



GEBIEDSVISIE ZIERIKZEE NOORDWEST

CONCEPT-VISIEDOCUMENT

september 2024

INHOUD

INLEIDING	3
ANALYSE	5
Historie	6
RO-scan	7
Functies	9
Hoogte	10
Verkeer	11
Landschap en natuur	16
Beeldbepalende panden	18
Ruimtelijke structuur	20
AMBITIE	25
MAATREGELEN	27
Verplaatsen bestaande functies	28
Toevoegen van nieuwe functies en thema's	29
GEBIEDSVISIE	32
Visiekaart	32
Groene kamers	34
De Tuinen	36
Sportzone	38
Centrumschil	40
Natuur in de stad	42
Verplaatsingszone bedrijven	44
Verkeer	46
Thema's duurzaamheid en milieu	48
UITVOERING	50
Deelprojecten	52
Groenbeleid	53
Participatie	55

COLOFON

DOCUMENTGEGEVENS

Titel	Gebiedsvisie Zierikzee Noordwest
Rapportnummer	001245.S01.D04
Datum	september 2024
Status	definitief

OPDRACHTGEVER

Naam	Gemeente Schouwen-Duiveland
Contactpersoon	Ronald van Vooren
Adresgegevens	Laan van St. Hillaire 2, 4301 SH Zierikzee

OPDRACHTNEMER

Naam	Juust BV
Adresgegevens	Goessestraatweg 17A 4421 AD Kapelle 0113 - 405051 info@juust.nl
Auteur(s)	Miranda van der Neut
Contactgegevens	miranda@juust.nl



01. INLEIDING

Er komen als gevolg van groei en ruimtelijke conflicten van functies aan de noordwestzijde van Zierikzee veel vragen op de gemeente af.

Eerste reacties zijn mogelijke verplaatsingsopgaven van o.a. (garage)bedrijven, tennisvelden en de roep om ruimte voor nieuwe woonfuncties. Kortom veel nieuwe initiatieven en ruimtelijke vraagstukken die op de stad Zierikzee af komen. Functies, die mogelijk aan de noordzijde van de stad een nieuwe plek moeten krijgen. Het landschap, de doorzichten naar de stad, de verkeersstromen, de (gemengde) functies en de bestaande bebouwingsstructuren zijn de ingrediënten die het DNA vormen van het gebied.

De visie wil vragen beantwoorden als 'Wat is er aan de hand', 'Wat zijn onze ambities voor dit deel van de stad' en vervolgens 'Welke bouwstenen kunnen een bijdrage leveren aan dit gebied?'. Als antwoord op deze vragen geven we een eerste visie op de nieuwe functies die daar een plek in kunnen krijgen.

De gebiedsvisie Zierikzee Noordwest geeft richtinggevende antwoorden en geeft een doorkijk naar een toekomstige ontwikkeling van de noordzijde van Zierikzee. Op de kaart hiernaast is het plangebied globaal aangeduid.

Om te komen tot een goede onderbouwing van de keuzes geeft de visie antwoord op de volgende deelvragen:

- Hoe spelen we met de nieuwe ontwikkelingen in op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- Op welke manier kunnen we nieuwe functies ruimte bieden aan deze zijde van de stad zodat ze toekomstbestendig kunnen worden ingepast en elkaar waar mogelijk versterken, met inachtneming van de andere lopende opgaven, zoals de studie naar de doorstroming en de verkeersveiligheid op de N59 (project gebiedsgerichte aanpak Zierikzee - specifiek het onderdeel de N59 binnen Zierikzee).

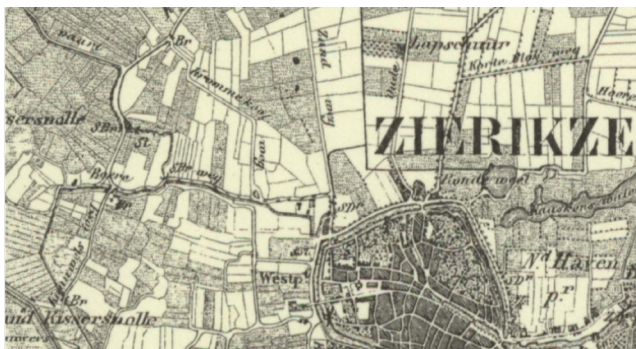
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het gebied. De keuzes in de visie worden vanuit een analyse zorgvuldig onderbouwd. We zoeken direct ook naar mogelijkheden om knelpunten in het plangebied te verbeteren en actuele thema's op te pakken. Hiervoor is het soms noodzakelijk om verder vooruit te kijken en met elkaar te durven dromen over ruimtelijke scenario's die nog wat verder voor ons uit liggen.
- De visie is daarom geen uitgewerkt plan, maar geeft enkel een denkrichting aan. Een stip op de horizon in de ontwikkeling van Zierikzee.



LIGGING VAN HET PLANGEBIED VAN DE GEBIEDSVISIE

02. ANALYSE

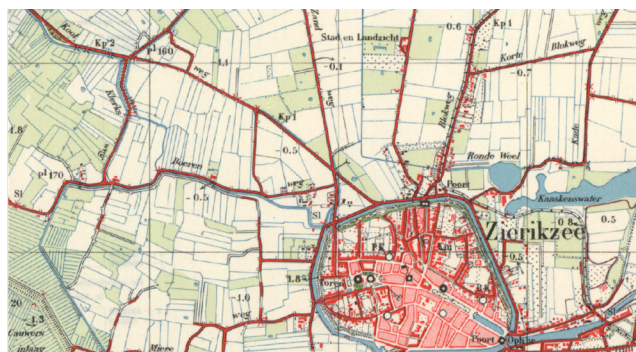




1920



1920



1950



1970



1980



1990

HISTORIE

Het landschap aan de noordzijde van Zierikzee heeft beperkte veranderingen doorgemaakt. De historische kaarten laten de onveranderde contour van de historische stad zien met de singels en bolwerken. Van oudsher lag er aan de buitenzijde van de grachten een ontsluitingsweg (nu Laan van St. Hillaire, N59 en de Grachtweg) die de stadspoorten verbond met de omliggende polderwegen. Alle polderwegen en waterlopen waren op de stad georiënteerd waardoor de zichtlijnen vanaf de wegen allemaal naar de Dikke Toren leidden. De toren was en is zodoende een belangrijk baken was voor bewoners van het eiland.

Na de watersnoodramp van 1953 is de schaalvergroting in de agrarische sector duidelijk te zien in de grotere schaal en maat van de kavels. De lintbebouwing aan de Lange Blokweg heeft, net als veel andere gebouwen, schade opgelopen maar is als structuur gespaard gebleven en binnen de stadswallen wordt het plan Buijsse zichtbaar. Er komen nieuwe functies bij aan de noordzijde van de stad zoals het waterpompstation op de hoek van de Zandweg en de boomgaarden ten zuiden van de boerderij Stad en Landzicht. Na 1970 wordt het oostelijke deel van de N59 verder aangelegd. Vanaf dan is het mogelijk om aan de noordkant Zierikzee te passeren en de route via de Grachtweg en de Trambaan over te slaan. Met de opkomst van het massatoerisme blijkt de route onder toeristen direct al erg populair te zijn om naar de kust te rijden. Na 1990 verschijnt er meer bebouwing in het plangebied door de realisatie van het nieuwe sportcomplex. Eerst de voetbalvelden en later sportcentrum Laco Zierikzee. De naastgelegen wijk Noorderpolder is vanaf 2009 ook in ontwikkeling genomen.



2020



RO-SCAN

In het kader van de gebiedsvisie Zierikzee Noordwest is een RO-scan uitgevoerd, waarin de belangrijkste omgevingsaspecten worden beschouwd en een korte beleidsanalyse wordt uitgevoerd. Zodoende kan in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie rekening gehouden worden met eventuele belemmeringen of kansen vanuit de verschillende omgevingsaspecten en vanuit beleid. De kaart hiernaast geeft een samenvatting van de belangrijkste omgevingsaspecten uit deze analyse, die hieronder in een korte toelichting verder worden besproken.

Bedrijven- en milieuzonering

In de gebiedsvisie worden mogelijk gevoelige functies toegevoegd, waaronder ruimte voor aanpasbaar wonen op permanente locaties. Om inzichtelijk te maken waar deze gevoelige functies kunnen komen zijn de relevante bedrijfsbestemmingen in beeld gebracht met bijbehorende richtafstand. Er vallen een aantal zaken op. Binnen het plangebied ligt een dierenasiel met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. Aan de Oudeweg 23 is een glasbewerkingsbedrijf gevestigd met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige functies. Voor de nieuw te vestigen brandweerkazerne geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen en voor eventueel te verplaatsen tennisbanen geldt een afstand van 50 meter tot woningen. Voor padelbanen is de afstand zelfs 200 meter (advies VNG) omdat deze aanzienlijk meer geluid produceren. Omdat dit nieuwe functies in het gebied zijn staan deze niet op de kaart aangegeven.

Boomgaarden

De huidige en vroegere aanwezigheid van boomgaarden in het plangebied vergroot de kans op verontreiniging van de bodem. Een verkennend bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Voor gevoelige functies zoals wonen moet minimaal een afstand van 50 meter van de boomgaard worden aangehouden (spuitzone).

Zichtlijnen

Om het zicht op het karakteristieke silhouet van Zierikzee te behouden is een zichtlijnenonderzoek (december 1981) opgesteld. Dit onderzoek wordt gehanteerd als beleid. De bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste de maximale bouwhoogte vanwege zichtlijnen bedragen. Over het gebied

tussen de Lange Blokweg en de Zandweg liggen geen formele zichtlijnen.

Molenbiothoop

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van molen De Hoop. Bij het oprichten van gebouwen binnen de molenbiotoop worden beperkingen gesteld aan de maximale bouwhoogte. Mocht hier niet aan voldaan kunnen worden, dan moet gemotiveerd worden dat het effecten heeft op de vrije windvang van de molen of zicht op de molen. De molenbiotoop vormt enkel een beperking als er gebouwen zijn voorzien binnen deze zone.

Externe veiligheid

De N59 maakt onderdeel uit van de route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs de rijksweg ligt daarom een plasbrandaandachtsgebied van 60 meter en een zone van 200 meter als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het tankstation aan de Nieuwe Koolweg (N59) heeft een LPG-vulpunt waardoor er verschillende contouren omheen liggen tot een maximum van 160 meter voor explosieaandachtsgebied. Deze maat ligt ook over de propaantank op het adres Oudeweg 29/31.

Geluid

De N59 heeft een geluidzone van 250 meter uit de as van de weg. Indien binnen deze zone geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn ook nog verschillende 50 km/uur, 60 km/uur en 80 km/uur wegen aanwezig. Bij de realisatie van geluidgevoelige functies (woningen) binnen de geluidzone van deze wegen, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

Kabels en leidingen

Ten oosten van het bedrijventerrein (ter plaatse van de Grevelingenstraat) is een rioolleiding aanwezig. Binnen de belemmeringszone (4,0 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding) mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Een aanlegvergunning kan verleend worden door college van B&W in het geval er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de rioolleiding en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Verder zijn er geen planologisch relevante kabels en/of leiding aanwezig in of in de buurt van het plangebied.

Natuur en milieu

Een gebiedsvisie is meestal niet MER-plichtig, omdat het geen concreet plan of project betreft maar de visie en doelstellingen voor een bepaald gebied op lange termijn beschrijft. Een gebiedsvisie kan echter wel leiden tot concrete plannen of projecten die MER-plichtig zijn. Afzonderlijk moet beoordeeld worden of deze plannen of projecten mer-plichtig zijn (besluit). Gelet op de ontwikkelingen die nu bekend zijn binnen het gebouw geen negatieve plangebied, is het niet de verwachting dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst overschreden zullen worden. Daarom is, naar verwachting, enkel een vormvrije MER-beoordeling nodig. In het geval deze visie als structuurvisie wordt vastgesteld geldt, op basis van het Besluit Milieueffectrapportage, wel een mer-plicht.

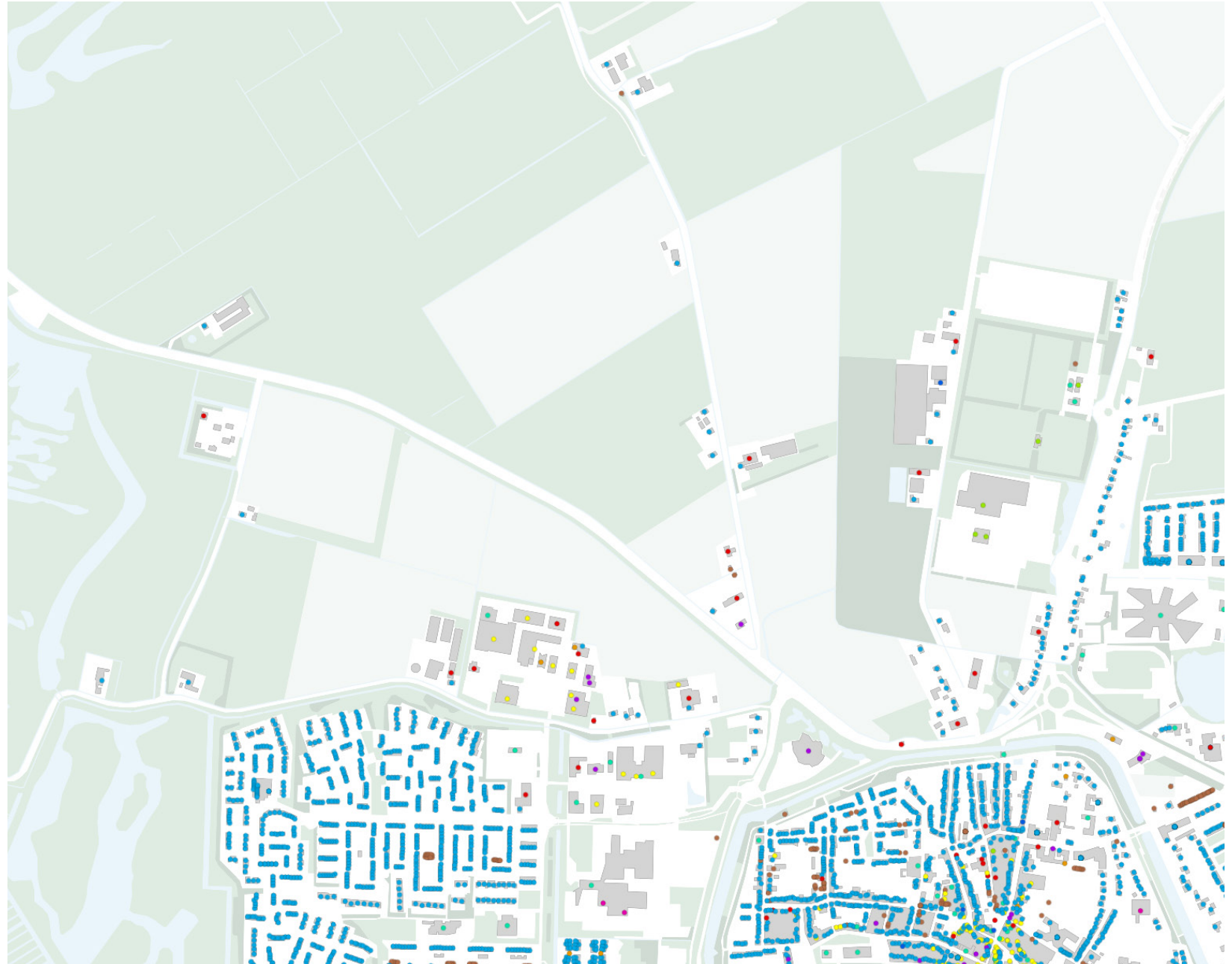
De afstand tot Natura 2000-gebied Oosterschelde bedraagt ca. 150 meter. Ontwikkelingen binnen de gebiedsvisie leiden niet tot areaalverlies. Wanneer bepaalde functies of aanpassingen aan de infrastructuur worden gerealiseerd, is een stikstofberekening voor de realisatiefase en gebruiksfase noodzakelijk. Ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen, gelet op resultaten van projecten in de omgeving, mogelijk leiden tot een bijdrage op overbelaste habitattypen aan de zuidwestzijde van Zierikzee. In dat geval moet onderzocht worden of intern of extern salderen mogelijk is. Hierbij moet rekening gehouden worden met het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de locatie waar nieuwe ontwikkelingen of aanpassingen zijn voorzien, is een quickscan Wet natuurbescherming nodig om te beoordelen of er beschermde soorten flora of fauna geschaad kunnen worden. Dit is onder meer afhankelijk van de vraag of sloop van bebouwing en kap van bomen/heesters is voorzien.

Bij een extra verhard oppervlak is het noodzakelijk water te compenseren. Afhankelijk van de exacte grootte van nieuwe bebouwing, en de wijze van uitvoering van terreinverharding dient de watercompensatie te worden berekend. Daarbij wordt een norm van 0,075 m/m2 gehanteerd. Indien in de gebiedsvisie functies worden toegevoegd die leiden tot een vergroting van het verhard oppervlak, dient ook rekening gehouden te worden met watercompensatie.

Functies

BAG 2.0 - verblijfsobject - Verblijfsobject

- woonfunctie
- industriefunctie
- Overige
- winkelfunctie
- logiesfunctie
- kantoorfunctie
- bijeenkomstfunctie
- gezondheidszorgfunctie
- onderwijsfunctie
- sportfunctie
- celfunctie



HOOGTE

Daarnaast is het van belang om aandacht te besteden aan het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van het gebied. De gemeenteraad heeft ingestemd met de Klimaatadaptatiestrategie voor Zeeland (KasZ) waarin maatregelen worden beschreven voor vier klimaateffecten: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Verder heeft de Rijksoverheid de 'Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' uitgebracht (afbeelding 10). De maatlat definieert voor nieuwbouw voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgsbeperking overstromingen wat onder klimaatadaptief bouwen en inrichten verstaan wordt.

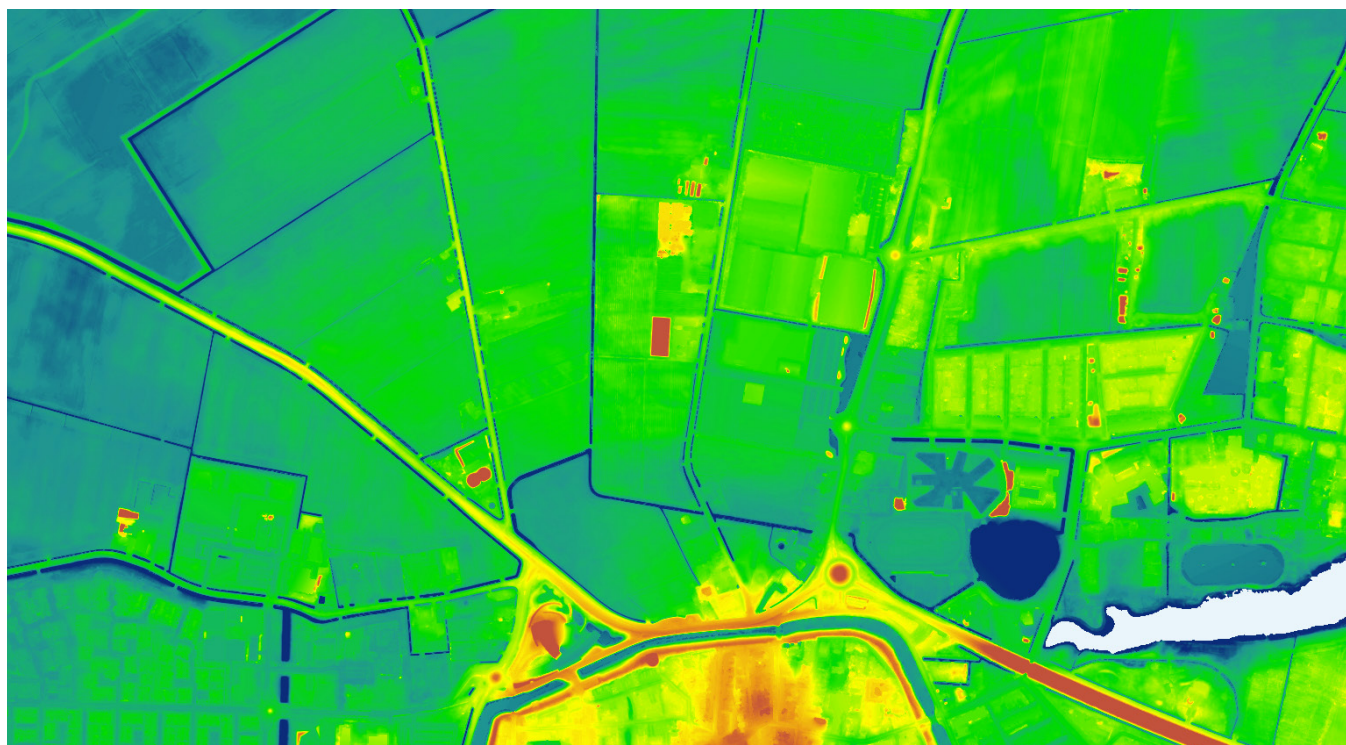
De hoogtekarte van de omgeving van het plangebied laat goed zien hoe de ontstaansgeschiedenis van de stad en het landschap is. De binnenstad ligt op het hoogste deel, een uitloper van de zandige kreekrug van de vroegere Ee. Ook de hogere ligging van de voormalige Gouwegeul is een duidelijk herkenbare landschapstructuur aan de oostkant van de stad. De uitbreidingswijken Poortambacht en Noorderpolder liggen op iets hogere gronden, dit zal voor een deel kunstmatig zijn opgehoogd om 'droge voeten' te houden in de doorgaans natte polders van Schouwen. Het gebied van de centrumschil ligt op veel plaatsen aanzienlijk lager, waardoor de hogere ligging van de binnenstad duidelijk voelbaar en zichtbaar is (bijvoorbeeld door het verloop van de wegen naar de stad).

De polders tussen de Zandweg en Lange Blokweg liggen hoger en zijn daardoor waarschijnlijk ook zandiger dan de kleigronden in de omliggende polders. Dit verklaart de geschiktheid van deze gronden voor de fruitteelt (boomgaarden).

Verder naar de westzijde liggen de lage, zilte natuurgebieden. De lagere delen lopen nog door tot voorbij de Klerksweg. Ook aan de noordzijde liggen de polders duidelijk lager dan de polders die aan de stad grenzen. Het hoogteverschil wordt in het plangebied begrensd door de waterloop tussen de Oudeweg en de Zandweg.

KANSEN

- hogere plekken benutten voor initiatieven die vragen om 'droge voeten' of voor passend grondgebruik;
- lagere delen mogelijk inzetten voor de buffering van (zoet) water;
- hoofdwaterlopen zoveel mogelijk respecteren als belangrijke structuur
- de natte en lager gelegen, zilte natuurgebieden zijn beschermd en worden gerespecteerd.



HOOGTEKAART

VERKEER

Autoverkeer

De wegenstructuur in en rond het plangebied kent een aantal belangrijke regionale wegen. De rijksweg N59 is de belangrijkste ontsluitingsweg van het eiland Schouwen-Duiveland. De hoge intensiteiten op de weg zorgen met name in de zomermaanden voor flinke vertragingen aan de noordzijde van Zierikzee. De slechte doorstroming op de grote rotonde ter hoogte van het kruispunt met de Lange Blokweg, de oversteekmomenten van het langzaamverkeer en de (onveilige) afslagen naar onder andere de Oudeweg en het tankstation zorgen regelmatig voor files aan de noordkant van de stad. Rijkswaterstaat onderzoekt hoe de doorstroming kan worden bevordert. De resultaten van dit onderzoek worden voor zover mogelijk, in deze gebiedsvisie verwerkt.

De verkeersafwikkeling van en naar de noordzijde richting Brouwershaven en Schuddebeurs verloopt via de Lange Blokweg (N654) en de Heuvelsweg (N655). De lintbebouwing aan de lange Blokweg is bereikbaar via een parallelweg.

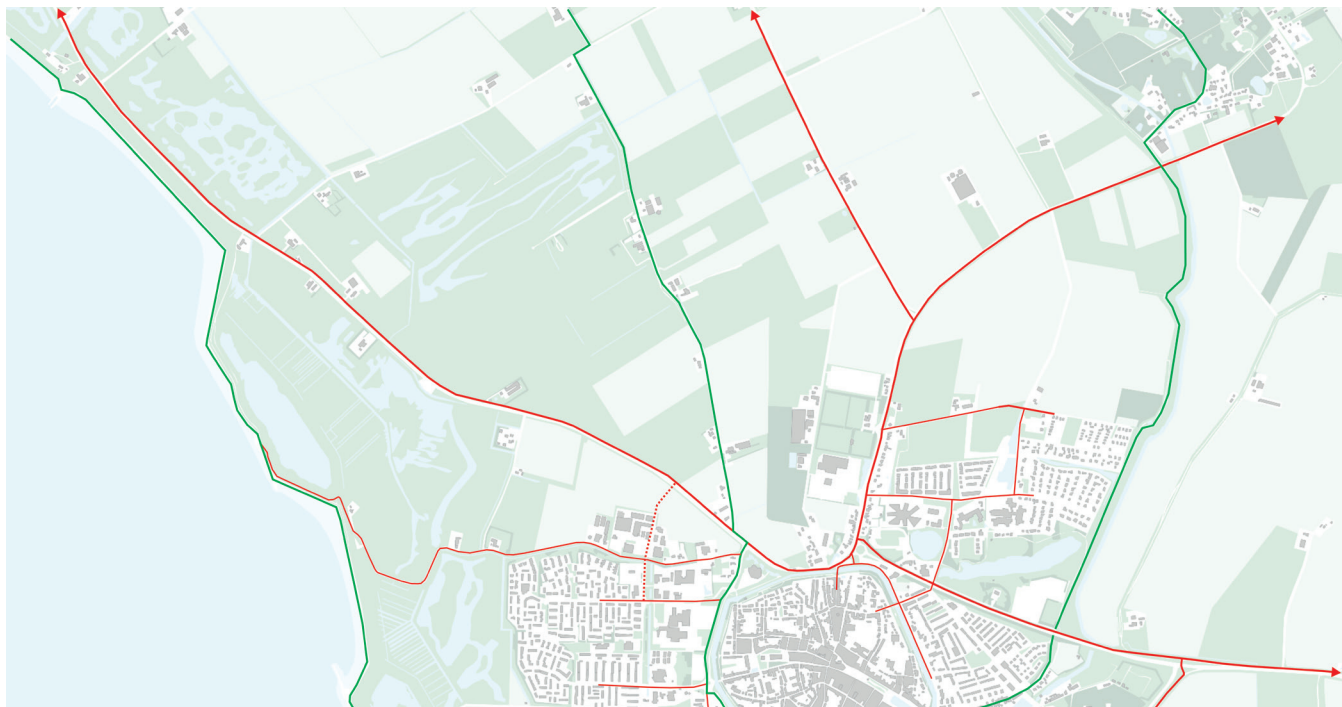
Aan de westzijde is de Grevelingenstraat doorgetrokken naar de N59 (nu nog een calamiteitenontsluiting) om zodoende een extra permanente aansluiting naar het bedrijventerrein Boerenweg en de wijk Poortambacht te realiseren. Door deze aansluiting wordt het kruispunt N59 - Laan van St. Hillaire minder belast wat de bereikbaarheid van de stad ten goede komt. De Zandweg heeft op dit moment nog een eigen aansluiting op de N59 en wordt gebruikt als kortsluiting naar het dorp Kerkwerf. De weg heeft echter ook een belangrijke functie voor het (recreatieve) fietsverkeer aan de noordzijde van Zierikzee.



Fietsverkeer

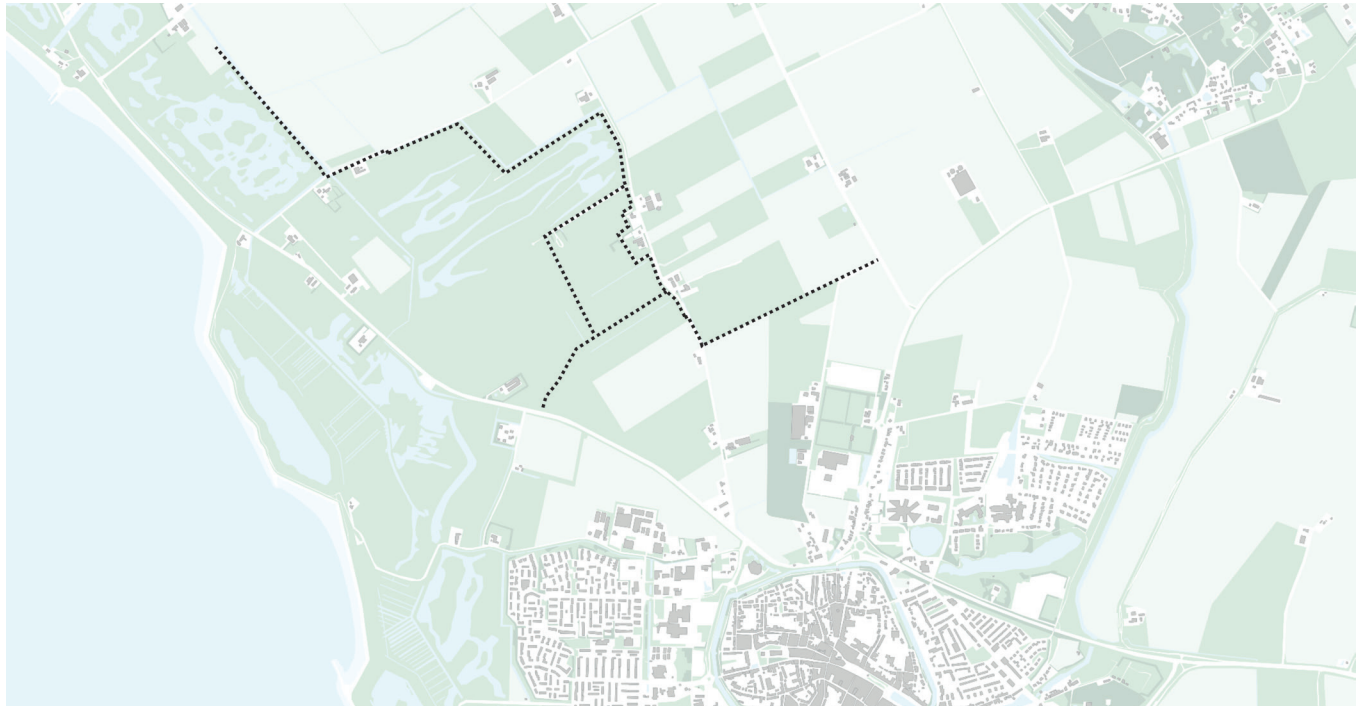
Voor het netwerk van fietspaden is er een onderscheid te maken tussen het utilitaire netwerk en het recreatieve netwerk. Het utilitaire netwerk wordt voornamelijk gebruikt voor het woon-werk verkeer en door scholieren. De vrijliggende fietspaden langs de N-wegen vallen onder dit netwerk. Ook binnen de bebouwde kom van Zierikzee liggen belangrijke fietsverbindingen die de woongebieden van Zierikzee koppelen aan de voorzieningen en de binnenstad. Ze bestaan uit vrijliggende fietspaden en fietsstroken.

Het recreatieve fietsnetwerk rond Zierikzee volgt voornamelijk de dijken en randen van de natuurgebieden. De Zandweg is onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk. Deze route is een aantrekkelijk alternatief door de polders van Schouwen voor de functionele fietspaden langs de N-wegen. Het waterschap is eigenaar van deze weg, en heeft plannen om de Zandweg beter geschikt te maken voor dat gebruik. Dit betekent dat ook de aansluitingen op de overige fietspaden en de oversteek bij de N59 richting de stad verbeterd moeten worden. De aanpak van het kruispunt Laan van St. Hillaire - N59 is onderdeel van het project 'gebiedsgerichte aanpak N59' waar ook de oplossingen voor de verbetering van de doorstroming op de N59 onderdeel van zijn.



Ruiterpaden

Schouwen-Duiveland beschikt over een groot aantal formele ruiterpaden als onderdeel van het toeristische aanbod op het eiland. De paden vormen niet op alle plaatsen een aaneengesloten, vrijliggend netwerk. Soms maken de ruiters gebruik van de (bermen van) bestaande polderwegen. In het plangebied is echter ook een aantal bewegwijzerde ruiterroutes aanwezig. Deze routes koppelen aan de natuurgebieden aan de noordzijde en geven een kortsluiting tussen de Zandweg en de Heuvelsweg. De laatstgenoemde kortsluiting loopt via de zuidzijde van de aanwezige sloot over een platberm.



Openbaar Vervoer

Het openbaar vervoer op het eiland bestaat voornamelijk uit buslijnen en regionaal vervoer met school/buurtbussen en haltetaxi's. Inmiddels wordt het systeem uitgebreid met diverse mobiliteitshubs om de mobiliteit van de inwoners van Schouwen-Duiveland ook in de toekomst te kunnen blijven waarborgen. De haltetaxi brengt bewoners van en naar de hubs. Daar zijn ook deelfietsen en in de toekomst deelauto's beschikbaar. Op die manier wordt het openbaar vervoer steeds meer maatwerk en kunnen een aantal haltes van de vaste buslijnen in de dorpen komen vervallen. Deze ontwikkeling zal ook in en rond de stad Zierikzee gaan plaatsvinden.

Voor de gebiedsvisie is het vooral van belang om de relatie naar de locaties van de toekomstige hubs te leggen. Voorlopig zal er binnen het plangebied sprake zijn van één mobiliteitshub nabij het gemeentehuis (Laan van St. Hillaire).

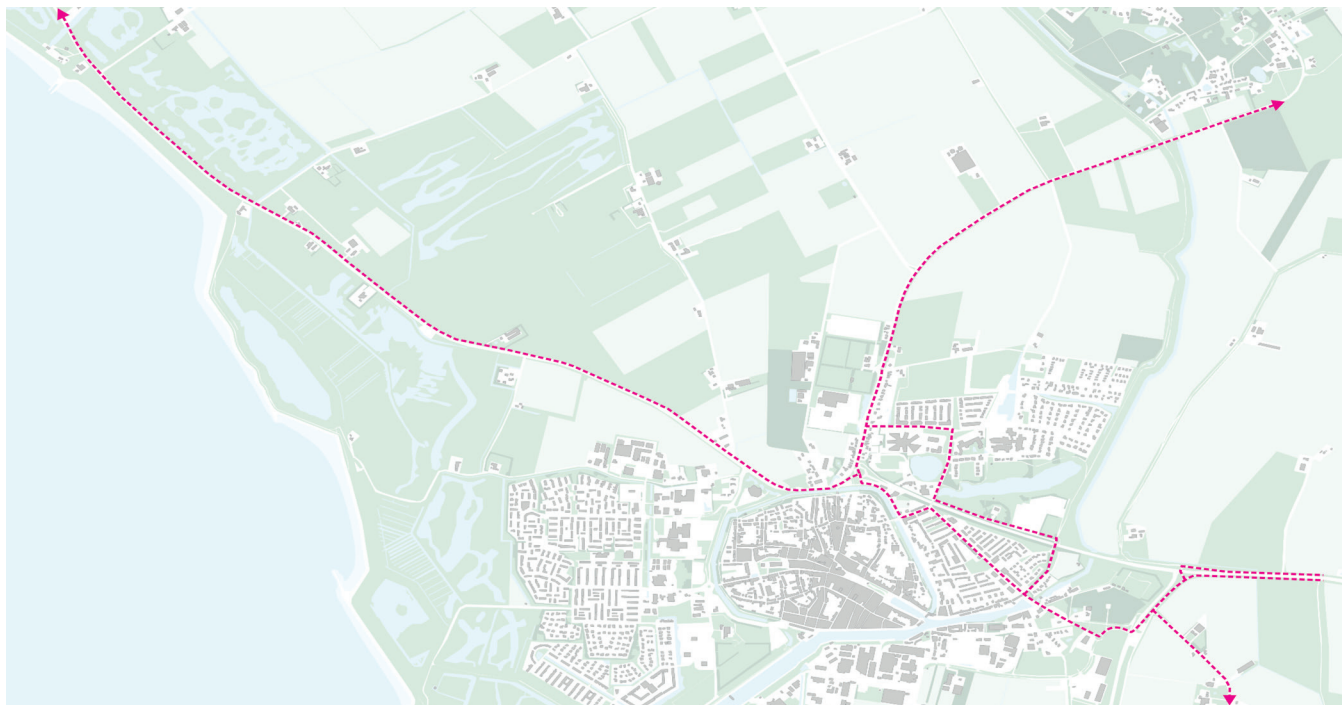


Landbouwverkeer

Het eiland Schouwen-Duiveland heeft een groot landbouw areaal. De agrarisch sector is sterk verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het eiland en nog steeds één van de belangrijkste economische sectoren op het eiland.

Met name tijdens de belangrijke plant- en oogstseizoenen geeft dit extra verkeersbewegingen van relatief grote landbouwvoertuigen op de polderwegen. Door en rond de stad Zierikzee mengt het landbouwverkeer met het lokale verkeer, wat tot problemen leidt op het gebied van veiligheid (landbouwverkeer door de woonwijken Malta en Noorderpolder) en doorstroming (landbouwverkeer op de N59). Binnen de scope van het project GGA Zierikzee wordt ook een oplossing gezocht voor de routing van het landbouwverkeer.

In deze gebiedsvisie nemen wij de conclusies uit deze studie over. Uitgangspunt is in iedere geval dat er een duurzame oplossing voor het landbouwverkeer komt waarbij de woongebieden zoveel mogelijk worden ontzien.



KANSEN

- De gebiedsvisie haakt aan op het project GGA Zierikzee en specifiek het project N59. De aanbevelingen die daaruit voortvloeien nemen we mee voor het plangebied maar maken formeel geen onderdeel van deze visie. Uitgangspunt is verbeteren van de doorstroming van het verkeer aan de noordzijde van Zierikzee en verbeteren van de verkeersveiligheid;
- We zetten in op het verbeteren van de oversteekbaarheid van de N59 door middel van fiets- en voetgangerstunnels (onderdeel project GGA Zierikzee - N59);
- Realisatie van de rotonde bij de Grevelingenstraat geeft het plangebied en het bedrijventerrein Boerenweg een extra ontsluitingsmogelijkheid op de N59;
- De Zandweg biedt kansen als belangrijke recreatieve fietsroute door het gebied en als ontsluitingsweg voor lokale functies binnen het plangebied.
- Ruiterpaden formaliseren en opnemen binnen het plangebied voor zover van toepassing.
- Het openbaar vervoer op Schouwen-Duiveland wordt de komende jaren anders ingericht. De nieuwe mobiliteitshubs worden knooppunten waar de verschillende vervoersvormen samenkomen en worden aangeboden. Voor Zierikzee en de gebiedsvisie gaan we uit van een (tijdelijk) mobiliteitshub bij het gemeentehuis en een extra hub aan de rand van de stad (buiten het plangebied).
- Er moet een duurzame oplossing gevonden worden voor het landbouwverkeer door en rond Zierikzee. Ook voor dit onderdeel nemen we de conclusies van het project GGA Zierikzee - N59 over.

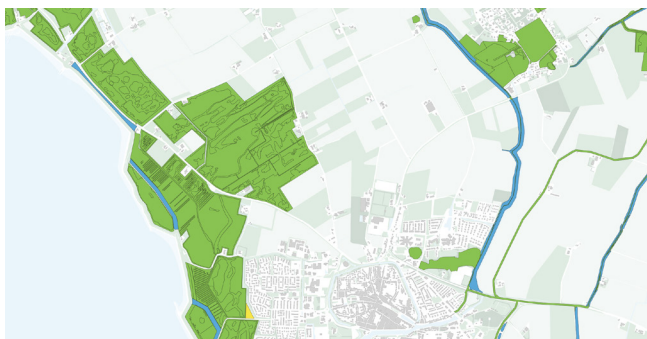
LANDSCHAP & NATUUR

Zierikzee ligt op een knooppunt van een aantal bijzondere landschappen. De stad ligt aan de zuidkant aan het Nationaal Park Oosterschelde, een beschermd Natura 2000 gebied. Nationaal Park Oosterschelde staat via de stormvloedkering in open verbinding met de Noordzee. De slikken en zandplaten die bij vloed onder water staan, vallen bij eb weer droog. De Oosterschelde is vanwege deze getijdenatuur een uniek gebied: een dynamisch ecosysteem.

Aan de westzijde van Zierikzee ligt het Plan Tureluur. Deze natuur is vanaf 1991 aangelegd als compensatie voor de aanleg van de stormvloedkering. In het voormalige polderland ligt nu een uniek zilt natuurlandschap. Je vindt er onder andere de tureluur, grutto, kluut, grote stern, visdiefje, lepelaar, zilverreigers en duizenden ganzen.



BOSVISIE ZEELAND



NATUURBEHEERSPLAN ZEELAND

Door de weidsheid van het gebied, het vele water en het grillige krekenpatroon is het ook een aantrekkelijk natuurgebied om te zien, vooral als in augustus de begroeiing fel rood kleurt. Vanwege het zilte milieu groeien hier bijzondere planten: zeekraal, schorrenkruid en zeeaster. Het is beperkt mogelijk om het natuurgebied te betreden. Vanuit de stad lopen er verschillende wandel- en fietspaden naar dit natuurgebied.

De weidsheid van het natuurgebied loopt via de aangrenzende polders door tot diep in de stedelijke structuur. Deze kwaliteit wordt ook geroemd in de bosvisie van de Provincie en de Structuurvisie Zierikzee 2030.

KANSEN

- De stad Zierikzee ligt op een knooppunt van diverse unieke landschappen en natuurgebieden;
- Het landschap reikt op diverse plaatsen tot tegenaan de oude binnenstad, een bijzondere kwaliteit waardoor de relatie van Zierikzee met de omliggende natuur en polders zeer sterk is;
- Diverse routes vanuit de stad geven toegang tot de natuurgebieden;
- We respecteren de beschermde natuurgebieden en benutten kansen om de natuurwaarden in het plangebied te vergroten;



ZICHT OP DE STAD VANUIT HET OOSTEN



KAART UIT DE STRUCTUURVISIE ZIERIKZEE 2030





BEELDBEPALENDE PANDEN

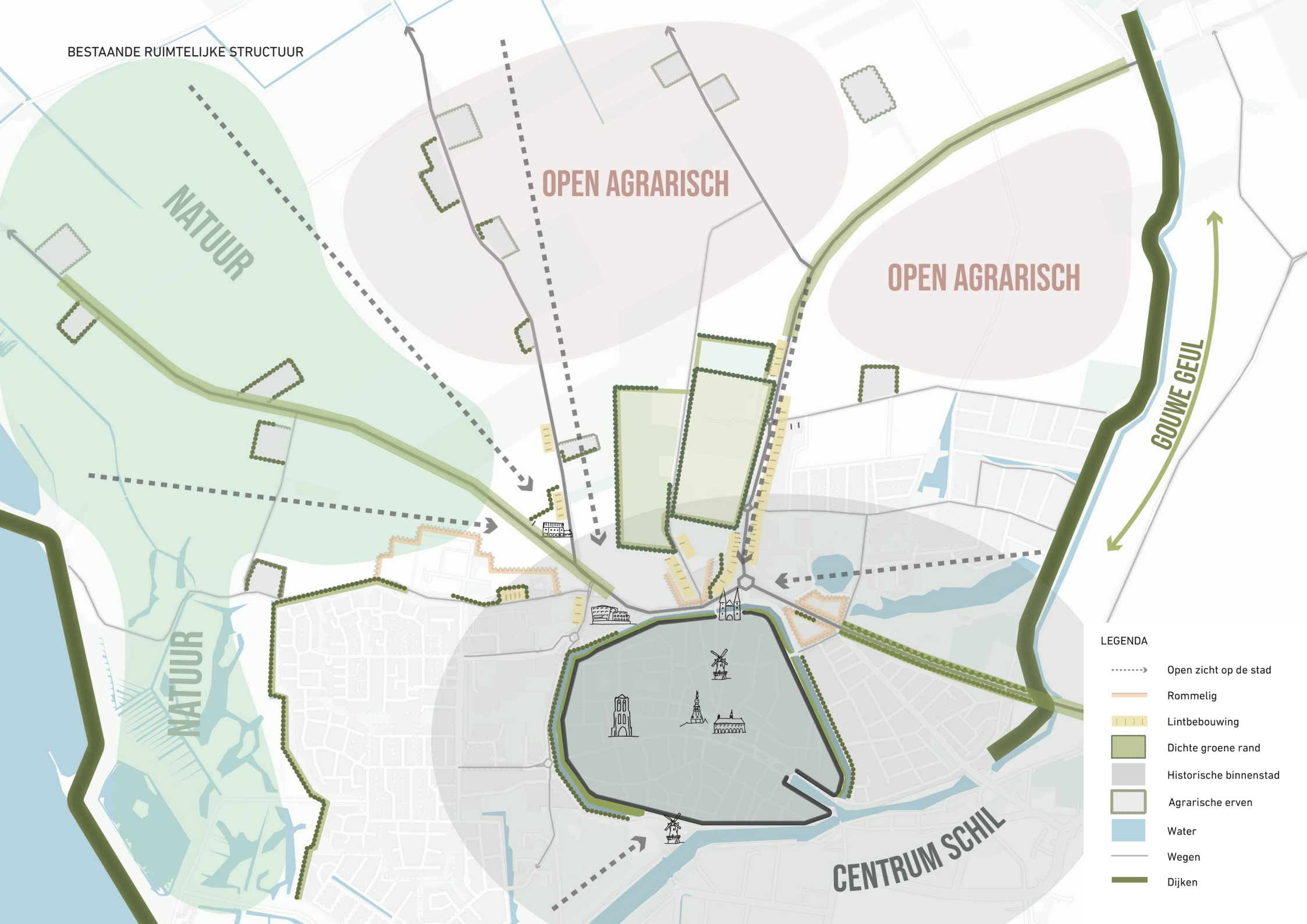
Wie Zierikzee zegt, zegt de Dikke Toren (officieel de Sint Lievensmonstertoren) die met kop en schouders boven het kenmerkende silhouet van de stad uitsteekt. De toren is een belangrijk baken in de open polders van het eiland en een bekende trekpleister voor toeristen. Een duidelijk beeldmerk van de middeleeuwse binnenstad. Daarnaast zijn er in het plangebied een paar beeldbepalende gebouwen zoals de Nobelpoort, het gemeentehuis en het voormalige waterpompstation (nu kantoorgebouw). Vanuit een historisch besef maar ook voor de identiteit van het plangebied is het belangrijk dat deze gebouwen behouden blijven en toekomstwaarde behouden.

De lintbebouwing aan de Lange Blokweg is een herkenbare ruimtelijke structuur die de route naar de stad vanuit het noorden begeleidt. Deze herkenbare structuur vertelt nog steeds het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De individuele waarde van de panden is op sommige plekken ook hoog. De rijke detaillering van sommige woningen de individualiteit, geeft verfijning aan het bebouwingslint als geheel.

KANSEN

- We koesteren de belangrijke beeldbepalende gebouwen en zetten in op behoud en toekomstwaarde van deze panden
- De dikke toren fungeert als een baken op Schouwen-Duiveland maar zeker ook binnen het plangebied van de visie
- De Lange Blokweg is een herkenbare ruimtelijke structuur, met een hoge individuele waarde van sommige panden.

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



OPEN AGRARISCH

OPEN AGRARISCH

GOUWE GEUL

NATUUR

NATUUR

CENTRUM SCHIL

LEGENDA

- Open zicht op de stad
- Rommelig
- Lintbebouwing
- Dichte groene rand
- Historische binnenstad
- Agrarische erven
- Water
- Wegen
- Dijken

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De eerder omschreven weidse vergezichten van en naar de westzijde van Zierikzee zijn een bijzondere kwaliteit en zorgen voor een goede aanhechting van de stad met het omliggende landschap. Ook aan de andere zijden van de stad vindt een dergelijke aanhechting plaats, bijvoorbeeld door het vergezicht over het Havenkanaal (zuidzijde) en door het zicht over het Kaaskenswater (oostzijde). Ten oosten van de Zandweg vertroebelt dit zicht door de aanwezigheid van agrarische erven, lintbebouwing en de groene omranding van het sportcomplex met aansluitend de boomgaarden aan de Oudeweg. Voor een ruim zicht op de stad is een plek verder in de polder vereist, bijvoorbeeld vanaf de Brasweg. De Nobelpoort is een belangrijk beeldmerk aan de noordkant van Zierikzee. De statige uitstraling van de poort markeert de entree naar het centrum voor voetgangers en fietsers.

Over het algemeen presenteert Zierikzee zich aan het open landschap met dichte, groene randen. De wijk Poortambacht gaat schuil achter een dijktaud met beplanting (westen) en een brede beplantingsstrook aan de Boerenweg (noorden). Ter hoogte van het bedrijventerrein Boerenweg is de groene inpassing weg en is er zicht op de verschillende bedrijfspanden en soms ook achterkanten van woningen of bedrijven. Daardoor oogt deze rand rommelig en geeft in de huidige situatie geen fraaie aanblik op de stad.

Aan de noordzijde vallen de dichte windsingels van de aanwezige boomgaard op. Die vormt daardoor gevoelsmatig een ruimtelijke eenheid met de groensingels van het naastgelegen sportcomplex en de sportvelden. Dit geeft het gebied een bijzondere beslotenheid als contrast met de weidsheid van de polders en de natuurgebieden. Het volkstuintencomplex aan de noordkant van de sportvelden is met lager groen omzoomd, waardoor deze rand meer laat zien van de rommelige aanblik van deze volkstuinten.

De oorspronkelijke routes naar de stad (zie het hoofdstuk 'historie') zijn nog te herkennen aan de kleinschalige lintbebouwing. Aan de Oudeweg, Lange Blokweg en Laan van St. Hillaire is deze kleinschalige bebouwing te herkennen. Ook aan de Boerenweg staan nog enkele oudere woningen waarvan sommigen nog met de oorspronkelijke boerenschuur. De lintbebouwing zorgt voor kleinschaligheid in het landschap en ondersteunt het gevoel van nabijheid van de stad. Vanaf de wegen van deze bebouwingslinten is zicht op de belangrijkste torens en poorten van de stad mogelijk. De rand van de monumentale binnenstad is door de singels en de groene vesting een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid.

Rond de binnenstad ligt de zogenaamde groene centrumschil van Zierikzee. Doordat de woongebieden op grotere afstand van de historische binnenstad gerealiseerd zijn, ligt er een zone aan de buitenzijde van de vestingwerken waarin allerlei openbare, maatschappelijke functies een plek hebben gekregen. De gebouwen staan in een groene openbare ruimte. In deze openbare ruimte liggen ook de grote parkeerterreinen waar door bezoekers aan de stad gratis geparkeerd kan worden.

De meest dominante structuur aan de noordzijde van Zierikzee is echter de rijksweg N59. De weg doorsnijdt diverse landschapstypen en ligt ter plaatse van de kruising met de Oudeweg zeer dicht tegen de historische vestingwerken aan. De ruimteclaim van de grote rotonde is fors en de aansluitende bebouwing is divers van massa, korrel en oriëntatie. Met name rond het busstation aan de Grachtweg en bij de Oudeweg ondersteunt de bebouwing niet de inrichting van de weg of de ruimtelijke structuur van de plek. De onduidelijkheid zit dan vooral in de volgende aspecten:

- grote schaalverschillen in de aanwezige gebouwen en structuren;
- verschil in oriëntatie van de gebouwen, voor- en achterkanten naar elkaar toe;
- verschil in vormen en kleurgebruik;
- sterke menging van functies.
- rommelige openbare ruimte door o.a. (fiets)parkeren en uitstalling.

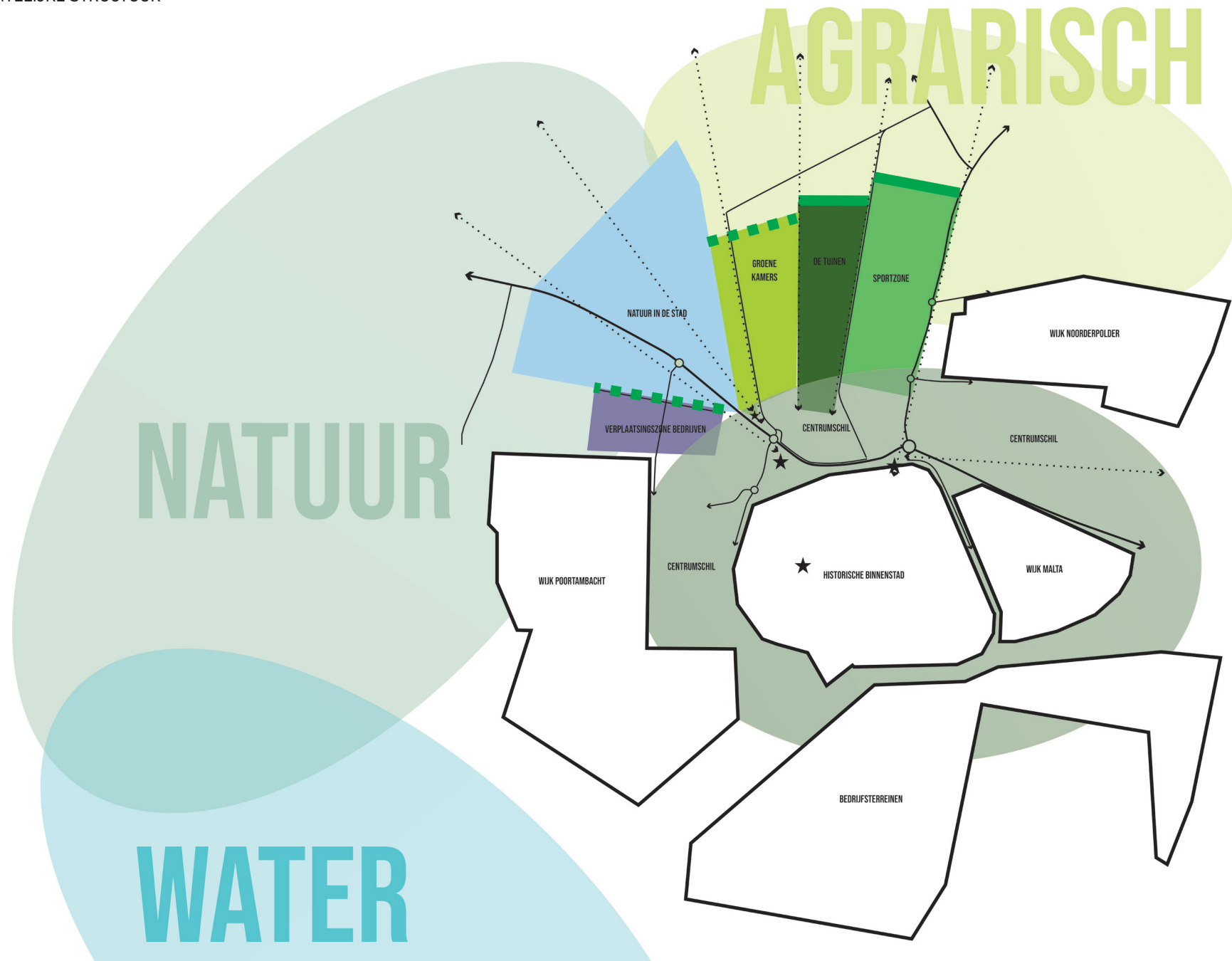
Bij aanpassingen aan de N59 en/of de inrichting van de rotonde en de andere kruispunten, moet in ieder geval extra aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing van deze weg in relatie met de historische kwaliteiten en het landschap in dit gebied.

KANSEN

- De ruime zichtlijnen op de stad zijn uniek en bepalend voor de aanhechting van de stad met het landschap;
- De Nobelpoort is een belangrijk beeldmerk aan de noordzijde van Zierikzee;
- Er is sprake van een onduidelijk en rommelig beeld aan de noordkant van Zierikzee, bij de grote rotonde en de Oudeweg. Hier liggen kansen voor verbetering;
- De bebouwingsrand aan de noordzijde van het bedrijventerrein sluit niet goed aan bij het landschappelijke beeld en zorgt voor verrommeling. Er zijn kansen om deze rand te verbeteren door ingrepen in de groenstructuur;
- De boomgaarden en windsingels aan de Oudeweg geven het gebied een bijzondere beslotenheid als contrast met de weidsheid van de polders en de natuurgebieden;
- De aanpassingen aan de N59 en de grote rotonde geven kansen voor een betere landschappelijke inpassing van deze belangrijke ontsluitingsweg.



03. AMBITIE



De stad Zierikzee heeft ruimte nodig om te ontwikkelen zonder dat dat ten koste gaat van haar DNA en de waardevolle omgevingskenmerken. Groei met het vermogen om te herstellen wat minder goed is, zonder het goede schade toe te brengen. Dit vraagt om uitgebalanceerde keuzes op basis van vooraf gestelde doelen. De doelen komen in veel gevallen voort uit bestaand beleid maar vragen soms om nieuwe keuzes door het gemeentebestuur. Onderstaande doelen zijn input voor deze gebiedsvisie:

DOEL 1 | ZIERIKZEE FACILITEERT DE JUISTE FUNCTIES OP DE JUISTE PLEK

Vanuit het ontstaan van de stad, de beschikbaarheid van gronden en soms herbestemming van panden hebben niet alle functies aan de noordkant van de stad naar de toekomst toe een logische plek. Soms verstoort de ene functie de goede werking van een andere functie. Het is wenselijk om functies die elkaar kunnen versterken ook bij elkaar te plaatsen. Denk bijvoorbeeld aan garagebedrijven of sportvoorzieningen. Zij kunnen soms gedeeltelijk gebruik maken van elkaars voorzieningen. Door de ruimtelijke indeling meer te segmenteren naar functie en gebruik, ontstaat er bovendien vaak een betere ruimtelijke oriëntatie en afleesbaarheid in een gebied. Functies moeten logisch in de stedelijke structuur liggen, op plekken waar je ze verwacht en waar ze goed bereikbaar zijn.

Ook is het van belang dat er rekening gehouden wordt met potentiële groei. Op dit moment zijn er functies in het gebied aanwezig die op hun huidige plek niet verder kunnen doorgroeien door bijvoorbeeld de aanwezigheid van woningen of ruimtelijke belemmeringen. De juiste functie op de juiste plek moet dus ook naar de verre toekomst gegarandeerd kunnen worden.

De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee faciliteert de juiste functies op de juiste plek":

- We verbeteren de afleesbaarheid en vindbaarheid in het gebied
- Verbeteren van de onderlinge samenhang en samenwerking tussen de verschillende functies;
- We zetten in op functionele versterking van het gebied door heldere ruimtelijk segmentering;
- We creëren groeikansen voor de toekomst.

DOEL 2 | ZIERIKZEE IS VERBONDEN MET HET OMLIGGENDE LANDSCHAP.

Het DNA van de stad hangt sterk samen met de omgeving waarin ze ligt. Bij Zierikzee is de relatie met de omgeving erg sterk, mede doordat deze omgeving van een uitzonderlijke kwaliteit is. De unieke, beschermde natuurgebieden aan de zuidwestzijde van de stad geven Zierikzee een bijna idyllische ligging in het weidse landschap. Er is vanuit alle windstreken ruim zicht op het stadssilhouet, waarbij de Dikke Toren als een baken fungeert voor een groot deel van het eiland. De sterke relatie met het water wordt duidelijk door de aanwezigheid van de (grote) haven, de aanwezigheid van de visserij en de zeezichten vanaf de zeedijk over Nationaal Park de Oosterschelde. Ook is de stad verbonden met het agrarische polderlandschap. Van oudsher is het eiland een agrarische gemeenschap, de aanwezigheid van de vele boeren erven (tot diep in de stedelijke structuur) zijn daar nog het bewijs van. Ook deze verbondenheid zit in het DNA van Zierikzee en mag naar de toekomst toe zelfs verder versterkt worden.

De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee is verbonden met het omliggende landschap":

- We koesteren de weidse zichtlijnen op het stadssilhouet
- De oorspronkelijke landschappelijke structuur wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt;
- Dit geldt ook voor de waterstructuur en waterhuishouding in het plangebied;
- De verbondenheid van de stad met het water is evident maar de verbondenheid met het agrarische achterland vraagt om verdere versterking.

DOEL 3 | ZIERIKZEE IS GOED EN VEILIG BEREIKBAAR VOOR ALLE WEGGEBRUIKERS

De bereikbaarheid van de stad is onderwerp van de Gebiedsgerichte Aanpak Zierikzee (GGA doorstroming N59). Het komt zeker in het toeristische hoogseizoen vaak voor dat de stad niet goed bereikbaar is omdat het verkeer stopt op de N59. Hier lijdt het toerisme en dus de economie van de stad sterk onder en worden er groeikansen gemist. De stad geeft bovendien niet echt haar toeristische visitekaartje af aan de noordelijke rand van de historische binnenstad, door de rommelige ruimtelijke structuur en de magere landschappelijk inpassing van de route.

Daarnaast speelt ook de veiligheid op de wegen een grote rol in de gebiedsgericht aanpak. Doordat er steeds meer functies naar de buitenste randen van de stad verplaatst zijn (denk bijvoorbeeld aan de sportvoorzieningen en de uitbreidingswijken) is de verkeerskundige relatie naar het noorden toe ook steeds sterker geworden. Met andere woorden, de interne verkeersbewegingen van noord naar zuid (en andersom) conflicteren steeds meer de doorgaande verkeersbewegingen richting de Westhoek van het eiland (oost-west). De roep om hierop in te grijpen is daarom actueler dan ooit.

Het openbaar vervoer in en rond Zierikzee ondergaat ook een transformatie, waarbij er steeds meer wordt ingezet op een breder aanbod van deelvervoer. Door deelmobiliteit beter te faciliteren in de stad zal het gebruik ervan in de toekomst hopelijk toenemen.

De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee is goed en veilig bereikbaar voor alle weggebruikers"

- We haken met de gebiedsvisie aan op de doelstellingen van de Gebiedsgerichte Aanpak Zierikzee – doorstroming N59;
- De routes van en naar de stad moeten met respect voor het landschap worden ingepast;
- Openbaar vervoer wordt gestimuleerd door gebruik te maken van zogenaamde mobiliteitshubs in en rond de stad.

DOEL 4 | ZIERIKZEE BLIJFT EEN BELANGRIJKE TOERISTISCHE TREKPLEISTER OP HET EILAND

De economie van Zierikzee is voor een groot deel afhankelijk van het toerisme. De oorspronkelijk rijkdom van de stad is nog af te lezen aan de vele poorten en monumenten (in totaal 569 monumenten) en dit trekt jaarlijks tienduizenden bezoekers naar de binnenstad. Daar zijn de laatste jaren ook de natuurliefhebbers (vogelspotters, duikers, fietsers) bijgekomen, die genieten van het omliggende landschap van de stad. In Zierikzee komen al deze bijzondere kwaliteiten en bezoekers samen, wat zorgt voor een uitdaging. Hoe kunnen we alle bezoekers gastvrij ontvangen? Hoe zorgen we voor de veiligheid van zowel bezoekers als inwoners en hoe kunnen we Zierikzee op de kaart blijven zetten. Een goed leesbare ruimtelijke structuur kan hierin houvast bieden. De stad moet voorzien in voldoende parkeercapaciteit in de centrumschil rond de stad waarna de bezoekers via heldere loopverbindingen de weg naar de bezienswaardigheden kunnen vinden. Alle routes zijn veilig en voldoende geëquipeerd voor de toekomst. De stad laat zich langs de hoofdroutes op een hoogwaardige manier zien en geeft haar visitekaartje af. De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee blijft een belangrijke toeristische trekpleister op het eiland"

- De binnenstad van Zierikzee is een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid en is op een hoogwaardige manier zichtbaar aan de noordzijde van de stad
- We zijn trots op onze monumenten en beeldbepalende panden en koesteren die;
- We streven naar een heldere ruimtelijke structuur die voor de bezoekers en bewoners 'voor zich spreekt' leidt tot een goede bereikbaarheid en vindbaarheid;
- We houden rekening met een extra parkeercapaciteit rond de binnenstad in de toekomst.

DOEL 5 | ZIERIKZEE MOET FLEXIBEL IN KUNNEN SPELEN OP ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT.

De grilligheid van de woningmarkt is een ontwikkeling die om nieuwe ruimtelijke concepten vraagt. De permanente woningbouw vindt in Zierikzee plaats in de wijk Noorderpolder en op aangewezen locaties voor herstructurering (bijvoorbeeld 't Sas en het Jannewekken). Daarnaast moet de stad zich voorbereiden op woonvormen van tijdelijke aard, zodat we beter in kunnen spelen op veranderingen zonder dat dit ten koste gaat van bijvoorbeeld het landschap, de stedenbouwkundige structuur en het zicht op de stad. Flexibel inspelen op de toekomst op aangewezen locaties en binnen duidelijke ruimtelijke kaders. Die ruimtelijke kaders en landschappelijke inpassing zijn uiteindelijk bepalend voor de duurzame kwaliteit. Terwijl de woningconcepten kunnen veranderen, is de ontsluiting en de inpassing van de locatie blijvend. Daar moeten dus de pijlen (en investeringen) op worden gericht. Het zijn dus woonlocaties die volwaardig onderdeel van de stedelijke structuur zijn. Op die manier is Zierikzee straks klaar voor de toekomst.

De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee moet flexibel in kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt"

- Zierikzee biedt duurzaam ruimte aan flexibele woonconcepten, dus vaste locaties voor flexibele woonoplossingen;
- Daarbij gaan we uit van mogelijke ruimte voor groei van dit soort concepten;
- De nieuwe woonlocaties zijn een volwaardig onderdeel van de stedelijke structuur.

DOEL 6 | ZIERIKZEE ZET IN OP EEN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE STAD

De problematiek van de klimaatverandering gaat ook niet voorbij aan Zierikzee. De gebiedsvisie zal daarom enkele thema's moeten aansnijden die een blik op verandering geven in het denken over de stad, mobiliteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Een visie zonder aandacht voor deze thema's is niet compleet. Voor Zierikzee betekent dit een focus op het opvangen en bufferen van hemelwater (vanwege de toenemende verzilting van de bodem) in lager gelegen gebieden, blijvend ruimte bieden voor natuurontwikkeling en beleving van de natuur vanuit de stad. Meer groen binnen de stad leidt bovendien tot vermindering van de (toenemende) hittestress en kan de biodiversiteit in de stad vergroten. Dit zijn belangrijke winstpunten voor Zierikzee, haar bezoekers en vooral ook haar inwoners. De volgende ambities horen bij de doelstelling "Zierikzee zet in op een duurzame ontwikkeling van de stad"

- We gaan uit van een energieneutraal Schouwen-Duiveland in 2040;
- We stimuleren duurzame mobiliteit en zorgen voor een tijdige en dekkende laadstructuur voor elektrisch vervoer;
- We willen in 2050 klimaatbestendig en water robuust zijn. We vangen daarom waar mogelijk het hemelwater op binnen het plangebied van de gebiedsvisie;
- We zetten in op een robuust ecosysteem en versterken en verbinden van grotere groenstructuren. We voegen nieuwe groen- en landschapselementen toe aan de stedelijke groenstructuur om hittestress te voorkomen en tegelijk de biodiversiteit te vergroten;
- We respecteren de bestaande natuurgebieden (Natura 2000 en NNN gebieden) en zorgen voor een goede koppeling van paden naar deze gebieden toe om de beleving vanuit de stad te vergroten;
- We sluiten de grotere stedelijke groenstructuren aan op deze natuurgebieden, waardoor de natuurwaarden en biodiversiteit in de stad verder ontwikkelen;
- Het bestaande landschap (structuur, patronen, beplanting) is de inspiratie voor ontwerpkeuzes in de gebiedsvisie;
- We zetten in het hergebruik van reststoffen en zorgvuldig gebruik van grondstoffen bij de realisatie van (deel)projecten binnen de gebiedsvisie.

DOEL 7 | DE INWONERS VAN ZIERIKZEE ZIJN GELUKKIG EN GEZOND

'In de toekomst zou het doel van elke overheid moeten zijn om bij te dragen aan een groter geluk voor een groter aantal mensen'. (bron: Martijn Burger en Ruut Veenhoven, Erasmus Happiness Economics Research Organisation.

Wanneer we de redenen van geluk van mensen buiten de randstad willen duiden, staat de woonomgeving op één. De ruimte, de rust, het landschap, de vogels en de natuur zijn elementen die vaak worden genoemd als het gaat om geluk beleving van bewoners van het 'platteland'. Het gaat de bewoners hoofdzakelijk om de relatie met natuur en de aantrekkelijkheid van het landschap, en niet zozeer om specifieke landschapstypen of agrarische landschapswaarden. Ook de sociale cohesie scoort hoog in het rijtje van geluk. Mensen hebben steeds meer behoefte om te 'aarden' met de omgeving waar ze wonen, dat wil zeggen dat ze zich herkennen in de plek en de gewoontes.

Geluk betekent voor veel mensen ook gezondheid. Een gezonde verzorgde, schone woonomgeving is daarin belangrijk, maar ook een omgeving die uitnodigt om te bewegen en gezond te leven. Daarin is voor de gemeente zeker ook een belangrijke rol weggelegd.

De gebiedsvisie doet uitspraken over dit thema en gaat uit van de volgende ambities voor Zierikzee met betrekking tot het doel "De inwoners van Zierikzee zijn gelukkig en gezond"

- Zierikzee is een gezonde omgeving om in te wonen;
- De stad nodigt bewoners en bezoekers uit om gezond te leven
- Bewegen is onderdeel van de stedelijke structuur;
- We stimuleren sporten en zorgen voor bereikbaarheid en beschikbaarheid van goede sportfaciliteiten op de juiste plekken.



04.

MAATREGELEN



VERPLAATSSEN BESTAANDE FUNCTIES

Om de gestelde doelen te bereiken blijkt dat er, los van ruime voor nieuwe ontwikkelingen die aan de noordzijde van Zierikzee een plek moeten krijgen, functies zijn die eigenlijk een betere, nieuwe locatie zouden moeten krijgen. Het gaat dan om functies die:

1. hinder veroorzaken waardoor gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied niet mogelijk zijn;
2. door hun locatie geen groeimogelijkheden meer hebben;
3. vanuit economische of ruimtelijke motieven beter geclusterd kunnen worden met gelijksoortige functies;
4. vanuit het vigerende beleid verplaatst zouden moeten worden;
5. door verwachte expansie van andere functies, niet op de huidige locatie kunnen blijven.

Concreet gaat het binnen het plangebied dan om de volgende functies:

- woningen (cat. 5)
- garagebedrijven (cat. 1, 2, 3 en deels 5)
- tennisbanen (cat. 2 en 3)
- kegelbanen (optioneel) (cat. 3 en 5)
- volkstuinen (cat. 3 en 5)
- dierenasiel (cat. 1)

De visie is erop gericht om deze functies binnen het plangebied (of in de directe nabijheid daarvan) te behouden en doet suggesties voor andere, passende locaties. Daarbij zijn de functies uit categorie 1 de meest urgente om op te pakken.

Het verplaatsen van de aanwezige garagebedrijven wordt al genoemd in de Structuurvisie Zierikzee. In de structuurvisie staat dat deze bedrijven onderdeel zijn van een zogenaamde bedrijncarroussel, wat moet leiden tot passende locaties voor deze vorm van bedrijvigheid.

De verplaatsing van het dierenasiel is nog niet eerder aan de orde geweest, maar is wel noodzakelijk vanwege de geluidshinder. Zonder deze verplaatsing is de ontwikkeling van (flexibele) woningen aan de Zandweg niet goed mogelijk (zie de resultaten van de RO scan in de analyse van deze visie). Een andere mogelijkheid is om te bezien of geluidwerende maatregelen bij het dierenasiel getroffen kunnen worden waardoor de combinatie met wonen ook mogelijk is.

Dit vraagt nader onderzoek. De visie gaat uit van een verplaatsing naar het Kaaskenwater, aansluitend aan het veld voor de hondensport.

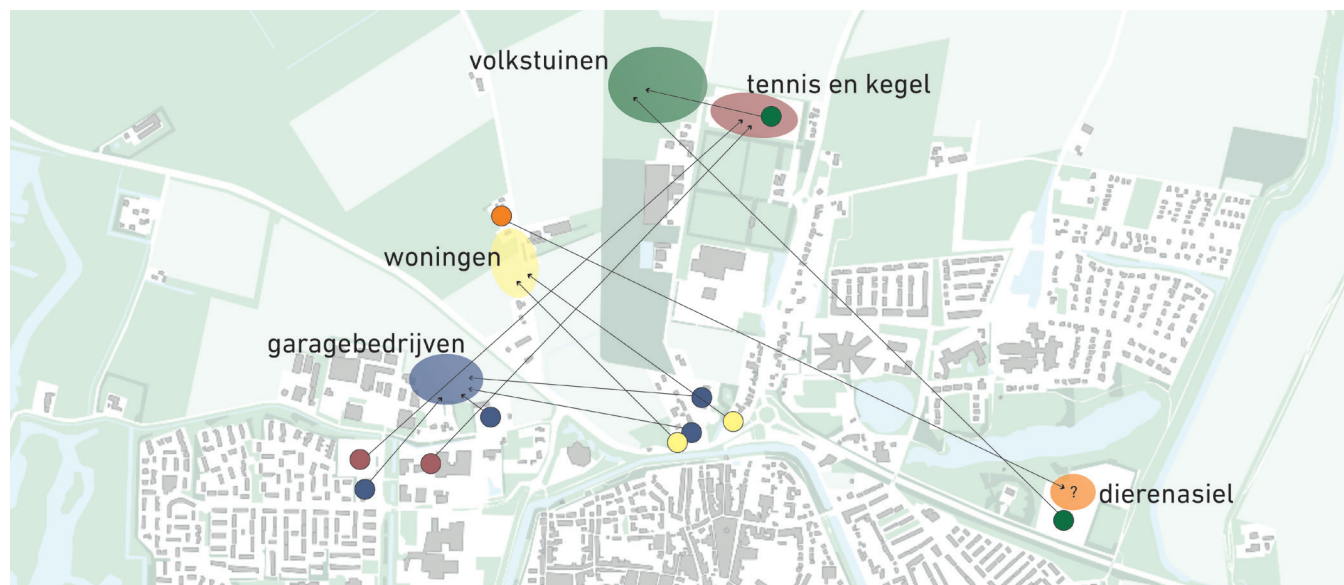
Het verplaatsen van woningen is vaak een meer gevoelige afweging. Vanwege de verwachte aanpassingen aan het wegtracé van de N59 is het niet uitgesloten dat er wellicht woningen verplaatst moeten worden vanwege:

1. het feit dat de woning en de gronden nodig zijn voor realisatie van het nieuwe profiel van de N59;
2. het niet kunnen voldoen aan de gestelde grenswaarde voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

Wanneer dit aan de orde is, moet er binnen het plangebied een goed en minimaal gelijkwaardig alternatief geboden kunnen worden. De alternatieve locatie voor permanente woningen is dus ook onderdeel van deze gebiedsvisie.

De tennisbanen liggen nu in de noordoostelijke hoek van de wijk Poortambacht. De wens van de gemeente is om de tennisbanen te verplaatsen, omdat er geen ruimte meer is voor uitbreiding of omzetten van de tennisbanen naar padelbanen, vanwege de nabijheid van woningen op die huidige plek. De wens is om de sportvoorzieningen bij elkaar te concentreren, waardoor er medegebruik van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen mogelijk is en er uitwisseling tussen de diverse sporten en verenigingen kan plaatsvinden (bijvoorbeeld bij activiteiten en evenementen). Voor de tennisbanen betekent dit een nieuwe locatie aansluitend aan het sportpark aan de Lange Blokweg, waar ook de voetbalvelden, hockeyvelden en het sportcentrum liggen.

De kegelclub van Zierikzee heeft een eigen clubhuis met banen aan de Haringvlietstraat. Het clubhuis ligt op een locatie waar de tweede fase van het winkelcentrum Haringvlietplein gepland is. De kegelbanen kunnen in de meest optimale situatie qua functie ook passen bij het sportcomplex aan de Lange Blokweg.



VERPLAATSSEN VAN FUNCTIES BINNEN HET PLANGEBIED

TOEVOEGEN VAN NIEUWE FUNCTIES EN THEMA'S

Naast het verplaatsen van bestaande functies binnen het plangebied komen er verschillende nieuwe ontwikkelingen op Zierikzee af. Een aantal daarvan is doorvertaald naar een globaal programma, waar de gebiedsvisie een toekomst perspectief voor zal schetsen. Deze nieuwe functies worden hieronder kort omschreven:

Brandweerkazerne

De brandweerkazerne uit de binnenstad van Zierikzee verplaatst naar het bedrijventerrein Boerenweg. Er is een locatie aangewezen aan de Grevelingenstraat met een calamiteitenontsluiting op de N59. Deze locatie wordt in de gebiedsvisie opgenomen.

Nieuwe woonconcepten

De ontwikkelingen op de woningmarkt gaan snel. Er is steeds meer behoefte aan nieuwe woonvormen met ruimte voor tijdelijke invulling voor verschillende doelgroepen, zodat er snel ingespeeld kan worden op de veranderende vraag. Zierikzee heeft als grootste stad van het eiland een belangrijke centrumfunctie voor Schouwen-Duiveland, ook op het gebied van het nieuwe wonen en woonconcepten.

Op dit moment zijn er diverse doelgroepen die gebruik kunnen maken van nieuwe (flexibele) woonvormen, sommigen wel met uitzicht op permanent:

1. Jongeren die willen starten op de woningmarkt
2. vluchtelingen uit Europese oorlogsgebied met een verblijfsvergunning
3. (overige) statushouders
4. asielzoekers
5. wonen met inkoop van zorg

De laatste categorie is vooral op zoek naar nieuwe woonvormen waar zorg ingekocht of georganiseerd kan worden. Voorbeelden daarvan zijn seniorenhofjes waar ouderen bij elkaar wonen (vaak met een extra gezamenlijke 'huiskamer') of wooncomplexen waar eenvoudig 'doorgeschoven' kan worden naar gelang de zwaarte van de zorgvraag. Voor deze gebiedsvisie zijn vooral de woonvormen zoals genoemd onder 1, 3 en 5 aan de orde.

Deze woonvormen vragen een meer permanente vorm van huisvesten en bouwen, maar er moet wel aanpasbaar en flexibel op de veranderende vraag kunnen worden ingespeeld (plattegronden makkelijk te wijzigen). Voor 2 en 4 zijn andere locaties in Zierikzee in beeld.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Zoals eerder uit de analyse en doelen is gebleken (en zoals ook in ander beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is aangegeven) is de bereikbaarheid van Zierikzee een probleem. Zonder maatregelen zal het verkeer van en naar de stad steeds vaker vastlopen, wat tot grote economische schade leidt (toerisme, bedrijvigheid, hinder voor inwoners). De doorstroming op de N59 moet verbeteren door de volgende maatregelen:

1. Omzetten van de grote rotonde naar een turbotonde;
2. Omzetten van de VRI bij het kruispunt Laan van St. Hillaire naar een turbotonde;
3. Definitief aansluiten van de Grevelingenstraat op de N59 met een rotonde;
4. Ongelijkvloers laten kruisen van het fietsverkeer bij alle kruispunten;
5. Parallelwegen voor fietsverkeer en voetgangers en aansluitingen naar o.a. de Oudeweg, de Zandweg en privé percelen. Buiten de bebouwde kom zijn deze parallelwegen ook bestemd voor het landbouwverkeer, wat tot betere doorstroming op de toeleidende wegen naar de stad moet leiden.
6. Creëren van mobiliteitshubs wat het overstappen op diverse vormen van deeltvervoer zal vergemakkelijken en stimuleren.

Daarnaast heeft Zierikzee behoefte aan meer ruimte voor parkeren om de toenemende stroom aan toeristen en dagjesmensen te faciliteren. De bestaande parkeerterreinen liggen in de groene centrumschil maar zijn door de drukte op de wegen soms lastig te bereiken. In de gebiedsvisie is het wenselijk om naar een mogelijke uitbreiding van de parkeercapaciteit te zoeken aan de noordzijde van de stad, eventueel uitgevoerd als overloopterrein of voor het stallen van de salonwagens van de kermis waardoor het terrein aan de Laan van St. Hillaire vrij komt als permanent parkeerterrein.

Zoet water

Al het zoete water op Schouwen-Duiveland, zit in de grond of is met neerslag uit de lucht komen vallen. Schouwen-Duiveland heeft geen andere natuurlijke wijze van de aanvoer van zoet water. Dat betekent dat de landbouw erg afhankelijk is van de neerslag die er valt. In grote gedeelten van Schouwen-Duiveland zit er namelijk ook geen zoet water in de ondergrond en is enkel de bovenste laag van de bodem zoet.

Het zoete water wat er is, moet zo goed mogelijk gebruikt worden door zoveel mogelijk hemelwater vast te houden, ook bij hevige buien. En niet zoals vroeger zo snel mogelijk afvoeren om bijvoorbeeld akkers weer van het overbodige water te verlossen. Voor het vasthouden van hemelwater is niet elke locatie geschikt. In ieder geval begint het met een laag gelegen locatie. Ook rond Zierikzee zijn er mogelijkheden om zoet water vast te houden. In de gebiedsvisie worden de geschikte locaties daarvoor aangeduid.

Klimaatadaptatie

Uit alle onderzoeken, inventarisaties en discussies komt naar voren dat zorgen voor meer en beter (stedelijk) groen een belangrijk instrument is in het klimaatbestendig maken van het bebouwd gebied.

Op het gebied van hitte zorgt het voor schaduw en zorgt de verdamping voor een extra verkoelend effect. Meer groen betekent minder verharding. Hierdoor stroomt minder water af naar de riolering en deze gebieden kunnen vaak goed ingezet worden voor tijdelijke berging van hemelwater. Niet in de laatste plaats zorgt het ook dat het water in de bodem kan infiltreren en daarmee het grondwater aanvult.

Meer groen heeft ook een positief effect op zaken die buiten de scope van Klimaatadaptatie vallen. Het draagt bij aan biodiversiteit, de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van mensen (bron: Zeeuwse Klimaatadaptatiestrategie).

We conformeren ons met de uitwerking van deze gebiedsvisie aan de doelstellingen uit de Zeeuwse Klimaatadaptatiestrategie.

Gezondheid

De inrichting van onze omgeving heeft invloed op wat we eten en drinken. We worden we ieder moment van de dag verleid met ongezond voedsel. Bijna overal is gemakkelijk, goedkoop, maar calorierijk eten en drinken beschikbaar. De aanwezigheid van drank in de leefomgeving en de zichtbaarheid van alcohol in de winkel, horeca en reclame draagt bij aan de populariteit van alcohol onder jongeren en volwassenen. Ongezonde voeding is de landelijke ziekmaker nummer 2. Het is daarom van belang dat in een gezonde stad gezorgd wordt voor een gezonde voedselomgeving. Om het consumeren van ongezonde voeding en alcohol te verminderen moet gezonde voeding makkelijker en zichtbaarder zijn. Voorbeelden zijn het weren van fastfood in de omgeving van scholen, en het aanleggen van moestuinen wat gezond eten stimuleert maar ook een educatieve meerwaarde kan hebben. De moestuinen nemen in de toekomst een belangrijke plek in binnen de structuur van de stad Zierikzee.

Deze functie kan mogelijk uitbreiden met bijzondere horeca die gekoppeld is aan de kas en gebruik maakt van eigen teelt en/of lokale producten. Op die manier kan de locatie en de horeca worden verankerd aan het agrarische achterland van Zierikzee. Ook liggen hier kansen voor een speciaal educatief programma waarbij op een speelse manier de herkomst van voedsel kan worden uitgelegd.



05. GEBIEDSVISIE



Het is zomer van het jaar 2035...Zierikzee is veranderd. Ze is mooier geworden aan de noordkant en staat trots te schitteren en haar bezoekers welkom te heten.

Er staat geen verkeer meer vast om de stad binnen te gaan, een verademing voor iedereen. Bezoekers vinden snel hun weg via de nieuwe rotondes naar de parkeerterreinen. Ook het nieuwe parkeerterrein aan de Oudeweg is in trek, omdat je daar zo mooi via de Nobelpoort naar de stad kunt lopen. De bewoners van Poortambacht kiezen liever de aansluiting bij de Grevelingenlaan, dan kun je de toeristen een beetje mijden.

Het aanzicht van het **BEDRIJVENTERREIN** Boerenweg is behoorlijk veranderd. Er staan nieuwe bedrijven aan de rand van het gebied en met het doortrekken van de (dubbele) bomenrij aan de noordrand oogt het sjieker daar. Vanaf de N59 kun je de bedrijven goed zien, en de nieuwe **NATUUR IN DE STAD** met de grassen en kleurrijke kruiden, maakt het geheel aangenaam om naar te kijken. Als het hard regent blijft hier het water ook even staan waardoor er bijzondere planten groeien.

Er komen mensen op de fiets vanaf de Zandweg, waar het trouwens sinds de knip voor autoverkeer een stuk rustiger geworden is. Ze gaan boodschappen halen bij het Haringvlietplein. Die mensen wonen nog niet zo lang in Zierikzee. Ze wachten op een eigen woning maar die zijn nog steeds lastig te krijgen. Daarom wonen ze tijdelijk in één van de **GROENE KAMERS** aan de Zandweg, een heerlijke plek. Lekker groen en toch dicht bij de stad. Ze hebben trouwens goed contact met de overburen, die sinds een paar jaar een eigen huis hebben laten bouwen aan de westkant van de Zandweg. Zoiets zouden ze ook wel willen, want daar kijk je prachtig uit op de natuurgebieden met de vele vogels. Sinds kort zijn ze ook lid geworden van de volkstuintenvereniging. Daar verbouwen ze samen met anderen hun eigen groenten. Er zijn steeds meer mensen die dat ook doen, dus het is ook nog eens gezellig. Ondertussen kennen ze al heel wat mensen daar. Als je heel veel van dezelfde groente hebt, kun je die soms kwijt bij de nieuwe horecazaak die ook bij de tuinen is gekomen. Die koken alles met ingrediënten uit de streek of uit **DE TUINEN**. Kinderen mogen daar zelf de groente aanwijzen die ze daarna willen eten. Verser kun je het niet krijgen en het is ook nog eens heel leerzaam. Soms gaan ze daar ook met basisschoolklassen naartoe om de kinderen te leren waar het voedsel vandaan komt. Die komen dan door het tunneltje bij de Nobelpoort.

De sport zit nu bijna allemaal bij elkaar in de **SPORTZONE** en dat is best handig. Je ziet ouders hun kinderen daar afzetten waarna de kinderen naar hun eigen sportvereniging gaan en de ouders even een baantje gaan trekken in het zwembad. Even lekker samen bewegen. Je kunt er nu ook tennissen op de nieuwe tennisbanen en er zijn ook een paar padelbanen bijgekomen. Die sport is razend populair gebleven in al die jaren.

De stad staat er prachtig bij en de inwoners zijn blij dat alle werkzaamheden aan de N59 nu klaar zijn. Vooral de fietstunneltjes zijn een grote aanwinst. Daardoor kun je nu ook makkelijk naar de nieuwe voorzieningen komen in de nieuwe **CENTRUMSCHIL**. Daar vindt je nu een stadspark met veel water en groen (zoals dat bij de middelbare school er ook uit ziet). Dat ziet er goed uit, echt een visitekaartje voor Zierikzee. Gelukkig is het niet helemaal volgebouwd waardoor je de oude binnenstad nog steeds vanuit alle hoeken kunt zien. De Dikke Toren is nog steeds de belangrijkste toren in de stad, die kun en wil je echt niet missen. En dat is maar goed ook, want Zierikzee is blij om nog steeds zoveel bezoekers te mogen ontvangen. Dit jaar waren het er weer wat meer dan de jaren ervoor....

Welkom in Zierikzee!



Legenda

	Centrumschil
	Bedrijvenverplaatsingszone
	Natuur in de stad
	Wonen in de groene kamers
	De Tuinen
	Sportzone
	Kansrijk waterbuffering
	Oude lintbebouwing
	Wegen
	Ontsluiting
	Fietsverbinding
	Voetgangers verbinding
	Ruiterpaden
	Parkeren
	Water
	Bestaande bebouwing
	Beeldbepalend pand
	Afsluiten
	Verbinden natuur en landschap
	Beplanting
	Icoon functieaanduiding
	Nieuwe/vernieuwde rotonde

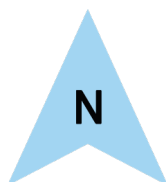


Datum: 25 januari 2025

Versie: 001245-T01-C01

Getekend: MvdN

juust



Gebiedsvisie Zierikzee Noordwest

Kaart globale ruimtelijke structuur



GROENE KAMERS

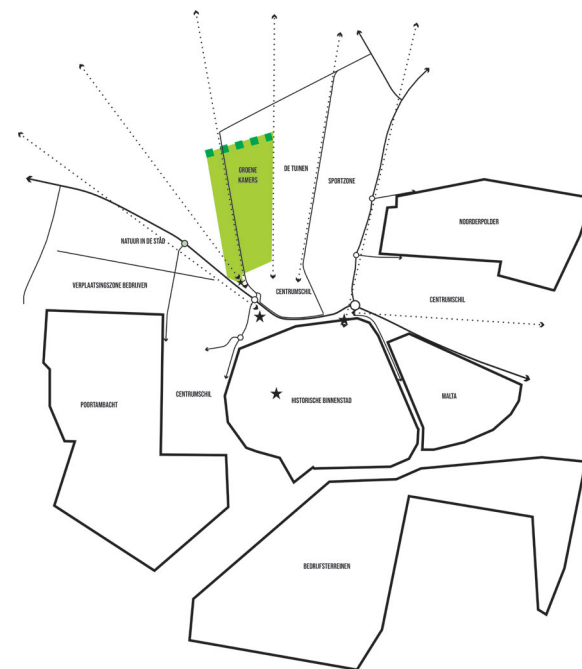
De groene kamers van de stad geven ruimte aan flexibele woonconcepten en kunnen naar behoefte worden ingezet voor de stad. Hierbij is het wel belangrijk om een landschapsplan op te stellen waarin de groene kwaliteiten van het gebied worden uitgewerkt en vastgelegd. Een stevig groen casco van de kamers is nodig voor de inpassing van de woonconcepten en om de diversiteit en wisselingen in het achterliggende ruimtelijke beeld op te vangen. Er moeten voor het ruimtelijk beeld minimaal drie aparte 'kamers' gemaakt worden, maar vanwege de schaal en maat van het omliggende landschap geeft een indeling met vier kamers een betere verhouding.

Tussen de kamers bevindt zich steeds een landschappelijke, open tussenruimte. Hier wordt water opgevangen, worden openbare fietspaden gekoppeld en zijn doorzichten door het gebied mogelijk. Deze open tussenruimte moet minimaal 50 meter breed zijn om dit gewenste ruimtelijke effect te hebben. Ook aan de voor- en achterzijde wordt een brede groenstrook vrijgehouden om de kamers op afstand van de (nieuwe) Zandweg en de hoofdwatgang en boomgaarden te leggen en het fraaie zicht op de stad Zierikzee hier niet te verliezen. Bebouwing in de kamers is niet hoger dan drie bouwlagen waardoor het nooit boven het groen van de randen uitkomt. Er wordt gewerkt met een natuurlijk materiaal en kleurgebruik voor de bebouwing en er wordt uitgegaan van duurzaam ruimtegebruik binnen de groene kamers.

Het is niet noodzakelijk om direct alle kamers te realiseren, dit is afhankelijk van de vraag. In geval niet alle kamers in eerste instantie gerealiseerd worden, is het wenselijk om vanuit de stad de kamers richting het noorden te ontwikkelen.

Tegenover de groene kamers ligt de nieuwe lintbebouwing aan de westzijde van de Zandweg. Ook hier is het wenselijk om regelmatig doorzichten te blijven maken naar het achterliggende landschap en op minimaal twee plekken ook een doorsteek voor het fiets/voetverkeer te maken die in de toekomst gekoppeld kan worden naar de sportzone.

De lintbebouwing aan de Zandweg eindigt aan de zuidkant met het beeldbepalende voormalige waterpompstation. Dit gebouw en de bijbehorende reinwaterbassins krijgen door de bijzondere positie en uitstraling naar de toekomst toe ruimere functionele gebruiksmogelijkheden als dit in het belang van het behoud van de monumentale waarde is.



LIGGING VAN DE GROENE KAMERS



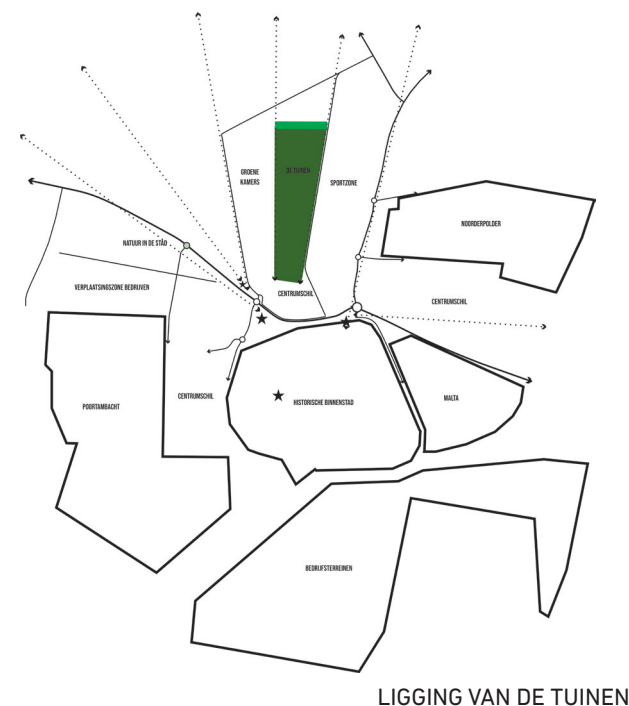
DE TUINEN

Het kweken van eigen groenten en fruit wordt steeds populairder. Consumenten zijn kritisch op waar hun voedsel vandaan komt en hoe dit bewerkt wordt. Het is populair om zelf groenten en fruit te verbouwen, dit is te zien aan de landelijke toename van de vraag naar volkstuinen. Door de volkstuinen te bundelen en op de juiste plek te leggen, kunnen ze een mooie aanvulling worden op de al bestaande functies die te maken hebben met voedselproductie aan de noordzijde van Zierikzee.

Ook de horeca speelt steeds beter in op deze trend: het verwerken van producten uit de eigen streek vergroot het onderscheidend vermogen en is ook voor toeristen en bewoners interessant. Het besef dat lokale ondernemers elkaar in hun kracht moeten zetten en dat men trots mag zijn op de producten uit eigen streek wordt steeds sterker. In het gebied De Tuinen worden de krachten gebundeld. Hier wordt het voedsel voor de stad verbouwd en verwerkt in heerlijke gerechten. Er is aan de zuidkant plaats voor één bijzondere horecaonderneming waar de streekproducten verwerkt en aangeboden worden. Dat is de plek waar ook voorlichting gegeven wordt over de streekgewassen en scholen kunnen aansluiten met hun educatieve programma's. In de aangrenzende kassen worden de producten verkocht (nu ook al het geval – De Vitamineshuur aan de Oudeweg). Het parkeren voor deze voorziening kan gedeeltelijk plaatsvinden op het terrein aan de Oudeweg, omdat hier ook het overloop-parkeerterrein voor de stad in de visie geprojecteerd is.

Voor de totale beleving van het gebied is het belangrijk dat de fruitgaarden gedeeltelijk behouden blijven (zonder gebruik van de schadelijke gewasbeschermingsmiddelen) en de groene randbeplanting-windsingels gebruikt worden om de ruimtelijke eenheid van het gebied en de uitstraling van de tuinen in takt te houden. Bij de uitwerking van dit gebied zijn bijvoorbeeld uitspraken nodig over de maximale oppervlakte van de horeca, het aanvullende programma (terras, spelen, educatie, parkeren) en de bereikbaarheid.

De beplanting kan geleidelijk omgezet worden naar een inrichting met meer biodiversiteit en variatie om zo ook beter in te spelen op de streekeigen beplantingssoorten. Het overwegende groene beeld moet wel gehandhaafd blijven, zodat dit deelgebied ook in de toekomst een belangrijke groene long van de stad Zierikzee blijft.





SPORTZONE

Zierikzee beschikt over een uitgebreid aanbod aan sportvoorzieningen. De meeste van deze voorzieningen liggen bij elkaar geconcentreerd aan de Lange Blokweg. Het Laco Sportcentrum met zwembad en sporthallen ligt centraal tussen de hockeyvelden en de voetbalvelden in. Dit sportcentrum en de hockey- en korfbalvelden zijn bereikbaar via de zuidelijke rotonde (kruispunt met Emil Sandströmweg) in de Lange Blokweg, zowel voor het autoverkeer als voor voetgangers en fietsers. De rotonde bij het kruispunt met de Korte Blokweg ontsluit de voetbalvelden. Vanaf dit parkeerterrein is het mogelijk om ook door te steken naar de aanwezige volkstuinen. Dit is de plek waar de nieuwe tennisvelden en/of padelbanen naartoe verhuizen in de toekomst (na verplaatsing van de volkstuinen). Deze nieuwe tennisbanen zijn dan voor fietsers zowel vanuit de Oudeweg als vanaf de Lange Blokweg bereikbaar. Wanneer dat vanuit geluidhinder van de banen nodig is, kunnen er geluidwerende voorzieningen worden opgenomen in de groenzone die tussen de bestaande woningen (Lange Blokweg 33 tot en met 41) en de nieuwe tennisvelden ligt. Globaal gaan we in de visie uit van de volgende richtafstanden tot gevoelige objecten (bron DCMR Handelingskader Padel):

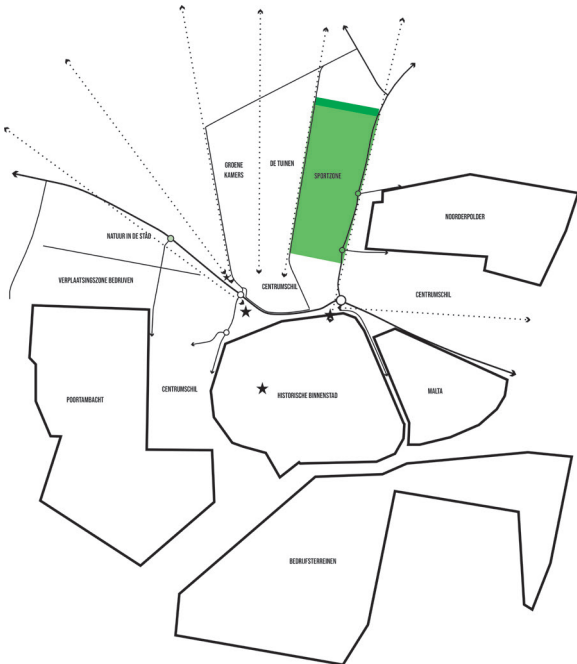
De atletiekbaan is nog een grote sportvoorziening in Zierikzee die op dit moment niet in de sportzone ligt. Deze zou in de toekomst nog verplaatst kunnen worden naar de noordzijde van de sportzone, in het gearceerde gedeelte (zie visiekaart). Het is niet de bedoeling om de zone naar de zuidzijde verder uit te breiden, omdat hier kansen liggen voor het realiseren van een overloop parkeerterrein die aan de noordzijde van de binnenstad Zierikzee de parkeercapaciteit moet vergroten. Bij grote evenementen kan hier dan de sport ook gebruik van maken.

Aanvraag/melding	1 padelbaan	2 padelbanen	3 of meer padelbanen
Melding Activiteitenbesluit	100 m	150 m	175 m
Vergunning/RO In een gemengd gebied	100 m	150 m	175 m
Vergunning/RO In een rustig gebied	150 m	200 m	250 m

Tabel 1: Afstanden tot een gevoelig object waarbinnen een padelbaan akoestisch relevant is.

De sportzone is en wordt ook in de toekomst omzoomd met brede groensingels. Het is wenselijk om in te zetten op meer diversiteit in de beplanting van deze zones om zo ook de meerwaarde voor flora en fauna maar ook de beleving in het gebied te vergroten. Goede tips daarvoor zijn bijvoorbeeld te vinden in de greenpaper van de VHG ‘Groene oplossingen voor gezonde, natuurinclusieve sportaccommodaties’

Zie QR-codes voor meer informatie over dat onderwerp.



LIGGING VAN DE SPORTZONE



CENTRUMSCHIL

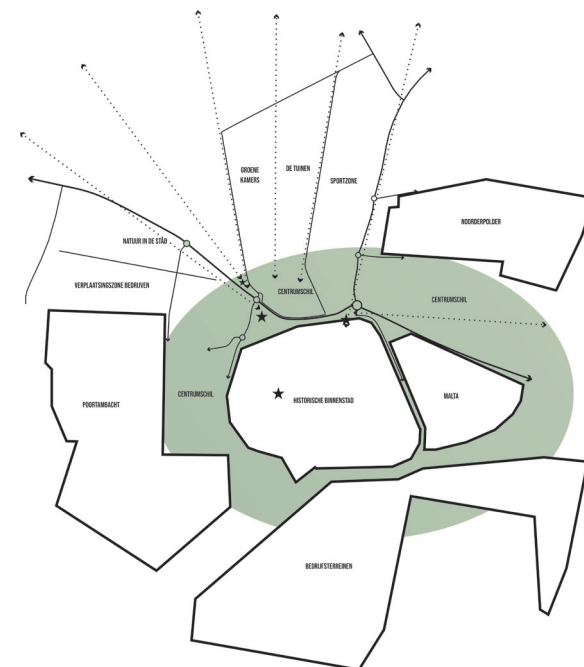
Het gebied dat rond de historische binnenstad ligt wordt in diverse beleidsstukken van de gemeente (onder andere de Structuurvisie Zierikzee) aangeduid als de groene centrumschil. Voor maatschappelijke voorzieningen met een grotere schaal of een bovenlokaal verzorgingsgebied is de centrumschil de aangewezen plek. De brede zone rond de historische stadskern, herbergt diverse openbare, maatschappelijke functies voor de stad zoals scholen, zorginstellingen, indoor leisure en de grotere parkeerterreinen voor bezoekers van de binnenstad. In de structuurvisie Zierikzee is aangegeven dat het voor het noordelijke deel van de stad logisch zou zijn om deze centrumschil in de toekomst door te trekken aan de noordzijde van de N59 om op die manier de heldere ruimtelijke structuur ook daar verder af te maken. Binnen het plangebied van deze gebiedsvisie wordt deze ruimtelijke keuze daarom ook schetsmatig aangegeven.

De centrumschil is in ruimtelijke opzet een groene campus waar nieuwe functies in een openbare parkruimte staan. Voor de beleving van de stedenbouwkundige (campus)structuur is het van belang dat het aandeel bebouwing relatief laag blijft en het accent vooral ligt op het stadspark, de bereikbaarheid en de verbindingen naar het centrum. Voor het gedeelte wat onderdeel is van deze gebiedsvisie komt daar vanwege de lage ligging nog een extra opgave bij: opvangen en bergen van zoet water. Dit vraagt uiteraard wel extra ruimte maar kan tegelijk ook een bijzondere kwaliteit opleveren. De inrichting rond het gemeentehuis is daar een prima voorbeeld van.

Het nieuwe deel van de centrumschil zal via de rotonde N59-Laan van St. Hillaire met een parallelweg ontsloten worden, die dan vervolgens weer aantakt op de Oudeweg. In de visie worden daarvoor twee mogelijkheden aangegeven. Op die manier is er een snelle verbinding mogelijk vanaf de rijksweg N59 naar dit gebied. De woningen aan de Oudeweg worden zoveel mogelijk ingepast (zoals dat op andere plekken in de centrumschil ook gebeurt). Dat geldt overigens niet voor de bestaande garagebedrijven, die bij voorkeur naar één van de bedrijventerreinen (Verplaatsingszone Bedrijven of aan de zuidkant van Zierikzee) verplaatst worden.

De centrumschil biedt in ieder geval ook plaats aan een nieuw openbaar parkeerterrein voor het ontvangen van bezoekers aan deze kant van de stad. Via een aantrekkelijke looproute door de Nobelpoort sta je in minder dan 900 meter op het Havenplein (dat is korter dan de route vanaf P3). Zie ook het hoofdstuk over verkeer.

Zolang er geen concrete aanvragen voor invulling van de centrumschil zijn, zal er een reservering op het gebied blijven liggen. De zone wordt uitdrukkelijk niet aangewend voor de realisatie van nieuwe woningen.



LIGGING VAN DE CENTRUMSCHIL

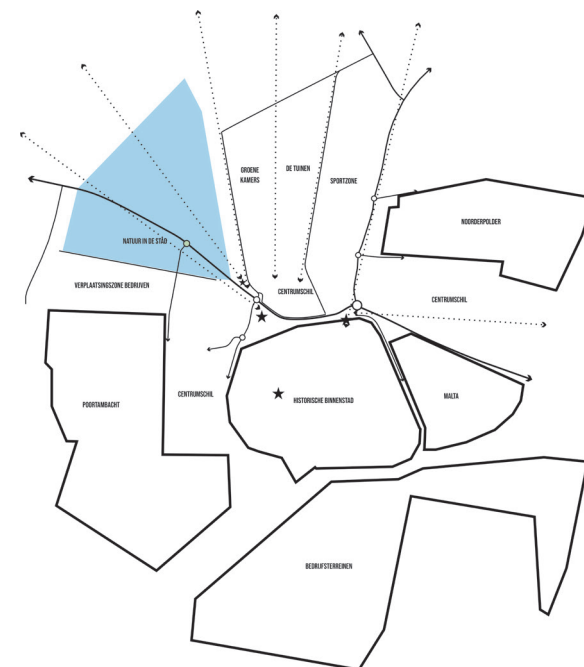


NATUUR IN DE STAD

De stad Zierikzee heeft een directe relatie met het achterland en de (zilte) natuurgebieden. De gebieden hebben zelfs op internationaal niveau een grote waarde voor de flora en fauna (foerageergebied voor trekvogels) maar ook voor de inwoners en bezoekers van het eiland en de stad Zierikzee zijn ze bijzonder te noemen. Wat opvalt is de openheid van deze gebieden. Door het hoge zoutgehalte van het water en de bodem, groeien hier voornamelijk lage, zoutminnende planten en grassen wat het gebied uitermate geschikt maakt als broedgebied voor diverse kustvogels.

De koppeling van de natuur met de stad is het beste voelbaar en zichtbaar aan de westzijde, waar de weidse zichten een indrukwekkend contrast vormen met de stad. Hier reikt het open landschap diep de stad in, tot aan het de oude vestingwerken. Zierikzee heeft nog twee van dit soort zones, waar landschap en stad zo bijzonder in elkaar grijpen: het havenkanaal met de dijken verbindt de stad met het Nationale Park de Oosterschelde en het krekengebied Kaaskenswater verbindt de stad aan de noordkant met het achterliggende polderlandschap. Dergelijke open landschappelijke structuren staan in een stad vaak onder druk omdat ze economisch interessant zijn om bijvoorbeeld aan te wenden voor de bouw van woningen of voorzieningen. Voor Zierikzee is het daarom belangrijk om extra zuinig te zijn op deze gebieden omdat ze in hoge mate de kwaliteit van de stad bepalen.

In deze gebiedsvisie wordt de natuur aan de westzijde van Zierikzee daarom erkend als een bijzondere waarde. Het open landschap komt straks nog verder de stad in aan weerszijden van de N59. Op die manier ontstaat er een fraaie entree van en naar de stad en kan de wandelstructuur worden aangevuld met paden voor langzaam verkeer door deze gebieden heen. Het zicht op het aanliggende bedrijventerrein Boerenweg blijft door de lage beplanting nog steeds mogelijk. De overgang naar het bedrijventerrein wordt ondersteund met een meer natuurlijke beplantingszone aan de rand.



LIGGING VAN DE NATUUR IN DE STAD



VERPLAATSINGSZONE BEDRIJVEN

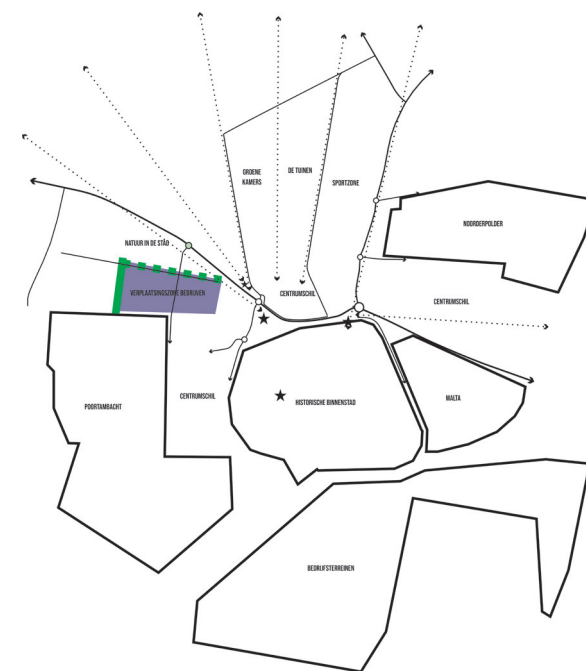
Het accent voor de groei van bedrijven bij Zierikzee ligt niet aan de noordzijde van de stad, maar vindt in de toekomst vooral plaats aan de zuidzijde (gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee).

De groei van het bedrijventerrein Boerenweg is daarom gekoppeld aan de verplaatsing van de bestaande bedrijven die in de huidige situatie al aan deze zijde van de stad (of in de binnenstad) gevestigd zijn. Het gaat dan vooral om garagebedrijven, die ook al genoemd werden binnen de bedrijvenscaroussel zoals beschreven in de Structuurvisie Zierikzee. Het is dus niet de bedoeling om in de verplaatsingszone nieuwe bedrijven te vestigen die op dit moment niet aan Zierikzee verbonden zijn.

Aanvullend daarop zal de nieuwe brandweerkazerne ook op het bedrijventerrein Boerenweg gehuisvest worden. Er is hiervoor al een locatie geselecteerd aan de Grevelingenstraat die vrijwel gelijk met de realisatie van de kazerne zal worden doorgetrokken naar de N59 (in eerste instantie als calamiteitenontsluiting). In de toekomst wordt deze ontsluiting omgezet naar een permanente aansluiting op de N59. Hierdoor zal het bedrijventerrein veel beter bereikbaar worden dan in de huidige situatie het geval is.

De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is niet op alle plaatsen even sterk. Er liggen kansen voor het vergroenen van de openbare ruimte en het verbeteren van de interne ontsluitingsstructuur. De noordelijke- en westelijke rand van het bedrijventerrein (tevens de stadsrand) krijgen in de toekomst nog een extra kwaliteitsverbetering door een meer geleidelijk overgang te maken naar de zone 'natuur in de stad' waarbij het zicht op de bedrijven wel mogelijk moet blijven.

Wanneer er voor de verplaatsing van de eerder genoemde bedrijven extra ruimte nodig is, ligt het ruimtelijk voor de hand om de bestaande harde grens van het bedrijventerrein verder te verlengen en de uitbreiding aan de west- of noordzijde van het bestaande bedrijventerrein te faciliteren. Op die manier blijven de fraaie waaierstructuur van het inschuivende landschap en de daardoor gedwongen zichtlijnen tot diep in de oude stad in takt.



LIGGING VAN DE VERPLAATSINGSZONE BEDRIJVEN

VERKEER

Door de aangegeven ontwikkelingen in het plangebied zal het noodzakelijk zijn om in te grijpen in de bestaande infrastructuur. De nieuwe woningen in de groene kamers vragen een goede koppeling naar de stad en een veilige ontsluiting voor alle verkeerssoorten. De sportzone moet nog beter dan nu het geval is, bereikbaar gemaakt worden voor (met name) langzaamverkeer en ook de bedrijven en parkeerterreinen zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid. In het project GGA N59 Zierikzee worden verschillende maatregelen voorgesteld die de doorstroming en veiligheid van de stad via de N59 moeten bevorderen. De voorgestelde maatregelen worden in deze gebiedsvisie globaal overgenomen maar niet verder uitgewerkt.

Auto

De nieuwe N59 is een veilige stadsweg geworden, die onderdeel uitmaakt van de stedelijke structuur. Het verkeer passeert de stad aan de noordzijde via drie nieuwe rotondes, waar het verkeer ook in drukke dagen vlot wordt afgewikkeld. Komend vanuit het westen is nu de Grevelingenstraat aangesloten met een rotonde, waardoor het verkeer vanuit Poortambacht en de bedrijfsterreinen direct naar de N59 kan rijden zonder de drukke Laan van St. Hillaire te belasten. De meeste toeristen pakken nog steeds de volgende afslag bij de rotonde Zandweg - N59 - Laan van St. Hillaire. Vanaf deze rotonde worden namelijk de grote parkeerterreinen vlot bereikt. De Zandweg is verbreed met een nieuwe rijbaan ernaast voor het autoverkeer en een (recreatief) fietspad op de verharding van de Zandweg richting Kerkwerpe. Het autoverkeer kan niet richting Kerkwerpe rijden door de knip, maar buigt af met een nieuwe verbinding naar de Heuvelsweg. De Oudeweg blijft als één van gebiedsontsluitingswegen in het gebied liggen, maar de koppeling met de N59 verloopt via de nieuwe rotondes. Voor het nieuwe deel van de centrumschil kan nog een ontsluiting vanaf de rotonde Laan van St. Hillaire rechtdoor worden getrokken. Op die manier is ook het nieuwe parkeerterrein aan de Oudeweg beter bereikbaar.

Fiets

Voor het fietsverkeer wordt het netwerk verder uitgebreid binnen het plangebied. In het noordelijk deel van de stad wordt gekozen voor een eigen netwerk voor het fietsverkeer, aanvullend op de fietspaden langs de hoofdwegen. Vanaf de rotonde Grevelingenlaan kan de fietser in de toekomst rechtdoor rijden en met een eigen vrijliggend fietspad naar het gebied de Tuinen en de sportzone (tot aan de Lange Blokweg). Vanaf de Heuvelsweg wordt bij de afslag naar de Oudeweg een fietsverbinding doorgetrokken naar de Zandweg (evenwijdig aan de nieuwe ontsluitingsweg) en in de toekomst wellicht nog verder naar de N59. Op die manier beschikken de fietsers over snelle, comfortabele routes wat hen een groot voordeel geeft ten opzichte van het autoverkeer. Dit zal het gebruik van de fiets in de toekomst stimuleren en dus bijdragen aan de gezondheid van de inwoners van Zierikzee.

Het kruisen van de fietsverbindingen met de N59 gebeurt bij alle nieuwe rotondes ongelijkvloers (fiets/voetgangerstunnels). Aan de zijde van de historische stad wordt het fietsnetwerk aangevuld met een fietsverbinding aan de buitenzijde van de stadswallen (zuidkant N59) om zo aan de stadszijde de fietsroutes langs de Laan van St. Hillaire en de Grachtweg aan elkaar te verbinden zonder daarvoor de N59 te hoeven kruisen.

Wandelen

Aanvullend op de aanwezige trottoirs langs vrijwel alle ontsluitingswegen in het gebied, worden er extra wandelpaden in oost-westelijke richting gelegd om zo een optimale dooradering van het gebied te krijgen voor wandelaars. De wandelpaden worden bewust door het woongedeelte van de groene kamers heen getrokken om zo de openbaarheid van deze 'kamers' blijvend te garanderen. De nieuwe wandelpaden koppelen op een aantrekkelijke manier de woongebieden en de toekomstige functies aan elkaar.

Ruiters

De bestaande ruiterspaden worden opgenomen in de gebiedsvisie. Verder is het de wens om aan de noordzijde een vrijliggend ruiterspad toe te voegen zodat ruiters vanuit de natuurgebieden veilig in de richting van Schuddebeurs kunnen komen zonder dat ze daarvoor de stadswegen hoeven te gebruiken.

Parkeren

Zierikzee beschikt over een viertal openbare parkeerterreinen die in de centrumschil rond de binnenstad liggen. Hier kunnen de vele bezoekers aan de stad gratis hun auto parkeren. Een dergelijk terrein is ook aan de noordzijde van de stad gewenst omdat;

- hier de meeste bezoekers de stad benaderen;
- er een tekort aan plaatsen is in het hoogseizoen;
- de relatie naar de noordzijde van de stad sterk verbeterd door de komst van fiets/voetgangerstunnels bij de rotondes;
- de Nobelpoort dan weer een sterkere functie krijgt als toegangspoort naar de stad.

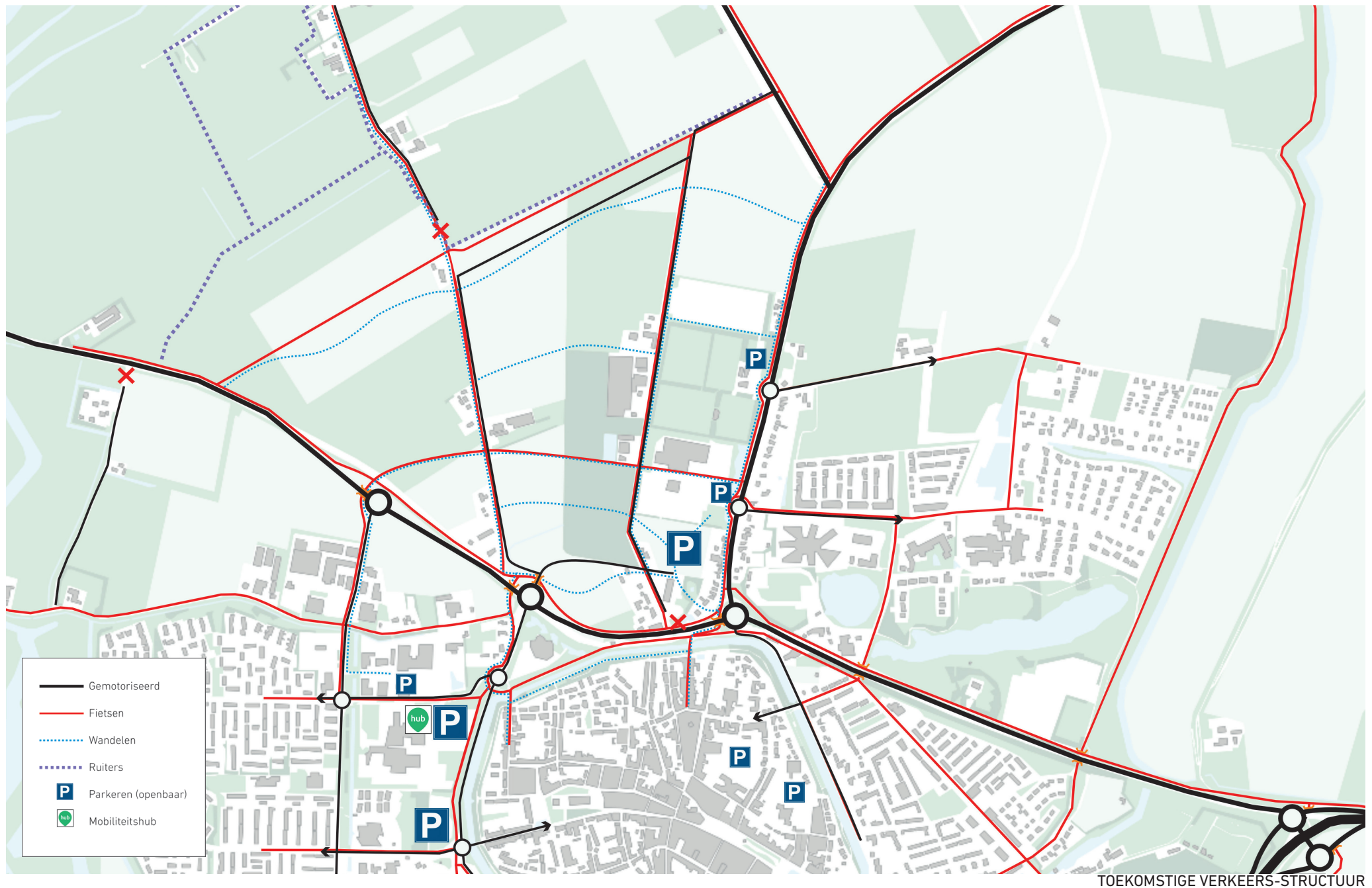
Het nieuwe parkeerterrein is gelegen tussen de Oudeweg en de Lange Blokweg. Bij verdere uitwerking van dit terrein moet in ieder geval aandacht gegeven worden aan:

1. de vindbaarheid van dit terrein vanaf de N59;
2. de overgang naar de achterzijde van de woningen;
3. de geluidssituatie
4. de routing naar het centrum

Door de gekozen ligging kan dit parkeerterrein ook gekoppeld worden aan de parkeerterreinen bij het sportcentrum (overloopgebied) en een eventuele ontwikkeling van een bijzondere, streekgebonden horecavoorzieningen/uitspanning in De Tuinen.

Openbaar Vervoer

Het systeem van mobiliteitshubs wordt verder uitgerold over Schouwen-Duiveland. In Zierikzee is het voornemen om in te zetten op een Hub bij de Haringvlietstraat, een Hub bij 't Sas en een grotere Hub bij het kruispunt N59 - Weg naar de Val. Alleen de eerste is van invloed op het plangebied van de gebiedsvisie. De opgave binnen deze visie is dan ook om de Hub bij de Haringvlietstraat te koppelen aan veilige routes voor fietsers en voetgangers omdat met name deze Hub veel door scholieren gebruikt zal worden. Het uitgangspunt om ongelijkvloers te kruisen met de N59 voor alle langzaam verkeersverbindingen betekent een flinke verbetering van de veiligheid van de routes van en naar deze Hub.



THEMA'S DUURZAAMHEID EN MILIEU

Zoals eerder al benoemd bij de doelen in deze gebiedsvisie, liggen er hoge ambities voor een duurzame en klimaatbestendige stad (en eiland Schouwen-Duiveland).

De milieuthema's worden binnen de gemeente ingedeeld in vijf sporen:

1. Milieukwaliteit
2. Energietransitie
3. Klimaatadaptatie
4. Biodiversiteit
5. Kringlooeconomie

Per spoor zijn de ambities verder uitgewerkt. Ook voor de gebiedsvisie zijn deze van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied worden getoetst aan het spoorboekje duurzaamheid en milieu. De belangrijkste ambities hebben we hieronder benoemd en uitgewerkt.

Milieukwaliteit

De bodem, lucht en het water in het plangebied moeten blijvend van een goede kwaliteit zijn en wanneer dit haalbaar is van een bovengemiddelde kwaliteit zijn. We zijn zuinig op de bestaande waarden en zetten in op het oplossen van eventuele knelpunten op dit vlak. Ook hebben we aandacht voor de bijzondere duisternis op het eiland en zetten we in op minimale en/of dimbare verlichting daar waar het kan. We voorkomen geluidsoverlast en hinder van trillingen. Het plangebied is ook in de toekomst een veilige plek om te wonen, werken en recreëren.

Energietransitie

We gaan voor een energieneutraal Schouwen-Duiveland in 2040. Stimuleren van duurzame mobiliteit behoort ook tot één van de doelstellingen van de Energie-Agenda. In 2022 is de integrale laadvisie "Schouwen-Duiveland elektrisch" vastgesteld met de doelstelling om een tijdige en dekkende laadinfrastructuur te realiseren voor elektrisch vervoer (auto, fietsen en vaartuigen). Eind 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte Schouwen-Duiveland vastgesteld met daarin een tijdspad voor de ontwikkeling van een alternatieve energievoorziening en het geleidelijk vervangen van aardgas. De visie voor 2050 is dat de gebouwde omgeving bestaat uit goed geïsoleerde woningen en gebouwen die met duurzame energie verwarmd worden.

Voor nieuwbouw geldt dat deze niet meer worden aangesloten op het aardgasnet. Zonnepanelen moeten op daken worden gelegd.

Op regionaal niveau werken we samen met de andere Zeeuwse gemeenten, de provincie, de netbeheerder en het waterschap in de Regionale Energie Strategie Zeeland (RES-Zeeland). Momenteel wordt gewerkt aan de RES-Zeeland 2.0.

Klimaatadaptatie

Doelstelling voor Schouwen-Duiveland is om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Momenteel wordt de Zeeuwse klimaatadaptatiestrategie uitgewerkt in een lokale klimaatadaptatiestrategie met de thema's: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingen. Op regionaal niveau is in 2022 de Zeeuwse klimaatadaptatie strategie vastgesteld. Daar gaan we in de uitwerking van deze visie verder mee aan de slag.

Voor wat betreft het voorkomen van wateroverlast en droogte in het gebied zetten we volgendelijk in op benutten, besparen, vasthouden, infiltreren en bergen van water.

Om hittestress te voorkomen creëren we koele (verblijfs) plekken, we voegen groen toe daar waar het kan. We kiezen in de uitwerking voor warmte werende materialen en zijn kritisch op de toepassing van verhardingen in de openbare ruimte. We zetten volgendelijk in op een koele omgeving, warmte weren, passief koelen en actief koelen.

Biodiversiteit

Hoofddoelstelling is dat Schouwen-Duiveland in 2040 een robuust ecosysteem heeft met een eigen herkenbare landschappelijke identiteit. Specifieke doelstellingen zijn het verbinden van groenstructuren, ontwikkelen van soorten en het beschermen van de natuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook bijdragen aan bestaande groen/blauwstructuren, biodiversiteit en landschappelijke identiteit en instandhoudingsdoelstellingen van natura 2000 gebieden en NNN gebieden. In de gebiedsvisie worden de landschappelijke- en waterstructuren gebruikt als kapstok voor de ruimtelijke ontwikkelingen. We gaan uit van behoud en versterking van deze elementen en maken een koppeling tussen de stedelijke groen-waterstructuur en sluiten die zoveel mogelijk aan op de

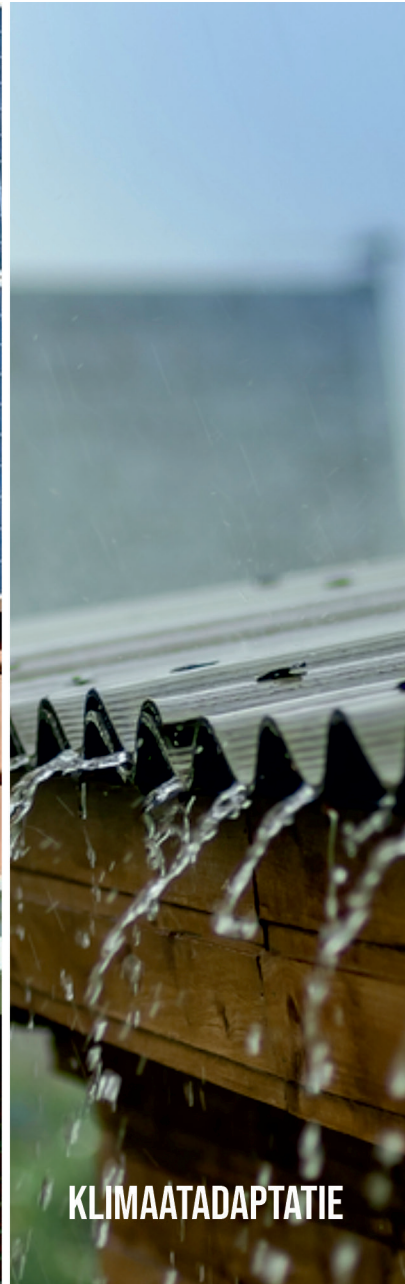
natuurgebieden.

We zetten in op een percentage van 30% - 40% groen en water bij nieuwe ontwikkelingen. We hebben oog voor de bestaande natuurwaarden en beschermen de soorten en natuurgebieden die als zodanig zijn aangemerkt.

Kringlooeconomie

De circulaire of kringloop economie is een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waarde vernietiging te minimaliseren. Anders dan in het huidige lineaire systeem, waarin grondstoffen worden omgezet in producten die aan het einde van hun levensduur worden vernietigd. De landelijk doelstelling is om in 2030 een halvering van het grondstoffengebruik te halen en in 2050 volledig circulair te zijn. Doelstelling voor Schouwen-Duiveland is bij te dragen aan een economisch systeem waarbij geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en waarin reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem. Momenteel werken we samen met de Zeeuwse gemeenten en de provincie aan regionaal beleid op het gebied van kringlooeconomie. Voor nieuwbouw wordt een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) gevraagd. Vanaf 2025 willen we die op 0,5 hanteren. Ook zetten we in op hergebruik van regenwater in nieuwbouwprojecten door een grijs-watercircuit aan te leggen, waarmee we een reductie van 50% in het gebruik van drinkwater beogen.

Vanaf 2027 wordt bij het ontwerpen van nieuwe woongebieden met meer dan 50 woningen onderzocht of er ruimte is voor het delen/repareren van materialen, goederen en diensten.





06. UITVOERING



UITVOERING

DEELPROJECTEN

De gebiedsvisie Zierikzee Noordwest is een ruimtelijke visie die richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen aan de noordwestzijde van de stad. Het eindbeeld is geschetst maar de weg er naartoe is complex en minstens zo belangrijk. Op dit moment kunnen we nog niet alles overzien wat er op ons afkomt, maar door de visie op te delen in deelprojecten creëren we overzicht en zorgen we ervoor dat de verschillende onderdelen niet op elkaar hoeven te wachten.

We onderscheiden in de uitvoering de volgende deelprojecten (in willekeurige volgorde) waarin de volgende aspecten in ieder geval een rol spelen:

1. N59 Zierikzee

De herstructureringsopgave N59 binnen Zierikzee kent drie deelprojecten, met alle bijbehorende voorzieningen:

- A. herstructureren van de grote rotonde N59/N654 naar een turborotonde, voorzien van een fiets- en voetgangerstunnel, samen met een nieuwe ontsluitingsweg van de Oudeweg naar de bestaande IVRI bij de Laan van St. Hilaire;
- B. aansluiten van de Grevelingenlaan, met een rotonde op de N59 (al dan niet voorzien van een fietstunnel);
- C. de reconstructie van de aansluiting Laan van St. Hilaire op de N59 naar een nieuwe (turbo)rotonde, voorzien van twee fiets- en voetgangerstunnels;

Wat is hiervoor nodig?

- verplaatsing bestaande tankstation,
- verwerving van percelen,
- verplaatsen van bedrijven / woning(en)
- aanpassen watersysteem, voldoende en buffering;
- de aanleg en uitbreiding stedelijke en regionaal wandel- en fietsnetwerk, landschappelijke inpassing.

Dit project valt formeel buiten de grenzen van het plangebied van de gebiedsvisie, en wordt aangestuurd door Rijkswaterstaat. Er is afstemming met de overige drie wegbeheerders Waterschap Scheldestromen, Provincie en de gemeente. Het project belooft een eigen proces (planologisch, participatie en financieel). De gemeente levert een financiële bijdrage en capaciteit aan dit project, maar is niet eindverantwoordelijk. Vanwege de ruimtelijke invloed binnen (en buiten) het plangebied, is het project op hoofdlijnen ingetekend in de gebiedsvisie.

2. Reconstructie Grevelingenstraat

Samen met het deelproject 1B hiervoor – de aansluiting van de Grevelingenstraat op de N59 – vraagt deze aansluiting om een volledige reconstructie van het wegvak Grevelingenstraat vanaf de rotonde Haringvlietstraat tot aan de N59, waarbij aandacht is in het ontwerp voor veilig, gescheiden fietsverkeer en een logische aansluiting op de N59 – als 2e ontsluiting voor Zierikzee West (Poortambacht en het centrum).

Wat is hiervoor nodig?

- verplaatsing één of meerdere bedrijven,
- verwerving van percelen,
- verlegging van kabels en leidingen.
- verplaatsing van parkeervakken.

3. Verplaatsingszone bedrijven

Na de verwerving van de percelen N163, N164 en het doorlopen van een ruimtelijke procedure, faciliteren we in deze zone de uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden, ten behoeve van onder andere de realisatie nieuwe brandweerkazerne en het verplaatsen (garage)bedrijven. Ook het creëren van extra woonkavels aan de Boerenweg valt binnen dit deelproject.

Wat is hiervoor nodig?

- een ontwerp en aanleg van interne (ontsluitings-)wegen en openbare ruimte
- de landschappelijke inpassing van het gebied, aanleg waterbuffering en landschap aan de oostzijde bij Laan van St. Hilaire.

4. Natuur in de stad

De inrichting van dit gebied wordt in de loop van de tijd verder vormgegeven, door bijvoorbeeld kavelruil. De invulling verloopt in afstemming met lokaal betrokkenen, het kavelruilbureau en de provincie Zeeland.

Wat is hiervoor nodig?

- het omzetten van agrarische gronden naar natuur, als mogelijke compensatielocatie voor natuur en groen vanuit andere deelprojecten,
- aanleg gebied, met beplanting en eventuele invulling met recreatieve voet – en/of fietspaden.

5. Groene kamers (Wonen)

In samenspraak met eigenaren en/of ontwikkelaars realiseren van nieuwe, betaalbare woningen. Woonconcepten in diverse segmenten in vier deelgebieden(kamers) hoofdzakelijk aan de

oostzijde van de Zandweg. Er moeten randvoorwaarden voor de ontwikkeling, verwerving en uitgifte worden opgesteld. Ditzelfde geldt voor de vrije kavel aan de westzijde van de Zandweg.

Wat is hiervoor nodig?

- verwerving percelen en zo mogelijk uitgifte van de gronden,
- opstellen ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling,
- consensus over het te ontwikkelen programma en de doelgroepen,
- een ontwerp en aanleg van interne (ontsluitings-)wegen en openbare ruimte de landschappelijke inpassing van het gebied, inclusief aanleg waterbuffering,

6. De Tuinen (Volkstuinen / Dag-recreatieve voorzieningen en horeca)

De transformatie van dit gebied met volkstuinen, dagrecreatieve voorzieningen en horeca kan door tijdsverloop gefaseerd worden vormgegeven.

Wat is hiervoor nodig?

- het (gefaseerd) aankopen van gronden,
- het beëindigen van bestaande pachtovereenkomsten,
- interesse wekken van lokale ondernemers die (lokale) producten onder de aandacht willen brengen i.c.m.. dagrecreatie en/of horeca (passend / aansluitend op bestaand horecabeleid),
- uitgifte gronden en realisatie dagrecreatieve voorzieningen en horeca,
- aanleg bijbehorende parkeervoorzieningen,
- aanleg beplanting en openbare ruimte.

7. Sportzone

De uitbreiding van de sportzone door verplaatsing of nieuwe sportvoorzieningen vindt plaats in samenwerking met de lokale verenigen, overeenkomstig eerdere aanpak van bijvoorbeeld de verplaatsing van hockey- en korfbalvelden.

Wat is hiervoor nodig?

- verwerving gronden noordzijde sportzone,
- aanleg nieuwe sportvoorzieningen (velden, gebouwen, constructies, omheiningen)
- interne ontsluitingswegen,
- aanleg bijbehorende parkeervoorzieningen,
- aanleg beplanting en uitbreiding watersysteem.

UITVOERING

- herontwikkeling van locaties van te verplaatsen sportvoorziening.

8. Parkeren / wandel- en fietsnetwerk

Naast de aanleg van een nieuwe openbare parkeervoorzieningen in de centrumschil, is het ook wenselijk om te investeren in een goed stedelijk wandel- en fietsnetwerk wat zorgt voor een volwaardige ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen.

Wat is hiervoor nodig?

- verwerving gronden,
- locatiekeuze, programma en ontwerp parkeervoorzieningen,
- uitwerking, ligging en realisatie voet- en fietspaden,
- ontwerp van landschappelijke inpassing parkeervoorziening en beplanting paden
- uitbreiding en uitwerking van een passend watersysteem.

9. Reconstructie Zandweg

De Zandweg vraagt in overleg met RWS en Waterschap Scheldestromen in combinatie met de gefaseerde ontwikkeling van opgave 1C om meerdere redenen om een volledige reconstructie. De aansluiting op de N59 zal moeten worden verlegd zodat de verkeersveiligheid bij project 1C toeneemt. Het veelvuldig gebruik als fietsroute tussen Zierikzee en Kerkwerpe is daarnaast één van de belangrijkste opgaven en rollen van de Zandweg in de toekomst. Dit vraagt naast een aansluiting op de kruising van de N59 met de Laan van St. Hilaire voor de andere doelen om een herprofilering van de Zandweg. Het wensenpakket voor de De Zandweg bestaat uit een vrijliggend fietspad, een 'knip' in de Zandweg om doorgaand sluipverkeer naar Kerkwerpe te voorkomen, doortrekken en aansluiten van de Zandweg naar de Heuvelsweg inclusief wandel- en fietspaden en het realiseren van landschappelijke inpassing van de Zandweg.

Wat is hiervoor nodig?

- overeenstemming met de wegbeheerder en eventueel verwerving gronden,
- nader ontwerp van de benodigde infrastructuur,
- de aanleg van deze infrastructuur,
- de landschappelijke inpassing,
- aanleg beplanting, en
- uitbreiding watersysteem.

GRONDBELEID

Rollen en taken

Het waarmaken van de ambities in de gebiedsvisie zijn niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente. Diverse partijen staan aan de lat om er uiteindelijk een succes van te maken. De gemeente kan binnen de deelprojecten verschillende rollen aannemen.

De gemeente Schouwen-Duiveland voert een dynamisch grondbeleid. Voor elke situatie maakt de gemeente een afweging welke houding en rol zij wil aannemen. Dat doet Schouwen-Duiveland in de volgende drie stappen:



Voor de afweging welke houding (1) en rol (2) het beste past en welke grondbeleidinstrumenten (3) dan worden ingezet, maakt Schouwen-Duiveland gebruik van een routekaart. Vanuit meerdere invalshoeken maakt de gemeente een afweging welk grondbeleid zij wil voeren.

Zo kan een bestuurlijke ambitie het afwegingsproces initiëren, bijvoorbeeld de ambitie om meer regie te voeren op de groei van een evenwichtige woningbouw, de economische groei van de gemeente op peil te houden, het versterken van het landschap en recreatie of om de leefbaarheid van het eiland te vergroten. Ook kan een private partij een ruimtelijk initiatief voorleggen, dat al dan niet aan de ambities en opgaven van Schouwen-Duiveland voldoet. De routekaart helpt de gemeente bij de keuze van de manier waarop zij wil acteren bij het ruimtelijk initiatief en hoe zij per stap de afweging maakt om haar houding, rol en inzet van de grondbeleidinstrumenten te bepalen.

Als samenvatting van de Nota Grondbeleid worden kort de drie stappen toegelicht.

Stap 1: Bepaling houding

De gemeente bepaalt eerst haar houding voor een ruimtelijk initiatief. De gemeente kan een actieve of passieve houding aannemen. Welke houding de gemeente inneemt, hangt af van mate waarin een ruimtelijk initiatief bijdraagt aan de uitvoering van de toekomst- en omgevingsvisie, het beleid, bestuurlijke ambities, de prioriteit en de potentie. Draagt het initiatief in grote mate bij aan de verwezenlijking van de ambities of

beleidsopgave van de gemeente (zoals realisatie van betaalbare woningbouw), dan kiest het college eerder voor een actieve houding. Dat geeft haar de mogelijkheid om op het initiatief regie te voeren en sturing te geven zodat het ruimtelijk initiatief het gewenste resultaat oplevert. Als een initiatief nauwelijks bijdraagt aan de beleidsopgave of ambities, dan kan de gemeente een passieve houding aannemen en vanuit haar publiekrechtelijk kaders sturen. Daarnaast kan de gemeente besluiten om niet mee te werken aan een ruimtelijk initiatief. Dit gebeurt als het ruimtelijk initiatief niet past binnen de gemeentelijke visies en het beleid.

Stap 2: Keuze Rol

In de tweede stap wordt de gemeentelijke rol bepaald. Bij een actieve houding maakt de gemeente een afweging op basis van verschillende factoren. Denk hierbij aan de gewenste sturing en regie, de noodzaak en urgentie, de financiële haalbaarheid, het risicoprofiel, grondposities en (strategische) aankoop, marktinitiatief en capaciteit. Per ruimtelijk initiatief kan de weging van de factoren anders zijn. Bij een passieve houding past de gemeente een zuiver faciliterend grondbeleid toe. Mocht het niet mogelijk zijn om kwalitatieve kaders of het kostenverhaal te borgen met een anterieure overeenkomst of als het initiatief objectief aantoonbaar niet economisch uitvoerbaar is zonder inzet van gemeentelijke middelen, dan verleent de gemeente alsnog geen medewerking aan het ruimtelijk initiatief.

Welke van de rollen kiest de gemeente?

We onderscheiden in het dynamisch grondbeleid drie rollen. Deze drie gemeentelijke rollen zijn: actief grondbeleid, actief faciliterend grondbeleid en faciliterend grondbeleid. De rol van de gemeente kan gedurende het proces van het ruimtelijk initiatief verschuiven. Als een ruimtelijk initiatief ongewenst is, dan verleent het college geen medewerking aan het initiatief.

1. Actief grondbeleid

De gemeente kiest voor actief grondbeleid als een ruimtelijk initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities en de gemeente absolute regie wil houden op de gewenste uitkomst. Dit kan ook op financiële motieven rusten. De gemeente stuurt dan ook op het tijdspad waarbinnen het ruimtelijk initiatief tot stand moet komen. Actief grondbeleid komt in beeld als het ruimtelijk initiatief voor Schouwen-Duiveland maatschappelijk zeer wenselijk is, de realisatie een hoge prioriteit en urgentie heeft en Schouwen-Duiveland door middel van de grondpositie zelf het initi-

UITVOERING

atief wil houden. Actief grondbeleid sluit samenwerking met de markt niet uit. De gemeente kan de ambities en de hieruit voortvloeiende ruimtelijke initiatieven niet altijd zelf realiseren. Daarom wil zij vanuit deze actieve rol de samenwerking opzoeken.

Bij actief grondbeleid treedt de gemeente op als private partij op de grondmarkt. De gemeente koopt (strategisch) grond aan en ontwikkelt deze risicodragend. De gemeente doorloopt de planologische procedure om de gewenste activiteit of functie te verkrijgen, zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp) en geeft de bouwrijpe grond uit. De gemeente voert een gemeentelijke grondexploitatie met de daarbij behorende risico's.

2. *Actief faciliterend grondbeleid*

Ook actief faciliterend grondbeleid komt voort uit een actieve houding. De gemeente is van mening dat het ruimtelijk initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities. Het verschil met actief grondbeleid is dat Schouwen-Duiveland niet als private partij en risicodragend op de markt wil treden en daarbij niet de grondexploitatie wil of kan voeren. Bijvoorbeeld omdat de gemeente het risico van de grondexploitatie niet wil lopen. Het kan ook zijn dat een private partij beschikt over de gronden en bereid is om binnen de gemeentelijke kaders het initiatief te realiseren. Kortom, een private partij voert de grondexploitatie. De gemeente faciliteert dan. Niet vanaf de zijlijn, maar juist vanuit die actieve houding. De gemeente ondersteunt het ruimtelijk initiatief dus actief en is in het visietraject en het planologisch proces – als het nodig is – de kartrekker. De gemeente denkt dus actief mee met private partijen om het ruimtelijk initiatief binnen het door de gemeente gewenste tijdspad en de kaders te realiseren en maakt hiervoor capaciteit vrij. Bij het ontbreken van marktinitiatief stimuleert en verbindt de gemeente, neemt zij een makelaarsfunctie aan en schept ze het klimaat om een ruimtelijk initiatief van de grond te krijgen. De gemeente beschouwt zichzelf als partner in het ruimtelijk initiatief en zoekt bewust de samenwerking met de private partij op. De gemeente wil in deze samenwerking geen of een beperkt en beheersbaar risico lopen. Bij actief faciliterend grondbeleid kan de gemeente ook overgaan tot grondverwerving of haar eigen gronden inzetten. Dit gebeurt vaak binnen de afspraken in een samenwerkingsverband. Hierbij kan de gemeente haar gronden of grondbeleidsinstrumenten (bijvoorbeeld vestigen van een voorkeursrecht) inzetten om het ruimtelijk initiatief ten uitvoer te

brengen.

3. *Faciliterend grondbeleid*

Soms draagt een private partij een ruimtelijk initiatief aan dat niet of in zeer beperkte mate bijdraagt aan de realisatie van de gemeentelijke ambities. Het ruimtelijk initiatief is niet slecht voor de gemeente, maar heeft geen prioriteit of urgentie. De gemeente neemt in dat geval een passievere houding aan dan bij actief faciliterend grondbeleid en kiest voor een zuiver faciliterende rol op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden. De gemeente werkt aan het ruimtelijk initiatief mee en stuurt op basis van de activiteit en functie en beleidskaders. Als het college principemedewerking verleent, sluit zij, veelal bij grotere ontwikkelingen, een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. In de intentieovereenkomst staan zakelijke afspraken over de planning en het kostenverhaal om de haalbaarheid te onderzoeken. Mocht het niet komen tot een haalbaar plan binnen het afgesproken tijdspad, dan vervalt de principemedewerking. Bij een haalbaar plan sluiten initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst liggen de afspraken vast over onder andere het programma en het kostenverhaal. Het initiatief en het ontwikkelproces liggen dus volledig bij de private partij, behoudens de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente. De gemeente stuurt aan op een efficiënte inzet van ambtelijke capaciteit. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de private partij.

De keuze voor de rol hangt af van meerdere aspecten. Het afwegingskader van dit grondbeleid helpt de gemeente beargumenteerd om een juiste afweging te maken van haar rolneming in het ruimtelijk initiatief. Deze keuze van een rol is niet in beton gegoten. Als in de loop van de tijd de gemeente een nieuwe kijk heeft op het ruimtelijk initiatief of als de omstandigheden veranderen, dan kan de afweging en daarmee de keuze voor de rol veranderen.

Keuze van de rol bij een actieve houding

Bij een actieve houding maakt Schouwen-Duiveland haar afweging om te komen tot haar (actieve) rol in een ruimtelijk initiatief aan de hand van een aantal thema's. Deze thema's zijn als afwegingskader meegenomen in de routekaart. De weging van argumenten op de verschillende thema's is niet voor ieder ruimtelijk initiatief hetzelfde. Soms is de ambitie zo groot dat een hoger risicoprofiel acceptabel is. Een andere keer weegt het financiële rendement zwaarder dan de

ambities. Echter, de afweging van het risicoprofiel van het initiatief ten opzichte van de andere thema's van het afwegingskader maakt de gemeente altijd en vormt een belangrijk onderdeel van de besluitvorming om te kiezen voor een actieve houding in het grondbeleid. De thema's bij een actieve houding zijn:

Sturing en regie in relatie tot de maatschappelijke meerwaarde

Hoeveel sturing en regie Schouwen-Duiveland bij een ruimtelijk initiatief wil hebben, hangt samen met de ambities en de maatschappelijke meerwaarde. Hoe hoger een ambitie op de bestuurlijke agenda staat, hoe meer sturing en regie de gemeente wenst. Daarnaast hangt de mate van de gewenste gemeentelijke regie ook samen met het marktinitiatief en de mogelijkheid om in samenwerking met private partijen de gewenste ambities te realiseren. Als binnen de kaders van de gemeente het ruimtelijk initiatief door één of meerdere marktpartijen kan worden gerealiseerd en afspraken goed zijn vast te leggen in een samenwerkingsverband of anterieure overeenkomst, dan heeft de gemeente geen noodzaak om actief grondbeleid te voeren. Een actief faciliterende rol volstaat dan.

Noodzaak en urgentie

De noodzaak van een ruimtelijk initiatief en de urgentie van de realisatie bepaalt de mate waarin Schouwen-Duiveland het voortouw wil nemen. Hierbij speelt een belangrijke afweging of Schouwen-Duiveland vertrouwen heeft dat de markt het ruimtelijk initiatief kan realiseren binnen de afgesproken tijd, ambities en voorwaarden. Het is denkbaar dat de gemeente volledige regie wil voeren vanwege de noodzaak die zij ziet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de realisatie van betaalbare woningen.

Financiële haalbaarheid

Om de financiële haalbaarheid van een ruimtelijk initiatief te beoordelen, maakt de gemeente inzichtelijk wat de verwachte uitkomst van de grondexploitatie (korte termijn) en de verwachte impact op meerjarenbegroting (lange termijn) is. De uitkomst voor de korte en lange termijn kan positief zijn. Dit betekent dat de grondexploitatie de gemeente geld oplevert of dat zij haar kosten volledig kan verhalen en dat de meerjarenbegroting een voordeel heeft. Daarnaast kan een ontwikkeling ook vragen om inzet van gemeentelijke middelen. Bijvoorbeeld een verlies op de grondexploitatie of het niet volledig kunnen verhalen van

UITVOERING

kosten. De gemeente kan dan alsnog besluiten mee te werken, als het ruimtelijk initiatief een maatschappelijke meerwaarde creëert. Het is een investering in de verbetering van de leefbaarheid van de gemeente.

Risicoprofiel

Om het risicoprofiel te bepalen kijkt de gemeente naar de risico's op financieel, bestuurlijk en maatschappelijk vlak. Deze weegt zij af tegen de keuze om een marktpartij het voortouw te laten nemen of om zelf actieve regie te gaan voeren, al dan niet in een samenwerkingsverband.

Grondpositie en marktinitiatief

Heeft de gemeente de benodigde gronden voor de ontwikkeling in eigendom? Of is ze bereid deze aan te kopen? Of heeft een private partij de gronden in eigendom en is deze bereid om binnen de gemeentelijke kaders te ontwikkelen en deze afspraken contractueel vast te leggen?

Samenwerken

Wenst de gemeente een samenwerkingsverband met een marktpartij aan te gaan vanuit een gemeentelijke grondexploitatie? Of gaat zij de samenwerking aan vanuit een actief faciliterende rol en brengt Schouwen-Duiveland haar gronden in en voert de marktpartij de grondexploitatie? Daarnaast, samenwerking vormt een afweging in het beheersen van de (financiële) risico's en mate van regie die de gemeente wil voeren.

Inzet capaciteit

Een onderdeel van de afweging is de beschikbare capaciteit. Het voeren van een grondexploitatie vraagt om een multidisciplinair projectteam en ook het actief faciliteren van een ruimtelijk initiatief vraagt om capaciteit. Is de gemeente bereid om capaciteit vrij te maken of kan zij extra capaciteit aantrekken?

Keuze van de rol bij een passieve houding

De gemeente kiest voor een faciliterende rol als het ruimtelijk initiatief wel wenselijk is, maar de noodzaak en de urgentie ontbreekt. De faciliterende rol beargumenteert de gemeente als het ruimtelijk initiatief binnen het beleid past of iets toevoegt aan de ambitie. Met de initiatiefnemer zijn goede afspraken te maken over de kwalitatieve kaders die aan de ontwikkeling worden gesteld en het kostenverhaal. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om het ruimtelijk initiatief op te pakken binnen de kaders en afspraken. Als de initiatiefnemer niet voldoet aan de kaders of zich niet aan het

afgesproken tijdspad houdt dan stopt de medewerking van de gemeente.

De gemeente werkt niet aan een initiatief mee als deze in strijd is met het beleid of de ambities. Daarnaast werkt de gemeente ook niet (direct) mee als zij de kwalitatieve kaders of het kostenverhaal niet kunnen borgen met een anterieure overeenkomst of als het ruimtelijk initiatief niet economisch uitvoerbaar is zonder inzet van gemeentelijke middelen.

Stap 3: Inzet van grondbeleidsinstrumenten

Bij elke rol hoort een palet van instrumenten die de gemeente als hulpmiddel kan inzetten om haar doel te bereiken. Deze instrumenten zorgen ervoor dat de gemeente voorwaarden kan stellen en kan sturen bij een ruimtelijk initiatief. De inzet van deze instrumenten hangt af van de gekozen rol in het grondbeleid. Dit is de derde stap van de routekaart.

Sturing: Wat mag op de grond?

Voor al haar drie rollen in het grondbeleid heeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen met publiekrechtelijke instrumenten. Sturing met publiekrechtelijke instrumenten geeft antwoord op de vraag 'wat mag op de grond?'. De gemeente kan namelijk vanuit haar publiekrechtelijke rol sturen op de ruimtelijke ordening van grond. Deze sturing kan zij met verschillende instrumenten vormgeven. De belangrijkste hiervan is de sturing via planologische maatregelen.

De gemeente heeft de bevoegdheid om de functie van de grond toe te delen en vast te leggen. Dit kan o.a. met omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). De gemeente kan eisen stellen ten aanzien van de locatie en de woningbouwcategorieën in het omgevingsplan of BOPA.

Daarnaast kan de gemeente met kostenverhaalsregels in een omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij BOPA het kostenverhaal publiekrechtelijk regelen. De gemeente is namelijk verplicht om de kosten die zij voor een aangewezen (bouw)activiteit maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. In de praktijk van Schouwen-Duiveland worden kostenverhaalsregels en -voorschriften een uitzondering op de regel. De gemeente geeft de voorkeur aan een privaatrechtelijke overeenkomst, de anterieure overeenkomst, waarin het kostenverhaal en daarnaast de locatie-eisen en woningbouwcategorieën vastliggen. De gemeente gaat pas over tot het vaststellen van kostenverhaalsregels c.q. voorschriften als zij

met een grondeigenaar in een gebied geen anterieure overeenkomst kan sluiten en het ruimtelijk initiatief door de gemeente zeer gewenst is omdat het bijdraagt aan de verwezenlijking van haar ambitie. Dit doet zij alleen bij actief faciliterend grondbeleid en actief grondbeleid. Bij de rol van faciliterend grondbeleid is namelijk geen sprake van een ambitie die door de gemeente zeer gewenst is.

Tot slot kan de gemeente in haar planologische besluit verwijzen naar beleidskaders die regels stellen ten aanzien van de mogelijkheden voor het gebruik van de grond. Een voorbeeld hiervan is de woonvisie.

Toetsing: voldoet de omgevingsvergunningaanvraag aan de kaders?

Naast een sturende rol heeft de gemeente ook een toetsende rol. De gemeente toetst bij de afhandeling van een omgevingsvergunning of de aanvraag voldoet aan de publiekrechtelijke kaders. Bij de rol van faciliterend grondbeleid vormen de planologische instrumenten voor de gemeente de voorwaarden en toetsingskaders waarbinnen zij haar medewerking verleent en daarmee indirect stuurt. Het instrument om aan het planologisch besluit sturing te geven en dus vast te leggen wat op de grond mag, is de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is voor de drie rollen in het grondbeleid een belangrijk instrument.

Een aantal instrumenten die de gemeente kan inzetten is het voorbereidingsbesluit, intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst, grond aankoop, voorkeursrecht, onteigening, en gronduitgifte. In de Nota Grondbeleid worden de diverse instrumenten verder beschreven.



UITVOERING

PARTICIPATIE

De gebiedsvisie Zierikzee Noordwest geeft richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Uiteraard is het belangrijk dat we de omgeving bij de inhoud van de visie betrekken. Hebben we het goed gezien, kunnen we rekenen op draagvlak of zijn er aanvullende ideeën die de doelen en ambities van de visie verder kunnen versterken?

Niet alleen de direct belagrhebbenden zoals bewoners en bedrijven binnen het plangebied, maar ook andere overheden en belangenverenigingen worden in het vervolgtraject gevraagd naar hun mening en constructieve inbreng. Daarbij heeft niet iedereen dezelfde invloed.

In de afbeelding op de volgende pagina zijn voor de eerste stap in het proces, namelijk het komen tot de definitieve vaststelling van de gebiedsvisie, de 'ringen van invloed' ingevuld met de belangrijkste stakeholders. Ringen van invloed verwijzen naar een model dat stakeholders rondom een project of besluit indeelt op basis van hun mate van betrokkenheid en invloed. De ringen helpen bij het visueel organiseren van stakeholders, zodat duidelijk wordt wie welke belangen heeft. En hoe je deze personen of groepen het beste benadert. Na het vrijgeven van het eerste concept van deze gebiedsvisie voor participatie werken we dit verder uit in een participatieplan. We lichten de rollen kort toe in een participatieproces:

Beïnvloeder

Degenen die daadwerkelijk aan het werk gaan met het implementeren of uitvoeren van de visie vallen onder deze categorie. Ze hebben praktische kennis nodig over wat er moet gebeuren.

Beslisser

Deze rol heeft directe invloed op besluiten. Beslissers zijn vaak bestuurders die eindverantwoordelijk zijn voor de uitkomsten.

Uitvoerder

Toeleveranciers bieden de middelen, zoals materialen, software of expertise, die noodzakelijk zijn om een project te voltooien. Hun input is cruciaal in de planningsfase.

Gebruiker

Gebruikers ondervinden een direct effect van de inhoud en besluiten van de gebiedsvisie. Hun feedback is essentieel voor succesvolle implementatie.

In eerste instantie zal de participatie vooral gericht zijn op informer. We gebruiken hiervoor de volgende middelen:

- Website of speciale projectpagina
- Informatieavond
- Inlooppmiddag/avond
- Nieuwsbrief
- Individuele gesprekken

Voor de andere rollen van de diverse betrokkenen zijn de volgende middelen in beeld:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| <u>Adviseren:</u> | Deelname klankbordgroep |
| <u>Co-creëren:</u> | Deelname Projectgroep |
| <u>Beslissen:</u> | Stuurgroep |
| | Raadsadvies |



BEINVLOEDERS

1. Grondeigenaren
2. Bewoners binnen plangebied
3. Sportverenigingen
4. Volkstuinenvereniging
5. Dierenasiel
6. Natuurverenigingen
7. SD Opweg
8. Hart van Poortambacht
9. Lokale pers

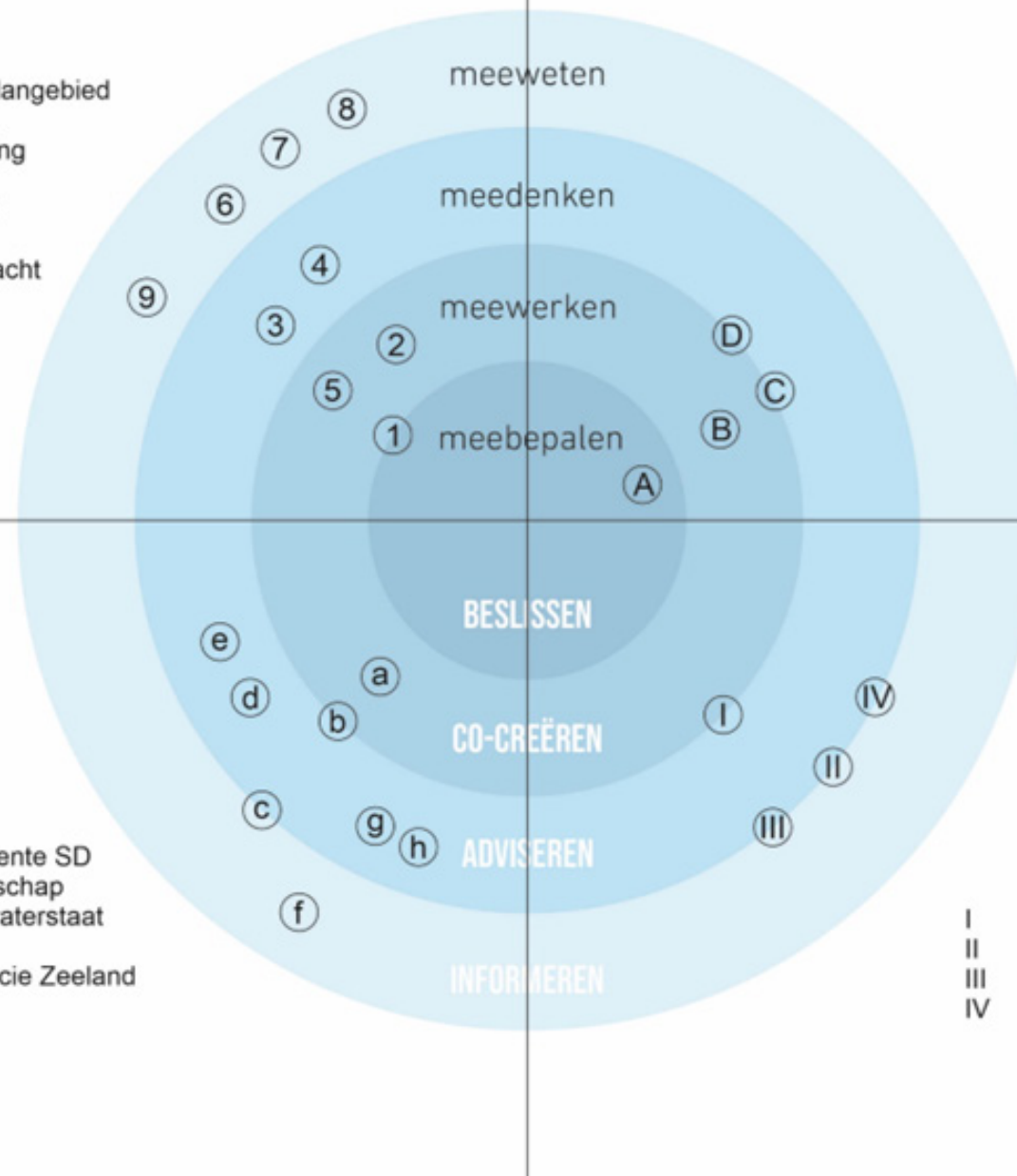
- a. Ontwikkelaars
- b. Eigenaren
- c. Ambtenaren Gemeente SD
- d. Ambtenaren Waterschap
- e. Ambtenaren Rijkswaterstaat
- f. Aannemers
- g. Ambtenaren Provincie Zeeland
- h. Staatsbosbeheer

UITVOERDERS

BESLISSERS

- A. Gemeenteraad
B. B en W
C. Bestuur RWS
D. Bestuur Waterschap

- I. Grondeigenaren
II. Bewoners binnen plangebied
III. Sportverenigingen
IV. Dierenasiel



CENTRUMSCHIL

SPORTZONE

N59

parkeren

Dikke Toren

**VERPLAATSINGSZONE
BEDRIJVEN**

water

N59

DE TUINEN

GROENE KAMERS

NATUUR IN DE STAD

TOEKOMSTBEELD ZIERIKZEE NOORDWESTPOLDER (INDICATIEF)



OMDAT MORGEN MOOIER MAG

Juust(e) gegevens:

Goessestraatweg 17a
4421 AD Kapelle
info@juust.nl
+31 (0)113 40 50 51

