

## **Bestuursbesluit**

*(buiten vergadering)*

18 augustus 2024

Betreft: Vastgesteld bestemmingsplan Gouwepoort 3, Zierikzee (uitbreiding Your Surprise)

### Relevante informatie

De Gemeente Schouwen-Duiveland heeft op 21 juni 2024 het bestemmingsplan Gouwepoort 3, Zierikzee (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld. Hiertegen hebben wij op 29 juli 2024 beroep aangetekend bij de Raad van State. Het beroepschrift hebben wij nog niet gemotiveerd omdat er op 2 augustus op ons initiatief een gesprek zou plaats vinden met Ronald van Vooren en Sylvia Zenden van de Gemeente, afdeling Ruimte en Milieu, en met Gerbrand Verton van Your Surprise. Dat gesprek had tot doel de feiten inzake het bestemmingsplan compleet en helder te krijgen. Van onze zijde waren aanwezig Christan Zantboer, Gé Berghout en Erik van den Bos.

De Raad van State heeft ons uitstel gegeven voor de motivering tot 29 augustus.

Van het gesprek op 2 augustus ontvangen wij nog een verslag maar door de vakanties van betrokkenen is het de vraag of dat verslag ons vóór 29 augustus zal bereiken. Echter het volgende is besproken:

De hoogte in het huidige bestemmingsplan voor het business park is 9 meter. Er is echter een ontheffing opgenomen voor hoogteaccenten van 16 tot 20 meter. In het kwaliteitshandboek dat onderdeel uitmaakt van het huidige bestemmingsplan is dat uitgewerkt.

Door de raad is in 2018 een motie aangenomen waarin gevraagd wordt om flexibiliteit voor te vestigen bedrijven. Bij het eerste ontwerp van het gebouw van Your Surprise dat in fasen ontwikkeld zou worden naarmate het bedrijf zou groeien, is al een doorkijk gevraagd naar de eindfase. In dat beeld is al een hoogte geschetst oplopend naar 22 meter op de hoek. Dit is goedgekeurd door Welstand en door het college en de raad is hierover geïnformeerd.

In de Structuurvisie Zierikzee 2030 (vastgesteld door de raad in 2019 en gewijzigd vastgesteld in 2023) is ook op die locatie altijd een hoogte accent opgenomen.

In het nu vastgestelde bestemmingsplan is de hoogte voor de laatste fase van het gebouw op de hoek opgetrokken tot 25 meter. Your Surprise verwacht dat het gebouw op die plek 22 meter hoog zal zijn met daarbovenop eventueel een schijfgevel van 3 meter om installaties aan het zicht te onttrekken.

Stad & Lande heeft tegen eerder plannen of visies geen bezwaren geuit tegen de hoogte van de bedrijfsgebouwen. Wij hebben alleen meegepraat over het 150KV station dat aan de rand van het business park wordt gerealiseerd en reden was voor de wijziging van de Structuurvisie Zierikzee 2030 in 2023.

De gemeente heeft ons toegezegd ons bij de verdere concrete invulling van de bouwplannen te betrekken en ook Your Surprise is daarmee akkoord.

## Overwegingen

Voor een beroep bij de Raad van State zijn beroepsgronden nodig. Dat zijn:

Formele beroepsgronden, zoals

- Schending van procedurele eisen
- Motiveringsgebrek
- Verplichting tot horen
- Termijnoverschrijding

Materiele beroepsgronden, zoals

- Strijd met wettelijke voorschriften
- Strijd met het algemene rechtsbeginsel
- Ongenoegzame belangenafweging
- Onjuiste toepassing van beleid

Feitelijke beroepsgronden, zoals

- Onjuiste vaststelling van feiten
- Nieuwe feiten of omstandigheden

Geen van de bovengenoemde beroepsgronden zijn van toepassing. Het bestemmingsplan is op juiste en democratische wijze tot stand gekomen.

We zouden hooguit vanuit de doelstelling van Stad & Lande kunnen stellen dat er onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijke beschadiging van het gezicht op Zierikzee (het stadssilhouet) en dat wij als belanghebbende bij de totstandkoming van het bestemmingsplan gehoord hadden moeten worden of dat onze belangen (het algemene belang als bewaker van het erfgoed) onvoldoende is meegewogen. Je kunt je overigens afvragen of wij wel als belanghebbende worden gezien, maar onmogelijk is dat niet.

Echter, op basis van de informatie die we nu hebben blijkt dat al jaren geleden in eerdere bestemmingsplannen en in de structuurvisie rekening is gehouden met een hoogteaccent op die plek. Die plannen zijn ook democratisch genomen en wij hebben als Stad & Lande nooit bezwaar gemaakt of zelfs gereageerd. Nu is dat hoogteaccent concreet gemaakt en verhoogd met 5 meter naar 25 meter.

Het gezicht op Zierikzee wordt daardoor niet verstoord vanwege de locatie van het hoogteaccent en de afstand tot het historische centrum. De graansilo staat er nog tussen met een hoogte van bijna 50 meter. Het gemeentehuis van Schouwen-Duiveland dat veel dichterbij het historische centrum aanligt is ook ongeveer 25 meter.

Een procedure bij de Raad van State achten wij kansloos en bovendien kunnen wij vanuit de statutaire doelstelling van Stad & Lande ook niet echt verdedigen dat een hoogteaccent op die plek het landschappelijk schoon van het eiland aantast. De variatie in hoogte voorkomt zelfs dat er een "muur" van bedrijfsgebouwen langs de Weg naar de val staat.

De gemeente heeft ons toegezegd ons bij de verdere concrete invulling van de bouwplannen te betrekken en wij nemen aan dat een Welstandscommissie dan ook nog naar de concrete bouwplannen kijkt of dat we dat kunnen vragen.

### Besluit

Het bestuur besluit het beroepschrift in trekken.

(Erik van de Bos heeft besloten niet aan de beraadslaging en stemming mee te doen. Hij heeft weliswaar met de uitbreiding van Your Surprise geen bemoeienis en ook geen conflicterend belang, maar Gerbrand Verton is wel een privérelatie van hem.)