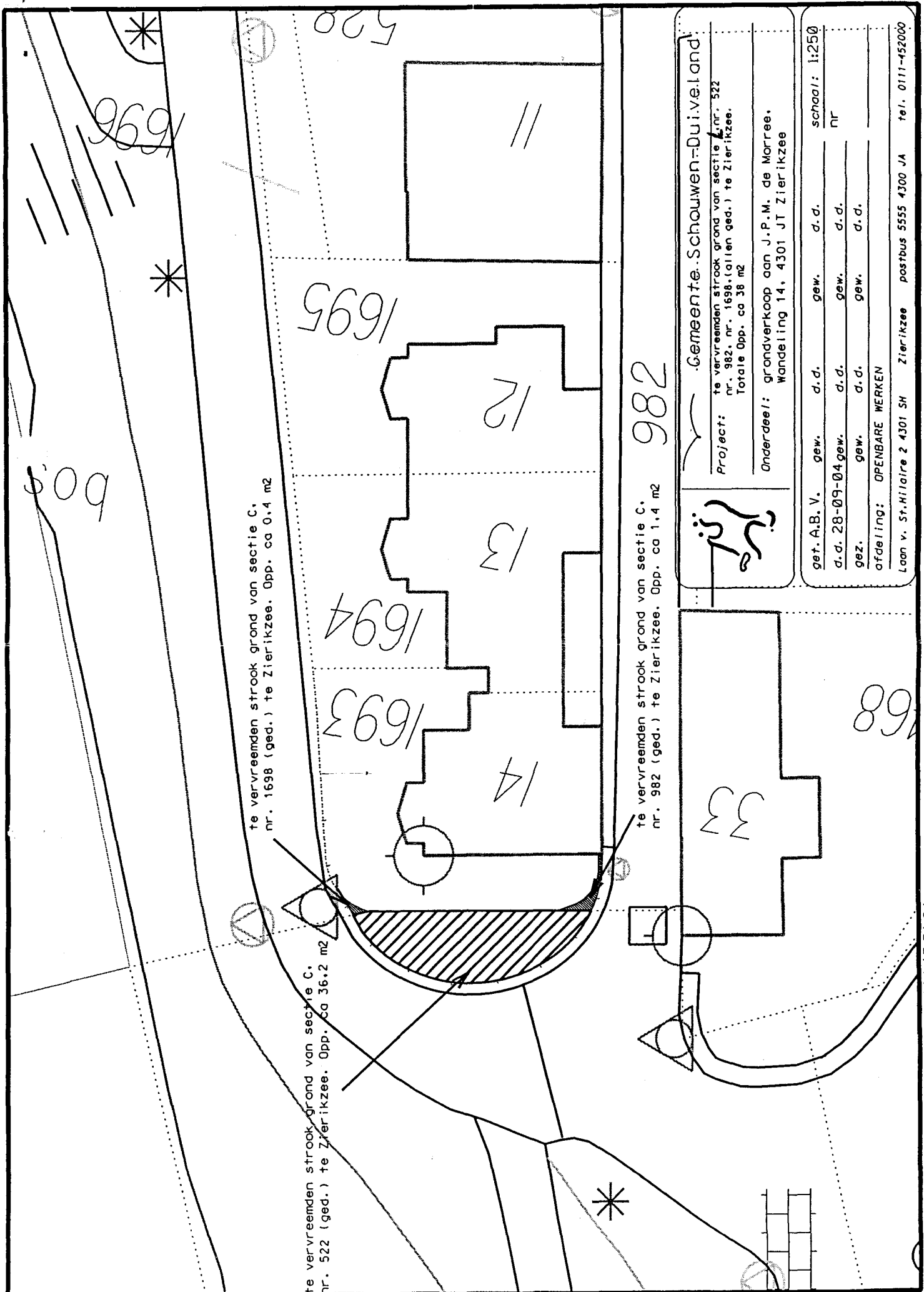


MATEN IN METERS



AFBREEKLIJN

- (wg) ——— gestapeld
- (wgk) ——— geschakeld
- (whv) ——— halfvrijstaand
- (wsv) ——— watersportvereniging
- (wv) ——— vrijstaand
- (z) ——— zonder bebouwing



te vervreemden strook grond van sectie C,
nr. 1698 (ged.) te Zierikzee, Opp. ca 0,4 m2

te vervreemden strook grond van sectie C,
nr. 522 (ged.) te Zierikzee, Opp. ca 36,2 m2

te vervreemden strook grond van sectie C,
nr. 982 (ged.) te Zierikzee, Opp. ca 1,4 m2

982

Gemeente Schouwen-Duiveland

Project: te vervreemden strook grond van sectie C, nr. 522
nr. 982, nr. 1698. (allem ged.) te Zierikzee.
Totale Opp. ca 38 m2

Onderdeel: grondverkoop aan J.P.M. de Morree,
Wandeling 14, 4301 JT Zierikzee

get. A.B. V.	gew.	d.d.	gew.	d.d.	schaal: 1:2500
d.d. 28-09-04	gew.	d.d.	gew.	d.d.	nr
gez.	gew.	d.d.	gew.	d.d.	
afdeling: OPENBARE WERKEN					
Laan v. St. Hilaire 2 4301 SH Zierikzee postbus 5555 4300 JA tel. 0111-452000					

Zierikzee/Wandeling 14 dan 28 00 2004 15:51:24

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555,
4300 JA Zierikzee.

Zierikzee,
14 december 2007,

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee"

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Kenm</i>	ingekomen d.d. 	kopie
cluster <i>OB</i>	17 DEC 2007	ontv. bev.
medew. <i>SE</i>	<i>07ink0017</i>	
	rapport	o l i s raad

Geacht college,

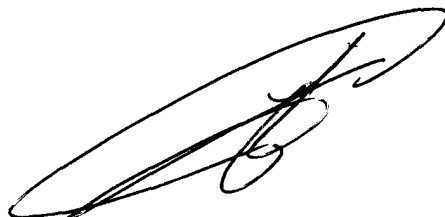
U hebt het voorontwerp bestemmingsplan Zierikzee ter inzage gelegd en gevraagd om reacties voor 27 december 2007. In dit schrijven maak ik bezwaar tegen de bestemming zoals omschreven in dit voorontwerp.

In dit plan heeft u onder de strook aan onder andere de Nieuwe haven benoemd als "Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)" vooral tegen de dubbelbestemming teken ik bezwaar aan omdat dit de mogelijkheid schept om voor onze historische panden bouwwerken op te richten met een hoogte van 5 meter dan wel met een ontheffing tot 10 meter. Ik vind dit onaanvaardbaar en zal ook alles in het werk stellen om dit te voorkomen. Ook als er andere artikelen zijn die de mogelijkheid scheppen om voor ons pand een gebouw dan wel uitzichtbelemmerende opstallen of luifels van terrassen te plaatsen teken ik daar bezwaar tegen aan.

Ik vertrouw erop dat ik hiermee tijdig en volledig bezwaar heb aangetekend, mocht dit echter onvoldoende zijn of voor u onduidelijkheden bevatten dan verzoek ik U mij daar tijdig van te berichten.

Met vriendelijke groet,

Paul du Buf.
Nieuwe haven 25
4301 DJ Zierikzee



Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>KenM</i>	ingekomen d.d.	kopie
cluster <i>OB</i>	17 DEC 2007	ontv. bev.
medew. <i>SE</i>	<i>07ink08219</i>	
	rappe!	o/lis raad

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555,
4300 JA Zierikzee.

Zierikzee,
14 december 2007,

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee"

Geacht college,

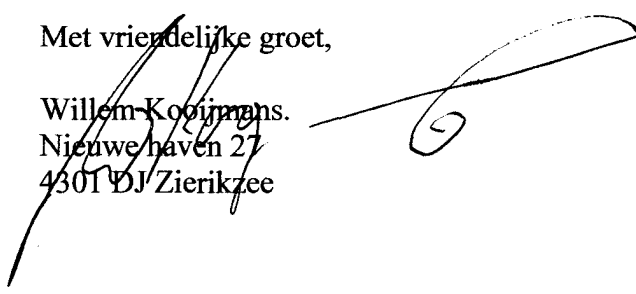
U hebt het voorontwerp bestemmingsplan Zierikzee ter inzage gelegd en gevraagd om reacties voor 27 december 2007. In dit schrijven maak ik bezwaar tegen de bestemming zoals omschreven in dit voorontwerp.

In dit plan heeft u de strook aan onder andere de Nieuwe haven benoemd als "Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)" vooral tegen de dubbelbestemming teken ik bezwaar aan omdat dit de mogelijkheid schept om voor onze historische panden bouwwerken op te richten met een hoogte van 5 meter dan wel met een ontheffing tot 10 meter. Ik vind dit onaanvaardbaar en zal ook alles in het werk stellen om dit te voorkomen. Ook als er andere nog niet door mij genoemde artikelen zijn die de mogelijkheid scheppen om voor ons pand een gebouw dan wel uitzichtbelemmerende opstallen of luifels van terrassen te plaatsen teken ik daar bezwaar tegen aan.

Ik vertrouw erop dat ik hiermee tijdig en volledig bezwaar heb aangetekend, mocht dit echter onvoldoende zijn of voor u onduidelijkheden bevatten dan verzoek ik U mij daar tijdig van te berichten.

Met vriendelijke groet,

Willem Kooijmans.
Nieuwe haven 27
4301 DJ Zierikzee





07ink08393

Dit voorblad hoort bij het geregistreerde poststuk: s.v.p. niet verwijderen

Afzendergegevens:

naam: I.C. van der Male
adres: Oudeweg 7
plaats: 4301 TC ZIERIKZEE

Registratiegegevens:

onderwerp: Bestemmingsplan VO BK Zierikzee
Inspraakreactie m.b.t. voorontwerp-bestemmingsplan
Bebouwde kom Zierikzee.

Behandelgegevens:

registratiedatum: 28/12/2007
behandelaar: S. Eland
organisatieonderdeel: omgevingsbeleid
streefdatum: 26/04/2008

cluster DIV
2007

Inspraakformulier .

Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Periode ter inzagelegging: tot en met 27 december 2007

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling ReurM	ingekomen d.d.	kopie
cluster OB	27 DEC 2007	ontv. bev.
medew. SE	07ink08393	
	rappel	o lis raad

Mijn reactie is:

Ik ben eigenaar van een garage aan de Ravestraat 23a. Op deze garage ligt thans de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Het pand heeft daarbij één bestemming met het pand Schuttershofstraat 30. Het is daardoor niet uitgesloten dat het pand in de toekomst omgebouwd gaat worden tot woning.

In het voorontwerpbestemmingsplan kent u zowel aan mijn pand als het pand Schuttershofstraat 30 de bestemming "Bedrijf" toe. Ik ben het niet eens met deze inperking van de gebruiksmogelijkheden en leid hierdoor planschade. U belemmert mij immers in de toekomst het pand, eventueel in combinatie met Schuttershofstraat 30, om te bouwen tot woning. Daarbij wijs ik u op een PZC-artikel van 6 maart 2007 inzake de omnummering. In dat artikel, gebaseerd op gemeentelijke informatie staat over mijn pand dat "het bovendien om een pand gaat dat in de toekomst wellicht woonhuis wordt".

Ik verzoek u daarom de bestemming van het pand Ravestraat 23a ongewijzigd te laten en hieraan derhalve de bestemming "Bedrijven" met de subbestemming "Wonen" toe te kennen.

Naam: I.C. van der Male

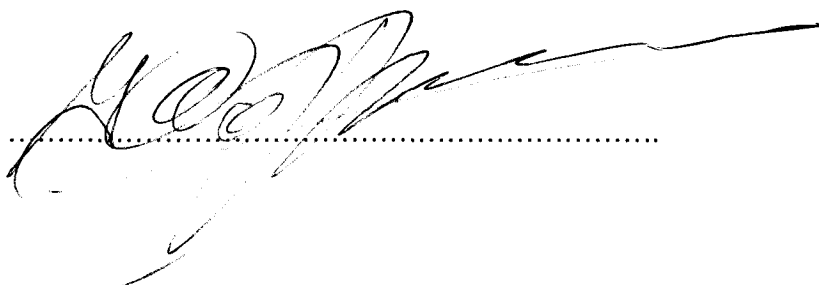
Adres: Oudeweg 7

Postcode: 4301 TC

Woonplaats: Zierikzee

Datum: 26 november 2007

Handtekening:



Inspraakformulier

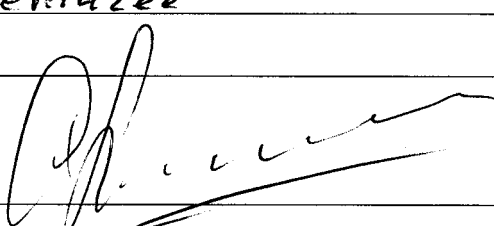
Voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee
Periode ter inzagelegging: van 16 november tot en met 27 december 2007

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Ruim</i>	ingekomen d.d. 	kopie
cluster <i>OB</i>	14 JAN 2008	ontv. bev.
medew. <i>SC</i>	<i>PINKOO418</i>	
rappel		o lis raad

Mijn reactie is:

Graag zo concreet mogelijk invullen.

Geachte Heer Eland
Wij zijn van mening dat het winkelhart
van Z.zee geen mogelijkheid moet bieden
voor woonbestemming. Wij denken aan
Havenplein, Mol, Appelmarkt, aansluiten stulpje
Poststraat, Dam, Melkmarkt, Schuitheven,
Mol.
Ook zijn wij van mening dat de Nieuwe
Boogerdstraat de mogelijkheid moet bieden
voor vestiging van Detailhandel
Verder nog de opmerking van Mr A. v. Velzen
op de inspraakavond dat zij vindt, dat de
L. Nobelsstraat in zijn geheel winkelstraat moet zijn

Naam:	<i>Z. Z. Neptunus</i>
Adres: <i>Pk. C. Iepermaede</i>	<i>Melkmarkt 14</i>
Postcode:	<i>4301 HB</i>
Woonplaats:	<i>Zierikzee</i>
Datum:	
Handtekening:	

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. S. Eland, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee. Reageren op het plan kan tot en met 27 december 2007.

Bijlage 3

Aanvulling toelichting bestemmingsplan m.b.t. functie- en bestemmingswijzigingen Wet geluidhinder en Wet milieubeheer

Aanvulling paragraaf 4.2 Milieuhinder

In het plangebied liggen meerdere percelen waarop een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Deze wijzigingsbevoegdheden maken de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Bij onderstaande percelen resulteert dit in een woonbestemming die is gelegen binnen de zone van een bestaand bedrijf. De zone is bepaald aan de hand van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2007). De onderstaande percelen zijn gelegen binnen de zones van een bestaande bedrijf.

perceel met wijzigingsbevoegdheid	locatie bestaand bedrijf	bestemming	type bedrijf	cat.	max. afstand
Karsteil 7	Nieuwe Haven 141	B	Bedrijf	1	10 m
Karsteil 12/14	Karsteil 2/4	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Lange Nobelstraat 41/41a	Lange Nobelstraat 43	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Schuttershofstraat 7/9	Breedstraat 28	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Krepelstraat 17/19	Lange St. Janstraat 47	B(ga)	Garagebedrijf	2	30 m
Schuttershofstraat 7/9	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Krepelstraat 8	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m
Zevenhuisstraat 8	Bolwerk 1	B(mo)	Windmolen (wiek 20mrond)	3.2	100 m

Na inventarisatie van de bovenstaande situaties en de gevolgen voor nabijgelegen bedrijven kan geconstateerd worden dat in alle gevallen zich reeds minimaal één bestaande woning op kleinere afstand tot het bedrijf bevindt, waardoor het desbetreffende bedrijf geen milieutechnische belemmering zal ondervinden als gevolg van de voorgenomen wijziging.

Aanvulling paragraaf 4.1 Geluidhinder

Opmerking: Paragraaf 4.1 moet wordt gesplitst in wegverkeerslawaaï, industrielawaai en waarborgzone N59.

Paragraaf 4.1 Geluidhinder

Binnen dit bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit kan door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid, maar ook door binnen de bestemmingsomschrijving een (zelfstandige) woonfunctie toe te voegen. Beide situaties komen voor in dit bestemmingsplan en dienen vanuit de Wet geluidhinder te worden onderbouwd. Het gaat dan om de zones van het wegverkeer en de industrielawaaizone. In de bijlage behorend bij deze toelichting wordt het wettelijk kader toegelicht. Hieronder wordt verder ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaaï, industrielawaai en waarborgzone N59

Paragraaf 4.1 Geluidhinder onderdeel wegverkeerslawaaï

Bestaande tekst uit de toelichting "Sinds 1 januari 2007....Verkeerskundige bebouwde kom" terug laten komen onder dit onderdeel met de volgende toevoeging: bovengenoemde zones zijn niet van toepassing indien een gedetailleerd akoestisch onderzoek voor handen is. Dit is het geval voor de Laan van St. Hilaire en de N59.

Voor een aantal percelen is met behulp van de bestemming Bedrijf met de aanduiding "opslag en distributie" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bestemming worden gewijzigd van Bedrijf naar Wonen.

percelen in zone wegverkeer
Sas 1
Sas 3
Zaagmolen 21
Engelse kade 5, 11a en 11b

De percelen Sas 1 en 3 komen niet in aanmerking voor hogere grenswaarden en zullen tevens uitgesloten worden van de mogelijkheid om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen in Wonen. Voor de Zaagmolen 21 is gezien

de ligging in een woonlint gekozen voor het in standhouden van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor zal een hogere grenswaarden worden verleend. De percelen aan de Engelse kade liggen binnen de zone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Aangezien deze percelen ook liggen in de zone industrielawaai zullen deze uitgesloten worden van de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in Wonen.

Paragraaf 4.1 Geluidhinder onderdeel industrielawaai

In het gebied ten zuiden van het plangebied (Zuidhoek) bevinden zich verscheidene "inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" (vroegere "Categorie A-inrichtingen"). Volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder dient voor een dergelijk terrein een "zonebesluit" te worden vastgesteld. Het nemen van een "zonebesluit" is een gemeentelijke bevoegdheid en kan samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In een dergelijk besluit wordt rond het betreffende terrein een zogenaamde 50 dB(A)-contour en een 55 dB(A)-contour aangegeven. Deze contouren hebben de volgende betekenis:

- Alle bedrijven op het bedrijventerrein, zowel bestaande als nieuwe bedrijven, dienen qua gezamenlijke geluidsproductie te blijven binnen de 'geluidsruimte', die wordt begrensd door de 50 dB(A)-contour (en daarmee ook de 55 dB(A)-contour).
- nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) dienen in principe buiten de 50 dB(A)-contour gesitueerd te worden;

Eventuele veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende veranderingen in de geluid- en andere milieuhindersituaties dienen binnen de bestaande contouren van het zonebesluit te worden opgelost. Er mag per saldo niet meer hinder voor de woonbebouwing ontstaan.

Voor het bedrijventerrein "Zuidhoek" is bij Koninklijk Besluit van 10 april 1990 een zonebesluit vastgesteld. Het in dit kader relevante deel van de zone is in het voorontwerp-bestemmingsplan aangegeven op voorschriftenkaart 6. Aangezien het bestemmingsplan voorziet in veranderingen ten opzichte van het vastgestelde Zonebesluit en deze zone enigszins gedateerd is, heeft een herberekening met behulp van het zonebeheersmodel plaatsgevonden. Vanwege de ligging van meerdere wijzigingsbevoegdheden in de zone industrielawaai is gekeken naar de actuele begrenzing van deze zone. Er heeft met behulp van het zonebeheersmodel een herberekening plaatsgevonden waarbij gebruik is gemaakt van actuele geluidsgegevens. De bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende milieuvergunningen van de bedrijven zijn als uitgangspunt genomen. Deze berekening heeft geleid tot een gewijzigde zonegrens. Om die reden zal gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan een zonebesluit worden genomen.

Binnen diverse bestemmingen worden omwille van flexibiliteit bij recht zelfstandige woonfuncties toegestaan, ook op plekken waar dat in de voorgaande bestemmingsplannen nog niet het geval was. Bovendien is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming Bedrijf met aanduiding opslag en distributie 'B(od)' kan worden veranderd in Wonen 'W'. Deze bestemmingen komen ook voor in de nieuwe zone industrielawaai. Het toevoegen van een nieuwe woonbestemming in deze zone is echter niet altijd wenselijk. Hieronder wordt beschreven hoe hier in dit bestemmingsplan mee omgegaan wordt.

Wijzigingsbevoegdheid B(od) naar W

Gekozen wordt om binnen de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat het perceel moet zijn gelegen buiten de zone industrielawaai zoals deze is aangegeven in voorschriftenkaart 6. De volgende percelen zullen daarbij uitgesloten worden van de wijzigingsbevoegdheid.

percelen in zone industrielawaai
Krepelstraat 20
Krepelstraat 33/35
Zevenhuisstraat 8
Venkelstraat 43/45
Venkelstraat 46
Karsteil 10/12/14
Karsteil 5, 7, 9
Nieuwe Haven 51

Zelfstandige woonfunctie bij recht toegestaan

De onderstaande percelen waarop in tegenstelling tot voorgaande bestemmingsplannen in het nieuwe plan middels de bestemming een zelfstandige woonfunctie wordt toegestaan liggen binnen de zone industrielawaai.

Perceel*	Bestemming geldend	Bestemming voorontwerp	Voorstel bestemming
Noordhavenpoort 2	Bijzondere doeleinden	Wonen	Wonen onder verlening van hogere grenswaarde NB: mogelijk ligt deze woning buiten de gewijzigde zone
Nieuwe Haven 53, 125	Bedrijf	Kantoor	aanduiding wonen niet toegestaan (-w) toevoegen
Nieuwe Haven 67	Bedrijf	Detailhandel	aanduiding wonen niet toegestaan (-w) toevoegen

**De Engelse Kade ligt zowel in de zone wegverkeer als in de zone industrielawaai en is in vorige paragraaf aan de orde gekomen.*

In de situaties waarbij de bestemming is gewijzigd in Kantoor of Detailhandel zal wonen worden uitgesloten. Indien de bestemming is gewijzigd in Wonen dan is gekozen voor het verlenen van een hogere grenswaarde.

Paragraaf 4.1 Geluidhinder onderdeel Waarborgzone N59

Bestaande tekst uit de toelichting "In het kader van het omgevingsplan....Bijdrage aan de veiligheid" terug laten komen onder dit onderdeel.

Conclusies

Een hogere grenswaarde zal worden verleend voor Zaagmolen 21 en Noordhavenpoort 2. Aan de Nieuwe Haven 53, 67 en 125 zal de aanduiding "wonen niet toegestaan" aangebracht worden. De overige percelen komen niet in aanmerking komen voor de wijzigingsbevoegdheid gezien de ligging in de zone industrielawaai.

Bijlage 4

Tekst voor in de bijlage bij de toelichting

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Alle wegen met uitzondering van 30 km/h hebben zones. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. In artikel 74 Wgh worden de volgende afstanden (uitgedrukt in afstand gemeten vanuit de as van de weg) genoemd:

- in stedelijk gebied:
 - 1°. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - 1°. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2°. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Indien in de te beschouwen wegen via het bestemmingsplan functie- en/of bestemmingswijzigingen naar wonen mogelijk worden gemaakt, dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, maar de maximale grenswaarde niet wordt overschreden dan dient het verlenen van hogere grenswaarden in overweging te worden genomen.

Beoordeling hogere grenswaarden

De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden. Na deze wijziging is in de meeste gevallen niet meer de provincie maar, op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder, het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van Schouwen-Duiveland het bevoegde gezag voor het vaststellen van hogere grenswaarden. Naar verwachting zal de gemeenteraad van de gemeente Schouwen-Duiveland september 2008 de beleidsregel ten aanzien van het verlenen van hogere grenswaarden vaststellen. Bij het opstellen van dit plan hebben wij rekening gehouden met de concept-beleidsregels.

Criteria

Het vaststellen van een hogere waarde is mogelijk voor een nog niet geprojecteerde woning, ander geluidsgevoelig gebouw of een geluidgevoelig terrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder binnen de bebouwde kom die:

- als één of enkele woningen een open plaats invullen tussen de aanwezige bebouwing.
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van één of enkele woningen.
- wordt gerealiseerd in een pand waarvan de cultuurhistorische waarde behouden moet blijven (functiewijziging van een pand).

Relevantie voor plangebied

Een aantal wegen binnen het plangebied zijn van belang in het kader van de Wet geluidhinder. Het gaat om de Laan van St. Hilaire, Nieuwe Koolweg (gedeelte tussen rotonde en gemeentehuis), N59, Groene Weegje, Grachtweg, Deltastraat en Julianastraat. Hiervan is alleen de N59 een 80 km/weg en gelegen buiten de bebouwde kom. Uit de berekende contouren van deze wegen blijkt dat het centrale deel van het plangebied (kernwinkelgebied en directe omgeving daarvan) gelegen is buiten de 200 meter (binnenstedelijk) of 250 meter (buitenstedelijk). De randen van de kern liggen wel in deze zone en dienen dan ook in beschouwing genomen te worden. In deze zone is onderzocht welke nieuwe zelfstandige woningen zijn mogelijk gemaakt via bestemmingswijziging (wijzigingsbevoegdheid) of functiewijziging (doeleindenomschrijving). Voor de Laan van St. Hilaire en de N59 beschikt de gemeente over een akoestisch onderzoek. Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende zones:

- Laan van St. Hilaire

In de 200 meter zone langs deze binnenstedelijk gelegen weg ligt een aantal locaties. Een gedetailleerd akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de 48 dB-contour circa 69 meter uit de rand van de Laan van St. Hilaire is gelegen. In het gebied tussen de 48 dB contour en de 63 dB-contour kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Binnen dit deel kan alleen een woonfunctie of –bestemming worden gerealiseerd na het verlenen van hogere waarde. Binnen de zones uit het akoestisch onderzoek (zowel binnen de 48 dB als de 53 dB contour) worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- **Julianastraat**

De 200 meter zone langs deze binnenstedelijk gelegen weg bevat drie locaties, waarvoor in het voorontwerp-bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden naar wonen is opgenomen, namelijk: Sas 1, 3 en Zaagmolen 21. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de exacte geluidsbelasting als gevolg van de Julianastraat. De ligging van de Sas 1 en 3 op een kruispunt van wegen maakt de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid en voldoening aan de Wet geluidhinder onzeker, waardoor deze wijzigingsbevoegdheid van deze twee percelen wordt afgehaald. De Zaagmolen 21 is een andere situatie, die meer voor wijziging in aanmerking komt. Gezien de ligging in een overwegend lint met woningen en de grote afstand tot aan de Julianastraat (180 meter) is het behouden van de wijzigingsbevoegdheid gewenst. Hiervoor dienen dan wel hogere grenswaarden te worden aangevraagd. De verwachting is dat voor deze wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden aan de criteria voor hogere grenswaarden, wegens de ligging in bebouwing en de mogelijkheden te voldoen aan de stedenbouwkundige inpassing. Deze wijzigingsbevoegdheid blijft zodoende in tact met de aanvullende voorwaarde dat hogere grenswaarden dient te worden aangevraagd.

- **Nieuwe Koolweg (gedeelte tussen rotonde en gemeentehuis)**

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- **Groene Weegje**

Rondom de Engelse Kade worden een aantal nieuwe woonbestemmingen gecreëerd in de vorm van de bestemming Gemengd. Uit nader onderzoek van de bedrijvenlijst en functielijst behorend bij het bestemmingsplan blijkt dat in het merendeel van de gevallen een onjuiste bestemming is gegeven aan de percelen. In de meeste gevallen ligt een bedrijfsbestemming meer in de rede. Naast de ligging in de geluidszone van wegen (Groene Weegje) ligt dit gebied tevens in de industrielawaaizone. De situatie is in kaart gebracht en heeft geleid tot een aantal wijzigingen (zie ambtshalve wijzigingen).

- **Grachtweg**

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- **Deltastraat**

Binnen de zones van deze weg worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies mogelijk gemaakt.

- **N59 en autoweg naar Goes**

De zone van de N59 (buitenstedelijk) en de autoweg in de richting van Goes bedraagt 250 meter hierbinnen bevindt zich het perceel Zaagmolen 21. Op 26 juni 2007 is door de minister van Verkeer en Waterstaat de geluidskaart voor snelwegen en belangrijke autowegen vastgesteld. Hierop is te zien hoeveel geluid er afkomstig was van snelwegen in 2006. Na raadpleging van deze kaart kan worden geconstateerd dat de geluidszone in werkelijkheid een stuk verder terug ligt en dat de wijzigingsbevoegdheid van het perceel Zaagmolen 21 geen consequenties ondervindt als gevolg van deze weg.

Industrielawaai

Wettelijk kader

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en

omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van verschillende functies (bedrijven, detailhandel, horeca) gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk. De meest voorkomende zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand van 50 tot 100 meter
- Categorie 4: grootste afstand van 200 tot 300 meter

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d.

BIJLAGE 7

Functielijst (peildatum juli 2005, bijgewerkt 2008)

<i>Bedrijvigheid</i>	
Banninklaan 10A	Werkplaats/Garage
Boerenweg 4	Benzinestation
Boerenweg 4A	Werkplaats/Garage
Bolwerk 1	Windmolen
Breedstraat 28	Werkplaats/Garage
Charlotte de Bourbonlaan 11	Praktijkruimte bij woning
Engelse Kade 10	Aannemer
Engelse Kade 11	Werkplaats/Garage
Jannewekken 11	Bedrijf
Jannewekken 2	Bedrijf
Karsteil 10	Werkplaats/Garage
Karsteil 11	Werkplaats/Garage
Karsteil 2	Werkplaats/Garage
Karsteil 4	Werkplaats/Garage
Lange Blokweg 19A	Werkplaats/Garage
Lange Nobelstraat 30	Praktijkruimte bij woning
Lange Nobelstraat 43	Windmolen
Lange Sint Janstraat 47	Werkplaats/Garage
Maarstraat 5	Atelier/Werkruimte
Meelstraat 25	Praktijkruimte bij woning
Miereweg 3	Praktijkruimte bij woning
Nieuwe Bogerdstraat 12	Praktijkruimte bij woning
Nieuwe Bogerdstraat 25	Praktijkruimte bij woning
Nieuwe Bogerdstraat 47	Werkplaats/Garage
Nieuwe Koolweg 4	Benzinestation
Oude Haven 4X	Praktijkruimte
Oude Haven 51	Praktijkruimte
Oudeweg 1	Garage met autoshowroom
Oudeweg 2	Benzinestation
Oudeweg 9	Akkerbouwbedrijf
Poststraat 46	Praktijkruimte bij woning
Regenboogstraat 4	Bedrijf
's Heer Lauwendorp 7A	Werkplaats/Garage
's Heer Lauwendorp 9	Werkplaats/Garage
Sint Domusstraat 51 53	Garage met autoshowroom
Stapelshofweg 14	Werkplaats/Garage
Touwbaan 20	Praktijkruimte bij woning
Venkelstraat 3	Praktijkruimte

<i>Zakelijke dienstverlening</i>	
Appelmarkt 29A	Kantoor
Calandplein 1	Kantoor
Calandweg 40	Kantoor
Engelse Kade 2	Kantoor
Fonteine 1	Kantoor
Fonteine 2	Kantoor
Grachtweg 23	Kantoor (bedrijfsverzamelgebouw)
Grachtweg 24	Kantoor
Havenpark 13	Kantoor
Havenpark 16	Bank
Havenpark 21	Kantoor
Havenpark 27	Kantoor
Havenpark 29	Kantoor
Havenpark 3	Kantoor
Havenpark 31	Kantoor
Havenpark 4	Bank
Havenpark 40	Kantoor
Havenpark 8	Kantoor
Havenpark 9	Kantoor
Jannekekken 19C	Kantoor
Karnemelksvaart 2	Kantoor
Kerkhof 1	Kantoor
Kerkhof 3	Kantoor
Kerkhof 8	Kantoor
Lange Nobelstraat 10	Kantoor
Lange Nobelstraat 24	Kantoor
Lange Nobelstraat 5	Kantoor
Maarstraat 12	Kantoor
Manhuisstraat 3	Kantoor
Meelstraat 6	Kantoor
Melkmarkt 11	Kantoor
Nieuwe Haven 125	Kantoor
Nieuwe Haven 143	Kantoor
Nieuwe Haven 147	Kantoor
Nieuwe Haven 2	Kantoor
Nieuwe Haven 53	Kantoor
Oude Haven 15	Kantoor
Oude Haven 16	Kantoor
Oude Haven 17	Kantoor
Oude Haven 41	Kantoor
Oude Haven 50	Kantoor
Oude Haven 54X	Kantoor
Oude Haven 5X	Kantoor
Oude Haven 6	Kantoor
Oude Haven 9X	Kantoor
Paternosterstraat 1	Kantoor
Poststraat 11	Kantoor
Poststraat 21	Kantoor

<i>Zakelijke dienstverlening</i>	
Poststraat 42	Kantoor
Poststraat 44	Kantoor
Poststraat 8	Kantoor
Varremarkt 11	Kantoor
Wevershoek 2	Kantoor
Wevershoek 22	Kantoor

<i>Maatschappelijke doeleinden</i>	
Calandweg 51	Crèche/Peuterspeelzaal
Dam 16	Medische dienstverlening
De Huijbertstraat 35	Basisschool
De Huijbertstraat 43	Wijk-/Buurtcentrum
Emil Sandstromweg 2	Verpleegtehuis
Gat van West Noord West 1	Kerk
Grachtweg 1	Trafo
Grachtweg 21	Gemaal
Grachtweg 22	Begraafplaats
Grachtweg 8	Onderwijs
Groene Weegje 7	Zwembad
H J Doelemanplein 7X	Trafo
Havenplein 17	Kerk
Hoge Molenstraat 13	Verpleegtehuis
Hoge Molenstraat 33	Kleedgebouw
Hoge Molenstraat 39	Onderwijs
Hoge Molenstraat 86	Kerk
Jannewekken 10	Verblijf voor verstandelijk gehandicapten
Jannewekken 19	Onderwijs
Jannewekken 19A	Crèche/Peuterspeelzaal
Jannewekken 19B	Onderwijs
Jannewekken 19D	Onderwijs
Kaersemaakerstraat 27	Basisschool
Kaersemaakerstraat 42	Onderwijs
Karsteil 15	Aula
Kerkhof 5	Politiebureau
Kerkplein 1	Kerk
Kerkplein 2	Religieus gebouw
Koning Gustaafweg 2	Ziekenhuis
Kromme Elleboog 12	Kerk
Laan van St Hilaire 13	Trafo
Laan van St Hilaire 2	Gemeentehuis
Lange Blokweg 31	Kleedgebouw
Lange Blokweg 31B	Zendmast
Meelstraat 10	Gemeentehuis
Meelstraat 32	Telefooncentrale
Meelstraat 8	Gemeentehuis
Mol 25	Museum
Mulockstraat 42	Onderwijs
Nieuwe Haven 149	Kleedgebouw
Nieuwe Koolweg 6	Nuts
Nobelpoort 1	Cultureel erfgoed
Noordhavenpoort 1	Cultureel erfgoed
Paardenstraat 4	Schouwburg/Concertgebouw
Pieterseliestraat 2	Trafo
Poststraat 37	Religieus gebouw
Poststraat 39	Postkantoor
Poststraat 43X	Onderwijs

<i>Maatschappelijke doeleinden</i>	
Poststraat 45X	Museum
Poststraat 4X	Clubhuis
Raamstraat 3	Basisschool
Regenboogstraat 19	Brandweerkazerne
Sas 5	Gemaal
Schuihaven 15	Trafo
Sint Domusstraat 11	Kerk
Sint Domusstraat 31	Kerk
Sint Domusstraat 66	Clubhuis
Sint Domusstraat 9	Kerk
't Luitje 3	Kleedgebouw
Touwbaan 14	Medische dienstverlening
Van Veenlaan 1	Clubhuis
Venkelstraat 22	Culturele voorziening
Vrije 32	Basisschool
Waterpoortstraat 1	Trafo
Witte Yestraat 4	Museum
Zandweg 28	Trafo
Zandweg 35	Trafo
Zevengetijstraat 11	Kerk
Zuidhavenpoort 1	Culturele voorziening
Zuidwellestraat 43	Kerk

<i>Horeca</i>	
Appelmarkt 29	Cafe/Bar/Restaurant
Appelmarkt 6	Cafe/Bar/Restaurant
Balie 9	Cafe/Bar/Restaurant
Beddeweeg 8	Bar/Dancing
Dam 12 WIN	Cafetaria/Snackbar
Dam 8X	Cafe/Bar/Restaurant
Driekoningenlaan 5	Hotel
Engelse Kade 6-7	Cafe/Bar/Restaurant
Groene Weegje 7X	Cafe/Bar/Restaurant
Havenpark 2	Cafe/Bar/Restaurant
Havenplein 12	Cafe/Bar/Restaurant
Havenplein 26	Cafe/Bar/Restaurant
Havenplein 4	Cafe/Bar/Restaurant
Havenplein 7	Cafe/Bar/Restaurant
Hoofdpoortstraat 2	Cafe/Bar/Restaurant
Korte Groendal 2	Cafe/Bar/Restaurant
Korte Nobelstraat 37	Bar/Dancing
Kraanplein 10	IJssalon
Kraanplein 12	Cafe/Bar/Restaurant
Lammermarkt 18X	Cafe/Bar/Restaurant
Lange Nobelstraat 2	Hotel
Lange Nobelstraat 2X	Cafe/Bar/Restaurant
Lange Nobelstraat 3	Cafe/Bar/Restaurant
Lange Nobelstraat 53	Cafe/Bar/Restaurant
Melkmarkt 13	Cafe/Bar/Restaurant
Melkmarkt 4	Cafe/Bar/Restaurant
Nieuwe Bogerdstraat 24	Hotel
Nieuwe Bogerdstraat 29	Cafe/Bar/Restaurant
Nieuwe Haven 141	Cafe/Bar/Restaurant
Nieuwe Haven 21	Cafe/Bar/Restaurant
Nieuwe Haven 23	Cafe/Bar/Restaurant
Nieuwe Koolweg 5	Hotel
Oude Haven 13	Cafe/Bar/Restaurant
Schuihaven 6	Cafe/Bar/Restaurant
Schuihaven 8	Cafe/Bar/Restaurant
Sint Domusstraat 19	Cafe/Bar/Restaurant
Sint Domusstraat 2	Cafe/Bar/Restaurant
Verrenieuwstraat 11X	Hotel
Visstraat 15	Cafetaria/Snackbar
Visstraat 7X	Cafe/Bar/Restaurant

<i>Recreatie</i>	
Banninklaan 12B	Kantine
Banninklaan 12H	Clubhuis
Banninklaan 12K	Sportterrein
Banninklaan 6X	Recreatie-/Sportcentrum
Grote Zelkeweg 10X	Camping
Haringvlietplein 5	Kantine
Hem 20 22	Sportvoorziening
Hem 26	Sportvoorziening
Hem 26A	Sportvoorziening
Hoofdpootstraat 35	Sportvoorziening
Lange Blokweg 29	Kantine
Lange Blokweg 31A	Kantine
Meelstraat 53 +53X	Pension
Mulockstraat 68	Sportvoorziening
Raamstraat 1	Sportvoorziening
Vrije 2	Sportvoorziening
Vrije 4	Sportvoorziening
Zandweg 28	Volkstuin

<i>Detailhandel</i>			
Appelmarkt	1		Winkel
Appelmarkt	2		Winkel
Appelmarkt	3		Winkel
Appelmarkt	4		Winkel
Appelmarkt	9	a	Winkel
Appelmarkt	10		Winkel
Appelmarkt	11		Winkel
Appelmarkt	13		Winkel
Appelmarkt	18		Winkel
Appelmarkt	22		Winkel
Appelmarkt	24	x	Winkel
Appelmarkt	25		Winkel
Appelmarkt	27		Winkel
Baden Powellweg	3		Winkel
Dam	1		Winkel
Dam	3		Winkel
Dam	5		Winkel
Dam	6		Winkel
Dam	7		Winkel
Dam	9		Winkel
Dam	10		Winkel
Dam	16		Winkel
Dam	19		Winkel
Dam	20		Winkel
Dam	21		Winkel
Dam	22		Winkel
Dam	23		Winkel
Havenpark	5	x	Winkel
Havenpark	10		Winkel
Havenpark	26		Winkel
Havenplein	1		Winkel
Havenplein	5		Winkel
Havenplein	8		Winkel
Havenplein	9		Winkel
Havenplein	11		Winkel
Havenplein	13		Winkel
Havenplein	14		Winkel
Havenplein	16		Winkel
Havenplein	20		Winkel
Hem	15		Winkel
Korte St. Janstraat	3		Winkel
Korte St. Janstraat	8		Winkel

<i>Detailhandel</i>			
Korte St. Janstraat	15		Winkel
Korte St. Janstraat	16		Winkel
Korte St. Janstraat	23		Winkel
Kraanplein	2		Winkel
Kromme Elleboog	3		Winkel
Kromme Elleboog	8		Winkel
Lammermarkt	7		Winkel
Lange Nobelstraat	14		Winkel
Lange Nobelstraat	28		Winkel
Meelstraat	11		Winkel
Meelstraat	17		Winkel
Meelstraat	24		Winkel
Meelstraat	26		Winkel
Melkmarkt	3	x	Winkel
Melkmarkt	5		Winkel
Melkmarkt	9		Winkel
Melkmarkt	10	a	Winkel
Melkmarkt	12		Winkel
Mol	1		Winkel
Mol	6		Winkel
Mol	7		Winkel
Mol	9	x	Winkel
Mol	11		Winkel
Mol	15		Winkel
Mol	19		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	1		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	2	a	Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	2	b	Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	6		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	10		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	22		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	27		Winkel
Nieuwe Bogerdstraat	39	x	Winkel
Nieuwe Haven	7		Winkel
Paternosterstraat	3		Winkel
Poststraat	2		Winkel
Poststraat	5		Winkel
Poststraat	6		Winkel
Poststraat	16		Winkel
Poststraat	19		Winkel
Poststraat	26		Winkel
Poststraat	30		Winkel

<i>Detailhandel</i>			
Poststraat	31		Winkel
Schelphoekstraat	1		Winkel
Schuihaven	10		Winkel
Sint Domusstraat	15		Winkel
Sint Domusstraat	17		Winkel
Sint Domusstraat	24		Winkel
Sint Domusstraat	40		Winkel
Sint Domusstraat	54		Winkel
Sint Domusstraat	58		Winkel
Sint Domusstraat	76		Winkel
Sint Jacobstraat	19		Winkel
Varremarkt	2		Winkel
Varremarkt	17		Winkel
Verrenieuwstraat	1		Winkel
Verrenieuwstraat	3		Winkel
Verrenieuwstraat	48		Winkel
Visstraat	6	x	Winkel
Visstraat	8		Winkel
Visstraat	12		Winkel
Visstraat	13		Winkel
Visstraat	19		Winkel
Weststraat	7		Winkel
Zevengetijstraat	10		Winkel
Zuidwellestraat	16		Winkel

<i>Opslag/Distributie</i>	
Bagijnestraat 2	Opslag/Distributie
Breedstraat 29	Opslag/Distributie
Engelse Kade 5	Opslag/Distributie
Engelse Kade 8	Opslag/Distributie
Fonteine 9	Opslag/Distributie
Gat van West Noord West 17	Opslag/Distributie
Gat van West Noord West 32	Opslag/Distributie
Gravenstraat 14	Opslag/Distributie
Hem 3	Opslag/Distributie
Hem 5	Opslag/Distributie
Hem 9	Opslag/Distributie
Hem 13	Opslag/Distributie
Hem 16	Opslag/Distributie
Hem 17	Opslag/Distributie
Hem 21	Opslag/Distributie
Hem 24	Opslag/Distributie
Hoeveweg 5X	Opslag/Distributie
Hoge Molenstraat 2A	Opslag/Distributie
Hoge Molenstraat 16	Opslag/Distributie
Hoge Molenstraat 51	Opslag/Distributie
Hoge Molenstraat 53	Opslag/Distributie
Hoge Molenstraat 90	Opslag/Distributie
Karsteil 9	Opslag/Distributie
Korte Groendal 8	Opslag/Distributie
Korte Groendal 9	Opslag/Distributie
Korte Nobelstraat 19	Opslag/Distributie
Korte Nobelstraat 22	Opslag/Distributie
Korte Sint Janstraat 10	Opslag/Distributie
Korte Sint Janstraat 13	Opslag/Distributie
Krepelstraat 19	Opslag/Distributie
Krepelstraat 33	Opslag/Distributie
Krepelstraat 35	Opslag/Distributie
Lammermarkt 13	Opslag/Distributie
Lammermarkt 23	Opslag/Distributie
Lammermarkt 34	Opslag/Distributie
Lange Groendal 7	Opslag/Distributie
Lange Sint Janstraat 14	Opslag/Distributie
Maarstraat 3	Opslag/Distributie
Meelstraat 3	Opslag/Distributie
Meelstraat 22	Opslag/Distributie
Molenstraat 2	Opslag/Distributie
Molenstraat 9	Opslag/Distributie
Nieuwe Bogerdstraat 8	Opslag/Distributie
Nieuwe Haven 141A	Opslag/Distributie
Nieuwe Haven 51	Opslag/Distributie
Nieuwe Koolweg 1A	Opslag/Distributie
Paardenstraat 1	Opslag/Distributie
Paternosterstraat 6	Opslag/Distributie

<i>Opslag/Distributie</i>	
Pieterseliestraat 10	Opslag/Distributie
Raamstraat 8	Opslag/Distributie
Regenboogstraat 24	Opslag/Distributie
Sas 1	Opslag/Distributie
Sas 3	Opslag/Distributie
Schuttershofstraat 2	Opslag/Distributie
Schuttershofstraat 7	Opslag/Distributie
Schuttershofstraat 9	Opslag/Distributie
Schuttershofstraat 20	Opslag/Distributie
Schuttershofstraat 30	Opslag/Distributie
Sint Domusstraat 6	Opslag/Distributie
Sint Domusstraat 63	Opslag/Distributie
Sint Domusstraat 83	Opslag/Distributie
Sint Jacobstraat 6	Opslag/Distributie
Slabberswerf 9	Opslag/Distributie
Venkelstraat 5	Opslag/Distributie
Venkelstraat 24	Opslag/Distributie
Venkelstraat 26	Opslag/Distributie
Venkelstraat 38	Opslag/Distributie
Verrenieuwstraat 51	Opslag/Distributie
Verrenieuwstraat 58	Opslag/Distributie
Watermolen 15	Opslag/Distributie
Wevershoek 15	Opslag/Distributie
Wevershoek 24	Opslag/Distributie
Witte Yestraat 10	Opslag/Distributie
Zaagmolen 21	Opslag/Distributie
Zandweg 18X	Opslag/Distributie
Zandweg 30	Opslag/Distributie
Zevenhuisstraat 8	Opslag/Distributie



BIJLAGE 8

Raadsbesluit

OPENBAAR

Nummer B&W lijst

A 31AC6

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Datum 9 december 2008
Afdeling Ruimte & Milieu
Afdelingshoofd Gertjan Benou
Ambtenaar Sander Eland
Telefoonnummer (0111) 452 428

Paraaf

Adviessoort Raadsvoorstel

Voorstel / besluit d.d. 16 DEC. 2008

conform / niet conform

Het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de beantwoording van ingekomen zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel (Notitie behandeling zienswijzen, dat een integraal onderdeel van dit raadsvoorstel vormt).

Paraaf	Burg.	AV	RW	WR	GH	Secr.
Portef. hdr.			X			
Akkoord						
Bespreken						

Paraaf mandataris

Financiële gevolgen

Binnen begroting/raming	---
Begrotingswijziging	
• eenmalige lasten	
• structurele lasten	
• eenmalige baten	
• structurele baten	
Dekking	

Getoetst door	Resultaat verwerkt *
Portefeuillehouder	Ja, resultaat verwerkt in voorstel
Financieel consulent	Nee
Juridisch consulent	Nee
Personeels consulent	Nee
I&A	Nee
Afdeling	Ja, resultaat verwerkt in voorstel

COMMUNICATIE

Externe communicatie JA

Passief openbaar ---

Vertrouwelijk JA, t.a.v. de bijlage 4

* indien niet verwerkt, dan toelichten en motiveren in bijlage 1 waarom dat niet verwerkt is.

Vergaderdatum : 29 januari 2009
Agendapunt : 12.
Portefeuillehouder : R.J. van der Wekken
Afdeling : Ruimte & Milieu
Behandelend ambtenaar : Sander Eland
Datum : 12 januari 2009
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee.

Beslispunten

Het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de beantwoording van ingekomen zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel (Notitie behandeling zienswijzen, die een integraal onderdeel van dit raadsvoorstel vormt).

Probleem- en doelstelling

Het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee heeft van 26 september tot en met 6 november 2008 ter visie gelegen. Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad binnen 12 weken na deze termijn besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit besluit uiterlijk in de raadsvergadering van 29 januari 2009 genomen moet worden.

Kader

Voorgeschiedenis

Het voorontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee heeft eind 2007 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak en het vooroverleg. Er zijn 8 inspraakreacties en 6 overlegreacties binnengekomen. Op 26 augustus 2008 hebben wij vervolgens de antwoordnotitie inspraak en overleg vastgesteld, waarin een reactie wordt gegeven op de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties. In deze notitie is ook een aantal ambtshalve wijzigingen benoemd dit heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Gelijktijdig hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken. Deze ter visie legging heeft plaatsgevonden van 26 september tot en met 6 november 2008. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. Op 20 november 2008 zijn de indieners van de zienswijzen gehoord door de hoorcommissie Wro. De hoorcommissie heeft ons college vervolgens geadviseerd omtrent de beantwoording van de ingediende zienswijzen. Deze advisering hebben wij integraal overgenomen.

Juridisch kader

De bestemmingsplanprocedure op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing.

Beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan is onderdeel van het actualisatieprogramma dat is ingezet voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Schouwen-Duiveland.

Overwegingen: mogelijke oplossingen en consequenties

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. In bijlage 1 "Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee" worden de zienswijzen beschreven en van een antwoord voorzien. Kortheidshalve verwijzen wij u daarnaar. Bovendien zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen mondeling toe te lichten in een op 20 november 2008 gehouden hoorzitting van de hoorcommissie Wro. Een verslag van deze hoorzitting is bijgesloten als bijlage 2 bij dit voorstel.

Bovendien wordt u voorgesteld om een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze hebben zowel betrekking op de toelichting, de regels als de plankaart. Het merendeel van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen heeft betrekking op verduidelijking van de toelichting, verwerking van de verleende vrijstellingen en verkochte groenstroken en redactionele verbeteringen. Nieuw is de implementatie van het gemeentelijke archeologiebeleid voor de AMK-terreinen. De provincie heeft inmiddels ingestemd met het inbedden van dit beleid in onze nieuwe bestemmingsplannen. De toelichting, regels en plankaart moeten daarop worden aangepast. In bijlage 3 bij dit voorstel is de nieuwe bestemmingsregeling voor archeologie opgenomen.

Tijdens de behandeling in de commissie Openbare Ruimte d.d. 12 januari 2009 is het onderhavige voorstel aangevuld, nadat gebleken is dat een rechtsgeldige bouwvergunning voor 6 woningen op de hoek van de Minderbroederstraat en de Sint Lievensstraat niet in het ontwerpbestemmingsplan was verwerkt.

Het voorstel

Gelet op het vorenstaande en het gestelde in bijlage 1 wordt uw raad voorgesteld ten aanzien van de zienswijzen als volgt te beslissen:

De zienswijze van:

1. J.A. Koster; Nieuwe Bogerdstraat 43 te Zierikzee; betreffende de bestemming van het perceel Nieuwe Bogerdstraat 47 niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
2. H. Asma; Schuurbeque Boeijestraat 6 te Zierikzee; betreffende de instandhouding van de groenbestemming van de bermstrook in de Schuurbeque Boeijestraat niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
3. J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro; Dam 8 te Zierikzee; betreffende de bestemming van het perceel Dam 6 gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart. Het gedeelte van het perceel Dam 6, grenzend aan de Mol en gelegen buiten het bebouwingsvlak, zal worden bestemd als Horeca conform het aangrenzende perceel Dam 8 waar het een functioneel geheel mee vormt.
4. J.M. de Vrieze; Mauritslaan 37 te Zierikzee; betreffende de bestemming van de voormalige groenstrook aan de oostzijde van de Mauritslaan ter hoogte van de hospice en de bestemming van de ijsbaan grenzend aan zijn perceel gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart en de regels. Er zal rondom het bestaande gebouw op de ijsbaan een bebouwingsvlak van 100 m² worden opgenomen, en de overige gronden worden voorzien van een aanduiding "zonder bebouwing". Ook wordt het bestemmingsvlak Maatschappelijk ten behoeve van de hospice in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
5. J.R. Ravia; Regenboogstraat 33 te Zierikzee; betreffende het met ontheffing kunnen bouwen van 'vergunningsvrije bouwwerken' binnen het beschermde stadsgezicht over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de regels. In het plan wordt binnen de bestemming "Wonen" een passende ontheffing opgenomen.
6. DAS rechtsbijstand namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf; Nieuwe haven 27 en 25 te Zierikzee; betreffende de bestemmingsregeling ten aanzien van horecaterrassen en terrasoverkappingen niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
7. J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland; Heinkenszandseweg 22 te 's-Heerenhoek; betreffende de wijziging van de zonegrens industrielaan niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
8. J.A.F. Bentvelzen; Engelse kade 11 te Zierikzee; betreffende het onlangs middels een vrijstelling toegestane gebruik van Engelse kade 11 over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart. De aanduiding (anb) zal worden vervangen door de aanduiding (wdw).
9. Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee; Zierikzee; betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankarten met betrekking tot de binnenstad gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart en van voorschriftenkaart 1. De begrenzing van de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie wordt verduidelijkt en de ingetekende monumenten

op voorschriftenkaart 1 worden geactualiseerd.

10. P.C. van Traa; Havenpark 13-15 te Zierikzee; betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankaarten met betrekking tot de binnenstad gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van voorschriftenkaart 1. De ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 worden geactualiseerd.

De volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve voorgesteld:

Aanpassingen in de toelichting:

- a. In de toelichting wordt een toevoeging opgenomen in het hoofdstuk Beleidskader, waarbij wordt ingegaan op de beleidsregels terrassen en bij het hoofdstuk Juridische vormgeving wordt eveneens ingegaan op de mogelijkheid van terrassen en overkappingen in de bestemming Verkeer.
- b. De toelichting van de molenbiotoop is niet geheel correct en behoeft aanvulling en verbetering. Meer nadruk moet komen te liggen op de geringe mogelijkheden om de windvang weg te nemen, omdat sprake is van een bestaande bebouwd gebied, waarvoor een conserverende regeling en het beschermd stadsgezicht van toepassing zijn. Hierdoor is het verantwoord om een molenbiotoop van 100 meter te hanteren, in plaats van een standaard molenbiotoop van 400 meter.
- c. De term "dakvoethoogte" wordt in de gehele toelichting gewijzigd in "goothoogte".
- d. De functielijst wordt aangepast aan de hand van de WOZ-lijst.
- e. De lijst met verleende vrijstellingen en ontheffingen wordt bijgewerkt tot en met peildatum 16 december 2008.
- f. In de matrix van het archeologiebeleid stonden onjuiste waarden, deze worden aangepast.
- g. Het gemeentelijk archeologiebeleid voor het AMK-terrein kom Zierikzee wordt ingebed in de toelichting.

Aanpassingen in de regels:

- a. Er worden diverse redactionele foutjes (verwijzingen e.d.) hersteld.
- b. Aan de artikelen van de enkelvoudige bestemmingen die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht (art. 4 t/m 15 en 17 t/m 19) wordt de volgende bouwregel toegevoegd:
"Voor de bouwregels aangaande hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 23 opgenomen regels".
- c. In artikel 3, lid 3, sub e (bestemming Agrarisch) wordt "hoogte" gewijzigd in "totale hoogte".
- d. De in de regels voorkomende term "dakvoethoogte" wordt overal gewijzigd in "goothoogte".
- e. De erfbebouwingsregeling in artikel 5 lid 3.2 sub a en artikel 7 lid 3.2 sub a wordt aangepast en als volgt geformuleerd:
"de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen van het bouwperceel".
- f. In de Staat van Horeca-activiteiten worden snackbars ondergebracht in categorie 2 in plaats van onder 1a.
- g. Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt ingebed in de regels. Hiertoe worden de artikelen 20, 21 en 22 herschreven naar twee nieuwe artikelen 20 en 21, zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsbesluit. De hierop volgende artikelen worden vernummerd.

Aanpassingen op de plankkaart:

- a. Op de voorschriftenkaart wordt een aantal ontbrekende hoogtematen opgenomen op basis van de geldende regeling.
- b. Verleende vrijstellingen en ontheffingen worden voor zover nodig verwerkt.
- c. Verkochte groenstroken worden toegevoegd aan het bestemmingsvlak waar ze na verkoop functioneel onderdeel van uit maken.
- d. Alle maatvoeringsaanduidingen die op de plankkaart zijn opgenomen binnen het beschermd stadsgezicht worden verplaatst naar de voorschriftenkaart 1.
- e. De hoogteaanduiding op voorschriftenkaart 1 wordt zodanig gewijzigd dat er in het renvooi doormiddel van het type scheidingsteken een onderscheid wordt aangehouden tussen de hoogteaanduiding voor de minimale en maximale goothoogte (bv. 6,2 – 6,4) en de hoogteaanduiding voor de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte (bv. 6/9).
- f. In het renvooi van voorschriftenkaart 1 wordt bij de hoogteaanduiding toegevoegd dat deze maat betrekking heeft op het hoofdgebouw.
- g. Voor alle bestaande bebouwing in bouwvlakken binnen het beschermd stadsgezicht op voorschriftenkaart 1 worden kaprichting en/of kapvorm opgenomen.

- h. De codering ten behoeve van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie achter de Hofferstraat is onjuist weergegeven en wordt gewijzigd in R-DR.
- i. De zonegrens industrielawaai sluit ter hoogte van Scheepstimmerdijk 2 niet geheel aan op de zonegrens van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zierikzee". Dit wordt hersteld door het aanbrengen van een verbindinglijn op de grens van het plangebied.
- j. De aanduiding "wonen niet toegestaan" ter hoogte van Poststraat 6 wordt verwijderd omdat hier feitelijk wel wordt gewoond op de begane grond.
- k. Perceel Karsteil 15 wordt gewijzigd van V(gb) naar B(od) omdat dit beter aansluit bij het feitelijke gebruik.
- l. De kleur van het bouwvlak ter plaatse van Julianastraat 27 wordt in overeenstemming gebracht met het renvooi.
- m. De op het renvooi aangegeven term "dakvoetheogte" wordt gewijzigd in "goothoogte".
- n. Aan de oost, noord- en westzijde van het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan de Trambaan hoort een afstand van 1,5 meter tussen bouwvlak en bestemmingsgrens te worden aangehouden.
- o. De waterstaatszoning op voorschriftenkaart 4 speelt geen rol in de evenementenregeling en wordt verwijderd.
- p. Door een omissie op de plankaart is ter hoogte van Dam 8 de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (100%)" verdwenen. Deze aanduiding wordt hersteld.
- q. Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt ingebed in de plankaart. Hiertoe worden in de regels twee dubbelbestemmingen opgenomen, welke tevens op de plankaart zullen worden weergegeven. De dubbelbestemmingen archeologisch onderzoeksgebied A en B worden samengevoegd, waarbij het onderscheid tussen de gebieden A en B wordt aangegeven middels een gebiedsaanduiding. Binnen de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied wordt eveneens middels gebiedsaanduidingen onderscheid aangebracht tussen Archeologisch waardevol gebied A en B.
- r. De rechtsgeldige bouwvergunning voor de bouw van totaal 6 woningen aan de Minderbroederstraat 45 en 47 en de Sint Lievensstraat 2, 4, 6 en 8 wordt verwerkt.

Uw raad wordt voorgesteld conform voorgaande aanpassingen, het bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee vast te stellen.

Middelen

De kosten worden gedekt door het actualisatiebudget voor de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen.

Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling zal worden gepubliceerd in 'Ons Eiland' en de Staatscourant.

Procedure

Artikel 3.8 lid 4 Wro bepaalt dat het raadsbesluit bij gewijzigde vaststelling zes weken na de vaststelling bekend gemaakt wordt. Indien het raadsvoorstel wordt aangenomen, betekent dit dat het plan met ingang van 13 maart tot en met 23 april 2009 ter visie zal liggen. In deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Gedurende de eerste zes weken na vaststelling (voor publicatie) hebben gedeputeerde staten en de minister van VROM de mogelijkheid om een aanwijzing te geven die er toe strekt dat een gewijzigd vastgesteld onderdeel van het bestemmingsplan geen deel blijft uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien een aanwijzing wordt gegeven, wordt deze gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd.

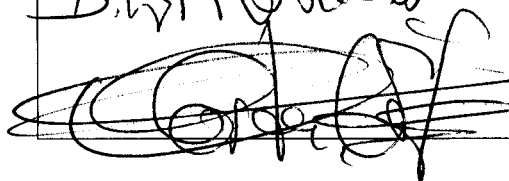
Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

J.J.P.M. Asselbergs
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare
vergadering van 29 januari 2009.

 , wnd. voorzitter

 , griffier

Raadsvergadering : 29 januari 2009
 Agendapunt : 12
 Afdeling : Bestuur
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee.

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2009;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'bebouwde kom Zierikzee' vanaf 26 september 2008 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen in het gemeentehuis;

dat gedurende de termijn van ter visie legging 10 zienswijzen zijn ingebracht door de volgende rec:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1	J.A. Koster	Nieuwe Bogerdstraat 43	4301 CW	Zierikzee	30/11/2008
2	H. Asma	Schuurbeque Boeijestraat 6	4301 KK	Zierikzee	3/11/2008
3	J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro	Dam 8	4301 JB	Zierikzee	4/11/2008
4	J.M. de Vrieze	Mauritslaan 37	4301 NS	Zierikzee	4/11/2008
5	J.R. Ravia	Regenboogstraat 33	4301 BS	Zierikzee	5/11/2008
6	DAS rechtsbijstand namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf	Nieuwe Haven 27 en 25	4301 DJ	Zierikzee	5/11/2008
7	J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland	Heinkenszandseweg 22	4453 VG	's-Heerenhoek	5/11/2008
8	J.A.F. Bentvelzen	Engelse Kade 11	4301 NA	Zierikzee	6/11/2008
9	Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee (BBZ)				6/11/2008
10	P.C. van Traa	Havenpark 13-15	4301 JG	Zierikzee	6/11 2008

dat de reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om de zienswijzen mondeling toe te lichten in een op 20 november 2008 gehouden hoorzitting van de hoorcommissie Wro;

dat de reacties op de zienswijzen zijn weergegeven in bijlage 1 "notitie behandeling zienswijzen", waarnaar hij kortheidshalve verwijst;

dat het verslag van de hoorzitting als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit :

I. De zienswijze van:

1. J.A. Koster betreffende de bestemming van het perceel Nieuwe Bogerdstraat 47 niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
2. H. Asma betreffende de instandhouding van de groenbestemming van de bermstrook in de Schuurbeque Boeijestraat niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling

van het bestemmingsplan.

3. J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro betreffende de bestemming van het perceel Dam 6 gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart. Het gedeelte van het perceel Dam 6, grenzend aan de Mol en gelegen buiten het bebouwingsvlak, zal worden bestemd als Horeca conform het aangrenzende perceel Dam 8 waar het een functioneel geheel mee vormt.
4. J.M. de Vrieze betreffende de bestemming van de voormalige groenstrook aan de oostzijde van de Mauritslaan ter hoogte van de hospice en de bestemming van de ijsbaan grenzend aan zijn perceel gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart en de regels. Er zal rondom het bestaande gebouw op de ijsbaan een bebouwingsvlak van 100 m² worden opgenomen, en de overige gronden worden voorzien van een aanduiding "zonder bebouwing". Ook wordt het bestemmingsvlak Maatschappelijk ten behoeve van de hospice in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
5. J.R. Ravia betreffende het met ontheffing kunnen bouwen van 'vergunningsvrije bouwwerken' binnen het beschermde stadsgezicht over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de regels. In het plan wordt binnen de bestemming "Wonen" een passende ontheffing opgenomen.
6. DAS rechtsbijstand namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf betreffende de bestemmingsregeling ten aanzien van horecaterrassen en terrasoverkappingen niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
7. J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland betreffende de wijziging van de zonegrens industrielaan niet over te nemen. De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
8. J.A.F. Bentvelzen betreffende het onlangs middels een vrijstelling toegestane gebruik van Engelse kade 11 over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart. De aanduiding (anb) zal worden vervangen door de aanduiding (wdw).
9. Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankaarten met betrekking tot de binnenstad gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de plankaart en van voorschriftenkaart 1. De begrenzing van de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie wordt verduidelijkt en de ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 worden geactualiseerd.
10. P.C. van Traa betreffende diverse beschrijvingen, regels en plankaarten met betrekking tot de binnenstad gedeeltelijk over te nemen. De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van voorschriftenkaart 1. De ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 worden geactualiseerd.

II. Het bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee vast te stellen, waarbij ten opzicht van het ontwerpplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:

Wijzigingen in de toelichting:

- a. In de toelichting wordt een toevoeging opgenomen in het hoofdstuk Beleidskader, waarbij wordt ingegaan op de beleidsregels terrassen en bij het hoofdstuk Juridische vormgeving wordt eveneens ingegaan op de mogelijkheid van terrassen en overkappingen in de bestemming Verkeer.
- b. De toelichting van de molenbiotoop is niet geheel correct en heeft aanvulling en verbetering. Meer nadruk moet komen te liggen op de geringe mogelijkheden om de windvang weg te nemen, omdat sprake is van een bestaande bebouwd gebied, waarvoor een conserverende regeling en het beschermd stadsgezicht van toepassing zijn. Hierdoor is het verantwoord om een molenbiotoop van 100 meter te hanteren, in plaats van een standaard molenbiotoop van 400 meter.
- c. De term "dakvoetheogte" wordt in de gehele toelichting gewijzigd in "goothoogte".
- d. De functielijst wordt aangepast aan de hand van de WOZ-lijst.
- e. De lijst met verleende vrijstellingen en ontheffingen wordt bijgewerkt tot en met peildatum 16 december 2008.
- f. In de matrix van het archeologiebeleid stonden onjuiste waarden, deze worden aangepast.
- g. Het gemeentelijk archeologiebeleid voor het AMK-terrein kom Zierikzee wordt ingebed in de toelichting.

Wijzigingen in de regels:

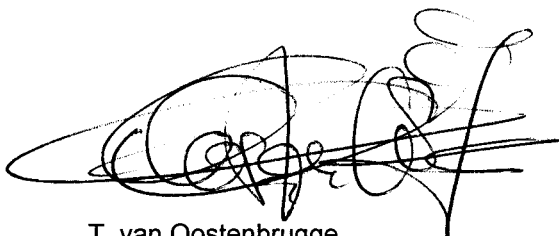
- a. In zijn algemeenheid zullen de regels worden aangepast op de bovengenoemde onder I gestelde wijze naar aanleiding van de zienswijzen.
- b. Er worden diverse redactionele foutjes (verwijzingen e.d.) hersteld.
- c. Aan de artikelen van de enkelvoudige bestemmingen die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht (art. 4 t/m 15 en 17 t/m 19) wordt de volgende bouwregel toegevoegd:
"Voor de bouwregels aangaande hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 23 opgenomen regels".
- d. In artikel 3, lid 3, sub e (bestemming Agrarisch) wordt "hoogte" gewijzigd in "totale hoogte".
- e. De in de regels voorkomende term "dakvoetheogte" wordt overal gewijzigd in "goothoogte".
- f. De erfbouwingsregeling in artikel 5 lid 3.2 sub a en artikel 7 lid 3.2 sub a wordt aangepast en als volgt geformuleerd:
"de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen van het bouwperceel".
- g. In de Staat van Horeca-activiteiten worden snackbars ondergebracht in categorie 2 in plaats van onder 1a.
- h. Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt ingebed in de regels. Hiertoe worden de artikelen 20, 21 en 22 herschreven naar twee nieuwe artikelen 20 en 21, zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsbesluit. De hierop volgende artikelen worden vernummerd.

Wijzigingen op de plankaart:

- a. In zijn algemeenheid zal de plankaart worden aangepast op de bovengenoemde onder I gestelde wijze naar aanleiding van de zienswijzen.
- b. Verleende vrijstellingen en ontheffingen worden voor zover nodig verwerkt.
- c. Verkochte groenstroken worden toegevoegd aan het bestemmingsvlak waar ze na verkoop functioneel onderdeel van uit maken.
- d. Op de voorschriftenkaart wordt een aantal ontbrekende hoogtematen opgenomen op basis van de geldende regeling.
- e. Alle maatvoeringsaanduidingen die op de plankaart zijn opgenomen binnen het beschermd stadsgezicht worden verplaatst naar de voorschriftenkaart 1.
- f. De hoogteaanduiding op voorschriftenkaart 1 wordt zodanig gewijzigd dat er in het renvooi doormiddel van het type scheidingsteken een onderscheid wordt aangehouden tussen de hoogteaanduiding voor de minimale en maximale goothoogte (bv. 6,2 – 6,4) en de hoogteaanduiding voor de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte (bv. 6/9).
- g. In het renvooi van voorschriftenkaart 1 wordt bij de hoogteaanduiding toegevoegd dat deze maat betrekking heeft op het hoofdgebouw.
- h. Voor alle bestaande bebouwing in bouwvlakken binnen het beschermd stadsgezicht op voorschriftenkaart 1 worden kaprichting en/of kapvorm opgenomen.
- i. De codering ten behoeve van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie achter de Hofferstraat is onjuist weergegeven en wordt gewijzigd in R-DR.
- j. De zonegrens industrielawaai sluit ter hoogte van Scheepstimmerdijk 2 niet geheel aan op de zonegrens van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zierikzee". Dit wordt hersteld door het aanbrengen van een verbindingslijn op de grens van het plangebied.
- k. De aanduiding "wonen niet toegestaan" ter hoogte van Poststraat 6 wordt verwijderd omdat hier feitelijk wel wordt gewoond op de begane grond.
- l. Perceel Karsteil 15 wordt gewijzigd van V(gb) naar B(od) omdat dit beter aansluit bij het feitelijke gebruik.
- m. De kleur van het bouwvlak ter plaatse van Julianastraat 27 wordt in overeenstemming gebracht met het renvooi.
- n. De op het renvooi aangegeven term "dakvoetheogte" wordt gewijzigd in "goothoogte".
- o. Aan de oost, noord- en westzijde van het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan de Trambaan hoort een afstand van 1,5 meter tussen bouwvlak en bestemmingsgrens te worden aangehouden.
- p. De waterstaatszonering op voorschriftenkaart 4 speelt geen rol in de evenementenregeling en wordt verwijderd.
- q. Door een omissie op de plankaart is ter hoogte van Dam 8 de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (100%)" verdwenen. Deze aanduiding wordt hersteld.

- r. Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt ingebed in de plankaart. Hiertoe worden in de regels twee dubbelbestemmingen opgenomen, welke tevens op de plankaart zullen worden weergegeven. De dubbelbestemmingen archeologisch onderzoeksgebied A en B worden samengevoegd, waarbij het onderscheid tussen de gebieden A en B wordt aangegeven middels een gebiedsaanduiding. Binnen de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied wordt eveneens middels gebiedsaanduidingen onderscheid aangebracht tussen Archeologisch waardevol gebied A en B.
- s. De rechtsgeldige bouwvergunning voor de bouw van totaal 6 woningen aan de Minderbroederstraat 45 en 47 en de Sint Lievensstraat 2, 4, 6 en 8 wordt verwerkt.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 29 januari 2009



T. van Oostenbrugge
griffier



B.W.M. Troost
wnd. voorzitter

Aan : Roel van der Wekken
Van : Sander Eland
Afdeling : Ruimte & Milieu
Kopie aan : Teun van Oostenbrugge
Datum : 7 januari 2009

Onderwerp : Bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee: hoek Minderbroederstraat - Sint Lievensstraat

Wethouder,

In zowel het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor de vaststelling van bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee ontbreekt nog een regel. Op de hoek van de Minderbroederstraat en de Sint Lievensstraat zijn in het afgelopen jaar zes nieuwe woningen gebouwd, welke per abuis nog niet op de plankaart zijn opgenomen.

Aan het raadsvoorstel zou daarom op pagina 4 onder het kopje 'Aanpassingen op de plankaart' een extra sub r. moeten worden toegevoegd, luidende:

- r. De rechtsgeldige bouwvergunning voor de bouw van totaal 6 woningen aan de Minderbroederstraat 45 en 47 en de Sint Lievensstraat 2, 4, 6 en 8 wordt verwerkt.

Aan het raadsbesluit zou daarom op pagina 4 onder het kopje 'Wijzigingen op de plankaart' een extra sub s. moeten worden toegevoegd, luidende:

- s. De rechtsgeldige bouwvergunning voor de bouw van totaal 6 woningen aan de Minderbroederstraat 45 en 47 en de Sint Lievensstraat 2, 4, 6 en 8 wordt verwerkt.

Ik stel voor om deze toevoeging aan raadsvoorstel en raadsbesluit maandag 12 januari 2009 tijdens de zitting van de commissie Openbare Ruimte voor te leggen.

Vriendelijke groet,
Sander

Bijlage 1

Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee heeft met ingang van 26 september 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemde bestemmingsplan.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1	J.A. Koster	Nieuwe Bogerdstraat 43	4301 CW	Zierikzee	30/11/2008
2	H. Asma	Schuurbeque Boeijestraat 6	4301 KK	Zierikzee	3/11/2008
3	J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro	Dam 8	4301 JB	Zierikzee	4/11/2008
4	J.M. de Vrieze	Mauritslaan 37	4301 NS	Zierikzee	4/11/2008
5	J.R. Ravia	Regenboogstraat 33	4301 BS	Zierikzee	5/11/2008
6	DAS rechtsbijstand namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf	Nieuwe Haven 27 en 25	4301 DJ	Zierikzee	5/11/2008
7	J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland	Heinkenszandseweg 22	4453 VG	's- Heerenhoek	5/11/2008
8	J.A.F. Bentvelzen	Engelse Kade 11	4301 NA	Zierikzee	6/11/2008
9	Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee (BBZ)				6/11/2008
10	P.C. van Traa	Havenpark 13-15	4301 JG	Zierikzee	6/11 2008

In hoofdstuk 5 van deze notitie zijn kopieën van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

2. Ontvankelijkheid

Alle reclamanten hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig ingediend, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Hoorzitting

Op 20 november 2008 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld de kenbaar gemaakte zienswijzen mondeling toe te lichten aan de leden van de hoorcommissie Wro.

Van deze gelegenheid hebben de onder 2, 3, 4 en 10 genoemde reclamanten gebruik gemaakt. Hetgeen tijdens de hoorzitting door reclamanten aan de orde is gesteld, is bij de beoordeling van de zienswijzen betrokken. Van de hoorzitting is een verslag opgesteld dat als bijlage 2 bij deze notitie is gevoegd.

4. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de oordeelsvorming worden betrokken. De ingediende zienswijzen worden in het geheel beoordeeld. Aansluitend zijn de overwegingen van het gemeentebestuur opgenomen en wordt als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

4.1 J.A. Koster, Nieuwe Bogerdstraat 43, 4301 CW, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 30 oktober 2008.

Samenvatting

Verzocht wordt om de geldende woon-, winkel- en werkbestemming van de Nieuwe Bogerdstraat 47 over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

Na controle is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan het toegestane gebruik niet beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan ligt op het perceel een tweetal aanduidingen: "winkel toegestaan" en "bedrijf toegestaan". In artikel 3, lid 2 is aangegeven dat deze twee functies slechts mogen worden uitgeoefend indien daarvoor een vrijstelling wordt verleend. Het is zodoende niet een bestaand recht zoals door reclamant wordt aangegeven, maar B&W zijn bevoegd om na een dit gebruik middels een vrijstelling toe te staan.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming Gemengd toegekend. Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn naast wonen binnen deze bestemming bij recht toegestaan. Het overnemen van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' is hierdoor overbodig.

In de Detailhandelsstructuurvisie heeft de raad aangegeven dat detailhandel zo veel mogelijk moet worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied, om de bestaande structuur daar zo veel mogelijk te behouden en versterken. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt ook beschreven dat het in een aanloopstraat als deze wenselijk is om dienstverlenende functies en 'verrassende kleinschalige speciaalzaken' te realiseren. In een bestemmingsplan kunnen dergelijke specifieke eisen met betrekking tot de vorm van detailhandel echter niet worden opgenomen, waardoor ook andere vormen van detailhandel mogelijk zouden worden die we liever in het kernwinkelgebied zien. Daarom kiezen wij er voor om geen binnenplanse ontheffing op te nemen, maar concrete verzoeken tot vestiging van detailhandel in deze aanloopstraten van geval tot geval te beoordelen. Het college is bevoegd om met toepassing van artikel 3.23 Wro ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Vestiging van detailhandel sluiten we dus niet op voorhand uit, maar deze zal wel moeten passen in de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie. Een regeling in het bestemmingsplan is daarvoor in dit geval minder geschikt.

Op 7 oktober 2008 is voor dit adres bovendien een verzoek ingediend voor een wijziging in gebruik voor het houden van workshops en als nevenactiviteit het verkopen van accessoires, als zijnde een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij een woning. Het college is voornemens om hiervoor een ontheffing te verlenen. Deze is inmiddels in procedure gebracht. In het ontwerp-bestemmingsplan is een beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van een woning als nevenfunctie van het wonen tot 25 m2 bij recht toegestaan. Bovendien is een binnenplanse ontheffing opgenomen om dit te vergroten tot 40 m2. Dit is vergelijkbaar aan de ontheffing die momenteel in procedure is. Het is hierdoor niet noodzakelijk om een aanduiding op de plankaart op te nemen, wanneer de lopende aanvraag resulteert in een ontheffing past dit eveneens in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 H. Asma, Schuurbeque Boeijestraat 6, 4301 KK, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 3 november 2008.

Samenvatting

Verzocht wordt om de groenbestemming die in het geldende bestemmingsplan ligt op de bermstrook tussen de hoofdrijbaan en de parallelbaan in de Schuurbeque Boeijestraat ook in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd over te nemen, in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemming Verkeer.

Beantwoording

Het klopt dat de in het geldende bestemmingsplan aanwezige strook met de bestemming "Groen" ter hoogte van de Schuurbeque Boeijestraat is vervangen door de bestemming "Verkeer". Deze bestemming "Groen" betrof toen al slechts een klein deel van de nu aanwezige bermstrook: er is slechts een 2 meter brede strook bestemd als "Groen", terwijl de feitelijke strook momenteel circa 4,5 meter breed is.

Het vervangen van de bestemming “Groen” door de meer flexibelere bestemming “Verkeer” heeft verschillende redenen. In de Structuurvisie Zierikzee (2002) is gekozen voor een autoluwe binnenstad, wat betekent dat de wegen om de binnenstad heen (Calandweg, Schuurbeque Boeyestraat) van groter belang zijn voor de ontsluiting. Ook zal er door aanleg van Noorderpolder een grotere noodzaak zijn om een veilige langzaamverkeersroute via de Schuurbeque Boeyestraat richting de binnenstad te realiseren. Het valt niet uit te sluiten dat hiervoor een herinrichting van de Schuurbeque Boeyestraat noodzakelijk is.

Ook het verkeersplan Binnenstad Zierikzee (vastgesteld op 28 augustus 2008) geeft aanleiding om af te zien van de bestemming Groen. Een herinrichting van onder andere de Schuurbeque Boeyestraat is nodig voor een veilige ontsluiting en een bestemming “Verkeer” biedt daarvoor meer mogelijkheden. Mede gezien de functie als gebiedsontsluitingsweg is er voor gekozen om deze ruimte geheel als “Verkeer” te bestemmen. Op die manier is er meer flexibiliteit ten aanzien van de fysieke inrichting van de weg, wat nodig is om de historische kern zo goed mogelijk te kunnen ontsluiten. Wanneer we nu vasthouden aan de bestemming “Groen” op de bermstrook kan dit in de toekomst een ernstige belemmering zijn voor een herinrichting.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat in de bestemming “Verkeer” ook groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het behoud en aanleg van groen is zodoende gewoon mogelijk binnen deze bestemming. De belangen van een goede verkeersveiligheid en gebiedsontsluiting vinden wij in dit geval zwaarwegend genoeg om af te zien van een conserverende bestemming “Groen” voor de aanwezige bermstroken in de Schuurbeque Boeyestraat.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d’Oro, Dam 8, 4301 JB, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 4 november 2008.

Samenvatting

Verzocht wordt om ook op het perceel Dam 6 een horecabestemming op te nemen. Een deel van het perceel is al ruim 25 jaar in gebruik als tuinterras, 2^e keuken en kelder ten dienste van het horecabedrijf op Dam 8. Bovendien zou een horecabestemming op het gehele perceel Dam 6 het horecabedrijf meer toekomstmogelijkheden bieden.

Beantwoording

Bij de gemeente is sinds het begin van de jaren '80 bekend dat de achterzijde van de percelen Dam 6 en 8 in gebruik is als terras. Hiertoe zullen wij de plankaart wijzigen door het achterste gedeelte van Dam 6 te bestemmen als “Horeca”. Het wijzigen van de bestemming van het gehele perceel naar Horeca zou op dit moment geen recht doen aan de bestaande situatie. Er vinden momenteel immers geen horeca-activiteiten plaats in het pand. Wel wijzen wij op de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 lid 6.3. Hiermee zijn B&W bevoegd, om wanneer er concrete plannen zijn om het pand voor horeca-doeleinden te gaan gebruiken en dit voldoet aan de aan de bevoegdheid verbonden voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen. Op grond van de ingediende zienswijze is dit echter niet te beoordelen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Het gedeelte van het perceel Dam 6, grenzend aan de Mol en gelegen buiten het bebouwingsvlak, zal worden bestemd als Horeca conform het aangrenzende perceel Dam 8 waar het een functioneel geheel mee vormt.

4.4 J.M. de Vrieze, Mauritslaan 37, 4301 NS, Zierikzee; mondeling ingediend op 13 oktober 2008, schriftelijk verslag ondertekend ingediend op 4 november 2008.

Samenvatting

- a. De gronden die grenzen aan de westzijde van het perceel van reclamant hebben nu een bestemming Recreatie-Dagrecreatie. Dit is onjuist bestemd aangezien in het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Kaaskenswater deze gronden als “Groen” zijn bestemd. Een groene inrichting van deze gronden is bij een bestemming “Groen” meer gewaarborgd.
- b. Op de gronden ten zuiden van het perceel van reclamant is nieuwe bebouwing mogelijk en wenselijk is om een aanduiding “zonder bebouwing” (z) aan te brengen. Hierdoor zijn nieuwe gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de aanwezigheid van het bestaande gebouw (clubhuis).
- c. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak ter plaatse van Mauritslaan 39 (nabij voormalig ziekenhuis), wordt overschreden door het gebouw van de hospice. De 10 meter brede groenstrook langs het bouwvlak wordt bovendien gebruikt voor parkeren bij de hospice.
- d. De aansluiting van de Frederik Hendriklaan met de Mauritslaan is in het oude plan bestemd als “Groen”, terwijl dit feitelijk verhard is ten behoeve van verkeer.

Beantwoording

- a. In het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Kaaskenswater hebben deze gronden de bestemming “Openbaar groen, berm”, met een aanduidingsvlak voor een parkeerterrein met maximaal 50 plaatsen ten behoeve van de ijsbaan. Hieruit blijkt dat de bedoelde groenstrook in functioneel opzicht hoort bij de ijsbaan. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming “Recreatie-Dagrecreatie” is het hierdoor best passend voor deze gronden. Binnen deze bestemming wordt immers ook voorzien in parkeerruimte en groenvoorzieningen ten dienste van de bestemming. Een groene inrichting en inplant van de gronden wordt hiermee niet gewaarborgd, maar ook het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Kaaskenswater voorziet niet in deze waarborgen.
- b. In het bestemmingsplan Kaaskenswater heeft de ijsbaan de bestemming Sportterrein. Binnen deze bestemming dienen het aantal en de afmetingen van de gebouwen gering te zijn in verhouding tot de oppervlakte van het terrein. In onderhavige ontwerpbestemmingsplan is het bestaande gebouw per abuis niet bestemd. Wij zullen het bestaande gebouw van circa 50 m2 positief bestemmen door hiervoor een bebouwingsvlak op te nemen en voor de overige gronden de aanduiding “zonder bebouwing” te hanteren. Omdat er op grond van het geldende bestemmingsplan nog bouw mogelijkheden zijn, zullen wij een bebouwingsvlak van 100 m2 opnemen en de bouwregels hier op aanpassen. Hiermee wordt zowel tegemoet gekomen aan de zienswijze als aan de bestaande bouwrechten.
- c. Het bouwvlak van de hospice zal worden aangepast volgens de daarvoor verleende vrijstelling. De bedoelde groenstrook bestaat uit de percelen G 846 en G 848. Deze zijn in eigendom van de hospice. In de schenkingsovereenkomst (van gemeente aan de hospice) is aangegeven dat de gronden in gebruik mogen worden genomen als parkeerterrein en terreinontsluiting ten dienste van de hospice. De gronden zullen derhalve worden opgenomen binnen de bestemming “Maatschappelijk”, met de aanduiding (z).
- d. Voor de aansluiting van de Frederik Hendriklaan met de Mauritslaan doet de bestemming “Verkeer” meer recht aan het feitelijk gebruik en de feitelijke inrichting. Wij hebben deze daarom gewijzigd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen onder punten b en c geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de plankaart en regels van het ontwerpbestemmingsplan. Er zal rondom het bestaande gebouw op de ijsbaan een bebouwingsvlak van 100 m2 worden opgenomen, en de overige gronden worden voorzien van een aanduiding “zonder bebouwing”. Ook wordt het bestemmingsvlak Maatschappelijk ten behoeve van de hospice in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

4.5 J.R. Ravia, Regenboogstraat 33, 4301 BS, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 5 november 2008.

Samenvatting

In het verleden werd er met toepassing van artikel 19 lid 3 WRO binnen het beschermde stadsgezicht medewerking verleend om zogenaamde ‘vergunningsvrije bouwwerken’ te kunnen realiseren op de gronden met aanduiding (z), gelegen achter de woningen. Onder de nieuwe Wro is dit niet langer mogelijk, door de striktere beperkingen die aan toepassing van artikel 3.23 Wro (de opvolger van 19.3 WRO) zijn verbonden. Hierdoor is het niet langer mogelijk om bouwwerken te realiseren die buiten

beschermd stadsgezicht gewoon vergunningsvrij zijn. Verzocht wordt om hiervoor in het bestemmingsplan een mogelijkheid te creëren.

Beantwoording

Wij zullen in het bestemmingsplan een binnenplanse ontheffing opnemen, waarin uitsluitend voor de gronden gelegen binnen het beschermd stadsgezicht een ontheffingsbevoegdheid wordt opgenomen om medewerking te verlenen aan het bouwen van 'vergunningsvrije bouwwerken'. Deze ontheffing blijft beperkt tot vrijstaande bijgebouwen en overkappingen (artikel 2 sub b van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb), zie bijlage 3). Bij het verlenen van de ontheffing gelden wel de voorwaarden uit artikel 2 sub b van het Bblb.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In het plan wordt binnen de bestemming "Wonen" een passende ontheffing opgenomen.

4.6 DAS rechtsbijstand, H.P.J.G. Berkers namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf; Nieuwe Haven 27 en 25, 4301 DJ, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 5 november 2008.

Samenvatting

- a. In het bestemmingsplan worden permanente terrassen en terrasoverkappingen mogelijk gemaakt in de bestemming "Verkeer", een bestemming die op zich niets met horecagebruik van doen heeft en als een oneigenlijke horecabestemming wordt gezien. Het afwijkende planologisch gebruik en bouwen in de verkeersbestemming, om zo jaarrond permanent aanwezige terrassen te realiseren is in strijd met de aard en strekking van de planologische regeling en leidt tot een ondeugdelijke en onzorgvuldige bestemming welke in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.
- b. De permanente terrassen kunnen door hun omsloten ruimte als zodanig geheel als een horeca-inrichting worden ingericht en kan anders dan de reguliere horeca-inrichting zorgen voor veel geluidsoverlast, lichtoverlast en horizonvervuiling. Het woon- en leefgenot wordt ernstig aangetast door de jaarrond aanwezige terrassen en met name het zicht wordt ernstig belemmerd.
- c. De permanente terrassen vallen qua inrichting, gebruik en uitstraling onder de bestemming Horeca. Het vormt geen tijdelijke aangelegenheid en vormt geen ondergeschikte uitbreiding van de horeca-inrichting. Als voorbeeld wordt verwezen naar het terras op de verkeersbestemming voor de woningen van de heren Kooijmans en Du Buf, behorende bij Nieuwe Haven 23.
- d. In planologisch opzicht is er bij terrasoverkappingen eerder sprake van een gebouw, dan van een ander bouwwerk. Het is immers een overdekte, gedeeltelijk met wanden omsloten voor mensen toegankelijke ruimte.
- e. De horecabestemming op de bestemming Verkeer is qua gebruiks- en bouwnormen niet voldoende afgebakend. De oppervlakte is bijvoorbeeld niet aangegeven en ook de zwaarte van de horeca is niet afgebakend. Er is geen beleid ten aanzien van de omvang, aard of gebruik van deze permanente terrassen. In het welstandsbeleid van de gemeente zijn geen criteria opgenomen met betrekking tot deze permanente terrassen.

Beantwoording

- a. De bestemming "Verkeer" is bedoeld voor de gronden die zijn gelegen in de openbare ruimte en van verkeerskundig belang zijn. Gebouwen bestemd voor bewoning zijn hierin niet toegestaan. Het is oneigenlijk om op terrassen die aanwezig zijn in de openbare ruimte, en welke bij intrekken van de terrasvergunning of beëindiging van de horeca-activiteiten weer onderdeel zullen worden van de verkeersbestemming, te voorzien van een bestemmingsvlak "Horeca". De bestemming "Horeca" impliceert immers dat er een zelfstandig opererend horecabedrijf is toegestaan. Dit is op desbetreffende plek niet het geval. Overigens valt niet in te zien hoe er sprake kan zijn van 'strijd met de aard en strekking van de planologische regeling', als in de regels duidelijk wordt omschreven welke functies toelaatbaar zijn binnen de bestemming Verkeer. Er kan pas sprake zijn van een ondeugdelijke en onzorgvuldige bestemming, als het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken niet met elkaar en/of de werkelijke situatie in overeenstemming zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het rechtszekerheidsbeginsel heeft bovendien betrekking op de duidelijkheid van besluitvorming. In de regels is helder en ondubbelzinnig geformuleerd wat de rechtsgevolgen van het besluit zijn, waardoor er geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel kan zijn.

- b. Een terras kan nooit een zelfstandig opererend horecabedrijf worden. De bestemmingsregeling voorziet daar niet in. Het kunnen aanleggen van een terras is bovendien, naast de bepalingen uit het bestemmingsplan, gebonden aan een terrasvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin worden in het kader van de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf en uit een oogpunt van openbare orde, in het belang van een doelmatig en veilig gebruik van de weg en het beheer en onderhoud daarvan alsmede in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de gemeente regels gesteld aan het terras. Ook de situering van het terras wordt daardoor aan strikte regels gebonden. Zo mag een terras volgens deze regels niet leiden tot een belemmering voor omliggende percelen. U maakt bovendien niet aannemelijk in welke mate er sprake is van licht- en geluidsoverlast. Bovendien is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) van toepassing, hierin is een aantal algemene regels opgenomen dat in principe voor elk horecabedrijf geldt, ook ten aanzien van licht en geluid. Hiermee is voldoende geborgd dat een horecaterras geen overlast mag veroorzaken op omliggende woningen. Het aspect van horizonvervuiling achten wij twijfelachtig, omdat het terras niet is gelegen in het verlengde van de percelen, maar naast het verlengde van de perceelsgrens met Nieuwe haven 25 is gelegen. Het gebruik dat samenhangt met de aanwezige haven kan in onze ogen zelfs in veel grotere mate uitzichtverlies betekenen, de hoogte van de schepen die aan de kade direct achter de terrassen mogen aanleggen is immers niet te bepalen in het bestemmingsplan.
- c. Terrassen zijn in principe ondergeschikt aan het gebouw van waaruit de horeca plaatsvindt en de bestemming "Verkeer" is één van de aangewezen bestemmingen om de bijbehorende terrassen mogelijk te maken. Het ondergeschikte is gelegen in het feit dat onder andere de keuken en de bar zich niet op het terras bevinden. In de specifieke situatie is uitsluitend een steunpunt aanwezig in verband met het klaar- en schoonmaken van de tafels. Het bestemmingsplan laat geen zelfstandige horeca inrichting op deze plek toe. Inrichting van het terras als horeca-inrichting is dan ook niet aan de orde. Wij delen zodoende niet de waarneming dat het gaat om een permanent terras dat fungeert als zelfstandige horeca-inrichting.
- d. De constructie ten aanzien van de overkapping is weliswaar permanent aanwezig, maar het terras is slechts gedurende een deel van de tijd werkelijk overkapt. Er is in het specifieke geval waar op wordt gewezen immers sprake van flexibele overkapping die wordt opgerold of opgevouwen als het terras niet in gebruik is of als er tijdens de openingstijden geen behoefte is aan overkapping. Een terrasoverkapping kent bovendien geen eigen wanden. Weliswaar zijn zogenaamde terrasschermen op grond van het bestemmingsplan mogelijk, maar deze mogen niet hoger zijn dan twee meter. Pas wanneer een terrasoverkapping, in tegenstelling tot de huidige verschijningsvorm, permanent gesloten blijft en aansluit op de aanwezige terrasschermen zou er sprake zijn van een gebouw. Door zijn open en in de tijd grotendeels onoverdekte verschijningsvorm is dit terras niet aan te merken als gebouw. Doordat de bouwregels voor terrasoverkappingen zijn ondergebracht onder de 'andere bouwwerken' wordt bovendien bestemmingsplanmatig gewaarborgd dat geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd.
- e. De omvang van het terras is begrensd binnen de Beleidsregels Terrassen. De horecacategorie is geregeld binnen de bestemming "Horeca", aangezien het terras behoort bij de desbetreffende inrichting. De inrichting van de terrassen dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, dit is verankerd in de beleidsregels. Derhalve is het gebruik en de inrichting van het terras afdoende begrensd binnen de beleidsregels. Het bestemmingsplan regelt dat terrassen toegestaan zijn op gronden met de bestemming "Verkeer" en wat de maximale hoogte van de overkapping en andere bouwwerken mag zijn.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de van het ontwerpbestemmingsplan.

4.7 J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland, Heinkenszandseweg 22, 4453 VG, 's-Heerenhoek; schriftelijk ingediend op 6 november 2008.

Samenvatting

De zienswijze richt zich op de wijziging van de zonegrens industrielaawaai. Uit niets blijkt dat hierbij voldoende rekening is gehouden met de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het terrein aan de Deltastraat 47 en de momenteel nog braakliggende kavels kadastraal bekend sectie K, perceel 748 en 563.

Beantwoording

De zonegrens is uitsluitend gewijzigd voor zover deze is gelegen binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, dat wil zeggen het gedeelte ten noorden van de Hoofdpootstraat en Nieuwe Haven en ten oosten van de Zuid- en Noordhavenpoort. De door reclamant genoemde percelen liggen op circa 600 tot 1300 meter afstand (hemelsbreed) van de gewijzigde zonegrens. Zoals ook in het akoestisch onderzoek is aangegeven, is voor het gewijzigde deel van de zonegrens het bedrijf Zeelandia, gelegen op 100 tot 400 meter afstand van de gewijzigde zonegrens, maatgevend. De genoemde percelen liggen op een dusdanige afstand van dit gewijzigde deel van de zonegrens, dat dit in de praktijk geen beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen geeft.

De gebruiksmogelijkheden van de genoemde percelen zullen eerder beperkt worden door het zuidwestelijke gedeelte van de zonegrens en de nabijgelegen woning aan de Steenovenseweg 2. Uit de berekeningen blijkt dat de huidige 50 dB(A) contour (figuur 4 in het akoestisch onderzoek) in de directe omgeving van de genoemde percelen nog binnen de ter plaatse geldende zonegrens (figuur 5 in het akoestisch onderzoek) is gelegen, waardoor hier nog enige geluidsruimte voorhanden is. Dit gedeelte van de zonegrens ligt buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, en wordt zodoende in deze procedure ook niet gewijzigd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

4.8 J.A.F. Bentvelzen, Engelse Kade 11, 4301 NA, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 6 november 2008.

Samenvatting

De aanduiding (anb) op perceel Engelse Kade 11 is onjuist. Er is geen aannemingsbedrijf gevestigd. In het recente verleden zijn bovendien bouwvergunningen verleend, waarmee een bedrijfswoning op dit perceel is gelegaliseerd. Verzocht wordt om een en ander te corrigeren.

Beantwoording

De aanduiding (anb) zal op verzoek van de eigenaar worden verwijderd. Er is immers geen reden meer om deze op te nemen als er niet daadwerkelijk een aannemingsbedrijf is gevestigd. Conform de recent verleende vergunningen is op het perceel een dienstwoning toegestaan. Derhalve zal de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw) worden toegevoegd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de aanduiding (anb) zal worden vervangen door de aanduiding (wdw).

4.9 Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee (BBZ); schriftelijk ingediend op 6 november 2008.

Samenvatting

- Een feitelijke beschrijving van de cultuurhistorische, planologische en historische waarden van de binnenstad in relatie tot het beschermd stadsgezicht wordt gemist.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt onvoldoende aandacht geschonken aan de Monumentenwet 1988 en het rijksbeleid ten aanzien van archeologie.
- In paragraaf 2.3.2 van de toelichting wordt een visie geschetst op de consumptieve horeca in Zierikzee. Gevraagd wordt om ten aanzien van het horecaontwikkelingsgebied een beleidsnotitie uit te werken, waarin voldoende rekening gehouden wordt met de leefbaarheid van de binnenstad.
- In paragraaf 3.6 van de toelichting wordt een zeer groot gebied van de binnenstad benoemd waar evenementen gehouden kunnen worden. Door het ontbreken van adequate regelgeving kunnen zonder restricties grootschalige evenementen gehouden worden. Dit verhoudt zich niet tot de historische binnenstad met een goed woon-, verblijf- en winkelgebied.

- e. In artikel 1 wordt in lid 41 gesproken over cultuurhistorische samenhang, die wordt echter nergens beschreven. In lid 78 wordt gesproken over 'weg', dit begrip is onvoldoende duidelijk.
- f. In artikel 5 mist een verwijzing naar de feitelijke beschrijving van de waarden van het beschermd stadsgezicht.
- g. In artikel 20 lid 3.1 is sprake van een verschrijving: "... onder maaiveld en het grondoppervlak..." Het woord 'en' moet vervangen worden door 'of'.
- h. Het lijkt er op dat onderzoeksgebied A en B op de plankaarten zijn verwisseld.
- i. De plankaarten geven een sterk verouderd beeld weer. Benoemde rijksmonumenten worden niet als zodanig op de voorschriftenkaart weergegeven, terwijl panden zonder status als monument worden aangeduid. Bovendien staan reeds gesloopte panden nog op de kaart en zijn gerealiseerde panden niet weergegeven.

Beantwoording

- a. In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 uitgebreid stilgestaan bij de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht. Vanwege de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, is al het bouwen naast bouwvergunning- ook monumentenvergunningplichtig. De monumentencommissie toetst daarbij of fysieke ingrepen passen binnen het beschermd stadsgezicht. Een uitputtende beschrijving in het bestemmingsplan is daarvoor niet nodig.
- b. In de toelichting wordt geen beschrijving gegeven van de Monumentenwet 1988. Een ieder behoort de wet te kennen, waardoor een uitputtende beschrijving van alle relevante wetgeving in het bestemmingsplan niet nodig is. Nu het gemeentelijke archeologiebeleid is vastgesteld, is dat leidend. Een uitgebreide beschrijving van het rijksbeleid ten aanzien van archeologie is daardoor niet noodzakelijk.
- c. In de toelichting wordt beschreven wat er in de 'Ontwikkelingsvisie Horeca' door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt hier op adequate wijze een regeling voor getroffen. Het nieuwvestigen van consumptieve horeca op locaties waar dat tot nu toe nog niet was toegestaan wordt in de bestemmingsregels slechts zeer beperkt mogelijk gemaakt. Slechts de lichtste categorieën horeca kunnen binnen de bestemming Centrum middels een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid voor zwaardere horeca-activiteiten met een grotere impact op de leefbaarheid wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen, juist vanwege de genoemde argumentatie.
- d. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling die het mogelijk maakt dat binnen het aangegeven gebied evenementen plaatsvinden tot een maximum van 10 dagen per evenement. Voordat een evenement daadwerkelijk kan plaatsvinden is onder meer een vergunning benodigd op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Hierin worden randvoorwaarden gesteld ten aanzien van openbare orde, het voorkomen of beperken van overlast, de verkeersveiligheid of de veiligheid van personen of goederen en de zedelijkheid of gezondheid. De stelling dat er geen restricties kunnen worden gesteld aan evenementen is derhalve niet juist.
- e. De begripsbepaling van het begrip 'cultuurhistorische waarde' is een algemeen gehanteerd en geaccepteerde beschrijving, vergelijkbaar met de begrippen 'archeologische waarde' en 'architectonische waarde'. In de bestemmingsregels wordt naar deze begrippen verwezen bij toepassing van ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden. Het begrip 'weg' is in artikel 1 lid 102 uitgebreid beschreven. Wij zien niet in hoe de aangedragen alternatieven meer duidelijkheid zouden kunnen geven.
- f. Zie beantwoording onder a.
- g. Er is geen sprake van een verschrijving, aangezien in het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld dat aan beide voorwaarden moet worden voldaan.
- h. Onderzoeksgebied A en B zijn niet verwisseld. Kennelijk is er verwarring over de begrenzing van onderzoeksgebied B. Rondom het archeologische waardevolle AMK-terrein in de binnenstad ligt ter plaatse van de gracht een zone met aanduiding onderzoeksgebied B, enerzijds begrensd door het AMK-terrein, anderzijds door onderzoeksgebied A. Dit zal op de kaarten duidelijker tot uitdrukking worden gebracht.
- i. De kadastrale ondergrond op de plankaarten (ingetekend in een lichtgrijze belijning) is een momentopname. Bovendien worden door het kadaster niet alle gebouwen ingetekend of gesloopte gebouwen verwijderd. Hierdoor kan het voorkomen dat gerealiseerde gebouwen niet zijn ingetekend. De kadastrale ondergrond heeft echter geen juridische betekenis, een gebouw dat niet op de ondergrond is ingetekend, wordt dus niet per definitie wegbestemd. De bebouwing die is toegestaan wordt bepaald door de bestemmings- en bebouwingsvlakken op de plankaart in combinatie met de regels. Voor zover de opmerkingen betrekking hebben op de kadastrale ondergrond, is er geen aanleiding om het plan aan te passen.

De monumenten zoals aangegeven op voorschriftenkaart 1 zijn naar aanleiding van de zienswijze gecontroleerd aan de hand van de meest recente monumentenlijsten (peildatum 14-10-2005 voor gemeentelijke monumenten en 23-10-2006 voor rijksmonumenten). Dit geeft aanleiding om voorschriftenkaart 1 aan te passen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen onder h en i geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van de plankkaart en voorschriftenkaart 1 van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de begrenzing van de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie wordt verduidelijkt en de ingetekende monumenten op voorschriftenkaart 1 worden geactualiseerd.

4.10 P.C. van Traa, Havenpark 13-15, 4301 JG, Zierikzee; schriftelijk ingediend op 6 november 2008.

Samenvatting

De zienswijze van de heer Van Traa is gelijk aan de punten a, b, e, f en i van de stichting Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee, met dien verstande dat er een kopie van een voorschriftenkaart is toegevoegd waarop enkele omissies met betrekking tot monumenten zijn aangeduid.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar de bovengenoemde punten van de zienswijze van BBZ.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder i geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van voorschriftenkaart 1 van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de ingetekende monumenten worden geactualiseerd.

5. Fotokopieën van de ingekomen zienswijzen

Op de hierna volgende pagina's zijn fotokopieën opgenomen van alle ingediende zienswijzen.

Bijlage 2

Verslag hoorzitting ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Datum: 20 november 2008

Locatie: gemeentehuis

Aanwezig namens de gemeente:

De heer D.N. Meulblok (voorzitter), de heer W.M. Dorst, mevrouw A.M.J. van Burg, de heer H.W.J. Winfield, de heer H. Coomans, de heer J.T.H. Hoeijmakers, de heer A.C.M. Schouw, de heer C.L.M. van den Berge, (leden hoorcommissie Wro), de heer S. Eland (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening).

Afwezig zonder kennisgeving:

De heer T. de Gelder.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend zijn uitgenodigd, er zijn in totaal 5 afmeldingen ontvangen.

De heer Meulblok opent om 19.35 uur de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. Aan de orde is de behandeling van de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee dat ter inzage heeft gelegen van 26 september tot en met 6 november 2008. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid hebben 10 partijen gebruik gemaakt, te weten:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1	J.A. Koster	Nieuwe Bogerdstraat 43	4301 CW	Zierikzee	30/11/2008
2	H. Asma	Schuurbeque Boeijestraat 6	4301 KK	Zierikzee	3/11/2008
3	J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno 'dOro	Dam 8	4301 JB	Zierikzee	4/11/2008
4	J.M. de Vrieze	Mauritslaan 37	4301 NS	Zierikzee	4/11/2008
5	J.R. Ravia	Regenboogstraat 33	4301 BS	Zierikzee	5/11/2008
6	DAS rechtsbijstand namens W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf	Nieuwe Haven 27 en 25	4301 DJ	Zierikzee	5/11/2008
7	J.P.D. de Jonge namens Sagro Aannemingsmaatschappij Zeeland	Heinkenszandseweg 22	4453 VG	's-Heerenhoek	5/11/2008
8	J.A.F. Bentvelzen	Engelse Kade 11	4301 NA	Zierikzee	6/11/2008
9	Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee (BBZ)				6/11/2008
10	P.C. van Traa	Havenpark 13-15	4301 JG	Zierikzee	6/11 2008

Alle zienswijzen zijn conform de indieningsvereisten ingediend.

De voorzitter legt in het kort de bedoeling van deze zitting uit, namelijk het geven van een mondelinge toelichting op de door betrokkenen ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee. Na het horen kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen. Hieropvolgend is er in een tweede termijn nog een mogelijkheid voor diegene die iets wil toevoegen aan hetgeen in de eerste termijn is behandeld.

Vervolgens zal de hoorcommissie in besloten kring beraadslagen en een advies uitbrengen aan het college. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Het raadsvoorstel zal eerst behandeld worden in de commissie Openbare Ruimte op 5 januari 2009 en ter vaststelling aan de orde komen in de raadsvergadering van januari 2009.

Vervolgens worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld tot het geven van een toelichting op de ingediende zienswijze:

1^e termijn

H. Asma, Schuurbeque Boeijestraat 6, 4301 KK, Zierikzee

Toelichting

De heer Asma benadrukt dat de functie van de ventweg voor langzaam verkeer uitsluitend kan worden gewaarborgd door het behoud van de aanwezige groenstrook tussen de ventweg en de hoofdrijbaan. Hij vraagt zich af waarom de groenstrook moet worden opgeheven, wanneer de nieuwe inrichting van de weg zal worden vastgesteld, wanneer daar inspraak op mogelijk is en wanneer daar bezwaar tegen gemaakt kan worden.

Vragen

De heer Hoeijmakers vraagt of de heer Asma bang is voor extra verkeer als de ventweg wordt opgeheven. De heer Asma antwoordt ontkennend, er zal niet meer verkeer komen, maar doordat het zwaardere verkeer dichtbij zijn woning komt te rijden zal de waarde van zijn huis dalen.

De heer Schouw vraagt of de heer Asma de huidige inrichting zou willen behouden. Het antwoord daarop is ja.

J. de Vrieze namens pizzeria Il Nettuno d'Oro, Dam 8, 4301 JB, Zierikzee

Toelichting

Dam 6 en 8 zijn al jaren met elkaar verweven op het achterterrein. Men is nu bezig met een legalisatietraject om op diverse terreinen de juiste vergunningen te krijgen. Een correcte bestemming hoort daar ook bij.

Vragen

De heer Coomans vraagt of er wijziging voor het gehele perceel nodig is, of alleen voor het achterterrein. De heer De Vrieze antwoordt dat het pand op nummer 6 momenteel in gebruik is voor detailhandel, waardoor het verzoek alleen betrekking heeft op het achterterrein waarop het terras en de 2^e keuken zijn gerealiseerd.

J.M. de Vrieze, Mauritslaan 37, 4301 NS, Zierikzee

Toelichting

De heer De Vrieze geeft aan dat de bestemming van het groen ter plaatse van de parkeerplaats van de hospice niet correct is, het is immers in gebruik als parkeerterrein voor de hospice. Ook geeft hij aan dat het veldje naast zijn huis is bestemd voor recreatie, inclusief detailhandel en twee dienstwoningen. Dat past niet bij het groene karakter van het veldje, een groenbestemming zou beter zijn. Bovendien is er geen goede bebouwingsregeling opgenomen voor de ijsbaan. Tot slot vraagt hij zich af of het landelijk horeca besluit van toepassing is op de ijsbaan.

Vragen

De heer Hoeijmakers vraagt wat er bedoeld wordt met de bouwmogelijkheid van twee dienstwoningen. De heer De Vrieze antwoordt dat die volgens het oude bestemmingsplan mochten worden gebouwd.

De heer Hoeijmakers vraagt wat de heer De Vrieze verstaat onder groen. Deze antwoordt dat de huidige inrichting met gras, bomen en dergelijke behouden zou moeten worden. Het oorspronkelijke groen bij de hospice en de fietsverbinding met de Frederik Hendriklaan is immers ook al verdwenen. De heer Coomans vraagt of een bebouwingslimiet voor de ijsbaan voldoende waarborg zou bieden. Het antwoord daarop is ja.

Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee (BBZ)

Er zijn enkele leden van de BBZ aanwezig, echter wordt geen gebruik gemaakt van het spreekrecht.

P.C. van Traa, Havenpark 13-15, 4301 JG, Zierikzee

Toelichting

De heer Van Traa is blij met de conserverende aard van het bestemmingsplan. Dat past bij het karakter van de historische binnenstad. Hij verbaast zich echter over het feit dat bijvoorbeeld het verkeersplan al zo enorm verweven is in het bestemmingsplan, terwijl de uitvoering daarvan nog ter discussie staat. Hij geeft aan dat hij het beroepshalve zonde vindt dat er geen verwijzing naar de monumentenwet in de toelichting is opgenomen en dat de teksten met betrekking tot het rijksbeleid ten aanzien van archeologie op een ongelukkige plek in de toelichting staan. Tenslotte wijst hij op

diverse fouten in het kaartmateriaal, welke ter plaatse met behulp van een bestemmingsplankaart worden aangewezen.

Vragen

De heer Hoeijmakers vraagt of de heer Van Traa van mening is dat alle gebouwen op een bestemmingsplankaart correct moeten zijn weergegeven. De heer Van Traa antwoordt bevestigend, omdat anders mogelijk illegale gebouwen gelegaliseerd zouden worden.

2^e termijn

De voorzitter deelt mede dat de 1^e termijn wordt afgesloten en stelt de aanwezigen in de gelegenheid in de 2^e termijn nog iets toe te voegen aan hetgeen eerder gezegd is. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt door de heer Asma.

De heer Asma geeft aan dat hij duidelijkheid wil over de nieuwe inrichting van de Schuurbeque Boeijestraat. De gemeente doet al jaren vaag over de plannen. Hij wil graag met ambtenaren of bestuurders in overleg over de nieuwe inrichting.

Afsluiting

De voorzitter vraagt of iedereen gezegd heeft wat men wilde zeggen. Dat is het geval.

De voorzitter concludeert dat iedereen heeft gezegd wat men wilde zeggen en bedankt een ieder voor zijn of haar aanwezigheid. De hoorcommissie is gesloten. De ingebrachte zienswijzen zullen worden meegenomen bij het uitbrengen van het advies aan het college.

Op 5 januari 2009 vindt de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Openbare Ruimte plaats. Deze zitting is openbaar en biedt een ieder de gelegenheid om spreektijd te vragen. Alle indieners van zienswijzen zullen de vergaderstukken vooraf per post ontvangen.

De raad zal in haar vergadering van 29 januari 2009 besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland
Laan van Sint Hilaire 2
4301SH Zierikzee

29 oktober 2008

ReuM	30. OKT. 2008
OB	
A.H.	08 okt 10.165

Betreft: wijziging bestemming Nieuwe Bogerdstraat 47 in Zierikzee (sectie: L, nr. 02002)

Geacht college,

Recentelijk heb ik via uw gemeentelijke organisatie vernomen, dat er plannen zijn om de bestemming van het pand, gelegen aan de Nieuwe Bogerdstraat 47 in Zierikzee, te wijzigen.

Hierbij laat ik u weten dat ik, eigenaar van bovengenoemd pand, de bestaande woon-, winkel- en werkbesteding op het pand wil handhaven.

In afwachting van uw antwoord en met vriendelijke groet,

Jaap Koster

J.A. Koster
Nieuwe Bogerdstraat 43
4301CW Zierikzee

Gemeente Schouwen Duiveland		
afdeling <i>Kent</i>	ingekomen op <i>03 NOV 2008</i>	soort <i>ontv. bev.</i>
cluster <i>OB</i>		
medew. <i>AH</i>	<i>08.11.10210</i>	
rapport	to liss raad	

31 oktober 2008

Aan het College van Ben W
van de gemeente
Schouwen Duiveland

2

Geacht College,

Met grote verontrusting heb ik kennis genomen van Uw plannen t.a.v. de inrichting van de Schuurbeque Boeyestraat in het ontwerp bestemmingsplan bebouwde kom Zierikzee. Immers:

- de groenstrook is daarop verdwenen dus het intense verkeer komt dan vlak langs de huizen. Voorbij wordt gegaan aan de versterkte functie van de bestaande ventweg door het vijfvoudig toegenomen aantal bewoners van de straat. Taxis, ambulance, bestelwagens, de groenteman, veelvuldig bezoek, rollators, alles maakt dankbaar gebruik van de bescherming die de groenstrook biedt.
- het zwaar verkeer dient uit de straat te verdwijnen: trillingen, scheuren in wanden en vloeren, geluid.
- CO₂ van om te hakken bomen verdwijnt

De huidige inrichting van de S. Boeye straat dient onveranderd te blijven. Dank zij

fietsers, scootmobielen, landbouw trekkers, autobussen en vrachtverkeer is onze straat toch een veilige straat!!

Handhaven van de groenstrook en dus de ventweg is voor ons woongenot van wezenlijk belang.

Hoogachtend,



H. Asma

Schuurbeque Boeyestaat 6

Zierikzee

AB Uiteraard sta ik volledig achter de conclusies van bijgaande actie.

Gemeente Schouwen-Duiveland
t.a.v de Gemeenteraad
Postbus 5555
4300 JA
Zierikzee

Betreft : Ontwerp bestemmingsplan bebouwde kom Zierikzee terras Pizzeria il nettuno d'oro.

Zoals u wellicht bekend is (zie bijgevoegd kopy)zijn wij nu bezig met het tweede deel in het traject van de Pizzeria om de vergunningen kloppend te maken.

Afgesproken is met dhr Davidse dat we binnen twee maanden een vooroverleg aanvragen. Bij het concept bestemmingsplan staat dat het perceel van de Dam 8 een horecabestemming heeft. Wetende dan perceel dam 6 geen horecabestemming bezit, heeft dit voor ons vele voordelen dit perceel toch ook te wijzigen in een horecabestemming. Op de achterzijde van perceel dam 6 bevind zich namelijk al een deel van ons tuinterras, een 2^e keuken en kelder. Dit was reeds al gesitueerd door onze voorganger Dhr. D. Muehlhaus, begin jaren 80. Dus zoals de huidige situatie is, bestaat deze al ruim 25 jaar. Bij deze wil ik vragen vooruitlopend op het vooroverleg of er de mogelijkheid bestaat het bestemmingsplan te wijzigen voor dam 6 in horecabestemming.

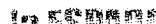
Daar wij zeker de intensie hebben om te investeren in een beter passend bedrijf voor de toekomst.

John de Vrieze

G		Schouwen-Duiveland	
afc.	afgeleverd op d.	kopie	- F. DAVIDSE
Kenk			
cl.	- 4 NOV 2008	ontv. bev.	
OB			
174.	08ink10305		
rappel			lis raad



Appelmarkt 6, 4301 CA Zierikzee, Tel. 0111-416179
info@la-espada.nl, www.la-espada.nl



Gemeente
Schouwen-Duiveland



Ons kenmerk : REB/FD/08uit03535/*08uit05375*
Behandeld door : F. Davidse
Doorkiesnr. : (0111) 45 24 31
Uw kenmerk : --
Uw brief van : --
Aantal bijlagen : 3
Verzenddatum : **28 MEI 2008**
Datum : 27 mei 2008
Onderwerp : Afsluiting traject op korte termijn en start traject op lange termijn, Dam 8 te Zierikzee

Pizzeria Il Nettuno D'Oro
T.a.v. dhr. J. de Vrieze
Dam 8
4301 JB ZIERIKZEE

Geachte heer de Vrieze,

In onze brief van 9 april 2008 (kenmerk: REB/FD/08uit02485/08uit03535) hebben wij u verzocht binnen twee weken paniekbescslag op de voordeur van het pand aan de Dam 8 te Zierikzee aan te brengen. Inmiddels is de gestelde termijn verstreken en heeft er een hercontrole plaatsgevonden. In deze brief leest u hier meer over.

Constateringen hercontrole

Op 17 mei 2008 heeft u aan de heer van der Valk, toezichthouder van onze gemeente, aangegeven dat het paniekbescslag op de voordeur van het pand aan de Dam 8 te Zierikzee is aangebracht.

2-stappen traject

In onze brief van 7 maart 2008 (kenmerk: REB/FD/08uit02415) hebben wij u uitgelegd dat wij u middels een 2-stappen traject de tekortkomingen in de inrichting aan de Dam 8 te Zierikzee op willen laten heffen. Doordat u bovenstaande heeft uitgevoerd, is het traject op korte termijn afgesloten. Wij danken u voor uw medewerking. Het traject wat een langer termijn in beslag zal nemen gaat nu van start.

Integrale controle

Op 4 maart 2008 hebben de heer van der Valk en mevrouw Priem, toezichthouders van onze gemeente, een integrale controle uitgevoerd in de inrichting aan de Dam 8 te Zierikzee. Hieronder treft u aan welke tekortkomingen tijdens deze controle zijn geconstateerd en welke acties u moet ondernemen om de tekortkomingen op te heffen.

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA
Zierikzee

Bezoekadres:
Laan van St.
Hilaire 2
4301 SH
Zierikzee

☎ telefoon:
0111 - 452000

Faxnummer:
0111 - 452452

Bankrekeningnr.:
2850.76.094

Postbanknr.:
7534204

Controle op de naleving van de voorschriften van de Algemene Plaatselijke Verordening

U beschikt niet over een exploitatie/terrasvergunning. Zonder deze vergunning is exploitatie van het horecabedrijf in en buiten de inrichting niet toegestaan. U dient deze vergunning **binnen één maand** na verzenddatum van deze brief aan te vragen. Aanvraagformulieren hebben wij bijgevoegd (bijlage 1).

Controle op de naleving van de bouwregelgeving

Het plaatsen van een tent, zoals op het betreffende perceel is geplaatst valt vanwege de omvang niet onder het bouwvergunningsvrij bouwen. Voor het plaatsen van een dusdanige tent is dan ook een bouwvergunning noodzakelijk. Wij hebben vastgesteld dat u niet in het bezit bent van een dergelijke vergunning. Doordat u de tent heeft geplaatst en in stand houdt zonder de daarvoor benodigde bouwvergunning, handelt u in strijd met artikel 40 van de Woningwet.

4

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling Rechts	ingekomen d.d. - 4 NOV 2008	kopie
cluster OB		ontv. bev.
medew. J.E.	061nk10336	
	rappel	o lis raad

Formulier mondelinge zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Periode ter inzagelegging: 26 september tot en met 6 november 2008

Mijn zienswijze is:

Graag zo concreet mogelijk invullen.

De zienswijzen heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. De gronden die grenzen aan de westzijde van het perceel van reclamant hebben nu een bestemming Recreatie-Dagrecreatie. Dit is onjuist bestemd aangezien in het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Kaaskenswater deze gronden als Groen zijn aangewezen. Een groene inrichting van deze gronden is bij een bestemming Groen meer gewaarborgd.
2. Op de gronden ten zuiden van het perceel van reclamant is nieuwe bebouwing mogelijk en wenselijk is om een aanduiding "zonder bebouwing" (z) aan te brengen. Hierdoor zijn nieuwe gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de aanwezigheid van het bestaande gebouw (clubhuis).
3. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak ter plaatse van Mauritslaan 39 (nabij voormalig ziekenhuis), wordt overschreden door het gebouw van de hospice. De 10 meter brede groenstrook langs het bouwvlak is daardoor verdwenen.
4. De grond vanaf de sloot tot aan de Mauritslaan, gelegen ten oosten van de hospice, is gebruikt voor parkeren. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit groen, wat ook geldt voor de aansluiting van de Frederik Hendriklaan met de Mauritslaan. Dit betekent een groot verlies aan groen en geeft nog eens extra de noodzaak aan van een groene inrichting van de gronden naast de woning van reclamant zoals aangegeven in punt 1.

Naam: J.M. de Vrieze

Adres: Mauritslaan 37

Postcode: 4301 NS

Woonplaats: ZIERIKZEE

Datum: 29 oktober 2008

Handtekening:

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. de heer F.A. Jiskoot, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee. **Inleveren kan tot en met 6 november 2008.**

5

J.R.Ravia
Regenboogstraat 33
4301 BS Zierikzee

Aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Schouwen-Duiveland,

Zierikzee, 5-11-2008,

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Geacht college,

Onderstaande kanttekening, resp. opmerking breng ik in voor het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee;

Aan het achterste deel van het perceel Regenboogstraat 33 wordt de bestemming "wonen" met de aanduiding zonder gebouwen gegeven.
In het verleden was het mogelijk om met een vrijstelling WRO. een bijgebouw te realiseren. Dit is in het verleden in deze omgeving al eerder al eerder toegepast. Met de komst van de nieuwe Wro. is een eventuele ontheffing volgens mijn gegevens niet meer mogelijk. Daarom verzoek ik u, gelet op de situatie, om in het nieuwe bestemmingsplan een mogelijkheid te creëren om ook op het achterste gedeelte van het perceel een eventuele overkapping, berging/tuinhuis of een tuinkas te kunnen bouwen.

Met vriendelijke groet,



J.R.Ravia

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling	ingekomen d.d.	kopie
Renk		
cluster	- 5 NOV 2008	ontv. bev.
OB		
medew.	08 ink 10371	
S.E.	rappel	o. lis raad



6

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch / Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch
Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeenteraad
gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling	ingekomen d.d.	kopie
cluster	05 NOV 2008	ontv. bev.
medew.	odinhic376	
rappel		lis raad

Bij antwoord vermelden:
CHE.2.06.43146
W.A. Kooijmans

Behandeld door:
HB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: HPJG.berkers@das.nl
Afwezig vrijdag

Datum:
3 november 2008
Fax: 020-6513852

Betreft: Zienswijze tegen bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee

Geachte raadsleden,

Namens de heren W.A. Kooijmans en P.H.M. du Buf, wonende aan de Nieuwe haven nr.27 respectievelijk nr.25, worden hierbij de zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee.

Ten aanzien van het permanente terras, gelokaliseerd tegenover de woningen van de heren Kooijmans en du Buf en de daarvoor, zonder bouwvergunning, gebouwde terrasoverkapping is door de rechtbank uitgesproken dat hiertegen handhavend kan en moet worden opgetreden, nu deze illegaal is gebouwd en er geen zicht op legalisering bestaat.

Om tegemoet te komen aan de eis dat een permanent terras met permanente terrasoverkapping alleen legaliseerbaar is met een bouwvergunning, is door de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom Zierikzee de realisering van deze permanente terrasoverkappingen meegenomen.

De heren Kooijmans en du Buf maken ernstig bezwaar tegen de bestemmingswijziging alsook tegen de wijze waarop deze permanente terrassen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het bestemmingsplan wordt de politieke keuze, om permanente terrassen en dus terrasoverkappingen toe te staan, neergelegd in de bestemming "Verkeer", een bestemming die op zich niets met horecagebruik van doen heeft. In de bestemming "Verkeer" (art.17 der voorschriften) wordt aangeduid dat deze gronden ook gebruikt mogen worden voor terrassen. De toegestane gebouwen omvatten uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken.

DAS rechtsbijstand



In de bouwregels wordt dan ineens de terrasoverkapping genoemd, welke onder de noemer “andere bouwwerken” is ondergebracht en welke maximaal 5 meter hoog mag zijn. In art.17 lid 4 wordt de mogelijkheid van ontheffing gegeven tot een hoogte van zelfs 10 meter.

Dit afwijkende planologisch gebruik en bouwen in de verkeersbestemming, om zo de jaarrond, permanent aanwezige terrassen te realiseren, is in strijd met de aard en strekking van de planologische regeling en leidt tot een ondeugdelijk en onzorgvuldige bestemming welke in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Deze permanente terrassen worden gerealiseerd met een nagenoeg gesloten overkapping, waarbij ook hoge terrasafscheidingswanden worden aangebracht. Deze nagenoeg omsloten ruimte kan worden verwarmd, er kan een tap worden geplaatst en de ruimte kan verder als zodanig geheel als een horeca-inrichting worden ingericht. Anders dan de reguliere horecabestemming en de daarbij behorende horeca-inrichtingen, zorgen deze permanente “terrassen” voor veel geluids-overlast, dag en nacht, voor lichtoverlast en horizonvervuiling.

Ook de heer Kooijmans en de heer Du Buf worden door de aanwezigheid van een dergelijk permanent terras op de verkeersbestemming vóór hun woning ernstig in hun woon- en leefgenot aangetast. Het zicht wordt daarenboven ernstig belemmerd door de jaarrond aanwezige terrasoverkapping, die nagenoeg aansluiten op de terrasafscheidingswanden.

Deze permanente terrassen vallen kwa inrichting, gebruik en uitstraling zonder meer onder de planologische noemer en bestemming Horeca. Het terras is nu geen tijdelijke aangelegenheid meer en vormt geen ondergeschikte uitbreiding van de horeca-inrichting.

In het nieuwe bestemmingsplan echter worden deze permanente terrassen op een geheel andere bestemming, te weten, de verkeersbestemming, geprojecteerd, waarmee aldus een nieuwe oneigenlijke horecabestemming wordt gecreëerd.

Wat is naar aard en strekking van de wettelijke regeling en naar de gangbare opvattingen binnen de ruimtelijke ordening, planologisch de juiste wijze van bestemmen?

In een bestemmingsplan zijn de hoofdbestemmingen als verkeer, bedrijven, wonen of horeca etc. aparte planologische bestemmingen, die als zodanig ook worden benoemd en aangewezen en kwa gebruik- en bouwnormen zijn afgebakend. Er mogen alleen gebouwen en bouwwerken worden opgericht die vallen onder de doelstelling van de bestemming en dus inherent zijn aan de bestemming.

In casu is in het bestemmingsplan een aparte bestemming Horeca opgenomen, waarvan de gebruiks- en bouwnormen kenbaar zijn afgebakend. Sterker nog: de horecabestemming is planologisch onderverdeeld in 5 categorieën, al naar gelang er ter plaatse een lichtere of zwaardere vorm van horecagebruik is toegestaan, waarbij verwezen wordt naar de Staat van Horeca-activiteiten. Uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt evident duidelijk dat het toestaan van horeca op bepaalde locaties alsmede de zwaarte van de horeca uiteraard alles te maken heeft met de hinder die de horeca veroorzaakt voor de woonomgeving. Horeca veroorzaakt nu eenmaal de nodige milieuoverlast.

Daarbij dient bovendien in aanmerking te worden genomen dat de bestemming, voor de horeca-inrichtingen, is ondergebracht in stenen gebouwen met daarin en daaraan veelal nog de nodige



geluiddempende voorzieningen aangebracht, zodat de overlast van binnen naar buiten toe beperkt blijft.

Kortom, deze horecabestemmingen rusten evident op een planologische visie en een planologische keuze voor, niet alleen de juiste locatie, maar ook voor de aard en omvang van het gebruik. De horecabestemming is met de nodige regels en normen afgebakend.

Met de nieuwe mogelijkheid om op de verkeersbestemming deze permanente horeca toe te laten, in de vorm van jaarrond aanwezig "terrassen", wordt op oneigenlijke wijze een tweede planologische horecabestemming in het bestemmingsplan gecreëerd, een oneigenlijke bestemming welke in strijd is met de aard en strekking van de wet en regelgeving.

Deze tweede horecabestemming op de bestemming Verkeer is kwa gebruik- en bouwnormen niet, althans onvoldoende afgebakend. In zoverre is deze "horecabestemming" ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Deze oneigenlijke tweede horecabestemming is planologisch niet te verantwoorden.

Van een normale horecabestemming is ook bekend of het om bijvoorbeeld lichte of zware horeca gaat: welk soort horeca is wáár toegestaan. Er worden maximale bouw- en gebruiksnormen opgelegd.

In casu kent het horecagebruik op de verkeersbestemming géén beperkingen, behalve dat de overkapping maximaal 10 meter hoog kan worden. Er is geen maximale oppervlakte geven.

Er is geen locatie aangegeven. Er zijn geen enkele beperkingen ten aanzien van het gebruik gegeven, noch is er enige visie of norm bekend welke de zwaarte van de horeca nader kan bepalen. Deze hele tweede horecabestemming van de permanente terrassen is dan ook in alle opzichten in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en kent geen nadere planologische afweging of onderbouwing.

Buiten dit bestemmingsplan heeft het gemeente ook anderszins geen beleid ten aanzien van de omvang, aard of gebruik van deze permanente terrassen. Het bestaande terrasbeleid van de gemeente omvat tot op heden alleen de bescheiden winterterrassen, gekoppeld aan en gelokaliseerd tegen de gevel van de horecabestemming en beperkt kwa omvang en gebruik.

Ook in het welstandsbeleid van de gemeente zijn geen criteria opgenomen met betrekking tot deze permanente terrassen

Daarenboven moet gezegd dat de keuze van de gemeente om de bouwconstructie van de permanente terrassen onder de noemer "bouwwerk" te laten vallen, eveneens onjuist, althans in ieder geval volstrekt willekeurig te noemen is. Immers de hele constructie met de overkapping en de zijwanden van het terras, is er op gericht om een zo gesloten mogelijk ruimte te creëren welke beschermt tegen invloeden van buiten. De permanente terrassen zijn overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte, voor mensen toegankelijk. De bezoekers treden ook via een ingang de besloten ruimte binnen. De ruimte, welke dus makkelijk de omvang van 60 m² kan omvatten en nog veel groter, al gelang naar de wens van de uitbater, kan dus ook een behoorlijk aantal mensen omvatten.

In planologisch opzicht is hier eerder sprake van een gebouw, dan van een bouwwerk, nu onder dit laatste toch veelal zaken als bijvoorbeeld lantaarnpalen, nutsgebouwtjes, hekken etc. wordt begrepen.

DAS rechtsbijstand



De keuze om dergelijke permanent overkapte terrassen slechts onder de noemer bouwwerk te willen brengen, is in strijd met de aard en strekking van het begrip "gebouw" zoals neergelegd in artikel 1 der Woningwet.

Gelet op opgeliste gronden van deze zienswijze, dient het begrip "terras" en "terrasoverkapping" uit de bestemming Verkeer te worden geschrapt. Voor zover een permanent terras met terrasoverkapping planologisch zou zijn toegestaan, dient deze immers onder de horecabestemming te worden vervat en dient de aard, omvang en het gebruik van deze terrassen, te worden beperkt, mede met het oog op en met inachtneming van de nabijgelegen woonbestemmingen.

Er dient eerst een uitvoerig planologisch beleid te worden geformuleerd, op grond waarvan de locaties voor de permanente terrassen worden gekozen, waarbij nadrukkelijk met de belangen van bewoners rekening wordt gehouden, nu immers de hinder, afkomstig van deze terrassen, vele malen groter en ernstiger is dan de hinder afkomstig van een normale, in een pand ondergebrachte, horeca-inrichting.

In ieder geval is er sprake van een aanmerkelijk ernstiger vorm van geluidhinder, alsook sprake van zichthinder, voor zover de gesloten overkappingen, zoals in het geval van Kooijmans en du Buf, de daarachter gesitueerde woningen het zicht ontnemen.

Reden waarom ik u verzoek het bestemmingsplan in opgeliste zin aan te passen en de terrasoverkapping alsmede de benaming "terras" uit de verkeersbestemming te schrappen.

Hoogachtend,

DAS rechtsbijstand

Mw. mr. H.P.J.G.Berkers

Kopie *7*

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Reum</i>	ingekomen d.d. 06 NOV 2008	kopie
cluster <i>VV</i>		ontv. bev.
medew. <i>KN.</i>	<i>08 inh 10496</i>	
	rappel	☒ lis raad

AANGETEKEND

Gemeente Schouwen-Duiveland
T.a.v. de Raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

Onze referentie : CFM/WP/284508
Betreft : Zienswijze
Contactpersoon : J.D.P. de Jonge

's-Heerenhoek, 3 november 2008
Email : rdejonge@sagro.nl

Geachte Raad,

Hierbij bieden wij u onze zienswijze aan over het ontwerp bestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee. In het ontwerpplan is niet, danwel onvoldoende rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden op het terrein gelegen aan de Deltastraat 47 te Zierikzee. Onze zienswijze richt zich met name op wijziging van de zonegrens op grond van artikel 41, lid 1 van de Wet geluidhinder.

Aan het ontwerpplan is een akoestisch rapport toegevoegd (Akoestisch onderzoek zonewijziging IT Zuidhoek te Zierikzee van Kraay Akoestisch Adviesbureau, d.d. 28 augustus 2008, rapportnummer IL.817.R01). Hierin wordt gebruik gemaakt van de gegevens, zoals die zijn opgenomen in het geactualiseerde zonebewakingsmodel (rapportage "Actualisatie zonebewakingsmodel IT Zuidhoek te Zierikzee" van Kraay Akoestisch Adviesbureau, d.d. 3 januari 2008, rapportnummer IL.703.R01).

Daarnaast is bij de berekening van de geluidscontour rekening gehouden met de voorgenomen uitbreiding aan de zuidkant van het industrieterrein en reservering van geluidsruimte voor braakliggende kavels (zie akoestisch onderzoek "Uitbreiding IT Zuidhoek" van Kraay Akoestisch Adviesbureau, d.d. 23 juni 2008, rapportnummer IL.803.R01).

Uit geen van de genoemde rapporten blijkt dat (voldoende) rekening is gehouden met de toekomstige gebruiksmogelijkheden. We spreken hier onder andere over recyclingactiviteiten, waaronder op- en overslag van puin en het breken ervan. Ook voor de momenteel braakliggende percelen is onduidelijk of hier voldoende geluidruimte is gereserveerd. Het betreft de navolgende kavels: sectie K, perceel 748 en sectie K, perceel 563.

Gezien de absolute noodzaak om voor onze bedrijfsactiviteiten over voldoende geluidruimte te beschikken, zien wij ons genooddaakt om over het onderhavige ontwerpplan deze zienswijze in te dienen.

sagro

INFRA.MILIEU EN SLOOP

Wij vertrouwen er op dat deze zienswijze zal bijdragen aan het behouden, danwel verkrijgen van voldoende geluidruimte op ons terrein, gelegen op het industrieterrein Zuidhoek te Zierikzee.

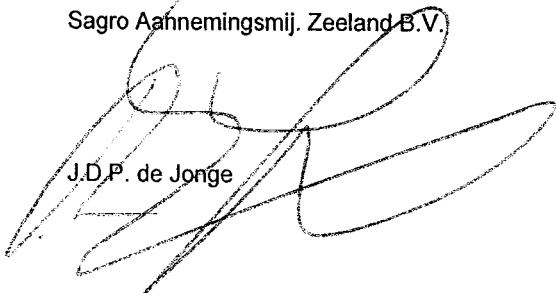
Wij zijn te allen tijde bereid tot nader overleg of het verstrekken van een nadere toelichting op onze zienswijze.

Met dank voor de door u aan deze brief bestede aandacht,

Hoogachtend,

Sagro Afnemingsmij. Zeeland B.V.

J.D.P. de Jonge



Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling <i>Ruim</i>	ingekomen d.d.	kopie
cluster <i>OB</i>	<i>- 7 NOV 2008</i>	ontv. bev.
medew. <i>SE</i>	Formulier zienswijze <i>08INK10436</i>	
rappel	o.l.s raad	

Gemeente Schouwen-Duiveland afd. R. en M.	
dd.	<i>- 6 NOV 2008</i>
Ingekomen	

Ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Zierikzee
Periode ter inzagelegging: 26 september tot en met 6 november 2008

Mijn zienswijze is:

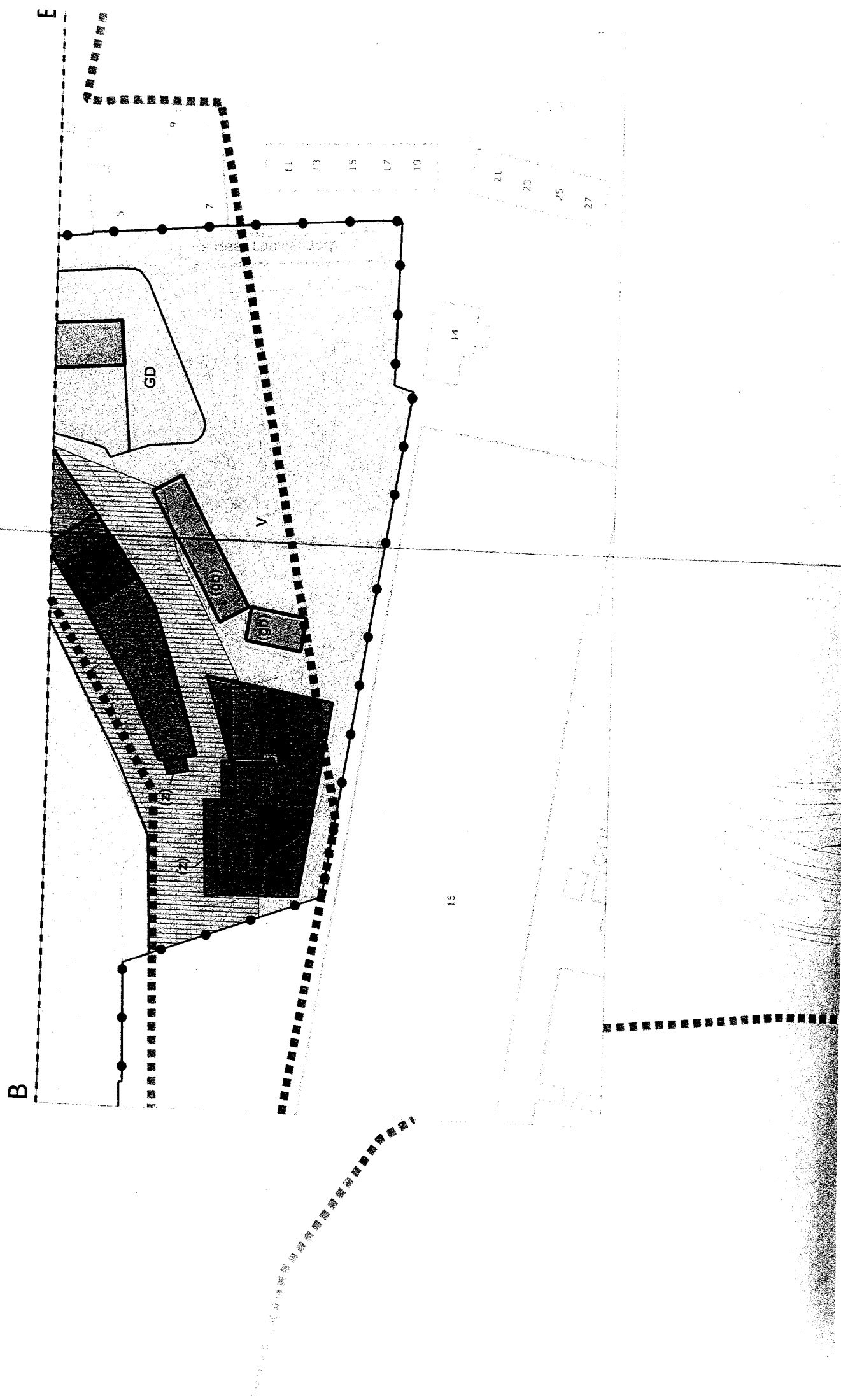
Graag zo concreet mogelijk invullen.

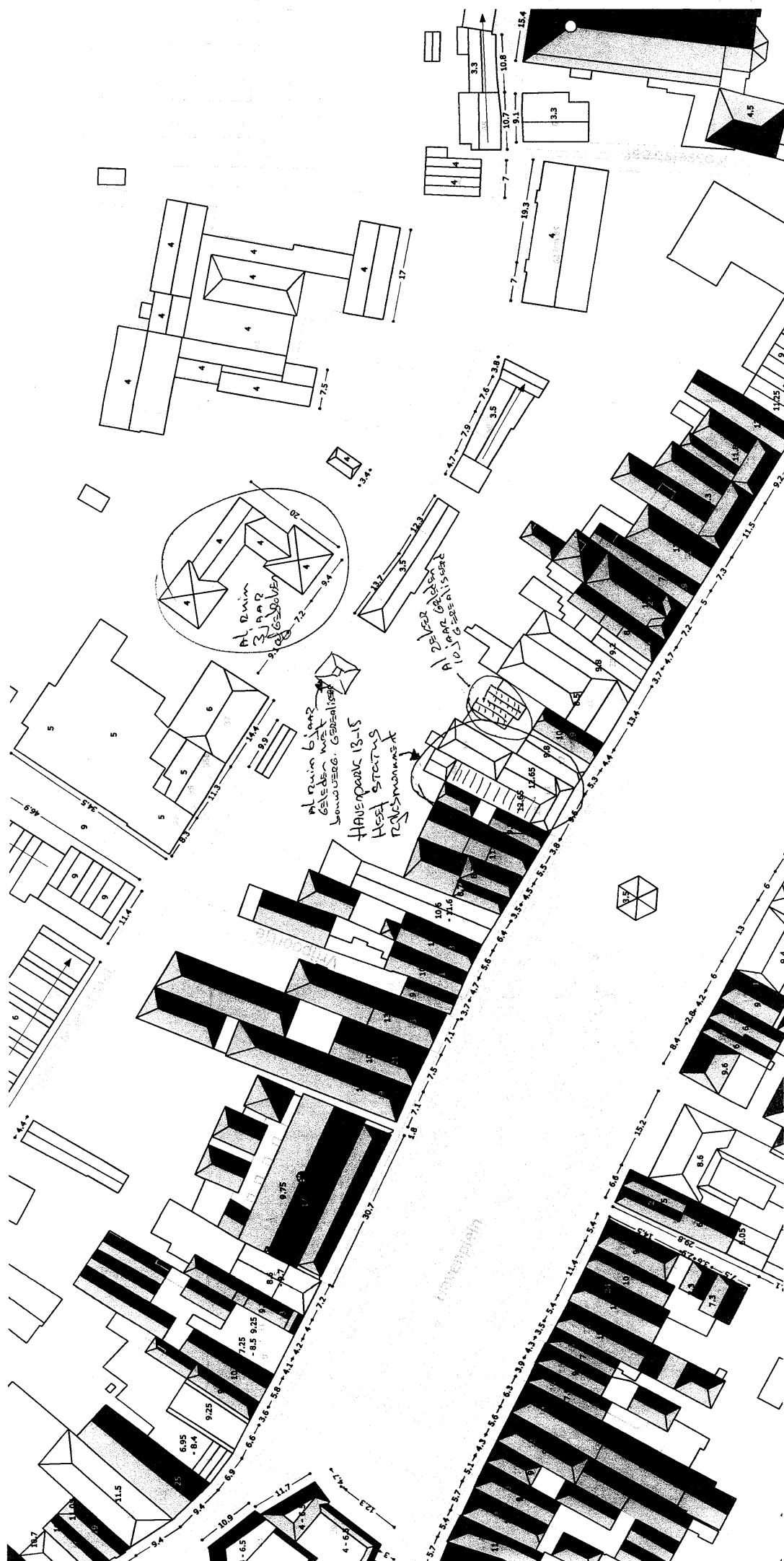
Aanduiding Engelsekade 11 is in het ontwerpbestemmingsplan "anb". Dit is onjuist. Moet zijn "wdw" (werken + dienstwoning). Zie hiervoor ook uw schrijven kenmerk "RenM/20070297" dd 20-3-'08
Graag correctie

Bijlage: 1x fotocopie blad 6 ontwerpbestemmingsplan.

Naam:	<i>Bentvelzen JAF</i>
Adres:	<i>Engelse Kade 11</i>
Postcode:	<i>4301 NA</i>
Woonplaats:	<i>ZIERIKZEE</i>
Datum:	<i>6-11-2008</i>
Handtekening:	

U kunt dit formulier afgeven bij de balie Ruimte en Milieu in het gemeentehuis of opsturen naar de gemeente Schouwen-Duiveland, t.a.v. de heer F.A. Jiskoot, Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee. Inleveren kan tot en met 6 november 2008.





9

BEWONERSBELANGEN BINNENSTAD ZIERIKZEE BBZ

Gen. Schouwen-Duiveland		
afgsl.	ingekomen d.d.	kopie
Kent	- / NOV 2008	ontv. bev.
cluster	00B2W00254	
OK	rappel	o is raad

College van B&W van Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

Datum: 5 november 2008
Onderwerp: bezwaar bestemmingsplan binnenstad

acht College,

Naar aanleiding van de ter visie legging van het Bestemmingsplan Binnenstad vragen wij uw aandacht voor de navolgende bezwaren.

In het algemeen wordt, in dit nogal conserverend van aard zijnde bestemmingsplan, meermalen gerefereerd aan het historische karakter van de binnenstad. Echter de *feitelijke* beschrijving van de cultuurhistorische, planologische en historische waarden van de binnenstad in relatie tot het beschermde stadsgezicht worden hierbij node gemist.

Inhoudelijk hebben wij opmerkingen inzake

1. 2.1 Rijksbeleid

- Onder deze kop wordt op geen enkele wijze aandacht geschonken aan de Monumentenwet 1988, die de basis vormt (art. 36) voor het van rijkswege beschermen van het centrum van Zierikzee.
- Evenmin wordt aandacht geschonken aan het rijksbeleid op het gebied van archeologie (Verdrag van Malta, implementatie in de Monumentenwet 1988).

De BBZ acht het van evident belang dat deze zaken worden opgenomen onder het punt Rijksbeleid.

2. 2.3.2 Sectoraal beleid, visie consumptieve horeca Zierikzee;

- Met betrekking tot het horecaontwikkelingsgebied gaat de BBZ ervan uit dat dit nog specifiek wordt uitgewerkt in een beleidsnotitie. De genoemde tekst heeft als zodanig geen juridisch draagvlak en de ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de binnenstad van Zierikzee.

3. 3.6 Evenementen

- De BBZ constateert dat er een zeer groot gebied van de historische binnenstad wordt benoemd waar evenementen gehouden kunnen worden. Er wordt daarbij nauwelijks adequate regelgeving opgenomen, waardoor bijvoorbeeld een grootschalige kermis zonder restricties zou kunnen plaatsvinden. DE BBZ is van mening dat dergelijke grootschalige evenementen zich niet verhouden tot de historische binnenstad met een goed woon-, verblijfs- en winkelgebied.

4. Hoofdstuk 1, artikel 1 Algemene en technische regels, begrippen

- Pagina 41 - er wordt gesproken over de cultuurhistorische samenhang in de omgeving, maar de waarden van de afzonderlijke benoemde onderdelen worden niet benoemd
- Pagina 78 - er wordt gesproken over "weg", dit zou volgens de BBZ "rijweg", "stoep" of "maaiveld" moeten zijn. In vele gevallen zal de niet eenduidige benoeming van "weg" leiden tot onduidelijkheid over wat feitelijk bedoeld wordt.

BEWONERSBELANGEN BINNENSTAD ZIERIKZEE **BBZ**

5. Hoofdstuk 1, artikel 5 Algemene en technische regels, centrum (C)

- De BBZ mist hierin een verwijzing naar de feitelijke beschrijving van de waarden in relatie tot het beschermde stadsgezicht.

6. Hoofdstuk 1, artikel 20 Algemene en technische regels, Archeologisch onderzoeksgebied A

- Punt 3.1 - In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een bouwvergunning op of in gronden zoals gelegen binnen de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0.5 meter onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m².

Volgens de BBZ zou het cursief, vetgedrukte woordje "en", "of" moeten zijn.

Verder heeft de BBZ het sterke vermoeden dat de letters die het buitengebied en het centrum aanduiden (onderzoeksgebied A versus onderzoeksgebied B), verwisseld zijn. Het kan toch niet zo zijn dat het "vrijgestelde" oppervlak in de binnenstad groter is dan in het buitengebied.

7. plankaarten cs.

De BBZ heeft moeten constateren dat het bij het bestemmingsplan behorende kaartmateriaal sterk verouderd is en uitgaat van incomplete en onjuiste gegevens. Een kleine toets leert dat het gebruikte kaartmateriaal minimaal 8-10 jaar oud is.

Zo worden gebouwen die een rijksmonumentenstatus bezitten niet als zodanig aangeduid op de kaart en worden andersom panden zonder status als monument geïd.

Daarnaast staan bouwwerken die de laatste 8 tot 10 jaar zijn gerealiseerd soms niet weergegeven en zijn reeds gesloopte panden nog steeds aangegeven.

De BBZ is van mening dat een dergelijke omissie getuigt van niet zorgvuldig handelen en als consequentie heeft dat de basis onder het nieuwe bestemmingsplan wordt weggeslagen.

Van een overheid mag men immers verwachten dat zij beschikt over actuele gegevens en die ook opneemt in een bestemmingsplan.

Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Desgewenst zijn wij bereid onze bezwaren op het bestemmingsplan nader mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens Bewonersbelangen Binnenstad Zierikzee,

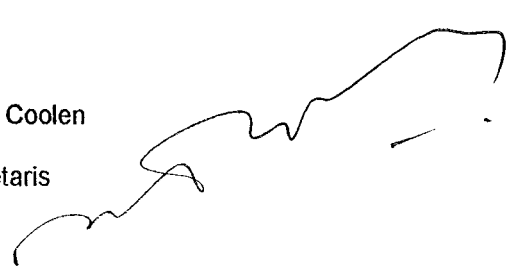


Wouter Teunissen

Voorzitter

Maria Coolen

Secretaris



Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling RenM	ingekomen d.d.	kopie
cluster OB	11 NOV 2008	ontv. bev.
medew. RdD	08bzw00255	
	rappel	o lis raad

College van B&W van Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

Datum: 5 november 2008
Onderwerp: bezwaar bestemmingsplan binnenstad

Geacht College,

Naar aanleiding van de ter visie legging van het Bestemmingsplan Binnenstad vragen wij uw aandacht voor de navolgende bezwaren.

In het algemeen wordt is dit nogal conserverend van aard zijnde bestemmingsplan meermalen gerefereerd aan het historisch karakter van de binnenstad. Echter de feitelijke beschrijving van de cultuurhistorische, planologische en historische waarden van de binnenstad in relatie tot het beschermde stadsgezicht worden hierbij node gemist.

Inhoudelijk hebben wij opmerkingen inzake

1. 2.1 Rijksbeleid

- Onder deze kop wordt op geen enkele wijze aandacht geschonken aan de Monumentenwet 1988, die de basis vormt (art. 36) voor het van rijkswege beschermen van het centrum van Zierikzee.
- Evenmin wordt aandacht geschonken aan het rijksbeleid op het gebied van archeologie (Verdrag van Malta, implementatie in de Monumentenwet 1988).

De BBZ acht het van evident belang dat deze zaken worden opgenomen onder het punt Rijksbeleid.

2. Hoofdstuk 1, artikel 1 Algemene en technische regels, begrippen

- Pagina 41 - er wordt gesproken over de cultuurhistorische samenhang in de omgeving, maar de waarden van de afzonderlijke benoemde onderdelen worden niet benoemd

3. Hoofdstuk 1, artikel 5 Algemene en technische regels, centrum (C)

- Wij missen hierin een verwijzing naar de feitelijke beschrijving van de waarden in relatie tot het beschermde stadsgezicht.

4. plankaarten cs.

Wij moeten heeft moeten constateren dat het bij het bestemmingsplan behorende kaartmateriaal sterk verouderd is en uitgaat van incomplete en onjuiste gegevens. Een kleine toets leert dat het gebruikte kaartmateriaal minimaal 8-10 jaar oud is. Ter onderbouwing van de omissies in het kaartmateriaal treft u een kleine uitsnede met bemerkingen aan. Dit overzicht is verre van volledig en dient slechts ter onderbouwing van het bezwaar.

Zo worden gebouwen die een rijksmonumentenstatus bezitten niet als zodanig aangeduid op de kaart en worden andersom panden zonder status als monument geduid.

Daarnaast staan bouwwerken die de laatste 8 tot 10 jaar zijn gerealiseerd soms niet weergegeven en zijn reeds gesloopte panden nog steeds aangegeven.

Wij zijn van mening dat een dergelijke ommissie getuigt van niet zorgvuldig handelen en als consequentie heeft dat de basis onder het nieuwe bestemmingsplan wordt weggeslagen.

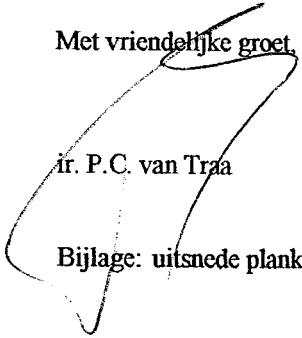
Van een overheid mag men immers verwachten dat zij beschikt over actuele gegevens en die ook opneemt in een bestemmingsplan.

Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Desgewenst zijn wij bereid onze bezwaren op het bestemmingsplan nader mondeling toe te lichten.

Vanzelfsprekend ben ik tot nadere toelichting van mijn visie bereid.

Met vriendelijke groet,



ir. P.C. van Traa

Bijlage: uitsnede plankaart met aantekeningen

BEWONERSBELANGEN BINNENSTAD ZIERIKZEE **BBZ**

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling OW	ingekomen d.d. 13 NOV 2008	kopie
cluster 1B		ontv. bev.
medew. TAW	001NK 10624	
	rappel	☒ lis raad

AAN: de gemeenteraad van de gemeente
Schouwen-Duiveland
Hatfieldpark 2
Zierikzee

Lijst van ingekomen stukken

Behandeld in Raad:

d.d. 27-11-08

nr. 5/49

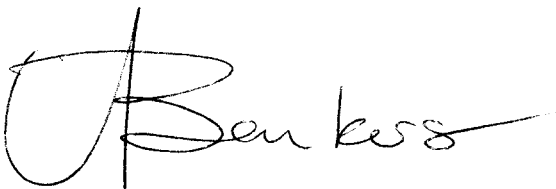
Beslissing: om advies in
handen stellen
van bew; daarna
behandeling in
de cie OR

Datum: 12 november 2008
Onderwerp: rapport

Geachte raad,

Hierbij doe ik u toekomen het rapport Zwaar Verkeer(d) van de BBZ.
Afgelopen maandag 10 november hebben we het rapport aangeboden aan wethouder Renden.
Gezien de urgentie van de problematiek van het zwaar verkeer in de binnenstad van Zierikzee en het beperkt aantal maatregelen dat er genomen dient te worden om het zwaar verkeer te weren (het plaatsen van verkeersborden op de juiste plaats) gaan wij ervanuit dat er geen reden is voor uitstel of nader onderzoek.
Ook heeft de coalitie op 28 augustus 2008 een motie aangenomen waarbij om handhaving en extra inzet werd gevraagd.
Met vriendelijke groet,

Werkgroep Zwaar Verkeer(d)



mevrouw A. Y. Benkers

B&W: RAAD					
SUGGESTIE: (paraaf hfd ☒)					
Om advies in handen stellen van bew.					
Afdoening: college WR					
B	I	II	III	IV	V
AKKOORD ☒			BESPREKEN ☐		
B	I	II	III	IV	V

Bijlage 3

Bestemmingsregeling ten aanzien van archeologie

Artikel 20 Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

1 Bestemmingsomschrijving

1.1

De op de kaart voor "Archeologisch onderzoeksgebied" aangewezen gronden zijn primair bestemd ter vaststelling van de archeologische waarden door middel van een archeologisch vooronderzoek.

1.2

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;

1.3

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
- secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
- tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
- quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;

2.2

Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het gebied waarop het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2500m².

2.3

Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het gebied waarop het bouwwerk bedraagt niet meer dan 5000m².

3 Bouwregels

3.1

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een bouwvergunning op of in gronden zoals gelegen

binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A" indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m².

3.2

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een bouwvergunning op of in gronden zoals gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B" indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m².

3.3

Bij een aanvraag voor een bouwvergunning voor de gronden, als bedoeld in 3.1 of 3.2 moet door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

3.4

Aan de bouwvergunning kunnen burgemeester en wethouders ter bescherming van de archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld in lid 3.3, in ieder geval de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerde deskundige.

4 Aanlegvergunning

4.1.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, waartoe ook gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies, installaties of apparatuur.

4.2.

Het verbod in lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 3.3 en 3.4 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder bedraagt dan
 1. 2.500 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A", of

2. 5000 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B"
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

1. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken gebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6 Procedureregels

6.1

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of met het verwijderen van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de kaart er geen archeologische waarden worden aangetast.

6.2

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is artikel 31 overeenkomstig van toepassing.

6.3

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

1 Bestemmingsomschrijving

1.1

De op de kaart voor "Archeologische waardevol gebied" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

1.2

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;

1.3

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
- secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
- tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
- quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;

2.2

Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied A" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m².

2.3

Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied B" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 250 m².

2.4

Ter plaatse van gronden zonder aanduiding zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden toelaatbaar.

3 Bouwregels

De totale hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming Archeologisch waardevol gebied mag maximaal 2 meter bedragen.

4 Ontheffing

4.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 en lid 2.3 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) die niet aan de in lid 2.2 genoemde voorwaarden voldoen, met dien verstande dat de archeologische waarden niet onevenredig mogen worden geschaad.

4.2

Ontheffing, zoals in lid 4.1 bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:

1. de aanvrager van de bouwvergunning blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het gebied naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

4.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Aanlegvergunning

5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, waartoe ook gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies, installaties of apparatuur.

5.2

Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder bedraagt dan
 1. 50 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied A", of
 2. 250 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied B"
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

1. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken gebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

6 Wijzigingsbevoegdheden

6.1

Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" geheel of gedeeltelijk van de kaart te verwijderen, indien:

1. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

6.2

Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bouwvlakken te veranderen, met dien verstande dat:

1. wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
2. zonder verandering van de vorm van het bouwvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7 Procedureregels

7.1

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.2

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of met het verwijderen van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de kaart er geen archeologische waarden worden aangetast.

7.3

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is Artikel 31 overeenkomstig van toepassing.

7.4

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde

gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

8 Specifieke gebruikregels

8.1

Tot het verboden gebruik in Artikel 28 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.