Gemeente Schouwen-Duiveland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Schouwen-Duiveland

Nr. 513323

4 november 2026

Besluit wijziging omgevingsplan Schouwen-Duiveland 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost'

De gemeenteraad van Schouwen-Duiveland,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2026,

gelet op:

- artikel 2.4, artikel 16.29 en artikel 16.30 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;

- artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, dat bepaalt dat in de kennisgeving over de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan duidelijk wordt vermeld op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen worden betrokken bij de voorbereiding;

- artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:

1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;

2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;

- artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.

Overwegende dat:

- het wenselijk is het omgevingsplan voor de betreffende locatie te wijzigen om de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van Zierikzee mogelijk te maken, waarmee wordt voorzien in circa 20 hectare netto uitgeefbare bedrijfsruimte;

- de bestaande planologische regeling onvoldoende mogelijkheden biedt voor de beoogde ontwikkeling en de ontwikkeling noodzakelijk is vanwege de aanhoudende vraag naar bedrijfsgronden en uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven;

- deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidsdoelen en binnen de geldende instructieregels van het rijk en de provincie;

- met deze wijziging een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt;

- de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn onderzocht en geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan;

- het ontwerp-omgevingsplan overeenkomstig artikel 16.30 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in de periode van 20 april 2026 tot en met 1 juni 2026 voor iedereen langs de elektronische weg beschikbaar is gesteld via het Omgevingsloket;

- gedurende deze termijn vier zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp-omgevingsplan;

- ambtelijke aanpassingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 9 Nota van Zienswijzen wijziging omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland, deelgebied 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost', aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan.

Besluit;

Artikel I

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Het Omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland wordt gewijzigd, zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II Wijziging omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Schouwen-Duiveland wordt gewijzigd. Aan het omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd, genaamd: "Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost".
Binnen dit hoofstuk worden onder andere regels toegevoegd voor:

- Het realiseren en gebruiken van gronden voor bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen.

- Infrastructuur, waaronder ontsluitingswegen en een calamiteitenontsluiting.

- Groen- en landschapszones, inclusief waterberging en ecologische structuren.

- Kabels en leidingen en overige ondersteunende functies.

- In het omgevingsplan wordt een regeling opgenomen voor kostenverhaal binnen het aangewezen kostenverhaalsgebied, overeenkomstig de Omgevingswet.

Artikel III Werkingsgebied

Het werkingsgebied omvat gronden die in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik zijn als agrarisch gebied en aansluitend liggen op bestaande bedrijvigheid en infrastructuur. De begrenzing van het werkingsgebied is vastgelegd in de bij dit besluit behorende geometrische informatieobjecten (GIO).
Voor het gebied worden alle besluiten, bedoeld in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet, ingetrokken.

Dit betreft delen van de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan *Buitengebied*, waaronder geluidzones;

- het bestemmingsplan *Bedrijventerreinen Zierikzee 2014* (voor zover betrekking hebbend op de Straalweg en Groene Weegje);

- paraplubestemmingsplannen: *Parapluplan wonen, Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland.*

Artikel IV Participatie

Bij de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging heeft participatie plaatsgevonden overeenkomstig artikel 10.2, tweede lid, van het Omgevingsbesluit. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in een vroeg stadium omwonenden, inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en relevante bestuursorganen betrokken. De participatie heeft plaatsgevonden door middel van de volgende participatiemiddelen:
- De uitwerking van het bedrijventerrein is een concrete uitwerking is van de in 2023 vastgestelde gebiedsvisie Zuidoostflank Zierikzee en de vertaling daarvan in de Structuurvisie Zierikzee. Vervolgens is het bedrijventerreinprogramma Schouwen-Duiveland vastgesteld (in juni 2025), waardoor een brede basis is gelegd voor het wijzigen van het omgevingsplan Schouwen-Duiveland ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Tijdens de totstandkoming en voor vaststelling van deze Structuurvisie Zierikzee heeft bovendien een intensief participatietraject plaatsgevonden met belanghebbenden. Dit zijn grotendeels dezelfde partijen als bij deze omgevingsplanwijziging.

- In het kader van de voorbereiding en uitwerking van de Uitgangspuntennotitie heeft op 14 mei 2025 overleg plaatsgevonden met de ketenpartners bij de Omgevingstafel Zeeland. Het college heeft vervolgens de Uitgangspuntennotitie voor de ontwikkeling vastgesteld en de raad via een raadsbrief op de hoogte gesteld.

- Gesprekken met omwonenden en belanghebbenden.

- Een informatiebijeenkomst voor omwonenden en bedrijven op 12 november 2025.

- Een raadsinformatiebijeenkomst op 7 mei 2026. Eerder is de raad op de hoogte gesteld door middel van raadsbrieven. Daarnaast heeft 3 september 2026 een werksessie plaatsgevonden met de raad. Hierbij wordt de raad onder andere bijgepraat over het onderdeel omgevingsplanwijzigingen.

- Een inloopbijeenkomst op 12 mei 2026.

- De mogelijkheid om schriftelijk te reageren.

Tijdens voornoemde participatiemomenten werd input opgehaald, waarmee in de nadere uitwerking van het omgevingsplan rekening is gehouden. De ingebrachte reacties zijn beoordeeld en betrokken bij de voorbereiding van het omgevingsplan. Dit heeft geleid tot gewijzigde vaststelling. Dit is uiteengezet in de Nota van Zienswijzen die bij de besluitvorming is toegevoegd. Dit geldt ook voor het participatieverslag, waarin het gehele participatietraject is beschreven. Zodoende is inzichtelijk gemaakt op welke wijze belanghebbenden en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten van de participatie is gedaan.
Bij de vormgeving en uitvoering van het participatieproces is geen invulling gegeven aan het toepasselijke gemeentelijke participatiebeleid, aangezien de gemeente Schouwen-Duiveland op het moment van vaststelling van dit besluit nog geen gemeentelijk participatiebeleid heeft.

Artikel V Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland,

Zierikzee, 24 september 2026

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na hoofdstuk 22 worden zeven hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23 Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Afdeling 23.1 Algemene bepalingen

Artikel 23.1 Begripsbepalingen

1. Voor dit hoofdstuk gelden de begripsbepalingen in bijlage II.

2. Tenzij bijlage II een afwijkende begripsbepaling bevat, gelden voor dit hoofdstuk ook de begripsbepalingen uit:
   a. de bijlage bij de Omgevingswet;
   b. bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
   c. bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   d. bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   e. bijlage I bij het Omgevingsbesluit;
   f. bijlage I bij de Omgevingsregeling.

Afdeling 23.2 Aanwijzigingen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 23.2.1 Geluid door activiteiten bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Artikel 23.2 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het geluid door een milieubelastende activiteit binnen de Geluidzone - geluid basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. Voor zover de regels uit deze paragraaf afwijken van de regels in paragraaf 22.3.4, gaan de regels in deze paragraaf voor.

Artikel 23.3 Waar waarden gelden

1. De waarden voor het geluid door een activiteit als bedoeld in artikel 23.2 gelden binnen de Geluidzone - geluid basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost op een afstand van 50 meter vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

2. Als de afstand tussen de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht en een geluidgevoelig gebouw kleiner is dan de afstand bedoeld in artikel 23.3, eerste lid, geldt de waarde in afwijking van artikel 23.3, eerste lid ter plaatse van dat geluidgevoelig gebouw.

3. De waarden voor het geluid op een afstand, bedoeld in artikel 23.3, eerste lid, gelden op een of meer punten waar het geluid representatief is liggend op een hoogte van 4 meter boven het plaatselijke maaiveld.

4. De waarden voor het geluid, bedoeld in artikel 23.3, tweede lid, gelden ter plaatse van een geluidgevoelig gebouw:
   a. op de gevel, als het gaat om een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
   b. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
   c. op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen, als het gaat om een woonschip of woonwagen.

Artikel 23.4 Geluid: meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit

Onverminderd artikel 22.41 worden voor de toepassing van paragraaf 23.2.1 als één activiteit beschouwd, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:

a. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
b. elkaar functioneel ondersteunen.

Artikel 23.5 Geluid: onderzoek

1. In de volgende gevallen wordt er een geluidonderzoek verricht:
   a. als tussen 19.00 en 7.00 uur per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 meter van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, tenzij het gaat om het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden of een activiteit waarvan horeca-activiteiten de kern vormen;
   b. bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 meter, bedoeld in artikel 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   c. als in de buitenlucht metalen in bulk worden overgeslagen of in de buitenlucht metalen mechanisch worden bewerkt;
   d. bij het reinigen van afvalwater door waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit van 120.000 of meer vervuilingseenheden;
   e. bij het neutraliseren van airbags of gordelspanners door deze te ontsteken;
   f. bij het vervaardigen van betonmortel of betonwaren;
   g. bij een binnenschietbaan als de afstand van de binnenschietbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw kleiner is dan 50 meter;
   h. bij een buitenschietbaan als bedoeld in artikel 22.79; en
   i. als het op basis van de aard van de activiteit aannemelijk is dat:
      1. in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
         I. 70 dB(A), als die ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen; of
         II. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder i; of
      2. in de buitenlucht of op een open terrein muziek ten gehore zal worden gebracht.

2. Het gemiddelde aantal transportbewegingen is een gemiddelde gemeten over de periode van een jaar.

3. Voor een activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen, geldt in afwijking van het eerste lid, onder a, het aantal transportbewegingen tussen 19.00 en 6.00 uur.

4. Uit het rapport van een geluidonderzoek, bedoeld in het eerste lid, blijkt op grond van verrichte geluidsmetingen of geluidsberekeningen of wordt voldaan aan:
   a. de waarden, bedoeld artikel 23.6; of
   b. de van toepassing zijnde geluidswaarden van de omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. In het rapport wordt aangegeven welke voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat de waarden, bedoeld onder a en b, worden overschreden.

Artikel 23.6 Waarden voor geluid

1. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 23.3, niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedoeld in tabel 23.6.

tabel 23.6

-	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

2. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 23.3, niet meer dan de waarden voor het maximale geluidniveau L_{Amax}, bedoeld in tabel 23b.

23b

-	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

3. De in het eerste en tweede lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

Artikel 23.7 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 23.5, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 23.8 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: tankstation

1. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is, in afwijking van artikel 23.6, het geluid door het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden, op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 23.8.

tabel 23.8

-	07.00 - 21.00 uur	21.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	60 dB(A)

2. De in het eerste lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 21.00 uur.

Artikel 23.9 Geluid: buiten beschouwing laten van geluidbronnen

1. Bij het bepalen van de geluidniveaus, bedoeld in artikel 23.6 en artikel 23.8, blijft buiten beschouwing:
   a. het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;
   b. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
   c. het stemgeluid van bezoekers op het open terrein bij sport- of recreatieactiviteiten;
   d. het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor het primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs;
   e. het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang;
   f. het geluid voor het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, en ook het geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden;
   g. het geluid van het traditioneel ten gehore brengen van muziek tijdens het hijsen en strijken van de nationale vlag bij zonsopkomst en zonsondergang op militaire terreinen;
   h. het ten gehore brengen van muziek wegens het oefenen door militaire muziekkorpsen in de buitenlucht gedurende de dagperiode met een maximum van twee uur per week op militaire terreinen;

i. het ten gehore brengen van onversterkte muziek, behalve voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld; en
j. het traditioneel schieten, bedoeld in paragraaf 22.3.21, behalve voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.

2. Bij het bepalen van het maximale geluidniveau (L_{Amax}), bedoeld in artikel 23.6 en artikel 23.8, blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:
a. het komen en gaan van bezoekers bij een activiteit waarvan horeca-, sport- of recreatieactiviteiten de kern vormen; of
b. het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

3. De maximale geluidniveaus (L_{Amax}), bedoeld in artikel 23.6 en artikel 23.8, zijn tussen 23.00 en 7.00 uur niet van toepassing op aandrijfgeluid van motorvoertuigen bij het laden en lossen als:
a. voor die activiteit het in die periode geldende maximale geluidniveau (L_{Amax}) niet te bereiken is door het treffen van maatregelen; en
b. het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 meter van het motorvoertuig niet hoger is dan 65 dB(A).

Artikel 23.10 Geluid: festiviteiten

1. De waarden, bedoeld in artikel 23.6, artikel 23.8 en artikel 22.70, zijn voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:
a. festiviteiten die bij of krachtens gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor die verordening geldt; en
b. andere festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het aantal bij of krachtens die verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van bedrijfssector kan verschillen en niet meer bedraagt dan twaalf per kalenderjaar.

2. Een festiviteit die ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

Artikel 23.11 Geluid: meet- en rekenbepalingen

Op het bepalen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) of het maximaal geluidniveau (L_{Amax}), bedoeld in deze paragraaf, zijn de artikelen 6.6 en 6.7 van de Omgevingsregeling van toepassing.

Paragraaf 23.2.2 Geur door activiteiten bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Artikel 23.12 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op de geur van een milieubelastende activiteit binnen de Milieuzone - geur basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. Voor zover de regels uit deze paragraaf afwijken van de regels in paragraaf 22.3.6, gaan de regels in deze paragraaf voor.

Artikel 23.13 Waar waarden gelden

1. De waarden voor de geur door een activiteit als bedoeld in artikel 23.12 gelden als de locatie waar de activiteit wordt verricht geheel of gedeeltelijk binnen de Milieuzone - geur basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost ligt: op een afstand van 50 meter vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

2. Als de afstand tussen de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht en een geurgevoelig gebouw kleiner is dan de afstand bedoeld in artikel 23.13, eerste lid, geldt de waarde in afwijking van artikel 23.13, eerste lid ter plaatse van dat geurgevoelig gebouw.

3. De waarden voor de geur op een afstand, bedoeld in artikel 23.13, eerste lid, gelden op een of meer punten waar de geur representatief is liggend op een hoogte van 1,5 meter boven het plaatselijke maaiveld.

4. De waarden voor de geur ter plaatse van een geurgevoelig gebouw, bedoeld in artikel 23.13, tweede lid, gelden:
   a. op de gevel, als het gaat om een geurgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
   b. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geurgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen;
   c. op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen, als het gaat om een woonschip of woonwagen.

Artikel 23.14 Waarden voor geur

Bij het verrichten van een activiteit waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden is de geur niet meer dan de waarden bedoeld in tabel 23.14.

23.14

-	**Als 98-percentiel**	**Als 99,9-percentiel**
geurniveau als gevolg van activiteiten	0,5 OU_E/m^3	2 OU_E/m^3

Paragraaf 23.2.3 Gebiedsaanwijzigingen

Subparagraaf 23.2.3.1 Leidingstrook

Subsubparagraaf 23.2.3.1.1 Algemene regels

Artikel 23.15 Algemene regels

Het is ter plaatse van het Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost toegestaan de volgende activiteit te verrichten:
a. het aanleggen, in werking hebben en verwijderen van ondergrondse regionale elektriciteitsverbindingen van de distributiesysteembeheerder voor het transport en distributie van elektriciteit, daaronder mede begrepen 'aansluitingen' zoals bedoeld in de Energiewet;
b. bijbehorende activiteiten.

Subsubparagraaf 23.2.3.1.2 Bouwactiviteiten binnen gebiedsaanwijziging leidingstrook

Artikel 23.16 Beoordelingsregels bouwactiviteiten in beperkingengebied - leidingstrook

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt binnen het Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost alleen verleend als:
a. voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en uit dat advies blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn; en
b. de belangen en de veiligheid van de betrokken regionale elektriciteitsverbinding niet worden geschaad.

Artikel 23.17 Beoordelingsregels gebouwen ten behoeve van kabels en leidingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 23.16, wordt de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, als het een gebouw ten dienste van de leidingstrook binnen het Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost betreft, alleen verleend als:
a. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m^2 bedraagt;
b. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 3,5 meter bedraagt; en
c. de ligging en de situering van een gebouw noodzakelijk is in het belang van een goede en veilige werking van de regionale electriciteitsverbinding.

Subsubparagraaf 23.2.3.1.3 Werken en werkzaamheden binnen gebiedsaanwijzing leidingenstrook

Artikel 23.18 Algemene regels

Het is binnen het Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost toegestaan om werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, welke:

a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende regionale elektriciteitsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de regionale elektriciteitsverbindingen en de belemmeringenstrook;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning, waarbij artikel 23.19 in acht is genomen.

Artikel 23.19 Aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leidingstrook - vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen het Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
   a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting onder maaiveld en bomen, alsmede het rooien van beplantingen en bomen;
   b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
   c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
   d. het verrichten van grondroeractiviteiten, anders dan activiteiten inhoudende normaal spit- en ploegwerk die op basis van de geldende enkelbestemmingen zijn toegestaan;
   e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
   g. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies.

2. Het verbod uit artikel 23.19, eerste lid, geldt niet als de werken en werkzaamheden op grond van artikel 23.18 zijn toegestaan.

Artikel 23.20 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leidingstrook

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze subparagraaf.

Artikel 23.21 Beoordelingsregel aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leidingstrook

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.19, eerste lid, wordt alleen verleend als:
a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de regionale elektriciteitsverbinding; en
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

Subparagraaf 23.2.3.2 Leiding hoogspanning

Subsubparagraaf 23.2.3.2.1 Algemene regels

Artikel 23.22 Algemene regels

Het is ter plaatse van het Beperkingengebied - leiding hoogspanning Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost toegestaan de volgende activiteit te verrichten:
a. het aanleggen, in werking hebben en verwijderen van ondergrondse hoogspanningsverbindingen voor het transport en distributie van elektriciteit, daaronder mede begrepen 'aansluitingen' zoals bedoeld in de Energiewet;
b. bijbehorende activiteiten.

Subsubparagraaf 23.2.3.2.2 Bouwactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leiding hoogspanning

Artikel 23.23 Beoordelingsregels bouwactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leiding hoogspanning

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt binnen het Beperkingengebied - leiding hoogspanning Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost alleen verleend als:

a. voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en uit dat advies blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn; en
b. de belangen en de veiligheid van de betrokken regionale elektriciteitsverbinding niet worden geschaad.

Subsubparagraaf 23.2.3.2.3 Werken en werkzaamheden binnen gebiedsaanwijziging leiding hoogspanning

Artikel 23.24 Algemene regels

Het is binnen het Beperkingengebied - leiding hoogspanning Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost toegestaan om werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, welke:
a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende voorzieningen;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbindingen en de belemmeringenstrook;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van wijziging van dit plan en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning, waarbij artikel 23.25 in acht is genomen.

Artikel 23.25 Aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leiding hoogspanning - vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen het Beperkingengebied - leiding hoogspanning Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
   a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting onder maaiveld en bomen, alsmede het rooien van beplantingen en bomen;
   b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
   c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
   d. het verrichten van grondroeractiviteiten, anders dan activiteiten inhoudende normaal spit- en ploegwerk die op basis van de geldende enkelbestemmingen zijn toegestaan;
   e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
   g. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies.

2. Het verbod uit artikel 23.25, eerste lid, geldt niet als de werken en werkzaamheden op grond van artikel 23.24 zijn toegestaan.

Artikel 23.26 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leiding hoogspanning

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze subparagraaf.

Artikel 23.27 Beoordelingsregel aanlegactiviteiten binnen gebiedsaanwijzing leidingstrook

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.25, eerste lid, wordt alleen verleend als:
a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding; en
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

Paragraaf 23.2.4 Transformatiegebieden

Artikel 23.28 Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

1. Bij de ontwikkeling van het Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost wordt voldaan aan de volgende ontwikkelregels:
   a. maximaal 20 ha wordt uitgegeven als netto bedrijventerrein;

b. bij de ontwikkeling van het Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost dient voldaan te worden aan de ruimtelijke opzet, zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. Binnen de gronden ter plaatse van de locatie Activiteiten hoofdas Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost dient dient bij de aanleg van de wegen- en groenstructuur een hoofdontsluiting te worden aangelegd, waarbij voldaan wordt aan het profiel zoals opgenomen in de Ontwikkelkader landschap Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

3. Binnen de gronden ter plaatse van de locatie Activiteiten calamiteitenontsluiting Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost dient dient bij de aanleg van de wegen- en groenstructuur een calamiteitenontsluiting te worden aangelegd.

4. Voor rijbanen voor motorvoertuigen binnen de locatie geluidwerende maatregelen Groene Weegje, gelden de volgende verplichtingen:
   a. binnen 9 maanden vanaf het moment dat de verkeersintensiteit ter plaatse meer bedraagt dan 4.400 motorvoertuigen per etmaal moet het wegdek zijn voorzien van geluidsreducerend asfalt (SMA NL 8G+);
   b. het geluidsreducerend asfalt bedoeld onder a, heeft ten minste de akoestische eigenschappen waarvan is uitgegaan in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit omgevingsplan; en
   c. de geluidsreducerende werking moet vervolgens in stand worden gehouden.

Afdeling 23.3 Algemene bepalingen over activiteiten

Paragraaf 23.3.1 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 23.29 Normadressaat

Degene die een activiteit verricht voldoet aan de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Afdeling 23.4 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 23.4.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 23.4.1.1 Regels voor alle gebruiksactiviteiten

Artikel 23.30 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het gebruik van gronden en van bouwwerken.

Artikel 23.31 Verboden gebruiksactiviteiten

Gebruiksactiviteiten anders dan toegestaan in of op grond van dit hoofdstuk zijn verboden.

Artikel 23.32 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten - toegestaan

1. De volgende voorzieningen en activiteiten zijn toegelaten, mits ze ondergeschikt zijn aan de ter plaatse toegelaten functies en activiteiten:
   a. groenvoorzieningen;
   b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
   c. nutsvoorzieningen;
   d. wegen, fiets- en voetpaden;
   e. inritten.

2. De volgende voorzieningen en activiteiten zijn toegelaten, mits ze ondergeschikt zijn aan én ten dienste staan van de ter plaatse toegelaten functies en activiteiten;
   a. parkeervoorzieningen;
   b. laad- en losvoorzieningen;
   c. kantooractiviteiten;
   d. duurzame energievoorzieningen.

Artikel 23.33 Algemene regels reclame-uitingen

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor reclame-uitingen aan gebouwen alleen verleend als:
a. het aantal reclame-uitingen aan een gebouw niet meer bedraagt dan één; en
b. voor afmetingen, verlichting en vormgeving voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in paragraaf 2.5 van het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Subparagraaf 23.4.1.2 Activiteiten met een parkeerbehoefte

Artikel 23.34 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het starten of wijzigen van gebruiksactiviteiten als bedoeld in afdeling 23.4 in of op een bouwwerk of op een terrein ter plaatse van de locatie Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Artikel 23.35 Specifieke zorgplicht parkeren

1. Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht is verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2. De plicht bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat locaties slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 23.36 Fietsparkeren

Voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte, geldt de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Of daarvan sprake is, wordt voor fietsparkeren de volgende parkeernorm voor (brom)fietsen gehanteerd:
a. bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief: 0,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
b. bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief: 0,9 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
c. bedrijfsverzamelgebouw: 0,6 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.

Artikel 23.37 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1. Over artikel 23.35 kan een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden gesteld.

2. Over artikel 23.35 kan een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet worden verbonden aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk en artikel 22.26.

3. Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 23.35, tweede lid, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.

4. Bij het stellen van maatwerkvoorschriften of het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning neemt het college het 'Parkeerbeleid 2017-2020' of diens rechtsopvolger in acht.

Subparagraaf 23.4.1.3 Gevoelige functies in spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

Artikel 23.38 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het starten van gevoelige functies ter plaatse van de locatie Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. Onder gevoelige functie wordt in deze subparagraaf verstaan: een functie op gronden of in ruimten waarbij personen langer dan 2 uur per dag verblijven.

Artikel 23.39 Vergunningplicht spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

Binnen de locatie Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is het binnen 50 meter vanaf percelen waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden toegepast, verboden zonder omgevingsvergunning het perceel en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een gevoelige functie.

Artikel 23.40 Beoordelingsregel spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.39, wordt alleen verleend als uit locatiespecifiek onderzoek blijkt dat gelet op de gezondheidsrisico's, het gebruik van de gronden en bouwwerken voor gevoelige functies verantwoord is gezien het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Artikel 23.41 Aanvraagvereisten spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.39, worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens verstrekt

a. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de indeling van onbebouwde gronden het gebruik van ervan;
    2. de indeling van het bouwwerk en het gebruik van de ruimten in het bouwwerk;
    3. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde en de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt; en
c. een locatiespecifiek onderzoek, inhoudende een juridisch houdbaar maatwerkonderzoek naar in elk geval het (mogelijke) gebruik van spuitgewasbeschermingsmiddelen, de afstanden tot de gevoelige functies en omstandigheden en maatregelen die effect hebben op de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 23.42 Vergunningvoorschriften spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.39, kan het bevoegd gezag de voorschriften verbinden die nodig zijn met het oog op het beschermen van de gezondheid.

Paragraaf 23.4.2 Activiteiten in de openbare ruimte

Subparagraaf 23.4.2.1 Activiteiten in de openbare ruimte

Artikel 23.43 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken voor activiteiten in de openbare ruimte ter plaatse van de locatie Activiteiten in de openbare ruimte Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan.

2. Onder gebruiksactiviteiten openbare ruimte als bedoeld in deze subparagraaf wordt verstaan:
    a. het gebruik van groenvoorzieningen;
    b. het gebruik van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen;
    c. het gebruik van waterpartijen;
    d. het gebruik van waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor waterberging;
    e. het gebruik van waterlopen;
    f. met daaraan ondergeschikt: het gebruik van kunstwerken en nutsvoorzieningen.

Artikel 23.44 Activiteiten openbare ruimte - toegestaan

Activiteiten in de openbare ruimte zijn toegestaan.

Artikel 23.45 Activiteiten landschapszone - gebod

Ter plaatse van de locatie Activiteiten landschapszone Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost moeten de gronden gebruikt en duurzaam in stand gehouden worden voor landschappelijke inpassing conform het Ontwikkelkader landschap Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, indien minimaal 70%

van de oppervlakte van het bruto bedrijventerrein binnen de locatie Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost in gebruik is als bedrijventerrein.

Paragraaf 23.4.3 Bedrijfsactiviteiten

Subparagraaf 23.4.3.1 Bedrijfsactiviteiten - toegestaan

Artikel 23.46 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de locatie Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan.

2. Onder bedrijfsactiviteiten wordt in deze subparagraaf verstaan:
   a. produceren, vervaardigen, verwerken, bewerken, herstellen en installeren van goederen;
   b. inzamelen, opslaan, distribueren en verhuren van goederen, waaronder op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie;
   c. onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
   d. dienstverlening ten behoeve van de landbouw (loonbedrijven);
   e. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven;
   f. groothandel.

Artikel 23.47 Bedrijfsactiviteiten - toegestaan

1. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, tenzij sprake is van activiteiten die niet zijn toegestaan op grond van artikel 23.48.

2. Buitenopslag ten dienste van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. gelegen achter de voorgevellijn;
   b. niet hoger dan de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, tenzij het de opslag van boten betreft bij bedrijven waarvoor deze opslag onderdeel van de bedrijfsvoering is; en
   c. buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de Straalweg, de Meeldijkseweg, de Zuidelijke Insteekweg, de Weg naar de Val (N256) en het Gouwepark.

Artikel 23.48 Bedrijfsactiviteiten - verbod

1. De volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan:
   a. het gebruiken van een bouwwerk voor een distributiecentrum met een bruto-vloeroppervlak van meer dan 10.000 m^2;
   b. activiteiten die in aanzienlijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   c. milieubelastende activiteiten die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving verboden zijn om zonder omgevingsvergunning te verrichten, als die onderdeel zijn van een mer-plichtig project zoals bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit;
   d. het exploiteren van IPPC-installaties;
   e. activiteiten zoals bedoeld in onderdeel A1a, A7, B, D, E van bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (risicovolle inrichtingen);
   f. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
   g. zelfstandige horecabedrijven;
   h. zelfstandige kantoren;
   i. zelfstandige detailhandelsbedrijven.

2. Een bouwwerk wordt niet gebruikt voor zelfstandige opslag- en/of garageboxen en/of self-storage.

Subparagraaf 23.4.3.2 Bedrijfsactiviteiten energiegebonden

Artikel 23.49 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de locatie Bedrijfsactiviteiten energiegebonden Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan.

Artikel 23.50 Bedrijfsactiviteiten energiegebonden - toegestaan

1. Uitsluitend energiegebonden bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, bestaande uit:
   a. duurzame energie-opslagsystemen;
   b. waterstoftankstations;
   c. laadinfrastructuur.

2. In afwijking van het eerste lid zijn energiegebonden bedrijfsactiviteiten niet toegestaan, als deze uit de volgende activiteiten bestaan:
   a. activiteiten die in aanzienlijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   b. milieubelastende activiteiten die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving verboden zijn om zonder omgevingsvergunning te verrichten, als die onderdeel zijn van een mer-plichtig project zoals bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit;
   c. activiteiten zoals bedoeld in onderdeel A1a, A7, B, D, E van bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (risicovolle inrichtingen).

Paragraaf 23.4.4 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Artikel 23.51 Overgangsrecht gebruik

1. Een gebruiksactiviteit die als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan in strijd is gekomen met de regels in afdeling 23.4, mag worden voortgezet.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een gebruiksactiviteit die reeds in strijd was met de regels over gebruiksactiviteiten in dit omgevingsplan zoals die van kracht waren voor een wijziging van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

3. Het is verboden een met het omgevingsplan strijdige activiteit te veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4. Als de gebruiksactiviteit bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden de gebruiksactiviteit daarna te hervatten of te laten hervatten.

5. Onder gebruiksactiviteiten als bedoeld in dit artikel wordt ook bedoeld het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat was opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet.

Artikel 23.52 Specifiek overgangsrecht

In afwijking van artikel 23.51 geldt dat het gebruik van de gronden ter plaatse van de locatie Activiteiten Landschapszone Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, dat bestond op 24 september 2026 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet totdat minimaal 70% van de oppervlakte van het bruto bedrijventerrein binnen de locatie Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost in gebruik is als bedrijventerrein.

Afdeling 23.5 Bouwactiviteiten

Paragraaf 23.5.1 Algemene regels voor bouwactiviteiten

Subparagraaf 23.5.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 23.53 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op het bouwen, verbouwen of in stand houden van bouwwerken ter plaatse van Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Artikel 23.54 Verboden bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten anders dan toegestaan in of op grond van dit omgevingsplan zijn verboden.

Artikel 23.55 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van activiteiten waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere activiteiten buiten beschouwing.

Artikel 23.56 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk worden de waarden die daarin in m (meter), m2, ha of % zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. de afstand: de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
c. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.
d. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de groot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
e. de oppervlakte van een bouwwerk: gemeten in de verticale projectie op het bouwterrein van de grootste buitenwerkse maten van de (denkbeeldige) gevels, exclusief overstekken tot 50 centimeter, boven het afgewerkt terrein en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur.
f. de vloeroppervlakte: de oppervlakte voor mensen toegankelijke ruimte(n) van een gebouw.
g. de brutovloeroppervlakte: de totale oppervlakte van de ruimte(n) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.
h. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 23.57 Vergunningvoorschriften

1. Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, kan het bevoegd gezag de voorschriften verbinden worden die nodig zijn met het oog op voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en van aangrenzende gronden en bouwwerken en van aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

2. Onder voorschriften als bedoeld in het eerste lid worden in ieder geval verstaan voorschriften over:
   a. de afmetingen en positie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   b. landschappelijke inpassing van bouwwerken;
   c. het realiseren en in stand houden van parkeervoorzieningen.

Artikel 23.58 Specifieke vergunningvoorschrift waterberging

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van wateroverlast, bij vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26, de onderstaande verplichtingen stellen aan de omgevingsvergunning:

a. het realiseren van een waterberging met een inhoud die voldoet aan de volgende formule: oppervlakte extra te verharden of te bebouwen oppervlakte * 0,075 meter;
b. het duurzaam in stand houden van de waterberging.

Artikel 23.59 Specifieke aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit worden, in aanvulling op het gestelde in artikel 22.35, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost:
   1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 23.60 Omgevingskwaliteit - advies

De gemeentelijke adviescommissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet, is adviseur voor een aanvraag omgevingsvergunning aan de beoordelingsregels uit artikel 23.64 en 23.72.

Subparagraaf 23.5.1.2 Het in stand houden van een bouwwerk

Artikel 23.61 Repressief welstand

Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost:

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van
   1. een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
   2. een bouwwerk dat op 24 september 2026 met omgevingsvergunning aanwezig was; en
b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

Paragraaf 23.5.2 Gebouw of overkapping bouwen

Subparagraaf 23.5.2.1 Gebouw of overkapping bouwen - vergunningplicht

Artikel 23.62 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, uitbreiden of verbouwen van een gebouw of van een overkapping, ter plaatse van de locatie Gebouw of overkapping bouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - vergunningplicht.

Artikel 23.63 Beoordelingsregels algemeen

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een gebouw of een overkapping alleen verleend als:

a. de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 80%;
b. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen per bouwperceel ter plaatse van minimum bebouwingspercentage Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost minimaal het aangegeven bebouwingspercentage bedraagt;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximum bouwhoogte gebouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost;
d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelsgrens minimaal 12 meter bedraagt;
f. voldaan wordt aan de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost ten aanzien van bouwrichting, rooilijnen, situering, oriëntatie, gevelvormen, loadingdocks, reclame-uitingen en kapvormen;
g. overkappingen en architectonische ondergeschikte uitbreidingen van gebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, worden op meer dan één meter achter de voorgevellijn gebouwd.

Artikel 23.64 Beoordelingsregel redelijke eisen van welstand

1. In aanvullingop het gestelde in artikel 22.29, en in afwijking van artikel 22.29, eerste lid aanhef en onder b wordt de omgevingsvergunning verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoens- gebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen indien, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. het bouwplan, ondanks afwijking van de criteria van het beeldkwaliteitsplan, in samenhang met de bestaande en de te verwachten omgeving, ruimtelijk, architectonisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is; of
b. het bouwplan vanwege zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen, in de omgeving aanvaardbaar is, mits de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 23.65 Beoordelingsregel parkeren

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een gebouw of een overkapping alleen verleend als op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van het 'Parkeerbeleid 2017-2020' of de opvolger daarvan.

Artikel 23.66 Beoordelingsregel fietsparkeren

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een gebouw of een overkapping alleen verleend als op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voor de stalling van (brom)fietsen wordt voorzien. Of daarvan sprake is, wordt voor fietsparkeren de volgende parkeernorm voor (brom)fietsen gehanteerd:
a. bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief: 0,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
b. bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief: 0,9 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
c. bedrijfsverzamelgebouw: 0,6 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.

Paragraaf 23.5.3 Bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, bouwen

Subparagraaf 23.5.3.1 Bouwwerken, geen gebouw over overkapping zijnde bouwen - vergunningplicht

Artikel 23.67 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ter plaatse van de locatie Bouwwerk geen gebouw of overkapping zijnde bouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Artikel 23.68 Beoordelingsregel vlaggenmast

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een vlaggenmast alleen verleend als:
a. de hoogte van een vlaggenmast niet meer bedraagt dan 8 meter;
b. het aantal vlaggenmasten op een gebouwerf niet meer bedraagt dan 3.

Artikel 23.69 Beoordelingsregel maximale hoogte antennemast

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt alleen verleend als de hoogte van een antennemast niet meer bedraagt dan 5 meter.

Artikel 23.70 Beoordelingsregel reclamezuil

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een reclamezuil alleen verleend als:
a. het aantal reclamezuilen op een gebouwerf niet meer bedraagt dan één; en
b. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, de breedte niet meer dan 1 meter en de diepte niet meer dan 0,3 meter.

Artikel 23.71 Beoordelingsregel maximale hoogte overige bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, waarvan geen maximale hoogte is opgenomen in de artikelen artikel 23.68 en artikel 23.69, alleen verleend als de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

Artikel 23.72 Beoordelingsregel redelijke eisen van welstand

1. In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29, en in afwijking van artikel 22.29, eerste lid aanhef en onder b wordt de omgevingsvergunning verleend als het uiterlijk van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoens- gebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen indien, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   a. het bouwplan, ondanks afwijking van de criteria van het beeldkwaliteitsplan, in samenhang met de bestaande en de te verwachten omgeving, ruimtelijk, architectonisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is; of
   b. het bouwplan vanwege zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen, in de omgeving aanvaardbaar is, mits de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 23.73 Beoordelingsregel randvoorwaarden beeldkwaliteitsplan

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, wordt voor een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, alleen verleend als voldaan wordt aan de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost ten aanzien van situering, oriëntatie en rooilijnen.

Paragraaf 23.5.4 Bouwen in archeologisch waardevol gebied

Artikel 23.74 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, uitbreiden of verbouwen van een gebouw, een overkapping en andere bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, ter plaatse van Archeologisch waardevol gebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, indien voldaan wordt aan zowel het tweede als het derde lid.

2. De bodem wordt dieper geroerd dan 50 centimeter.

3. De bouwactiviteiten beslaan een oppervlakte van meer dan de met oppervlakte bodemverstoring Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost aangegeven oppervlakte (in vierkante meters).

Artikel 23.75 Specifieke aanvraagvereisten bouwactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

Bij een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate zijn vastgesteld, dat is gebaseerd op:
   1. een bureauonderzoek;
   2. zo nodig een booronderzoek; en
   3. zo nodig een proefsleuvenonderzoek;
b. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek: een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen voor de opgraving;
c. als sprake is van een booronderzoek: een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak voor het booronderzoek.

Artikel 23.76 Beoordelingsregels bouwactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, alleen verleend als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

Artikel 23.77 Advies bouwactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

Het bevoegd gezag betrekt een archeologisch deskundige bij de beoordeling van een overlegd rapport als bedoeld in artikel 23.75.

Artikel 23.78 Vergunningvoorschriften bouwactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen danwel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

Paragraaf 23.5.5 Overgangsrecht bouwactiviteiten

Artikel 23.79 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden op grond van een omgevingsvergunning, en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan in strijd is gekomen met de regels in afdeling 23.5, mag, mits deze strijdigheid naar aard en omvang niet wordt vergroot, in stand worden gehouden.

2. Het eerste lid geldt niet voor een bouwwerk dat zonder omgevingsvergunning aanwezig of in uitvoering is en in strijd is met de regels over bouwwerken in dit omgevingsplan zoals die van kracht waren voor een wijziging van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

Afdeling 23.6 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 23.6.1 Algemene regels voor aanlegactiviteiten

Artikel 23.80 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op aanlegactiviteiten ter plaatse van Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. Onder het uitvoeren van aanlegactiviteiten wordt verstaan:
   a. werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren.

Artikel 23.81 Verboden aanlegactiviteiten

Het uitvoeren van aanlegactiviteiten ter plaatse van Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is verboden, behalve daar waar dat in deze afdeling expliciet is toegestaan met toepassing van de in deze afdeling opgenomen regels.

Artikel 23.82 Meetbepalingen

Voor de toepassing van deze afdeling worden de waarden die daarin in m (meter) of m^2 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
a. diepte van een aanlegactiviteit vanaf maaiveld;
b. hoogte van een aanlegactiviteit vanaf maaiveld.

Artikel 23.83 Aanlegactiviteiten - toegestaan

1. Aanlegactiviteiten die in overeenstemming zijn met de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in afdeling 23.4 zijn toegestaan, tenzij het aanlegactiviteiten betreffen waarvoor op grond van afdeling 23.6 een omgevingsvergunning is vereist dan wel andere regels gelden.

2. In afwijking van het eerste lid zijn aanlegactiviteiten ook toegestaan als:
   a. de aanlegactiviteiten het normale onderhoud betreffen;
   b. de aanlegactiviteiten reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten reeds mogen worden uitgevoerd.

Paragraaf 23.6.2 Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

Artikel 23.84 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op aanlegactiviteiten ter plaatse van Archeologisch waardevol gebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

2. In deze paragraaf wordt onder het uitvoeren van aanlegactiviteiten verstaan:
   a. het uitvoeren van grondactiviteiten;
   b. het aanleggen van kabels en leidingen;
   c. het graven of dempen van watergangen en waterpartijen;
   d. het planten van bomen en houtgewas;
   e. het kappen van bomen en houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd dan wel diepwortelende beplanting wordt verwijderd.

Artikel 23.85 Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied - toegestaan

1. Aanlegactiviteiten als bedoeld in artikel 23.84 zijn toegestaan als voldaan wordt aan het bepaalde in het tweede en/of het derde lid.

2. De aanlegactiviteiten beslaan een oppervlakte van maximaal de met oppervlakte bodemverstoring Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost aangeven oppervlakte (in vierkante meters);

3. De aanlegactiviteiten beroeren de bodem niet dieper dan 50 centimeter;

4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, zijn aanlegactiviteiten ook toegestaan als deze ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 23.86 Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning aanlegactiviteiten als bedoeld in artikel 23.84 uit te voeren, tenzij toepassing kan worden gegeven aan 23.85.

Artikel 23.87 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze paragraaf.

Artikel 23.88 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 23.86, wordt alleen verleend:
a. als is gebleken dat de in artikel 23.86 genoemde aanlegactiviteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot verstoring van archeologisch materiaal;
b. nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. als het bevoegd gezag voorafgaand advies vraagt aan de archeologisch deskundige omtrent het criterium als bedoeld onder a en b. Bij een negatief advies verzoekt het bevoegd gezag de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

Artikel 23.89 Vergunningvoorschriften aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem (technische maatregelen), het doen van opgravingen danwel het begeleiden van de werken of werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Paragraaf 23.6.3 Verkeersinfrastructuur en openbare ruimte

Artikel 23.90 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het aanleggen en behouden van een deugdelijke en veilige verkeersinfrastructuur en openbare ruimte met daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van Hoofdinfrastructuur kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Artikel 23.91 Aanlegactiviteiten verkeersinfrastructuur en openbare ruimte - vergunningplicht

Binnen de locatie Hoofdinfrastructuur kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

a. het aanleggen, veranderen en verwijderen van wegen, fietspaden en wandelpaden;
b. het aanbrengen of verwijderen van oppervlakteverharding;
c. het aanbrengen of verwijderen van verhardingen;
d. het realiseren van water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
e. het dempen van watergangen.

Artikel 23.92 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten verkeersinfrastructuur en openbare ruimte

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze paragraaf.

Artikel 23.93 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten verkeersinfrastructuur en openbare ruimte

1. De vergunning, bedoeld in artikel 23.91 wordt alleen verleend indien de werkzaamheden bijdragen aan aan een deugdelijke en veilige verkeersinfrastructuur en openbare ruimte.

2. Bij de beoordeling van de aanvraag aan het bepaalde in het eerste lid toetst het bevoegd gezag aan de technische en inrichtingseisen die zijn opgenomen in bijlage Standaard ontwerp- en materiaaleisen buitenruimte van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Afdeling 23.7 Kostenverhaal en financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Artikel 23.94 Kostenverhaalsgebied en tijdvak

Voor het Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost geldt een tijdvak van 22 jaar met ingang van 7 december 2026.

Artikel 23.95 Verdeling van de kosten over de activiteiten

1. Voor het verdelen van de kosten wordt per activiteit bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit het kostenverhaal berekend naar rato van de geraamde opbrengsten.

2. De opbrengsten van de grond, bedoeld in het eerste lid worden geraamd op basis van een taxatie door een ter zake deskundige taxateur.

3. Onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald.

Artikel 23.96 Methode raming plankosten

Bij de raming van de kosten binnen het werkingsgebied Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost wordt voor de plankosten uitgegaan van het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling.

Artikel 23.97 Methode raming inbrengwaarden

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit.

Artikel 23.98 Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en
b. een aanduiding van de oppervlakte van de gronden die worden geleverd voor het beoogde gebruik van de kostenverhaalsplichtige activiteiten bedoeld onder a.

Artikel 23.99 Eindafrekening

1. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

2. Indien er wordt voorzien in een fasering van de aanleg van de in artikel 23.99, eerste lid bedoelde werken, dan wordt per fase de termijn van drie maanden gehanteerd.

3. Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen in artikel 23.95, met dien verstande dat:
   a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd;
   b. de totale opbrengsten van de grond worden berekend op basis van de levering van de gronden die is gerealiseerd;
   c. voor de opbrengsten van de grond hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking;
   d. de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.

4. Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel 23.100 Eindafrekening op verzoek

1. Op de eindafrekening op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks op 1 juni door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste 36 weken voor die datum zijn ontvangen.

2. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
   b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en
   c. naam, (e-mail)adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 23.99.

Artikel 23.101 Indexering

Bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening wordt een jaarlijkse indexering toegepast conform:

a. voor de kosten de inputprijsindex voor grond-, weg en waterbouw;
b. voor de opbrengsten de jaarlijks door de gemeente gepubliceerde grondprijzenbrief en bij gebreke daarvan de consumptieprijsindex (CPI alle huishoudens van het CBS).

Artikel 23.102 Rente

1. Bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening worden de volgende renteparameters toegepast:

a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de totale ontvangsten uit kostenverhaal bijdragen wordt de jaarlijks bij de begroting vastgestelde omslagrente toegepast;
b. voor de creditrente in perioden waarin de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, wordt de jaarlijks bij de begroting vastgestelde omslagrente toegepast.

2. Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente die bestaat uit de omslagrentes van ieder jaar dat ligt tussen het jaar van de beschikking en het jaar van terugbetaling.

Artikel 23.103 Kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied (gebiedsoverstijgende kosten)

De werken, werkzaamheden en maatregelen die ten dele worden toegerekend aan Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost zijn opgenomen in bijlage Raming nadeelcompensatie Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost en worden voor 50% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied.

Artikel 23.104 Verhaalbare kosten

De totale aan Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost toe te rekenen kosten worden geraamd op € 47.524.072,-.

Tabel verhaalbare kosten

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN		
Kosten toek. uitgeefb. gronden	**Rekenmodel met tijdvak**	**Bron**
B1 - Inbrengwaarde uitgeefb. gronden	7.482.823	Bijlage 5 - taxatie inbrengwaarde
B2 - Rechtenvrij maken gronden	-	Niet van toepassing
B3 - Sloop boven- en ondergrond uitgeefb. Gronden	165.672	Bijlage 7 - Raming bouwrijp maken SSK post B.A.LD
B4 - Sanering, grondwerk, waterbouw	102.019	Bijlage 7 - Raming bouwrijp maken SSK post B.A.SAN
Kosten toek. openbaar gebied		
A1 - Plankosten - dl 1 omgevingsplan	632.380	Bijlage 6 Plankostenscan 1.1 A of B, 1.2 en 1.3
A1 - Plankosten - dl 2 taxatie, onteigening	72.734	Bijlage 6 Plankostenscan 2.1. A t/m D
A1 - Plankosten - dl 2 inrichtingsplan	516.771	Bijlage 6 Plankostenscan 2.2
A1 - Plankosten - dl 2 projectmanagement	2.164.453	Bijlage 6 Plankostenscan 2.4
A1 - Onderzoeken m.u.v. grondmechanica	-	Niet van toepassing
A2 - Inbrengwarde: Grond en opstal	7.054.907	Bijlage 5 - taxatie inbrengwaarde
A3 - Rechtenvrij maken t.b.v. A2	-	Niet van toepassing
A4 - Kosten minus opbrengsten tijdelijk beheer	-	Niet van toepassing, zie toelichting
A5 - Sloop boven- en ondergrond tbv A2	-	Niet van toepassing
A6 - Saneren, grondwerk, waterbouw t.b.v. A2	-	Niet van toepassing
A7 - Compensatie en mitigatie natuur	-	Niet van toepassing
A8 - Inrichting - Bouwrijp maken	8.092.367	Bijlage 6 Raming bouwrijp maken
A8 - Inrichting - Woonrijp maken	4.736.098	Bijlage 7 Raming woonrijp maken
A8 - Inrichting - Toerek. kosten buiten kostenv. gebied	1.767.926	Bijlage 8 Raming toerekenbare voorzieningen
A9 - Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	-	Niet van toepassing
A10 - Voorbereiding en toezicht uitvoering (VTU)	4.054.206	Bijlage 6 Plankostenscan 2.3
A11 - Nadeelcompensatie	8.000	Bijlage 11 Raming nadeelcompensatie
A12 - Belastingen	427.311	Bijlage 10 Belastingen kostenverhaalsgebied
A13 - Rente	10.246.406	Volgen uit de berekening van de fasering
A14 - Overige werkzaamheden i.o.v. gemeente	-	Niet van toepassing
TOTAAL	**47.524.072**	
Te ontvangen bijdragen		**Toelichting**
Geen		
TOTAAL	-	

Artikel 23.105 Raming van de opbrengsten

De totale opbrengsten van de gronden in Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost worden geraamd op € 36.623.330. Voor het berekenen van de opbrengst van de gronden worden de in onderstaande tabel genoemde vastgoedsoorten onderscheiden en wordt de opbrengst op het daarbij bepaalde bedrag geraamd.

Raming van de opbrengsten

RAMING GRONDOPBRENGST PER ACTIVITEIT - OMGEVINGSPLAN			
Woningen	EUR per kavel	Aantal eenheden	Totale opbrengsten [EUR]
TOTAAL		-	-
Overig vastgoed	EUR per m²	Aantal eenheden	Totale opbrengsten [EUR]
Bedr. Terr. no 1 en 2 (bijl. 2a)	137,50	149.737	20.588.838
Bedr. Terr. no. 3 (bijlage 2a)	147,50	33.221	4.900.098
Bedr. Terr. no. 4 (bijlage 2a)	167,50	66.474	11.134.395
TOTAAL		249.432	36.623.330
GRONDOPBRENGSTEN TOTAAL			36.623.330

Artikel 23.106 Fasering van de kosten en opbrengsten

De te maken kosten en te ontvangen opbrengsten zijn uitgezet in de tijd. De uitvoeringsperiode na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is 22 jaar. De kosten en opbrengsten worden gedurende deze periode geïndexeerd en hieruit volgt de berekening van de kosten van rentetoerekening. De berekening is onderdeel van bijlage Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, pagina 7 onderdeel 6. Fasering.

Artikel 23.107 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Na vermindering van het totaal aan verhaalbare kosten met de opbrengst bedragen de te verhalen kosten € 32.235.106. De berekening van het totaal aan verhaalbare kosten is opgenomen in onderstaande tabel.

Te verhalen kosten na macro-aftopping

MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN	
Macro-aftopping	Contante waarde
Totaal inbrengwaarde uitgeefb. gebied	7.750.515
Totaal andere kosten	28.614.977
Bruto te verhalen kosten	**36.365.492**
Totaal van overige opbrengsten	-
Netto te verhalen kosten	**36.365.492**
Totale opbrengsten uitgiften	32.235.106
Maximaal te verhalen kosten	**32.235.106**

Artikel 23.108 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De verhaalbare kosten worden over de activiteiten verdeeld aan de hand van onderstaande tabel.

Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - OMGEVINGSPLAN					
Kosten	EUR	RATO			
Totale contante kosten	32.235.106	100,00%			
Opbrengsten - activiteiten	Totale contante opbrengsten [EUR]	Aantal woningen / aantal m² BVO	Contante opbrengsten per eenheid [EUR/woning of EUR/m² BVO]	Kostenbijdrage per eenheid [EUR/woning of EUR/m² BVO]	Kostenbijdrage per activiteit
Woningbouw					
Overig vastgoed		Aantal m2 uitgegeven perceel			
Bedr. Terr. no 1 en 2 (bijl. 2a)	18.121.874	149.737	121,02	121,02	per geleverde m²
Bedr. Terr. no. 3 (bijlage 2a)	4.312.968	33.221	129,83	129,83	per geleverde m²
Bedr. Terr. no. 4 (bijlage 2a)	9.800.267	66.474	147,43	147,43	per geleverde m²
TOTAAL	32.235.106				

BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
Activiteit	Eigenaar 1 (gemeente)	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	TOTAAL
Uitgeefbaar					
Bedr. Terr. no 1 en 2 (bijl. 2a)	-	728.569	4.756.270	12.637.035	18.121.874
Bedr. Terr. no. 3 (bijlage 2a)	1.382.682	-	2.930.314	-	4.312.996
Bedr. Terr. no. 4 (bijlage 2a)	3.499.253	-	6.301.014	-	9.800.267
Bruto kostenverhaalsbijdrage	**4.881.905**	**728.569**	**13.987.598**	**12.637.035**	**32.235.106**

KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
OMGEVINGSPLAN	Eigenaar 1 (gemeente)	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	TOTAAL
Bruto kostenverhaalsbijdrage	4.881.905	728.569	13.987.598	12.637.035	32.235.106
AFTREK INBRENGWAARDE EN EIGEN WERKEN					
B1 - Inbrengwaarde uitgeefb. gronden	1.031.550	180.600	3.138.300	3.132.510	7.482.960
B2 - Rechtenvrij maken gronden					-
B3 - Sloop boven- en ondergrond uitgeefb. Gronden				165.672	165.672
B4 - Sanering, grondwerk, waterbouw				102.019	102.019
Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	**1.031.550**	**180.600**	**3.138.300**	**3.400.201**	**7.750.651**
In rekening brengen bij beschikking	**3.850.355**	**547.969**	**10.849.298**	**9.236.833**	**24.484.454**

BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN					
Opbrengsten	Eigenaar 1 (gemeente)	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	TOTAAL
Grondopbrengsten - contant	4.881.905	728.569	13.987.598	12.637.035	32.235.106
Verkoop inbrengwaarde toekomstig openbaar gebied	2.481.550	295.260	2.575.080	1.702.890	7.054.780
Totaal opbrengsten	**7.363.455**	**1.023.829**	**16.562.678**	**14.339.925**	**39.289.886**
Kosten					
Inbrengwaarde gronden opstal openbaar	2.481.550	295.260	2.575.080	1.702.890	7.054.780
Inbrengwaarde gronden opstal uitgeefbaar	1.031.550	180.600	3.138.300	3.132.510	7.482.960
Rechtenvrij maken gronden	-	-	-	-	-
Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar	-	-	-	165.672	165.672
Inbrengwaarde saneren, grondwerk, waterbouw uitgeefbaar	-	-	-	102.019	102.019
Bijdrage conform beschikking	3.850.355	547.969	10.849.298	9.236.833	24.484.454
Bijdrage conform anterieure overeenkomst					-
Totaal	**7.363.455**	**1.023.829**	**16.562.678**	**14.339.925**	**39.289.886**
Resultaat eigenaren met tijdvak - omgevingsplan	-	-	-	-	-

Hoofdstuk 24 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 25 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 26 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 27 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 28 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 29 [Gereserveerd]

[Gereserveerd]

B

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 30 SLOTBEPALINGEN

C

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~23.1~~ 30.1 (citeertitel)

D

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Activiteiten calamiteitenontsluiting Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/1b048291d8ef4d4aad447af4ec77a0af/nld@2026-11-02;08170043
Activiteiten hoofdas Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/5556765e0e614d50b401679ab5372cf8/nld@2026-11-02;08170043
Activiteiten in de openbare ruimte Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan	/join/id/regdata/gm1676/2026/76c4b4a371354bb5af4ce8d89add7f43/nld@2026-11-02;08170043
Activiteiten landschapszone Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/c75f9a545dde4923b71353e05bd2d231/nld@2026-11-02;08170043
Archeologisch waardevol gebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/bd92ff4023d44d83a6869b4f7f401ba9/nld@2026-11-02;08170043
Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/c8e479541ec54491bac973481b0b89bd/nld@2026-11-02;08170043
Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan	/join/id/regdata/gm1676/2026/f921932a666d46abadae574e2686b9af/nld@2026-11-02;08170043
Bedrijfsactiviteiten energiegebonden Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - toegestaan	/join/id/regdata/gm1676/2026/e328e09dca194ff59b83f7bb651c0a9b/nld@2026-11-02;08170043
Beperkingengebied - leiding hoogspanning Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/c471433c693c49ce8edd2ce05c9f320a/nld@2026-11-02;08170043
Beperkingengebied - leidingstrook Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/e5a6aef6adda4ec9a618ebe127e5cb93/nld@2026-11-02;08170043
Bouwwerk geen gebouw of overkapping zijnde bouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/ff8ae6ee98c54acdb321bb430f286653/nld@2026-11-02;08170043
Gebouw of overkapping bouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost - vergunningplicht	/join/id/regdata/gm1676/2026/50074d3d15e84e169657f6e042a57372/nld@2026-11-02;08170043
geluidwerende maatregelen Groene Weegje	/join/id/regdata/gm1676/2026/c85f3067e86b42f0a80989aa469263d5/nld@2026-11-02;08170043
Geluidzone - geluid basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/c80055502b8f49708cf5df7e6bde2604/nld@2026-11-02;08170043
Hoofdinfrastructuur kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/ed5a485f8a5e447cb233f88f1806c713/nld@2026-11-02;08170043
Kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/ecb4cd686da8423292c71daec1d93f8c/nld@2026-11-02;08170043

maximum bouwhoogte gebouwen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/b6e6f3449b67491d818cf810f2df2a2e/nld@2026-11-02;08170043
Milieuzone - geur basis Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/a02953aae42a41d594ee8860961d16bf/nld@2026-11-02;08170043
minimum bebouwingspercentage Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/ea84f7c6de5d42c38310dc7f5d150849/nld@2026-11-02;08170043
oppervlakte bodemverstoring Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/299cfba5387540398cc583fbb1cd0d96/nld@2026-11-02;08170043
Transformatiegebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/a75b75af3a4e4f9f9600d416aa615efd/nld@2026-11-02;08170043

E

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Begripsbepalingen

aansluitafstand	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
archeologisch deskundige	de Rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of een ander deskundig archeologisch adviesbureau
AS SIKB 2000	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	een bedrijfsactiviteit waarbij sprake is van relatief weinig werknemers én relatief weinig bezoekers
bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	een bedrijfslocatie met relatief veel werknemers én relatief weinig bezoekers
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
BRL SIKB 2000	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of

	b.geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
grondactiviteiten	een aanlegactiviteit die een wijziging van de bodemstructuur tot gevolg heeft, waaronder in ieder geval wordt verstaan: het bewerken, ophogen en afgraven van de bodem en het indrijven van voorwerpen in de bodem.
ISO 11423-1	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a.varkens, kippen, schapen of geiten; en b.als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1.rundvee tot 24 maanden; 2.kalkoenen; 3.eenden; of 4.parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten - Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1 A1	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
NEN-EN-ISO 9377-2	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met

	doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
netto bedrijventerrein	Totale oppervlak van een bedrijventerrein, min het oppervlak voor de openbare ruimte.
nutsvoorzieningen	voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.
overkapping	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.
straatpeil	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet

	en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
waterhuishoudkundige voorzieningen	voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, (riool)gemalen en inlaten.
zijdelingse perceelsgrens	de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

F

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Ontwikkelkader landschap Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/908dcb873c324b9aadeb0e20d4977cdd/nld@2026-11-02;08170043
Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/20e8a5dffe6a44eb82a7f8dbb2aa8906/nld@2026-11-02;08170043
Raming nadeelcompensatie Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/4152f379d01c43bc9e37c0b63b9a2ba3/nld@2026-11-02;08170043
Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/4411e3be3a864d7e827c255898432d40/nld@2026-11-02;08170043
Taxatie grondopbrengsten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/50745cddf71c457db8d2eef7904d7be7/nld@2026-11-02;08170043
Standaard ontwerp- en materiaaleisen buitenruimte	/join/id/regdata/gm1676/2026/435942081faf4ccc894598cd602bb780/nld@2026-11-02;08170043
Functiekaart Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/4df97f8174864d07b6b10b9623037d89/nld@2026-11-02;08170043
Eigendommen en uitgifte Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/6bd08da17ef14b0f90afd588104ac5ed/nld@2026-11-02;08170043
Inbrengwaarde Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/28c39cb18f2048d38114efaba55c27c1/nld@2026-11-02;08170043
Plankostenberekening Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/c5eb01e0774a4d68bb79d24b07d6e6c4/nld@2026-11-02;08170043
Raming bouwrijp maken Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/f6ddb47fa9db44de9f7c165a1a60ba76/nld@2026-11-02;08170043
Raming woonrijp maken Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/b6f730119c594250ac49b7f1c5aa281e/nld@2026-11-02;08170043
Raming toerekenbare voorzieningen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/6a904619e6674e5d807488a0caacf298/nld@2026-11-02;08170043
Belastingen kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost	/join/id/regdata/gm1676/2026/28c33b3845164ac3824601019b13dcec/nld@2026-11-02;08170043

G

Na sectie ' Voorschriften over archeologische monumentenzorg' worden 23 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 23.4 Geluid: meerdere activiteiten beschouwen als één activiteit

Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer golden de geluidnormen voor de gehele inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dus voor het samenstel van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden. Deze bepaling beoogt hetzelfde. Wanneer op een locatie meerdere, onderling samenhangende activiteiten worden verricht, gelden de geluidregels voor dit samenstel van activiteiten. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als de activiteiten behoren tot een bedrijf. Dit artikel geeft aan welke clustering van activiteiten als één activiteit beschouwd moet worden. Dit kunnen twee milieubelastende activiteiten zijn die elkaar functioneel ondersteunen. Uit de systematiek van het Bal volgt al dat een milieubelastende activiteit die is aangewezen in de paragrafen 3.3 tot en met 3.11, bestaat uit de kernactiviteit, inclusief functioneel ondersteunende activiteiten. Dit is ook zo als die functioneel ondersteunende activiteiten zelf ook als milieubelastende activiteit in hoofdstuk 3 aangewezen zijn. Ook twee of meer milieubelastende activiteiten op één locatie die rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan worden op grond van dit artikel beschouwd als één activiteit.

De inhoud van dit artikel wijkt af van artikel 5.58 in het Bkl. Dit is gedaan om de omgevingsplanregels van rijkswege beter aan te laten sluiten bij de situatie zoals die was onder het oude recht.

Deze bepaling beoogt niet het algemene toepassingsbereik van deze afdeling over de milieubelastende activiteit uit te breiden. Bijvoorbeeld met het geluid van een landbouwvoertuig op een akker. Deze bepaling trekt die activiteit niet alsnog «binnen» de activiteit.

Directe hinder, laden en lossen versus indirecte hinder

Ook activiteiten die niet hoofzakelijk op de locatie van het terrein van een bedrijf plaatsvinden, maar in de onmiddellijke nabijheid daarvan, kunnen onderdeel zijn van een activiteit in de zin van dit artikel. Dit wordt beschouwd als «directe hinder». Een voorbeeld hiervan zijn laad- en losactiviteiten die op de openbare weg worden uitgevoerd. Het geluid van dit laden en lossen moet dus ook voldoen aan de waarde voor geluid van een activiteit, zoals opgenomen in deze paragraaf. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer golden de geluidnormen ook voor deze activiteiten in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

De geluidvoorschriften in deze paragraaf gelden dus voor het geluid dat beschouwd wordt als «directe hinder». Geluid, veroorzaakt door het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit (totdat het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld) wordt beschouwd als «indirecte hinder». Voor indirecte hinder geldt alleen de specifieke zorgplicht in artikel 22.44, derde lid van dit omgevingsplan. Zie ook de toelichting bij artikel 22.44, derde lid.

Overigens was het onder het oude recht ook afhankelijk van de omstandigheden van het geval wanneer laden en lossen overgaat in het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit. Deze omgevingsplanregels van rijkswege brengen hier geen verandering in.

Artikel 23.5 Geluid: onderzoek

Dit artikel is een voortzetting van artikel 1.11 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit artikel wordt bij een aantal activiteiten bepaald dat een rapport van een geluidonderzoek moet worden ingediend. Het gaat daarbij onder meer om het onder bepaalde omstandigheden ten gehore brengen van muziekgeluid en om transportactiviteiten in de avond- en nachtperiode (tussen 19.00 en 7.00 uur). In de gevallen waarvoor bij de specifieke bepalingen een plicht is opgenomen tot het indienen van een akoestisch rapport, leert de ervaring dat doorgaans problemen te verwachten zijn bij toetsing aan de geluidwaarden.

Artikel 23.7 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

Ten minste vier weken voor het begin of wijziging van de activiteit moet het geluidonderzoek aan het bevoegd gezag versterkt worden. Behalve het geluidonderzoek moeten ook de gegevens zoals vermeld in Artikel 22.46 worden verstrekt.

Artikel 23.8 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen: tankstation

Dit artikel is een voortzetting van artikel 2.17, vierde lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit artikel geldt alleen voor bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak een inrichting voor verkoop van brandstoffen aan derden zijn. Door het vervangen van het begrip Wet milieubeheer-inrichting door activiteiten is het niet meer mogelijk gebruik te maken van dit zogenoemde hoofdzaakcriterium. Daarvoor is het tankstation nu omschreven als het bieden van gelegenheid voor het tanken van motorvoertuigen van derden. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Het Bkl gaat in de instructieregels niet meer uit van een apart geluidregime met afwijkende dagperioden voor tankstations. Wel zijn er op grond van de flexibiliteitsbepalingen van deze instructieregels mogelijkheden om in het omgevingsplan rekening te houden met de bijzondere kenmerken van het geluid bij een tankstation, zoals de pieken bij dichtslaan van autoportieren, als het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen maar aanvaardbaar is en er voldaan wordt aan de grenswaarden in het Bkl. In dit artikel wordt het onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer geldende geluidregime overgenomen, zodat de geluidsituatie niet verandert zolang de gemeente nog geen nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld.

Artikel 23.9 Geluid: buiten beschouwing laten van geluidbronnen

Dit artikel is een voortzetting van artikel 2.18, eerste tot en met vierde lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Eerste lid, onderdeel a

Net als in artikel 5.73, eerste lid, onder a, van het Bkl is bepaald dat de geluidwaarden die in het omgevingsplan zijn opgenomen geen betrekking hebben op het geluid van de spoedeisende inzet van hulpvoertuigen. Dat geldt voor het gemiddelde geluidniveau en voor het maximale geluidniveau. Deze uitzondering geldt alleen voor de spoedeisende inzet en dus niet voor het geluid als gevolg van niet-spoedeisende inzet van hulpvoertuigen of bijvoorbeeld het onderhouden en testen van die voertuigen.Anders dan in artikel 2.22 van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, gaat deze omgevingsplanregel ook over geluid van traumahelikopters en over het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$.

De mogelijkheid om met maatwerkvoorschriften gebruiksregels op te nemen geldt niet voor de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval. Zie de toelichting bij de artikelen 5.71 en 5.72 van het Bkl voor een verduidelijking.

Op grond van artikel 2.22, tweede lid van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer was het mogelijk om maatwerkvoorschriften te stellen over te treffen technische en organisatorische maatregelen bij het uitrukken van motorvoertuigen voor ongevallenbestrijding, spoedeisende medische hulpverlening, brandbestrijding of gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval. Dit is dus veranderd in de instructieregels van het Bkl en deze omgevingsplanregels van rijkswege.

Bij het toedelen van functies aan locaties betrekt de gemeenteraad wel al het geluid vanwege de toegelaten activiteiten bij de vraag of het geluidniveau op een bepaalde locatie aanvaardbaar is. Het feit dat er in het omgevingsplan, maatwerkvoorschrift of omgevingsvergunning geen waarden of maatregelen mogen worden opgenomen voor het geluid van de spoedeisende inzet van hulpvoertuigen, betekent dus niet dat die geluidbronnen bij de toepassing van artikel 5.59, eerste lid, van het Bkl buiten beschouwing mogen blijven.

Eerste lid, onderdelen b tot en met e

Voor onversterkt stemgeluid geldt dat de omgevingsplanregels van rijkswege geen verandering teweegbrengen ten opzichte van de situatie onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat het stemgeluid afkomstig van bijvoorbeeld onverwarmde of onoverdekte terrassen, schoolpleinen en sportvelden, buiten beschouwing wordt gelaten bij het beoordelen van de geluidwaarden veroorzaakt door een activiteit.

Op grond van de instructieregel in artikel 5.73 van het Bkl, moet onversterkt stemgeluid vaker buiten beschouwing worden gelaten dan onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en in deze omgevingsplanregels van rijkswege. Op grond van de instructieregel wordt onversterkt menselijk stemgeluid buiten beschouwing gelaten, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

Eerste lid, onderdeel f

Voor geluid voor het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging geldt dat de omgevingsplanregels van rijkswege geen verandering teweegbrengen ten opzichte van de situatie onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.In de Grondwet is bepaald dat iedereen het recht heeft zijn godsdienst of levensovertuiging individueel of in gemeenschap met anderen vrij te belijden. Wel kunnen volgens de Grondwet regels worden gesteld ter bescherming van de gezondheid, in het belang van het verkeer en ter bestrijding of voorkoming van wanordelijkheden.

Eerste lid, onderdelen g en h

Bij het traditioneel ten gehore brengen van muziek tijdens het hijsen en strijken van de nationale vlag bij zonsopkomst en zonsondergang bij militaire inrichtingen en het ten gehore brengen van muziek vanwege het oefenen door militaire muziekkorpsen in de buitenlucht kan soms niet worden voldaan aan de waarden uit de artikelen in deze paragraaf. Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid in de buitenlucht is het doorgaans niet mogelijk om maatregelen te treffen ter beperking van de geluidsemissie. Omdat het onwenselijk is deze activiteiten onmogelijk te maken, worden ze bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing gelaten.

Eerste lid, onderdelen i en j

Voor onversterkte muziek en traditioneel schieten geldt dat de omgevingsplanregels van rijkswege geen verandering teweegbrengen ten opzichte van de situatie onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat onversterkte muziek en traditioneel schieten buiten beschouwing wordt gelaten, tenzij anders is bepaald in een Algemene Plaatselijke Verordening.

In de instructieregels van het Bkl wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen versterkte en onversterkte muziek, wat betekent dat onder het Bkl, anders dan onder het oude recht, onversterkte muziek wél onder de standaardwaarden voor geluid valt. Het Bkl biedt wel de flexibiliteit om bijvoorbeeld alsnog een splitsing aan te brengen tussen versterkte en onversterkte muziek. Deze flexibiliteit geldt ook voor traditioneel schieten.

Artikel 23.10 Geluid: festiviteiten

In artikel 2.21, tweede lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer stond ook een bevoegdheid voor gemeenten om bij of krachtens een gemeentelijke verordening voorwaarden te verbinden aan festiviteiten om geluidhinder te beperken of te voorkomen. Deze regels in een gemeentelijke verordening blijven na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden op grond van artikel 8.2.2 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet. Ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet mag de gemeente voorwaarden verbinden aan festiviteiten in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening.

Artikel 23.11 Geluid: meet- en rekenbepalingen

In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd voor de manier van meten van - en rekenen met industrielawaai, verwezen naar de Handreiking meten en rekenen industrielawaai. Deze Handreiking meten en rekenen industrielawaai is nu verwerkt in de Omgevingsregeling. Deze meet- en rekenvoorschriften voor geluid blijven landelijk geregeld op grond van artikel 4.1, tweede lid, van de Omgevingswet. In dit omgevingsplan hoeven dus in principe geen verwijzingen opgenomen te worden naar deze meet- en rekenvoorschriften. Dit is hier wel gedaan voor de leesbaarheid van de regelgeving. In de Omgevingsregeling zijn deze meet- en rekenbepalingen voor geluid opgenomen in paragraaf 6.2.1.

Artikel 23.91 Aanlegactiviteiten verkeersinfrastructuur en openbare ruimte - vergunningplicht

De infrastructuur, afwatering, riolering en kabels en leidingen vormen een samenhangend stelsel waarvan door een eigenaar van een perceel niet een afzonderlijk deel kan worden aangelegd. Bovendien verlangen nutsbedrijven dat zij hun netwerken leggen in openbaar gebied in eigendom van de gemeente. Teneinde te waarborgen dat het stelsel in samenhang en met voldoende kwaliteit wordt aangelegd heeft dit artikel tot doel te voorkomen dat er ongewenste en ongecontroleerde zelfrealisatie op dit onderdeel plaats kan vinden.

Artikel 23.93 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten verkeersinfrastructuur en openbare ruimte

Met dit artikel wordt geregeld dat het openbaar gebied (wegen, fietspaden, bermen, etc.) niet zomaar mag worden aangelegd. Voor de aanleg is een vergunning nodig. Bij de beoordeling van de aanvraag om die vergunning wordt getoetst of de inrichting die initiatiefnemer van plan is, voldoende deugdelijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met de 'Standaard ontwerp- en materiaaleisen buitenruimte' van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Artikel 23.94 Kostenverhaalsgebied en tijdvak

De regels over kostenverhaal in ruimtelijke ontwikkelingen bepalen voor welke activiteiten en welke locaties kosten worden verhaald (gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten). De kosten worden naar rato van de geraamde opbrengsten verhaald, aan de hand van de zogeheten 'PPT-criteria' (proportionaliteit, profijt en toerekening).

Het kostenverhaalsgebied strekt zich uit over de gronden waar de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn geprojecteerd alsmede de gronden waarop de openbare ruimte en andere voorzieningen zijn voorzien.

Artikel 23.95 Verdeling van de kosten over de activiteiten

Dit artikel regelt op welke manier de kosten worden verdeeld over de kostenverhaalsplichtige activiteiten. De bijdrage wordt berekend naar rato van de opbrengsten.

Artikel 23.96 Methode raming plankosten

Plankosten zijn kosten van de inzet van medewerkers van overheden bij ruimtelijke plannen. Er geldt een maximum voor deze plankosten. Onder de Omgevingswet is er een rekenmodel om de plankosten te berekenen. De plankosten worden berekend aan de hand van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling.

Artikel 23.97 Methode raming inbrengwaarden

Met het toepassing geven aan artikel 8.17 Omgevingsbesluit wordt geregeld dat de inbrengwaarde van de grond wordt geraamd conform de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet.

Artikel 23.99 Eindafrekening

Van de oplevering van de binnen het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen wordt een proces verbaal van oplevering opgesteld. Op deze manier kan objectief worden vastgesteld dat de werken gereed zijn.

Voor zover er sprake is van fasering, zal per afzonderlijke fase een oplevering plaatsvinden.

Bij de eindafrekening worden de opbrengsten niet geherwaardeerd, wel geïndexeerd. Er wordt niet gecorrigeerd naar de werkelijke prijs bij levering.

Artikel 23.100 Eindafrekening op verzoek

Met dit artikel wordt geregeld dat verzoeken om een eindafrekening op een vast moment worden behandeld. Dit draagt bij aan een snelle en efficiënte besluitvorming.

Artikel 23.101 Indexering

Het CBS houdt indexen bij van de kosten (inputprijsindex) van grond-, weg en waterbouw. Het CBS heeft geen index van de grondprijzen voor bedrijventerrein. Daar is de grondprijzenbrief van de gemeente de meest betrouwbare bron. Echter zal deze geen data bevatten als de gemeente zelf geen grond uitgeeft. De consumentenprijsindex geeft in het algemeen weer wat de prijsstijging is geweest.

In de berekening van de kostenverhaalsbijdrage is voorcalculatorisch uitgegaan van een inflatie van 2% over de kosten en van 1,5% van de opbrengsten op basis van de historie van gebiedsontwikkeling.

Artikel 23.102 Rente

In het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten is bepaald dat de toerekening van rente plaats vindt op basis van de 'omslagrente' en de wijze waarop deze wordt bepaald.

Artikel 23.103 Kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied (gebiedsoverstijgende kosten)

In het kostenverhaalsgebied bevind zich aan de westzijde de Straalweg. Deze weg langs de woonbebouwing wordt vervangen en voorzien van vrij liggende fietspaden en ruime bermen om het industriële verkeer af te wikkelen. Beide zijden van de weg zijn gebaat bij deze investering. De kostenraming in bijlage Raming nadeelcompensatie Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost groot € 3,5 mln wordt voor 50% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied bijlage Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost pagina 5 (post A8 € 1.767926)

Artikel 23.104 Verhaalbare kosten

In deze tabel zijn de verhaalbare kosten opgenomen voor zover deze worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Het plan waarop de kosten zijn gebaseerd is opgenomen in bijlage Functiekaart Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. In bijlage Eigendommen en uitgifte Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, kunt u zien welke eigenaren er zijn (anoniem) en hoeveel uitgeefbare gronden elke eigenaar heeft waarop de kosten verhaald worden.

De raming van de kosten bestaat uit verschillende onderdelen. De inbrengwaarde van de gronden (B1) treft u aan in het taxatierapport, bijlage Inbrengwaarde Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, de raming van de maximaal verhaalbare plankosten treft u aan als bijlage Plankostenberekening Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, de uitkomst is verdeeld over meerdere posten in de tabel. De raming van het bouw- en woonrijp maken treft u aan in bijlagen Raming bouwrijp maken Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost respectievelijk bijlage Raming woonrijp maken Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. In bijlage Raming toerekenbare voorzieningen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost treft u de kosten aan van aanpassingen in de randen van het kostenverhaalsgebied die voor de helft worden toegerekend.

De raming van de nadeelcompensatie treft u aan als bijlage Raming nadeelcompensatie Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. De berekening van de belastingen staat bij bijlage Belastingen kostenverhaalsgebied Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

De rentekosten volgen uit de fasering, deze kunt u vinden in bijlage Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost in de tabel 6. Fasering op pagina 7. U treft daarin ook bovenstaande tabel aan.

Bedragen die niet zijn opgenomen betreffen kosten die niet in dit kostenverhaalsgebied worden gemaakt.

Er is geen raming gemaakt van de kosten van tijdelijk beheer. De nieuwe infrastructuur wordt direct door de gemeente in haar beheerbegroting opgenomen en niet afzonderlijk ten laste gebracht. De opbrengsten uit tijdelijk voortgezet gebruik zijn eveneens buiten beschouwing gelaten nu gelet op de versnippering en de verstoring (ophogingen) van de cultuurgronden dit niet vastgesteld kan worden en overigens hooguit een 0,5% van de totale opbrengsten zal zijn bij voortgezet gebruik, welke opbrengst toch al aan betreffende eigenaren wordt toegerekend.

Artikel 23.105 Raming van de opbrengsten

Voor een toelichting op de bedragen in de tabel wordt verwezen naar bijlage Taxatie grondopbrengsten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. De onderverdeling naar type bedrijventerrein en de corresponderende nummers 1 tot en met 4 treft u aan in bijlage Eigendommen en uitgifte Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, waarin per eigenaar is aangegeven welk type uit te geven bedrijventerrein in eigendom is.

Artikel 23.106 Fasering van de kosten en opbrengsten

De looptijd van het plan wordt bepaald door het te verwachten tempo van uitgifte. Deze is bepaald in bijlage Taxatie grondopbrengsten Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. Het is mogelijk om sneller of langzamer uit te geven, wat tot een herberekening van het kostenverhaal kan leiden. De fasering gaat ervan uit dat ook het bouwrijp maken in twee fases wordt uitgevoerd. Een tweede aanlegfase start in 2037 of zoveel eerder als dat voor de uitgifte noodzakelijk is. Uitgangspunt is dat de gemeente eerst de toekomstige openbare ruimte in eigendom verkrijgt en daarna het stelsel van infrastructuur en nutsvoorzieningen kan aanleggen. Er kan niet eerder grond bouwrijp worden uitgegeven dan nadat de kavel is ontsloten en bouwrijp is gemaakt.

De indexatie van de kosten bedraagt 2%, zijnde het streefcijfer van de Europese Centrale Bank voor de kerninflatie in de EU. De prijzen van bedrijventerreinen kenmerken zich door lange tijden van stabilisatie. Er is uitgegaan van 1,5% opbrengsteninflatie. Bij de eindafrekening worden de werkelijke indexaties toegepast, maar de grondslag van de huidige taxatie niet herzien.

Artikel 23.107 Te verhalen kosten na macro-aftopping

De omgevingswet bepaalt in artikel 13.14 lid 2,dat er niet meer kosten kunnen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn. De kostenverhaalsexploitatie van het bedrijventerrein is verlieslatend. De kosten zijn hoger dan de opbrengsten. Dat heeft tot gevolg dat alle opbrengsten uit gronduitgifte nog niet voldoende zijn om de kosten te dekken. De gemeente zal voorzien in het resterende tekort en de eigenaren in het gebied zullen alle opbrengsten moeten afdragen om zoveel mogelijk in de kosten te voorzien. Deze tabel is onderdeel van bijlage Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

Artikel 23.108 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

Deze tabel is onderdeel van bijlage Berekening kostenverhaalsbijdragen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost. Hieruit blijkt dat de contante waarde van de grond, de grondprijs, even hoog is als de te verhalen kostenbijdrage. Het percentage van het kostenverhaal, de rato, is 100% van de opbrengsten. In de tweede tabel is vermeld hoe hoog de contante waarde is van de opbrengsten verdeeld over de eigenaren.

Motivering

1 Motivering

De motivering van het besluit met bijbehorende bijlagen is opgesteld als een apart document. Deze is als bijlage toegevoegd: Motivering inclusief bijlagen

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering inclusief bijlagen /join/id/pubdata/gm1676/2026/e7c902b9574c491c83f208b66ea9756d/nld@2026-11-02;08170043