

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014' heeft van 3 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

De binnengekomen zienswijzen zijn, mits ontvankelijk, na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast. Tenslotte is er een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Zienswijzen

De volgende reclamanten hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. SWDV Advocaten namens Chassey B.V.
2. Annexum

Daarnaast hebben zowel de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio de gemeente laten weten dat zij geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014'. De provincie Zeeland adviseert de gemeente in haar reactie wel om bij de actualisatie van de Detailhandelsstructuurvisie het onderscheid voor detailhandel aan te houden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Generieke toepassing van de begripsbepaling voor detailhandel volumineus bij andere bestemmingsplannen kan strijdigheid opleveren met het provinciale beleid.

3. Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn tussen 3 maart 2014 en 14 april 2014 ingediend, zodat de ingekomen zienswijzen tijdig ontvangen en dus ontvankelijk zijn.

4. Samenvatting en beoordeling zienswijze

Z-1 SWDV Advocaten namens Chassey B.V. die eigenaar is van het pand op adres Grevelingenstraat 7 in Zierikzee

Ingekomen: 9 april 2014

Samenvatting zienswijze

1. Chassey heeft op 16 december 2013 een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zierikzee 2014" en wil de destijds ingediende punten herhalen.
2. Sinds 1997 is op het perceel Grevelingenstraat 7 de supermarkt Aldi gevestigd en deze vestiging is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
3. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zierikzee 2014" is dit plan conserverend van karakter, hetgeen blijkt uit de toelichting onder 6.1, waar staat vermeld dat alle bestaande functies worden gerespecteerd en ingrijpende functieveranderingen niet te voorzien zijn.
4. De huidige bestemming voor de Aldi supermarkt wordt in het voorontwerpbestemmingplan gehandhaafd alsmede de bestemming van het naastgelegen parkeerterrein. In het pand Grevelingenstraat 7 bevindt zich in de naar de Grevelingenstraat gerichte zijde van het gebouw een inpandige strook van ongeveer 350m², welke geen aanduiding "supermarkt" heeft gekregen. Dit gedeelte is integraal onderdeel van het gebouw, maar kan op dit moment niet door Aldi worden gebruikt omdat volgens het vigerende bestemmingsplan de aanduiding "perifere detailhandel-keukens" van kracht is. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het betreffende gedeelte de aanduiding "detailhandel volumineus" toegekend. Chassey is van mening dat dit gedeelte eveneens de bestemming "supermarkt" dient te krijgen.
5. Ter plaatse bestaat al vele jaren de situatie dat een gedeelte van het pand, ongeveer 350m², niet op enige wijze in gebruik is, omdat het gehele gebouw is verhuurd aan Aldi en dit gedeelte niet door Aldi conform het bestemmingsplan kan worden gebruikt.
6. Uit hoofdstuk 2 "Beleidskader" van het voorontwerp blijkt dat de diverse beleidskaders voor bedrijventerreinen en detailhandel door zijn vertaald (zie onder 2.6 "Gemeentelijk besluit" op blz. 13). In de tweede alinea van 2.6 wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat de Detailhandels Structuurvisie 2013 (DSV) is doorvertaald. Deze DSV is de basis voor de bestemmingsregeling voor de gebruiks- en bouwbepalingen voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein.
7. Op blz. 15 van deze DSV wordt aandacht besteed aan de "Schaalvergroting en locaties bestaande aanbieders". Volgens de derde bullet van dit 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 blz. 12 DSV) en met name uit de daar gehanteerde tabel. Hieruit blijkt dat er in de kern Zierikzee nog een mogelijkheid is voor een uitbreiding van het aantal vierkante meters bestemd voor supermarkten. Uit het voorgaande volgt dat het vastgesteld gemeentelijk beleid inhoudt dat de Aldi op de huidige locatie tot een beperkte schaalvergroting kan komen.

8. Bij brief d.d. 18 februari 2014 is de ingediende inspraakreactie beantwoord door de gemeente en het gedeelte van de antwoordnotitie "1-3 Chassey B.V." wordt in kopie overlegd met verwijzing naar de inhoud.
9. Uit de hiervoor genoemde antwoordnotitie blijkt dat de reactie van Chassey heeft geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding. De aanduiding "supermarkt" inclusief laad- en losperron wordt uitgebreid naar een oppervlakte van 1.375m² en de huidige twee bouwvlakken worden vervangen door één bouwvlak dat ter plaatse geldt van het gehele pand, inclusief bebouwd laad- en losperron.
10. Uit de plankaart behorende bij het ontwerpplan volgt dat het bebouwde gedeelte van het laad- en losperron en het meest westelijk gedeelte van de ruimte de bestemming "supermarkt" heeft gekregen in plaats van de aanduiding "detailhandel volumineus". Kennelijk maken deze toegevoegde oppervlaktes de vergroting met de aanduiding "supermarkt" uit.
11. Het is duidelijk dat er geen planologische argumenten zijn om een inpandig/ondergeschikt deel van het bestaande bedrijfspand de bestemming "detailhandel volumineus" te geven. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt welke ruimtelijke ordeningsbelangen met zich mee (kunnen) brengen dat een klein inpandig deel van het legaal aanwezige bedrijfspand een bestemming moet krijgen, die afwijkt van de aanduiding "supermarkt". Daarbij geldt dat het gaat om een conserverend bestemmingsplan, waarbij de aanwezige supermarkt kan worden gehandhaafd en uitgebreid, met uitzondering van een gedeelte van het betreffende pand. Evident is dat een goede ruimtelijke ordening ter plaatse, mede gezien het karakter van het gebied en omliggende aanduidingen is gediend met de aanduiding "supermarkt" voor het gehele perceel.

In artikel 1.38 van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven wat precies het begrip "detailhandel volumineus" inhoudt. Dit betreft assortimenten met een volumineus karakter die een grote uitstallingsruimte nodig hebben. De toelichting vermeldt dat het om grootschalige en volumineuze goederen gaat. Uitgesloten is dat dergelijke detailhandel kan worden gehuisvest in het betreffende kleine gedeelte van het bestaande bedrijfspand. Dit gedeelte heeft een winkeloppervlakte van ongeveer 220 m² en is veel te klein voor deze huisvesting. Deze voorgenomen aanduiding zal slechts er toe leiden dat de bestaande leegstand zal worden gecontinueerd. Ook dit vormt een goede reden voor de verzochte aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzocht wordt de aanduiding "detailhandel volumineus" te wijzigen in de aanduiding "supermarkt" voor het perceel Grevelingenstraat 7, Zierikzee.

Beantwoording

- Punt 1 t/m 7:

Naar aanleiding van de inspraakreactie van Chassey B.V., de eigenaar van het pand op adres Grevelingenstraat 7, op het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Aldi-supermarkt op het terrein Boerenweg een oppervlak van maximaal 1.375m² te bebouwen ten behoeve van een supermarkt. Dit is 100m² meer dan de maximale oppervlakte van 1.275m² volgens het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2004. De nieuwe oppervlakte van 1.375m² komt overeen met het uitgangspunt in de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie waarin is opgenomen dat de Aldi op de huidige locatie tot een beperkte schaalvergroting kan komen tot een maximum van 1.375m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo). Daarbij is in ogenschouw genomen dat er ter plaatse voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is voor de extra toegestane bvo voor een supermarkt ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2004.

- Punt 8 t/m 10:

Dit is in overeenstemming met onze beantwoording op de inspraakreactie en de aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. De huidige twee bouwvlakken zijn in dit bestemmingsplan samengevoegd omdat er geen reden voor is om een onderscheid te maken, zoals bijvoorbeeld een afwijkend bebouwingspercentage. Dit komt overeen met de systematiek die in heel het plangebied is gehanteerd.

- Punt 11:

Planologisch argument

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om een actuele regeling voor het plangebied 'Bedrijventerreinen Zierikzee 2014' te behouden. Daarbij wordt de geldende regeling aangepast op basis van gewijzigd vastgesteld beleid en verleende vrijstellingen, ontheffingen of afwijkingen. De eigendomssituatie of de aaneengesloten verhuurde oppervlakte is geen planologisch argument om de functie aan te passen.

Beleid

Het terrein Boerenweg is in het gemeentelijke en provinciale beleid aangewezen als kleinschalig bedrijventerrein én als locatie voor volumineuze detailhandel. Overeenkomstig het gemeentelijke Bedrijventerreinenprogramma (2010) zijn op het terrein Boerenweg bedrijven en bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover deze voorkomen tot en met categorie 2 die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. Detailhandel in volumineuze goederen is rechtstreeks toegestaan op die locaties waar dergelijke detailhandel in de vigerende regeling ook is toegestaan en met een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op de overige locaties. Daarnaast is in de gemeentelijke detailhandelsvisie opgenomen dat de huidige Aldi-supermarkt tot een beperkte schaalvergroting kan komen tot een oppervlakte van maximaal 1.375m² bvo. Naar aanleiding van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is in het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toegestane bvo met 100m² verruimd naar 1.375m². Hiermee wordt invulling gegeven aan de beperkt toegestane schaalvergroting, zijnde 8%, ter plaatse van de huidige Aldi.

Bestaand recht

In het verleden is een vergunning verleend voor het realiseren van een laad- en losperron aan de noordzijde van het pand. In de vigerende regeling was de locatie van het laad- en losperron niet bestemd voor een supermarkt. Omdat het hier een bestaand recht betreft, heeft het laad- en losperron in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'supermarkt' gekregen.

Mogelijkheden invulling leegstaande deel pand

Voor de invulling van het leegstaande deel van het pand zijn er de volgende mogelijkheden:

1. de vigerende mogelijkheid om ter plaatse detailhandel in keukens te vestigen met een bvo van 278m² wordt verruimd naar de mogelijkheid om detailhandel in volumineuze goederen te vestigen. Onder volumineuze detailhandel wordt verstaan detailhandel in de volgende branches:
 - a. woninginrichting, inclusief keukens en badkamers;
 - b. tuincentra, plant- en dierbenodigdheden;
 - c. bouwmarkten en doe-het-zelf;
 - d. fietsen en automaterialen.In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht, zijn branches toegestaan die niet een grote uitstallingsruimte nodig hebben (detailhandel in fietsen en automaterialen), zodat de huisvesting van dergelijke detailhandel mogelijk is.
2. Voorheen was er ter plaatse een detailhandel in keukens gevestigd. In de directe omgeving is een vergelijkbare bouwoppervlakte in gebruik als detailhandel in volumineuze goederen. Wij merken hierbij op dat de verhoging van de maximaal toegestane bvo voor een supermarkt geen verplichtend karakter heeft. Chassey B.V. heeft de mogelijkheid om een deel van de 278m² in te vullen als supermarkt. De eventuele keuze om de supermarkt uit te breiden impliceert een kleinere resterende oppervlakte voor invulling met detailhandel in volumineuze goederen.
3. Verder willen we benadrukken dat ter plaatse van het pand op adres Grevelingenstraat 7 bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met de categorie 2 zijn toegestaan die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. Dit is een voortzetting van de huidige regeling.

Hoewel duidelijk is dat reclamant nog een extra uitbreiding van ruim 200m² bvo supermarkt prefereert, is er op basis van het vigerende beleid geen aanleiding om hier aan tegemoet te komen. Daarbij is in ogenschouw genomen dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die leidt tot een situatie die geen recht meer doet het te dienen doel van ons beleid. Het bestemmingsplan biedt ook voor een bouwvlakoppervlak van ruim 200m² voldoende mogelijkheden om een einde te maken aan de huidige leegstand.

Conclusie

De zienswijze van SWDV Advocaten namens Chassey B.V. leidt niet tot wijziging van het plan.

Z-2 Annexum

Ingekomen: 14 april 2014

Samenvatting zienswijze

1. Maatschap Supermarkfonds Nederland is eigenaar van de Albert Heijn supermarkt aan de Lange Nobelstraat 26-28 met 1.534m² detailhandelsruimte op de begane grond met een bijbehorend parkeerterrein voor laden en lossen.
2. Op dit moment bevinden zich in Zierikzee een viertal supermarkten, namelijk Albert Heijn, Aldi, Lidl en Spar.
3. Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de Detailhandelsstructuurvisie 2013, hierna DSV, dat naast de (her)ontwikkelingen voor een tweetal supermarkten in "t Gat van Nieuwerkerk" de ruimte biedt aan supermarktketens voor (maximaal) een drietal extra supermarktlocaties binnen Zierikzee.
4. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de voorkeur uitgesproken een "tweepolenstructuur" te ontwikkelen. De Stadsentreelocatie en het Haringvlietplein zijn de beoogde ontwikkelingslocaties welke in het voorkeurscenario van de gemeente ieder een tweetal supermarkten huisvesten, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de Stadsentreelocatie.
5. Op 11 december 2013 is namens Maatschap Supermarkt Fonds Nederland een zienswijze ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Deze is door de gemeente op 12 december 2013 ontvangen en opgenomen in de antwoordnotitie voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014.
6. Namens Maatschap Supermarkt Fonds Nederland is op 13 maart 2014 een brandbrief per email gezonden naar diverse stakeholders met de oproep tot serieuze heroverweging van de DSV en het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Op 20 maart 2014 is door de gemeente aangegeven de brief te hebben ontvangen, maar dit niet als officieel bezwaarschrift te interpreteren.
7. In een reactie op deel 1 van de onder 5 genoemde zienswijze is door de gemeente aangegeven dat de ontwikkelingen van de in de DSV beoogde nieuwe supermarktlocaties nog niet planologisch ingebed c.q. verankerd zijn in het voorontwerpplan. Dit is nu ook van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan.
8. De bestemmingsplanprocedures die doorlopen moeten worden voor de totstandkoming c.q. uitgifte van nieuwe supermarktlocaties zullen moeten worden getoetst aan de DSV en kan derhalve niet los worden gezien van het ontwerpbestemmingsplan. De bezwaren richten zich dan ook in het bijzonder op het gemeentelijk detailhandelsbeleid dat als toetsingskader geldt voor de te voeren bestemmingsplanprocedures.
9. Het planvolume in bestemmingsplanprocedures zoals voor Bedrijventerrein Zierikzee dient te worden getoetst aan de "ladder voor duurzame verstedelijking", (artikel 3.1.6 Bro). Sinds oktober 2012 is dit verplichte toetsingskader verdeeld in een drietal "trap treden". Er dient te worden getoetst aan de regionale behoefte en of deze behoefte (gedeeltelijk) is op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied. Wanneer dit niet het geval is, impliceert trede 3 van de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling dat onder voorwaarden een nieuwe locatie buiten het stedelijk gebied kan worden gezocht.
10. De ontwikkeling van een tweetal supermarktlocaties aan het Haringvlietplein en een tweetal locaties aan de Stadsentreelocatie is benoemd als voorkeurscenario. Hierdoor lijkt de gemeente door middel van dit ontwerpplan supermarktontwikkelingen ruim te faciliteren. Er is in het ontwerpplan in ieder geval geen concreet en restrictief uitgiftebeleid beschreven en er is geen bescherming ingebed voor de bestaande supermarktlocaties. Nieuwe ontwikkelingen zullen na toetsing aan het beleid relatief eenvoudig passen binnen het geldende beleidskader.
11. In de DSV is een inventarisatie gemaakt van het aantal vierkante meters supermarkt winkelvloeroppervlak dat kan worden toegevoegd op Schouwen-Duiveland. In Zierikzee zou 780m² verantwoord toegevoegd kunnen worden. De uitbreidingsmogelijkheden in aantal vierkante meters is echter niet leidend. De visie wordt voornamelijk gebaseerd op kwalitatieve aspecten. Het lijkt erop dat de gemeente bewust afwijkt van de kwantitatieve onderbouwing.
12. Volgens de DSV kunnen circa drie extra supermarkten van gemiddeld 1.200m² winkelvloeroppervlak worden toegevoegd terwijl er slechts ruimte is voor 780m². Er wordt voor circa 2.800m² voor de leegstand gebouwd.
13. Uit de praktijk blijkt dat consumenten niet bereid zijn om 15 minuten te lopen vanaf solitaire locaties (zoals het Haringvlietplein) om dagelijkse boodschappen te combineren met een centrumbezoek. Het gevaar is dat consumenten het centrum van Zierikzee minder bezoeken.
14. De basis voor de DSV is gelegd eind 2012. Daarmee is de tijdsgeest van het beleid waaraan bestemmingsplanprocedures worden getoetst niet langer representatief voor de situatie waarin de detailhandel zich vandaag de dag bevindt en waarin de detailhandel zich de komende jaren hoogstwaarschijnlijk in zal ontwikkelen. Wanneer een supermarktlocatie leegkomt zal het dus lastig worden nieuwe en gelijkwaardige invulling te vinden.

15. De gemeente verliest zowel trede 1 als 2 van 'de ladder voor duurzame verstedelijking' uit het oog doordat de gemeente een niet geconstateerde regionale behoefte op ontwikkelingslocaties buiten het centrum plant. Op zich zijn de nieuwe locaties voor de consumenten een prima alternatief. De gemeente pretendeert echter dat er een restrictief beleid op de mogelijke locaties wordt gevoerd. Echter het opnemen van de ontwikkelingen van 't Gat van Nieuwerkerk in de definitieve DSV duiden erop dat de gemeente toekomstige supermarktlocaties lijkt te faciliteren.
16. Nogmaals wordt gewezen op de desastreuze gevolgen van het ruime supermarktontwikkelingsbeleid.
17. Reclamant wil graag meedenken in de totstandkoming van plannen, op 21 mei 2014 licht reclamant zijn visie toe tijdens het raadsledenspreekuur. De strekking van hun beleidsadvies is als volgt:
 - a. Ondersteun huidige supermarkten en laat geen ruimte voor nieuwe toetreders.
 - b. Gebruik de huidige ruimte om reeds gevestigde supermarkten te faciliteren.
 - c. Wanneer er toch gestreefd wordt naar een nieuwe ontwikkelingslocatie laat dan slechts één supermarkt toe bij de stadsentree.
 - d. Er dienen restricties en/of condities te komen voor eventuele relocatie van supermarkten.

Beantwoording

- Punt 1, 2, 4, 5 en 7: Dit klopt.
- Punt 3 en 12:

Er wordt in de DSV niet gesproken over drie extra supermarktlocaties in Zierikzee. Er zijn nu 4 supermarktlocaties in Zierikzee en dit worden er mogelijk 5.

- Punt 6:

In de brief van 20 maart 2014 is door de gemeente aangegeven dat niet duidelijk was of de e-mail bedoeld is als verzoek om heroverweging van de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie of als zienswijze tegen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. Dit was van belang omdat alleen een brief per post of per fax als zienswijze aangemerkt kan worden. Vervolgens heeft u uw zienswijze zowel per brief als per post toegezonden.

- Punt 8:

Tot het moment dat er ander detailhandelsbeleid wordt vastgesteld, is de DSV het geldende detailhandelsbeleidskader.

- Punt 9:

Het planvolume in bestemmingsplanprocedures dient te worden getoetst aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" als het gaat om stedelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014 is één aanduiding 'supermarkt' op de verbeelding opgenomen. Dit is ter plaatse van een bestaand pand op het terrein Boerenweg waarin een supermarkt gevestigd is. Van een stedelijke ontwikkeling is hier geen sprake, zodat de door reclamant genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

- Punt 10:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de terreinen Haringvlietplein en 't Sas conserverend bestemd in afwachting van de herstructureringsvisie van deze terreinen. Dit komt er op neer dat hetgeen wat er nu mag straks nog steeds mag. Er is geen mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om een supermarkt toe te staan op de terreinen Haringvlietplein en 't Sas.

- Punt 11, 13 tot en met 17:

Deze punten in de zienswijze richten zich op het supermarktenbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente zoals opgenomen in de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie 2013 en niet op de juridische regeling in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zierikzee 2014. In het plangebied worden geen nieuwe supermarktlocaties mogelijk gemaakt. Daarom kan de DSV gehanteerd worden als beleidskader, ongeacht de vragen van reclamant omtrent de wenselijkheid van de in de DSV genoemde nieuwe ontwikkelingen. Wanneer we nieuwe supermarktlocaties planologisch mogelijk willen maken, onderbouwen we dit in de betreffende procedure en is er op dat moment gelegenheid voor eenieder om daar op te reageren.

Conclusie

De zienswijze van Annexum leidt niet tot wijziging van het plan.

6. Ambtshalve wijzigingen

Hierna volgt een opsomming van de ambtshalve aanpassingen op de toelichting, de regels en de verbeelding. Daarbij zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen niet specifiek benoemd.

Toelichting

1. In paragraaf 1.4 is toegevoegd dat ook een gedeelte van het geldende bestemmingsplan 'Business Park Zierikzee' met voorliggend plan wordt herzien. Het gaat dan om de woningen op de adressen Platteweg 2a en 4. Dit om te komen tot een logische planbegrenzing ter plaatse. De regeling ter plaatse is ongewijzigd.
2. In paragraaf 6.3.3. onder het kopje 'artikel 23 Algemene bouwregels' is ter verduidelijking opgenomen hierin het 'bestaande maten artikel' is opgenomen. Dit is voor de kenners een veelgebruikte term. Dit ter verduidelijking van de bedoeling van het artikel.
3. Paragraaf 8.2 is aangevuld met een overzicht van de vooroverlegpartners die bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken.
4. In paragraaf 8.3 is het resultaat van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Regels

In de artikelen 4 en 5 is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, voor zover deze buiten het bouwaanduidingsvlak van de woning (op het achtererf) zijn gelegen, functioneel ondergeschikt moeten zijn aan de bedrijfswoning. Uitbreiding van de hoofdfunctie op het achtererf zou namelijk met zich mee kunnen brengen dat omliggende bedrijven vanuit de milieuwetgeving beperkt worden in de bedrijfsvoering. De artikelen 4.2.2 onder d, 4.5.1 onder h, 5.2.2 onder d en 5.5 onder g zijn hierop aangepast.

Verbeelding

1. Op het adres Oosthavendijk 1 is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bedrijfswoning' de maximaal toegestane bouwhoogte gewijzigd van 5,5 meter naar 6 meter. De aanwezige molenbiotoop van molen 'Den Haas' was aanleiding om tot nu toe een hoogte van 5,5 meter te hanteren. Daarbij was de molenbiotoopformule gehanteerd en naar beneden afgerond op hele of halve getallen. Op basis van de molenbiotoopformule geldt ter plaatse van de woning op adres Oosthavendijk 1 een maximale obstakelhoogte van 5,84 meter. Omdat de woning ten oosten ligt van de molen en de heersende windrichting zuidwest is, is een maximale hoogte van 6 meter op de locatie van de huidige woning volgens de Vereniging de Zeeuwse Molen geen bezwaar.
2. Ten noorden van de woning op het adres Oosthavendijk 1 is buiten het aanwezige bouwvlak maar binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' de maximaal toegestane bouwhoogte gewijzigd van 11,5 meter naar 5,5 meter. Dit is foutief opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Conclusie n.a.v. zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De aanpassingen betreffen wijzigingen in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Bij wijzigingen in de bestemmingsplanregels en/of op de verbeelding is er sprake van gewijzigde vaststelling. Omdat er ook aanpassingen in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding zijn, betekent dit gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.