

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014' voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de vooroverleginstanties genoemd in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om in de periode van 4 november 2013 tot en met 16 december 2013 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014' te reageren:

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

- Provincie Zeeland
- Veiligheidsregio Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- KPN

Hierna wordt op de ontvangen vooroverlegreacties ingegaan.

O-1 Provincie Zeeland

Samenvatting reactie

1. Dit voorontwerp betreft de actualisering van een aantal bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen. Het betreft de terreinen Zuidhoek, Straalweg I en II en 't Groeneweegje ('t Sas) en ook de twee specifieke terreinen Boerenweg en Haringvlietplein. Wij hebben kennis genomen van het feit dat de terreinen Haringvlietplein en Groeneweegje ('t Sas) conserverend zijn bestemd in afwachting van de herstructurering van deze beide terreinen.
2. Wij constateren dat de begripsbepaling in artikel 1.38 van de planregels (detailhandel in volumineuze goederen) afwijkt van de provinciale begripsbepaling in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Na bestudering van dit onderwerp komen wij tot de conclusie, hoewel de begripsbepalingen niet identiek zijn aan de VRPZ, ze in dit geval geen strijdigheid met het provinciaal beleid tot gevolg hebben. Dit komt door uw keuze om op bedrijventerreinen in het geheel geen nieuwe detailhandelsvestigingen toe te staan. In andere situaties kan artikel 1.38 wel strijdigheid met het provinciaal beleid opleveren. Dit is dan ook de reden dat wij aandringen op het hanteren van de provinciale begripsbepaling. Ook met het oog op uniformiteit pleiten wij voor identieke begripsbepalingen.
3. De plantoelichting besteedt in paragraaf 4.9 aandacht aan de stikstofdepositie. Van belang hierbij is dat gronden die reeds in het vigerende bestemmingsplan een bestemming Bedrijven hebben, maar nog niet zijn uitgegeven c.q. in gebruik zijn genomen ten behoeve van deze bestemming, hiervoor de stikstofdepositie moet worden bezien. Dit geldt te meer voor de regels waarbij aan de gronden voor het eerst een bestemming bedrijven kan worden toegekend. Daarnaast zijn er wat betreft de toepassing van de P.A.S. nieuwe inzichten waarmee rekening dient te worden gehouden. In het navolgende wordt hier nader op ingegaan. Niet valt uit te sluiten, dat op grond van het voorgaande, de realisatie van dit bestemmingsplan een toename van stikstofemissie veroorzaakt. In het voorontwerp wordt desondanks niet gemotiveerd hoe de depositie eruit ziet en hoe deze zich verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.
4. In tegenstelling tot het gestelde in de plantoelichting op pagina 52, wordt het P.A.S.-programma naar verwachting niet eerder vastgesteld dan voor de zomer van 2014.
5. Uit het akoestisch onderzoek en de relevante delen van de plantoelichting blijkt dat u voornemens bent een deel van het van het industrieterrein te dezoneren en de rond dit industrieterrein liggende geluidszone te verkleinen. Zowel het deel van de geluidszone dat komt te vervallen als de ligging van de nieuwe/gewijzigde geluidszone valt buiten de begrenzing van het hier aan de orde zijnde plangebied. Het op correcte wijze verkleinen van de geluidszone is uitsluitend mogelijk als ook de omliggende bestemmingsplannen worden aangepast.

6. In de plantoelichting van het plan wordt voor het beschermingsniveau in de (PMV) aangegeven dat het om een geluidgrenswaarde van 48 dB(A) gaat. Dat is echter niet juist. De beschermde waarde is het daadwerkelijke achtergrondniveau met een maximum van 48 dB(A). Dit betekent dat het nu aanwezige achtergrondgeluidsniveau de grenswaarde is en niet 48 dB(A). De 48 dB(A) komt alleen in beeld als het daadwerkelijke achtergrondniveau meer is dan 48 dB(A); bijvoorbeeld 52 dB(A). In dat geval geldt dat een nieuwe activiteit niet moet worden getoetst aan dit achtergrondniveau van 52 dB(A) maar aan de maximum richtwaarde van 48 dB(A) uit de PMV.

Beantwoording

1. Dit klopt.
2. Zoals u ook zelf concludeert is de voorgestelde begripsbepaling niet in strijd met het provinciaal beleid. Wij hechten waarde aan een eenduidige vertaling van het gemeentelijk beleid in het bestemmingsplan. Dit leidt tot de huidige begripsbepaling die we daarom handhaven. De term perifeer die nu nog op een aantal plaatsen in de bestemmingsregeling voorkomt, komt niet terug in het provinciaal beleid en heeft geen toegevoegde waarde, die verwijderen we dan ook.
3. Binnen het bestemmingsplan vallen inderdaad gronden die op dit moment feitelijk nog niet zijn uitgegeven zodat bestaande mogelijkheden niet gelijk zijn aan bestaand gebruik. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijventerrein-2' voor een deel van het bedrijventerrein Straalweg II. Voor deze gronden is, om de mogelijke stikstofdepositie te kunnen bepalen, een berekening gemaakt met het programma AERIUS, versie beta5c. Hiertoe zijn de contouren van het betreffende deel van het plangebied ingevoerd in het programma. Er is uitgegaan van de sector industrie, algemeen. Uit de berekening in AERIUS blijkt dat de stikstofemissie niet zorgt voor een significant effect op het Natura2000 gebied Oosterschelde. De toelichting wordt met deze bevinding aangevuld.
4. Dit is inderdaad niet juist en wordt in de toelichting aangepast.
5. Het verkleinen van de geluidzone van het bedrijventerrein Zuidhoek, Straalweg I en II is heroverwogen. Besloten is om de vigerende geluidzone en het geluidgezoneerde terrein in stand te laten. De toelichting en de verbeelding worden op dit onderdeel aangepast.
6. De opmerking die wordt gemaakt is correct. In artikel 4.5.2, derde lid (PMV) staat dat in principe uit moet worden gegaan van het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Indien uit metingen en/of berekeningen blijkt dat dit niveau hoger is dan 48 dB(A) wordt een richtwaarde van 48 dB(A) gehanteerd. In het kader van het bestemmingsplan bedrijventerrein Straalweg II te Zierikzee is een akoestisch onderzoek gedaan waarin ook het referentieniveau van het omgevingsgeluid is bepaald (Kraay Akoestisch Adviesbureau, projectnummer IL.803.R01, d.d. 23 juni 2008). Gezien de ontwikkelingen in de omgeving van de inlaag, met name het verkeersbeeld, zal het huidige referentieniveau niet lager zijn dan in dit onderzoek berekend. Uit het onderzoek blijkt dat het referentieniveau ter plaatse gemiddeld 42 dB(A) is. Op grond van artikel 4.5.2 van de PMV is de richtwaarde dan 42 dB(A). De grenswaarde van 45 dB(A) dan wel 50 dB(A) zal, in combinatie met de afstand tot het natuurgebied, niet zorgen voor een overschrijding van de richtwaarde van 42 dB(A) op de grens van het natuurgebied.

Conclusie

De reactie van provincie Zeeland leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Paragraaf 4.5.2, tekst wordt in overeenstemming met beantwoording bij punt 5 en 6 aangepast;
- Paragraaf 4.9.1, kopje stikstofdepositie, tekst over vaststelling P.A.S. wordt aangepast en paragraaf 4.9.2 wordt aangevuld met beantwoording bij punt 3;
- In de bestemmingsplanregeling wordt het woord perifeer of perifere verwijderd;
- Op de verbeelding worden de geluidzone en het geluidgezoneerde terrein aangepast conform de beantwoording van punt 5.

O-2 Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting reactie

1. Wat betreft de mogelijkheden voor nieuwe Bevi-inrichtingen wil de Veiligheidsregio een onderscheid maken tussen de grootschalige bedrijventerreinen Zuidhoek en Straalweg I en II, het noordelijk deel van het Bedrijventerrein Zuidhoek en de kleinschalige bedrijventerreinen Haringvlietplein, Boerenweg en Groeneweege met een kanttekening voor het noordelijk deel van Zuidhoek. Het uitgangspunt van de provinciale beleidsvisie is dat bedrijven met een relevante contour voor externe veiligheid geconcentreerd worden op grootschalige bedrijventerreinen. Nieuwe risicovolle inrichtingen zouden zich moeten kunnen vestigen op de bedrijventerreinen Zuidhoek en Straalweg met een kanttekening voor het noordelijk deel van Zuidhoek. Naar de beleving van de Veiligheidsregio betekent dit basisprincipe het maken van een keuze voor de combinatie tussen aan de ene kant de grootte van de

- plaatsgebonden risicocontouren PR10-6 op eigen terrein en aan de andere kant de mogelijkheden voor kwetsbare objecten.
2. In de regels binnen de bestemming "Bedrijventerrein 2" is de mogelijkheid voor een kantoor ter plaatse van de aanduiding "kantoor". De ligging van deze aanduiding en de potentiële kantoor- grootte van deze aanduiding is niet bekend, maar zou een kwetsbaar object mogelijk kunnen maken. Daarnaast ligt aan de Deltastraat 8 het kwetsbaar object, de sociale werkplaats "De Zuidhoek". Hieruit volgen belemmeringen bij een systeem met een PR 10-6 buiten de perceelsgrens.
 3. Voor wat betreft het noordelijk deel van het bedrijventerrein Zuidhoek wordt opgemerkt dat de grootste veiligheidswinst gehaald kan worden uit ruimtelijke scheiding van risicobronnen en risico-ontvangers. Rond dit noordelijk deel is sprake van (de toekomstige ontwikkeling van) serieuze bevolkingsconcentraties. Risicovolle bedrijven zijn hier ongewenst om reden dat effectcontouren al snel tot ver over de woningen in de kern Zierikzee komen te liggen. Daarnaast ligt de sociale werkplaats midden in dit deelgebied en stelt nu reeds behoorlijke beperkingen aan de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe Bevi-inrichtingen. Vanuit de veiligheidsgedachte is dit gebied niet geschikt om nieuwe Bevi-inrichtingen toe te laten en wordt geadviseerd deze inrichtingen geheel uit te sluiten. Wanneer toch Bevi-inrichtingen worden toegelaten, wordt geadviseerd de risico's hiervan te beperken door Bevi-inrichtingen alleen toe te staan, mits het invloedsgebied binnen het bedrijventerrein Zuidhoek en Straalweg is gelegen. Indien dit veel beperkingen geeft, wordt geadviseerd Bevi-inrichtingen alleen toe te staan mits de PR10-6 binnen de inrichtingsgrens is gelegen.
 4. Voor de kleinschalige bedrijventerreinen aan het Haringvlietplein, Boerenweg en Groenewegje geldt dat de grootste veiligheidswinst kan worden gehaald uit ruimtelijke scheiding van risico- bronnen en risico-ontvangers. Geconstateerd is dat voor deze terreinen geldt dat sprake is van (de toekomstige ontwikkeling van) serieuze bevolkingsconcentraties in of direct bij deze terreinen. De maatregel tot het beperken van de plaatsgebonden risicocontour tot de eigen perceelsgrens wordt onvoldoende gevonden. Binnen deze effectgebieden liggen serieuze bevolkingsconcentraties. Vanuit de veiligheidsgedachte zijn deze gebieden niet geschikt voor het toelaten van Bevi-inrichtingen en wordt geadviseerd het toelaten van Bevi-inrichtingen niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
 5. Opgemerkt wordt dat de bedrijventerreinen Haringvlietplein, Boerenweg en Groenewegje een beperkte beschikbaarheid van primair bluswater kennen en daarnaast de terreinen Haringvlietplein en Boerenweg tevens een tekort aan secundair bluswater. Geadviseerd wordt bij de herstructurering van de terreinen oplossingen voor het tekort aan primaire en secundaire bluswatervoorzieningen mee te nemen in de planontwikkeling.

Beantwoording

1. Wij kunnen ons vinden in het standpunt van de Veiligheidsregio om een onderscheid te maken tussen de grootschalige en kleinschalige bedrijventerreinen. Dit komt overeen met het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018 en de Provinciale Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012. Met betrekking tot de grootschalige bedrijventerreinen gaan wij in het plan uit van het Provinciale beleid. Dit betekent dat op de bedrijventerreinen Straalweg I en II en Zuidhoek Bevi-inrichtingen worden toegestaan. Wel alleen middels een afwijkingsbevoegdheid zodat de belangen van de bedrijven op deze terreinen afgewogen kunnen worden. Voor wat betreft de kleinschalige bedrijventerreinen (Boerenweg en Haringvlietplein) zijn wij van mening dat Bevi-inrichtingen hier niet passend zijn. Deze keuze komt tot stand vanuit de functies op deze terreinen (voornamelijk detailhandel) en in de directe omgeving aanwezige woongebieden waardoor serieuze bevolkingsconcentraties aanwezig kunnen zijn. Voor wat betreft het kleinschalige bedrijventerrein Groenewegje ('t Sas) wordt opgemerkt dat dit deel conserverend wordt bestemd. In het vigerende plan zijn geen Bevi-inrichtingen toegestaan. Hier sluiten wij op aan.
2. De aanduiding 'kantoor' op het kleinschalige bedrijventerrein Groenewegje ('t Sas) is overgenomen uit de vigerende regeling er is hier dus sprake van een bestaande situatie. Zoals hiervoor genoemd zijn Bevi-inrichtingen in dit deel niet mogelijk waardoor externe veiligheid in deze situatie voor dit kantoor niet relevant is. De Zuidhoek (Deltastraat 8, sociale werkplaats de Zuidhoek) betreft een kwetsbaar object. Op grond van het Bevi worden kwetsbare objecten beschermd, omdat de PR 10-6 contour niet over dit bedrijf mag vallen. Wij zien geen reden om dit nader te regelen in het bestemmingsplan, ook omdat de Zuidhoek in het Provinciaal beleid specifiek is aangewezen als een grootschalig bedrijventerrein waarop risicovolle inrichtingen juist toegestaan zijn.
3. Zie de beantwoording onder punt 1 en 2.
4. Zie de beantwoording onder punt 1.
5. Uw opmerking nemen we ter harte. De beschikbaarheid van bluswater wordt als aandachtspunt meegenomen bij de herstructureringsopgaven.

Conclusie

De reactie van de Veiligheidsregio Zeeland leidt ertoe dat ter plaatse van de kleinschalige bedrijventerreinen Boerenweg, Haringvlietplein en Groenewegje('t Sas) risicovolle inrichtingen worden uitgesloten. Met betrekking tot de grootschalige bedrijventerreinen worden de regels aangepast. Dit heeft de volgende wijzigingen in de regels en op de verbeelding tot gevolg:

- In artikel 1 wordt een definitie van risicovolle inrichtingen toegevoegd;
- in artikel 4.5.1 (strijdig gebruik ter plaatse van de terreinen Boerenweg en Haringvlietplein) wordt een subartikel 'risicovolle inrichtingen' toegevoegd;
- in artikel 5.5 (strijdig gebruik ter plaatse van de terreinen Groenewegje ('t Sas), Zuidhoek, Straalweg I en II) wordt een subartikel 'risicovolle inrichtingen' toegevoegd;
- in de regels wordt een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden risicovolle inrichtingen toe te staan. Op de verbeelding wordt aangeduid dat deze mogelijkheid alleen geldt op de bedrijventerreinen Zuidhoek, Straalweg I en Straalweg II, daar waar de enkelbestemming 'bedrijventerrein – 2' voorkomt.

O-3 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding om opmerkingen te maken. Deze reactie is tevens het wateradvies.

Conclusie

De reactie van het waterschap leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

O-4 KPN

Samenvatting reactie

Zolang er geen wijzigingen zijn voor het kabeltracé van KPN zie ik geen bezwaren of andere belemmeringen.

Beantwoording

Met dit plan wordt het kabeltracé van KPN niet gewijzigd.

Conclusie

De reactie van KPN leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014' heeft van 4 november 2013 tot en met 16 december 2013 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn er 3 inspraakreacties ontvangen. Hierna wordt op deze ontvangen reacties ingegaan.

I-1 Bouwkundig adviesbureau Brinkman namens eigenaar van woning Oosthavendijk 1

Samenvatting reactie

1. Verzocht wordt de woning op Oosthavendijk 1 alsnog positief te bestemmen.
2. Daarnaast wordt verzocht de bebouwingsmogelijkheden volgens het ingediende schetsplan vast te leggen.

Beantwoording

1. De woning aan de Oosthavendijk 1 is in 1960 ten dienste van Oosthavendijk 2 gebouwd. Voor deze bouw is destijds een bouwvergunning verleend. In de eerstvolgende bestemmingsplanprocedure en de meest recente 1^e herziening bedrijventerreinen Zierikzee is de woning niet bestemd. De woning is vanaf 1960 bewoond. Wij kunnen nu niet beoordelen of het ook altijd als dienstwoning in gebruik is geweest. Desondanks is in beginsel het overgangsrecht van toepassing. Concreet houdt dit in dat de huidige woning gebruikt mag worden als dienstwoning ten behoeve van Oosthavendijk 2. Daarbij hebben we in ogenschouw genomen dat beide kadastrale percelen in eigendom van dezelfde persoon zijn en dus duidelijk bij elkaar horen. De aanwezige dienstwoning wordt alsnog positief bestemd.
2. Bij punt 1 is de conclusie dat de bedrijfswoning op adres Oosthavendijk 1 in het bestemmingsplan positief bestemd wordt. Daarom worden de bouwmogelijkheden op overeenkomstige wijze als bij de andere bedrijfswoningen in het plangebied ingetekend. Hierbij geldt dat de contour van de huidige woningen uitgangspunt is. Dit uitgangspunt geldt hier omdat er sprake is van een bedrijventerrein waar primair de mogelijkheden voor bedrijvigheid gewaarborgd worden. Op deze wijze worden de mogelijkheden van het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort en die van eventuele bureaus zo min

mogelijk beperkt. Het ingediende schetsplan past niet binnen de vigerende regeling en ook niet binnen de nieuwe regeling. Verder is gebleken dat de begrenzing van de enkelbestemming 'Bedrijventerrein-2' ter plaatse niet in overeenstemming is met de vigerende regeling. Dit wordt op de verbeelding aangepast.

Conclusie

De reactie van Bouwkundig adviesbureau Brinkman namens eigenaar van woning Oosthavendijk 1 leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- op de verbeelding worden twee aanduidingen toegevoegd. De aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van het gehele kadastrale perceel behorende bij Oosthavendijk 1 en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande woning;
- de enkelbestemming 'bedrijventerrein-2' wordt in overeenstemming gebracht met de vigerende regeling.

I-2 Annexum namens Supermarkt Fonds Nederland

Samenvatting reactie

1. Momenteel bevinden zich in Zierikzee een viertal supermarktlocaties. Het voorontwerpplan sluit aan bij de Detailhandelsstructuurvisie 2013, waarin ruimte wordt geboden aan extra supermarktketens binnen Zierikzee en genoemd worden de Stadsentreelocatie en het Haringvlietplein als beoogde ontwikkelingslocaties.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een drietal locaties toegevoegd waar zich nieuwe supermarkten kunnen vestigen. Een dergelijke uitbreiding wordt, gezien de beperkte marktruimte in Zierikzee, niet aanvaardbaar geacht. Zonder regulering van de markt door de gemeente zal het voorontwerpplan leiden tot een duurzame ontwrichting van de leefbaarheid, functionele en ruimtelijke kwaliteit rondom de bestaande winkelvoorzieningen in het centrum.
3. De overcapaciteit die hoogstwaarschijnlijk gecreëerd wordt door implementatie van het bestemmingsplan zal leiden tot een toename van de leegstand binnen Zierikzee, met negatieve gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het tegendeel is niet aangetoond door middel van een Distributie Planologisch Onderzoek, hetgeen bewust zou zijn nagelaten. Vooralsnog ontbreekt een gedegen onderbouwing voor het uitgeven van een drietal extra locaties. De gemeente zou alleen nieuwe supermarktlocaties moeten uitgeven wanneer er sprake is van economische c.q. marktruimte.
4. Naast het ontbreken van economische c.q. marktruimte is er tevens geen goede analyse gemaakt van de ruimtelijke en maatschappelijke effecten van de plannen. Een volwaardige full service supermarkt van ongeveer 1.500 m² trekt per week 15.000-20.000 bezoekers. Het vertrek van een supermarkt uit het centrum heeft grote negatieve consequenties voor het functioneren van de binnenstad in casu het functioneren van veel winkels in de dagelijkse- en non food sfeer. Met name in het begin van de week is het verkeer in het centrum hoofdzakelijk afhankelijk van supermarkten. Dit geldt ook voor het off-season. Slechts een beperkt aantal klanten bezoekt het centrum van Zierikzee, wanneer de supermarkten buiten het centrum gelokaliseerd zijn.
5. In de Detailhandelsstructuurvisie 2013 wordt aangegeven dat verplaatsing van een supermarktketen slechts is toegestaan wanneer een oplossing voorhanden is voor de bestaande locatie. De wijze waarop de gemeente dit gaat organiseren en vaststellen, ontbreekt echter in het voorontwerpbestemmingsplan. De leegstandsrisico's voor de bestaande supermarktlocaties worden door de uitleg van nieuwe ontwikkellocaties aanzienlijk vergroot.
6. Verzocht wordt het uitgeven van een drietal extra supermarktlocaties uit het bestemmingsplan te verwijderen om reden dat dit zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandels- structuur.
7. Gevraagd wordt het voorontwerpbestemmingsplan en de Detailhandelsstructuurvisie 2013 te laten baseren op een Distributie Planologisch Onderzoek. De gemeente dient de uitgifte van extra supermarkt vierkante meters overeen te laten komen met de marktruimte.
8. De juridische bescherming van reeds bestaande supermarktlocaties nader uit een te zetten.

Beantwoording

1. Het klopt dat er op dit moment vier supermarktlocaties in Zierikzee aanwezig zijn. Slechts één is in het plangebied gelegen en is ook als zodanig in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd. Het klopt ook dat de Detailhandelsstructuurvisie 2013 is doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit geldt echter niet voor de nieuwe supermarktlocaties. De potentiële locaties voor supermarkten waar in de DSV over geschreven wordt, zijn weliswaar gelegen binnen het plangebied op de terreinen Haringvlietplein en 't Sas. Echter deze terreinen zijn conserverend bestemd in afwachting van de herstructureringsvisie van deze terreinen. De extra supermarktketens waar u aan refereert, maken we met dit bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

2 tot en met 8:

Er worden in dit bestemmingsplan geen supermarktlocaties toegevoegd. Er is daarom ook geen aandacht aan besteed in het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. Wanneer we nieuwe supermarktlocaties planologisch mogelijk willen maken, onderbouwen we dit in de betreffende procedure en is er op dat moment gelegenheid voor een ieder om daar op te reageren.

Conclusie

De reactie van Annexum namens Supermarkt Fonds Nederland leidt niet tot aanpassingen in het plan.

I-3 Chassey BV

Samenvatting reactie

1. Sedert 1997 is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan aan de Grevelingenstraat te Zierikzee de Aldi supermarkt gevestigd. Uit het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014 blijkt dat het plan conserverend van karakter is. Dit blijkt ook aangezien de huidige bestemming van de Aldi supermarkt gehandhaafd is met handhaving van de bestemming van het naastliggend parkeerterrein.
2. In het gebouw waar de Aldi supermarkt is gevestigd, bevindt zich in de naar de Grevelingenstraat gerichte zijde van dat gebouw een inpandige strook van ongeveer 350 m², die echter niet de bestemming "supermarkt" heeft gekregen. Het bewuste gedeelte is integraal onderdeel van het gebouw, maar kan op dit moment nog niet door Aldi worden gebruikt omdat het vigerend bestemmingsplan daar de bestemming "perifere detailhandel-keukens" aan heeft toegekend. In het voorontwerp is aan het betreffende gedeelte de bestemming detailhandel volumineus toegekend, zoals gedefinieerd in artikel 1.38 van het voorontwerp.
3. Chassey B.V. meent dat ook het gedeelte dat niet door Aldi wordt gebruikt de bestemming "supermarkt" zou moeten krijgen om een gemiste kans te voorkomen.
 - Ter plekke bestaat al vele jaren de toestand dat de hiervoor genoemde 350 m² niet op enige wijze in gebruik is omdat het gehele gebouw is verhuurd aan Aldi en dit gedeelte dus door Aldi conform het bestemmingsplan niet kan worden gebruikt.
 - Uit hoofdstuk 2 "Beleidskader" van het voorontwerp blijkt dat in dat voorontwerp de diverse beleidskaders voor bedrijventerreinen en detailhandel zijn doorvertaald. In de Detailhandels Structuurvisie 2013 (verder: "DSV"), op bladzijde 15, wordt aandacht besteed aan de "Schaalvergroting en locaties bestaande aanbieders". Blijkens de derde bullit van dat hoofdstuk kan de Aldi op de huidige locatie tot een beperkte schaalvergroting komen. Dit laatste blijkt ook uit het gestelde onder 3.2 "Indicatie draagvlak supermarkten per kern" (op bladzijde 12 van de DSV) en met name uit de daar gehanteerde tabel. Uit die tabel blijkt dat er in de kern Zierikzee nog mogelijkheid is voor een uitbreiding van het aantal vierkante meters bestemd voor supermarkten. Uit het voorgaande volgt dat het vastgestelde beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland inhoudt dat de Aldi op de huidige locatie tot een beperkte schaalvergroting kan komen.
 - De nu voorgestelde bestemming (dhv) zal iedere vorm van exploitatie van het desbetreffende inpandige gedeelte onmogelijk maken. Het recent ontwikkelde beleid als vastgelegd in de DSV zal dus niet worden toegepast, wat op zich al niet aanvaardbaar is. Er is ook belang aan de zijde van Chassey B.V. om het bestaande bedrijfspand verder overeenkomstig het doel en de strekking van het voorontwerp te kunnen exploiteren.
4. Mede namens Aldi Vastgoed B.V. het verzoek op het perceel van Chassey gelegen aan de Grevelingstraat te Zierikzee (Grevelingenstraat 7, kadastraal Zierikzee sectie H, nummer 805) de sub bestemming: (dhv) te wijzigen in de sub bestemming: (su).

Beantwoording

1. Dit klopt.
2. Dit klopt.
3. In het voorontwerpbestemmingsplan is er ter plaatse van de Aldi-supermarkt op het terrein Boerenweg een bouwvlak oppervlak van 1.275m², 100% te bebouwen, bestemd voor supermarkt. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het vergunde laad- en losperron aan de noordzijde van het gebouw. Het deel van het pand dat nu leeg staat, de voormalige keukenwinkel, heeft een bouwvlak oppervlak van 278m². In de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie is inderdaad opgenomen dat de Aldi op de huidige locatie tot een beperkte schaalvergroting kan komen tot een maximum van ca. 1.375m² bvo. Daarbij is in ogenschouw genomen dat er ter plaatse voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is voor de extra toegestane bvo supermarkt. Uw mening, dat er in het leegstaande deel van uw pand geen invulling kan worden gegeven aan het detailhandelsbeleid van de gemeente, delen wij niet.

4. Wij stemmen gedeeltelijk in met uw verzoek. De aanduiding 'supermarkt' ter plaatse van het gebouw, inclusief bebouwd laad- en losperron, wordt uitgebreid naar een oppervlakte van ca. 1.375m². De aanduiding 'detailhandel volumineus' blijft gehandhaafd.

Conclusie

De reactie van Chassey BV leidt tot de volgende aanpassingen in het plan:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'supermarkt' ter plaatse van het gebouw, inclusief bebouwd laad- en losperron, uitgebreid naar een oppervlakte van ca. 1.375m²;
- Op de verbeelding worden de huidige twee bouwvlakken vervangen door 1 bouwvlak die geldt ter plaatse van het gehele pand inclusief bebouwd laad- en losperron.

4. Ambtshalve wijzigingen

A-1 Ondergeschikte (redactionele) aanpassingen

Er zijn een aantal ondergeschikte (redactionele) aanpassingen gedaan in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding.

A-2 Diverse aanpassingen in de regels

- Artikel 1: een aantal begrippen zijn verwijderd omdat ze overbodig waren, een aantal begrippen toegevoegd omdat ze ontbraken en een aantal gewijzigd omdat deze niet duidelijk of volledig waren.
- Artikel 4 en 7: de wijzigingsbevoegdheid voor de aanduiding 'parkeerterrein' is toegevoegd.
- Artikel 5: de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is toegevoegd.
- Bijlage 2: bij controle is gebleken dat er een aantal bedrijven ten onrechte in deze lijst waren opgenomen, deze zijn verwijderd.

A-3 Diverse aanpassingen op de verbeelding

- Wijzigingen als gevolg van ambtshalve wijzigingen in de regels.
- Het bebouwingspercentage binnen de bouwvlakken ter plaatse van het terrein Boerenweg is aan het bouwvlak gekoppeld.
- Ontbrekende (delen van) aanduidingen en bouwvlakken uit het vigerende plan zijn ingetekend.
- Overbodige aanduidingen zijn verwijderd, omdat deze al rechtstreeks zijn toegestaan binnen de milieucategorie.

A-4 Diverse aanpassingen toelichting

- In paragraaf 4.2.2 is ter verduidelijking opgenomen dat er alleen aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen als dit niet rechtstreeks binnen de bestemming mogelijk is.
- In paragraaf 4.2.2 is ter verduidelijking op de regeling een alinea toegevoegd over webwinkels en internetafhaalpunten.
- Paragraaf 6.3 is toegevoegd.
- Paragraaf 8.2 is toegevoegd.