



gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020”.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 18 augustus 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 23 januari tot en met 4 maart 2020 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 22 januari 2020. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn acht zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

De gemeenteraad heeft de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan tot zich genomen.

De inhoudelijke behandeling van de zienswijzen is neergelegd in de bijlage met annex van het aangehechte raadsvoorstel (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2^e supermarkt Stenevate, 2020” d.d. 18 augustus 2020). De overwegingen/reacties van het college van burgemeester en wethouders, zoals neergelegd in deze bijlage met annex, neemt de gemeenteraad volledig over en maakt deze tot de zijne.

Het raadsvoorstel d.d. 18 augustus 2020 met hiervoor genoemde bijlage met annex maken derhalve onderdeel uit van dit besluit en zijn om die reden aangehecht.

BESLUIT

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening word(t)en:

Niet tegemoetkomen aan zienswijzen

- A. op basis van de reacties zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020”) niet tegemoet te komen aan de tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen C., D., E. en G.;

Deels tegemoetkomen aan zienswijzen

- B. op basis van de reacties zoals opgenomen in de bij het raadsvoorstel van 18 augustus 2020 behorende bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate”) deels tegemoet te komen aan de tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen A., B., F. en H.;

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

- C. in het akoestisch rapport industrielawaai (bijlage 11 van het bijlagenboek) en paragraaf 4.7 van de toelichting (Milieuhinder) wijzigingen doorgevoerd om teksten te corrigeren;
- D. de notitie “Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek” (d.d. 5 augustus 2020) toegevoegd aan bijlage 1 (marktonderzoek) in het bijlagenboek. Daarnaast wordt in paragraaf 3.1 van de toelichting (Marktonderzoek) melding gemaakt van de conclusies uit deze aanvullende notitie;
- E. de paragrafen 2.2., 2.4., 2.7 en 3.2. van het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 van het bijlagenboek) enigszins aangepast, evenals paragraaf 3.4 van de toelichting (Verkeer en parkeren);
- F. aan artikel 5 van de regels (Verkeer) het volgende artikel toegevoegd:

“5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting voorkomen wateroverlast

Indien voor het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 de ter plaatse aanwezige waterberging wordt gedempt, is dat gebruik uitsluitend toegestaan indien deze waterberging is gecompenseerd. Compensatie vindt plaats door de bestaande overstortleiding (diameter 125mm), afkomstig vanaf het parkeerterrein van de bestaande supermarkt aan de Stenevate 2, onder vrij verval te verlengen tot aan de sloot nabij de fietsenstalling van het gemeentehuis. De nieuwe leiding (verlenging) heeft een diameter van minimaal 160mm.

5.4.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 voor een andere vorm van compensatie. In dat kader winnen burgemeester en wethouders advies in bij een civieltechnisch deskundige met de vraag of de voorgestelde maatregel om wateroverlast op het parkeerterrein van de bestaande supermarkt aan de Stenevate 2 te voorkomen, afdoende is.”

Het bestaande artikel 5.4 wordt als gevolg van deze toevoeging hernummerd. Ook wordt in paragraaf 5.2 van de toelichting (Toelichting op de bestemmingen) onder het kopje 'Verkeer' melding gemaakt van deze voorwaardelijke verplichting;

Ambtshalve wijzigingen

- G. het inrichtingsplan (figuur in paragraaf 3.3 van de toelichting) enigszins aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan wordt ook opgenomen in het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 van het bijlagenboek);
- H. de waterparagraaf (paragraaf 4.6 van de toelichting) geactualiseerd;
- I. aan artikel 9, lid 9.1.1 van de regels (Algemene afwijkingsregels) een nieuw lid d. toegevoegd dat als volgt luidt: "aanpassing van het peil, zoals bepaald in begrip 1.30 van artikel 1, in het belang van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken. Hierbij is een verlaging van het peil tot een minimale hoogte van 0,30 meter boven NAP toelaatbaar".

Als gevolg van deze toevoeging wordt het huidige sub d. vernummerd tot sub e.. Ook wordt in paragraaf 5.2 van de toelichting (Toelichting op de bestemmingen) onder het kopje 'Algemene afwijkingsregels' melding gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid;

Overig

- J. het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020" (NL.IMRO.0654.BPHZ2SMSV2019-0003), met inachtneming van hetgeen hierboven onder C. tot en met I. is besloten, en in het raadsvoorstel en de antwoordnota is toegelicht, gewijzigd vastgesteld;
- K. de bijbehorende ondergrond op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- L. geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 september 2020,

de griffier,

de voorzitter,



Gemeenteraad	datum 3-9-2020	 gemeente BORSELE
overeenk. voorstel B en W	besloten	
voor kennisg. aangenomen	paraaf	

tegen fracties van
D66, LPB, OpA & VVD

Zaaknummer: 219.003570
 D 20 494 086

Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel	9
Raadsvergadering	3 september 2020
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020"

Geachte raad,

Hiermee leggen wij aan u een voorstel over bovengenoemd onderwerp ter besluitvorming voor.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

- op basis van de reacties zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020") niet tegemoet te komen aan de tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen C., D., E. en G.;
- op basis van de reacties zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020") deels tegemoet te komen aan de tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen A., B., F. en H.;
- het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020" gewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het geschrevene in het ontwerp raadsbesluit, de antwoordnota en voorliggend raadsvoorstel;
- de bijbehorende ondergrond op basis van het Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) vast te stellen, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

AANLEIDING EN DOEL

De voorbereidingen voor de realisatie van een tweede supermarkt aan de Stenevate in Heinkenszand lopen al geruime tijd. In dat kader heeft op verschillende momenten bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Een belangrijke stap in het traject is het besluit van uw gemeenteraad van 7 december 2017 waarmee uw raad heeft ingestemd met het inrichtingsplan van de tweede supermarkt, de financiële kaders en de voorwaarden in de concept anterieure/koopovereenkomst. Naar aanleiding van een daarbij aangenomen motie is vervolgens, met oog op de verkeersveiligheid, de inrichting van het terrein aan de

voorzijde van de tweede supermarkt en de uitrit op de Stenevate heroverwogen. Dit heeft onder meer geleid tot een aanpassing in de detaillering van het inrichtingsplan. Ook is een aanzet gedaan voor de herinrichting van de Stenevate. Vervolgens hebben wij op 6 september 2018 de anterieure/koopovereenkomst met Lidl gesloten. Tijdens de informerende raadsbijeenkomst van 13 september 2018 is aan uw gemeenteraad de nadere detaillering van het inrichtingsplan voor de tweede supermarkt/Stenevate toegelicht, zowel vanuit ruimtelijk als verkeerskundig oogpunt. Daarnaast is tijdens deze bijeenkomst het bouwplan van Lidl gepresenteerd. Om het beoogde bouw-/inrichtingsplan voor de tweede supermarkt planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Het thans ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het plan voor de herinrichting van de Stenevate zal in overleg met de omwonenden nader worden vormgegeven en separaat voor besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Hiervoor is geen planherziening nodig.

ARGUMENTEN

Opzet bestemmingsplan

Het plan is een zogenaamd postzegelplan, waarbij de juridische regeling specifiek is afgestemd op het beoogde gebruik en de voorgestane bebouwing en terreininrichting van de tweede supermarkt. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden (marktonderzoek, verkeerskundig onderzoek en diverse milieuonderzoeken). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aan de resultaten van deze onderzoeken aandacht besteed. Uit de onderzoeken blijkt dat de realisatie van de supermarkt aan de Stenevate qua marktruimte en verkeers- en milieutechnisch mogelijk is. Vanwege geluid van het bevoorradingsverkeer is het oorspronkelijke bouwplan van Lidl enigszins aangepast. Naast het laaddock wordt een muur geplaatst. Het aangepaste bouwplan is op 21 januari 2019 voorgelegd aan de dorpsbouwmeester en akkoord bevonden. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in het bijlagenboek "Kern Heinkensand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020". Dit bijlagenboek maakt integraal onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Overleg gezamenlijk parkeerterrein

Momenteel vinden er gesprekken plaats met Lidl, Jumbo en de eigenaren/verhuurder van het pand van Jumbo over de mogelijkheden om een gezamenlijk parkeerterrein voor beide supermarkten te realiseren. Of dit overleg tot een concreet resultaat gaat leiden, is te prematuur om te zeggen. De verwachting is zeer zeker niet dat we eind dit jaar over een getekende overeenkomst tussen alle partijen beschikken. Wij hebben er derhalve voor gekozen de twee trajecten – enerzijds de bestemmingsplanprocedure voor een zelfstandige ontwikkeling van Lidl en anderzijds het overleg over een gezamenlijk parkeerterrein – parallel te laten lopen. Uw raad heeft in uw vergadering van 7 december 2017 immers ingestemd met een zelfstandige ontwikkeling en wij hebben op 6 september 2018 een anterieure/koopovereenkomst met Lidl gesloten. Daarmee zijn wij als gemeente richting Lidl verplicht de voortgang in het proces te houden. Wij zijn van mening dat er ook op het moment dat Lidl beschikt over een bouwtitel ruimte is voor een gezamenlijk parkeerterrein.

Een andere positionering van de nieuwbouw van Lidl is daarvoor niet nodig. De scenario's die in het kader van het lopende overleg zijn ontwikkeld, tonen dit aan. Ook Lidl ziet de voordelen van een gezamenlijk parkeerterrein. Daarnaast heeft Lidl de contractuele verplichting zich hiervoor in te spannen.

Vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg toegestuurd aan de in paragraaf 7.2 van de toelichting genoemde overlegpartners. Van de betreffende instanties zijn vooroverlegreacties ontvangen. De reacties betreffen opmerkingen van ondergeschikt belang. De overlegpartners zijn akkoord met de beoogde ontwikkeling. Daarnaast heeft het voorontwerp in de periode van 29 mei tot en met 26 juni 2019 ter inzage gelegen en is in dat kader op 12 juni 2019 in Heinkenszand een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens de inspraakperiode kon eenieder een schriftelijke reactie op het plan bij ons naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Wij hebben 9 schriftelijke reacties ontvangen (van 7 verschillende sprekers). In het Vooroverleg- en inspraakrapport Voorontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2019" (d.d. 12 november 2019) is een samenvatting en beantwoording van de reacties opgenomen (zie bijlage 15 van het bijlagenboek).

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2° supermarkt Stenevate, 2020" en het ontwerp besluit waren in de periode van 23 januari tot en met 4 maart 2020 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Hiervan is kennis gegeven door middel van een publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt. Hiervan is gebruik gemaakt. Er zijn met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 8 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor inhoudelijke behandeling in aanmerking.

Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen

Indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten aan de leden van de Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen. Op 25 mei 2020 heeft een hoorzitting van deze commissie plaatsgevonden. Vier zienswijzen zijn tijdens de zitting toegelicht. Een verslag van deze hoorzitting ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Behandeling zienswijzen/wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De samenvatting van en de reacties (overwegingen) op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020"), behorende bij dit raadsvoorstel, opgenomen en worden geacht hiervan onderdeel uit te maken. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt deels aan de zienswijzen tegemoet gekomen. Wij stellen voor om

onze reacties/overwegingen in dezen, zoals verwoord in de antwoordnota, over te nemen en ons standpunt te onderschrijven.

Wij stellen voor om naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in het plan door te voeren. De aanpassingen hebben betrekking op zowel de toelichting, de bijlagen bij de toelichting (bijlagenboek) als de regels.

AANPASSING AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI

Naar aanleiding van de zienswijze van indiener B. kwam een fout in de tekst van het akoestisch onderzoek industrielaawaai (bijlage 11 van het bijlagenboek) naar voren. Per abuis zijn in tabel 2.2. van het akoestisch rapport de geluidsnormen van het gebiedstype 'rustige woonwijk' opgenomen, terwijl het plan verder getoetst is aan de normen van het gebiedstype 'gemengd gebied'. De betreffende teksten in het akoestisch onderzoek worden aangepast. Als gevolg hiervan wordt ook paragraaf 4.7 (Milieuhinder) van de toelichting aangepast.

AANVULLENDE NOTITIE MARKTONDERZOEK

In de zienswijzen van indieners A., F. en H. wordt erop gewezen dat er, na het opstellen en actualiseren van het marktonderzoek, veranderingen zijn geweest in het winkelaanbod. De Emté is overgenomen door Jumbo en in Goes opent volgend jaar een Lidl. Daarnaast zijn vraagtekens geplaatst bij de clustervorming/complementariteit van de twee supermarkten in de huidige stedenbouwkundige opzet. De gemeente heeft aan Goudappel Coffeng gevraagd om aan te geven wat bovenstaande betekent voor de conclusies uit het eerder uitgevoerde marktonderzoek. Daarbij is aan hen ook gevraagd te kijken naar de ontwikkeling van het online boodschappen doen dat door het rondwaren van het Covid 19-virus een verdere impuls heeft gekregen. In de notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020) zijn de onderzoeksvragen en antwoorden opgenomen. Deze notitie vormt een bijlage bij dit raadsvoorstel. Wij stellen voor om deze notitie toe te voegen aan bijlage 1 van de toelichting (marktonderzoek) en in paragraaf 3.1 van de toelichting melding te maken van de conclusies. De antwoorden op de gestelde vragen bevestigen dat er anno 2020 nog voldoende marktruimte is voor de vestiging van een 2e supermarkt in Heinkenszand.

AANPASSINGEN VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK

Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners A., F. en H. vinden enkele aanpassingen in de tekst het verkeerskundig onderzoek plaats. Deze hebben betrekking op een nadere onderbouwing van de gehanteerde normen voor de verkeersgeneratie en parkeervraag van de 2^e supermarkt en een meer uitgebreide onderbouwing van het dubbelgebruik met het bezoekersparkeren van het gemeentehuis (aanpassingen in paragraaf 2.2. en 3.2. van het rapport). Daarnaast worden de teksten die betrekking hebben op het GVVP (paragraaf 2.4. en 2.7.) enigszins aangepast. Het wordt daarmee duidelijker dat de in het GVVP genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator. Een hogere intensiteit geeft de gemeente aanleiding om, vanwege de verkeersdruk, de verkeerssituatie op de desbetreffende weg te monitoren en eventuele

klachten in behandeling te nemen. Verder wordt het in het rapport opgenomen inrichtingsplan vervangen (zie hierna onder ambtelijke wijzigingen).

Als gevolg van de aanpassingen in het verkeerskundig onderzoek wordt ook de tekst van paragraaf 3.4 van de toelichting (Verkeer en parkeren) met betrekking tot het dubbelgebruik van parkeerplaatsen geactualiseerd.

OPNEMEN VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING VOORKOMEN WATEROVERLAST

In de zienswijzen van de indieners A., F. en H. wordt onder meer gewezen op mogelijke wateroverlast op het terrein van Jumbo als gevolg van de ontwikkeling van Lidl. De hemelwaterafvoer van Lidl, zowel het gebouw als het parkeerterrein, vindt plaats richting de sloot achter het gemeentehuis. Dit vindt plaats onder vrij verval. Doordat het water wegstroomt van de locatie van Jumbo hoeft voor onaanvaardbare wateroverlast niet te worden gevreesd.

Om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen is het wel nodig dat een voorziening wordt getroffen voor de bestaande overstortleiding van het parkeerterrein van Jumbo. Deze komt momenteel uit op een waterberging die, ten behoeve van het parkeerterrein van Lidl, wordt gedempt. Door de overstortleiding te verlengen tot aan de sloot achter het gemeentehuis blijft de overstortmogelijkheid van hemelwater gewaarborgd. Om te verzekeren dat de benodigde voorziening daadwerkelijk wordt getroffen, stellen wij voor om in het bestemmingsplan de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen.

REGELS, ARTIKEL 5 (VERKEER)

Aan de regels wordt het volgende artikel toegevoegd. Het bestaande artikel 5.4 wordt als gevolg daarvan hernoemd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting voorkomen wateroverlast

Indien voor het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 de ter plaatse aanwezige waterberging wordt gedempt, is dat gebruik uitsluitend toegestaan indien deze waterberging is gecompenseerd. Compensatie vindt plaats door de bestaande overstortleiding (diameter 125mm), afkomstig vanaf het parkeerterrein van de bestaande supermarkt aan de Stenevate 2, onder vrij verval te verlengen tot aan de sloot nabij de fietsenstalling van het gemeentehuis. De nieuwe leiding (verlenging) heeft een diameter van minimaal 160mm.

5.4.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 voor een andere vorm van compensatie. In dat kader winnen burgemeester en wethouders advies in bij een civieltechnisch deskundige met de vraag of de voorgestelde maatregel om wateroverlast op het parkeerterrein van de bestaande supermarkt aan de Stenevate 2 te voorkomen, afdoende is.

In paragraaf 5.2 van de toelichting onder het kopje 'Verkeer' wordt melding gemaakt van bovenstaande voorwaardelijke verplichting.

Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen als gevolg van de zienswijzen wordt voorgesteld de volgende ambtelijke wijzigingen, alsook enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen, door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp plan. De aanpassingen hebben betrekking op de toelichting en de regels.

AANPASSING INRICHTINGSPLAN

Het inrichtingsplan (figuur in paragraaf 3.3 van de toelichting) wordt enigszins aangepast. Daarbij wordt de bestaande sloot (liggend naast de woning 't Dijkje 5) niet langer doorgetrokken, maar verbreed en verdiept. Verder is het voetpad, dat langs het Lidl-gebouw naar het terrein van Jumbo loopt, volledig ingetekend. Het aangepaste inrichtingsplan (definitief ontwerp) vormt een bijlage bij dit raadsvoorstel.

ACTUALISERING WATERPARAGRAAF

De afgelopen periode is het plan van Lidl civieltechnisch verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt, in overeenstemming met het civieltechnisch plan, geactualiseerd. Belangrijkste aanpassing is dat de hemelwaterafvoer van zowel de nieuwbouw van Lidl als het nieuwe parkeerterrein gaat plaatsvinden naar de sloot achter het gemeentehuis. Ook de overstortleiding van het parkeerterrein van Jumbo gaat (door middel van een verlenging van de leiding) daarop uitkomen.

BOUWPEIL

In de regels van het bestemmingsplan is het bouwpeil strak vastgelegd op 1,40 meter boven NAP (begrip 1.30 uit artikel 1). Het is gewenst om enige flexibiliteit in het plan in te bouwen, zodat een lagere positie van de nieuwbouw van Lidl mogelijk is indien dat gewenst is in het kader van de realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein met Jumbo. Wij stellen voor dit te regelen via het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid van ons college en in dat kader de volgende ambtshalve wijziging bij de vaststelling in de regels door te voeren:

REGELS, ARTIKEL 9, LID 9.1.1 (ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS)

- Toevoegen van een nieuw sub d. dat als volgt luidt: "aanpassing van het peil, zoals bepaald in begrip 1.30 van artikel 1, in het belang van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken. Hierbij is een verlaging van het peil tot een minimale hoogte van 0,30 meter boven NAP toelaatbaar";
- Als gevolg van bovenstaande toevoeging wordt het huidige sub d. vernummerd tot sub e..

In paragraaf 5.2 van de toelichting onder het kopje 'Algemene afwijkingsregels' wordt van bovenstaande afwijkmogelijkheid melding gemaakt.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES

Anterieure (grondexploitatie-)/koopovereenkomst

Bij besluit van 7 december 2017 heeft uw raad ingestemd met de concepttekst van de anterieure/koopovereenkomst. Na verdere detaillering van het bouw- en inrichtingsplan, die bijlagen vormen bij de overeenkomst, zijn wij op 6 september 2018 met Lidl de anterieure/koopovereenkomst aangegaan. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over de procedure, planning en realisatie van het bouw- en inrichtingsplan. Daarnaast zijn er financiële afspraken gemaakt met betrekking tot de verschuldigde leges, grondverkoop, bijdrage aan de verplaatsing van de brandweerpost, bijdrage aan de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte en het waterbergingsfonds.

Uw raad is op 7 december 2017 de inspanningsverplichting aangegaan om een bestemmingsplan vast te stellen dat vereist is voor de realisatie van de Lidl-supermarkt. Ook heeft u het vertrouwen gewekt dat het inrichtingsplan van Lidl in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De inspanningsverplichting moet met de nodige zorgvuldigheid worden nagekomen om te voorkomen dat er sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Dit betekent ook een voortvarende aanpak van de procedure gelet op de planning die met Lidl is afgesproken. Uw raad dient bij de afweging van het ruimtelijk belang een belangrijk gewicht toe te kennen aan de afspraken die met Lidl gemaakt zijn in de anterieure/koopovereenkomst.

Basis gebruik gronden voor tweede supermarkt en verlening omgevingsvergunning activiteit bouwen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de beoogde inrichting en gebruik van de gronden. Verder kan op basis van het plan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de tweede supermarkt.

Coördinatiebesluit

Bij besluit van 7 december 2017 heeft uw raad besloten de coördinatieregeling, zoals bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), van toepassing te verklaren om tot realisatie van de tweede supermarkt met bijbehorende (parkeer)voorzieningen te komen. In dat kader hebben de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de ontwerp omgevingsvergunning voor het veranderen van de uitweg gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door uw raad neemt ons college een besluit over de afgifte van de voor realisatie benodigde omgevingsvergunningen. De gecoördineerde besluiten worden aangemerkt als één besluit (artikel 8.3 Wro) waarop één gerechtelijke procedure van toepassing is.

FINANCIËN

Kostenverhaal geborgd/geen exploitatieplan vereist

Met het aangaan van de eerder genoemde grondexploitatieovereenkomst is voldaan aan de

verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling van een bouwplan verzekerd moet zijn. Het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, kan daarmee achterwege blijven.

Financiering ontwikkeling

In 2017 is met Lidl overeenstemming bereikt over de grondexploitatie die wij door een onafhankelijk adviseur/taxateur hebben laten toetsen en die destijds vertrouwelijk voor u ter inzage heeft gelegen. Bij besluit van 7 december 2017 heeft uw raad ingestemd met de voorgelegde financiële kaders. Lidl zorgt voor eigen rekening en risico voor de realisatie en exploitatie van het bouw- en inrichtingsplan. Naast de kosten die met de realisatie verband houden, is Lidl verder de gebruikelijke kosten en bijdragen verschuldigd aan de gemeente (leges, bijdrage Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte, bijdrage waterbergingsfonds). Ter zekerheidstelling van de nakoming van zijn verplichtingen heeft Lidl een waarborgsom gestort. De financiële afspraken met Lidl zijn opgenomen in de

antérieure/koopovereenkomst.

Terzijde: De kosten voor herinrichting van de Stenevate komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor is in de kadernota 2020 -2023 een kapitaallast opgenomen.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad worden Gedeputeerde Staten van Zeeland hierover geïnformeerd. Zij hebben dan de gelegenheid om te bepalen of de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen aanleiding geven tot het geven van een aanwijzing. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd (beroepstermijn). Indien geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan daags na de beroepstermijn in werking. Indien wel beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening aangevraagd, is de inwerkingtreding van het plan afhankelijk van de planning van de Raad van State.

COMMUNICATIE

De tervisielegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen worden door het plaatsen van publicaties in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Onze vooroverlegpartners, de initiatiefnemer en de indieners van zienwijzen worden persoonlijk van het ingaan van de beroepstermijn op de hoogte gesteld.

BESLUIT

Besloten wordt het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2^e supermarkt Stenevate, 2020" gewijzigd vast te stellen. Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Er liggen geen stukken ter inzage.

BIJLAGE(N)

Bij dit advies hoort/horen de volgende bijlage(n):

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D19.474611	Ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020"
D20.500662	Ontwerp raadsbesluit
D20.500667	Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte 2e supermarkt Stenevate, 2020"
D20.500668	Annex antwoordnota (vertrouwelijk)
D20.494579	Verslag hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen (vertrouwelijk)
D20.500669	Notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" d.d. 5 augustus 2020
D20.500671	Definitief ontwerp Lidl Heinkenszand d.d. 22 juli 2020

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

G.M. Dijksterhuis, burgemeester.

J.M. Jansen, secretaris.

ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “KERN HEINKENZAND, GEDEELTE 2^e SUPERMARKT STENEVATE, 2020”

18 augustus 2020

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte 2^e supermarkt Stenevate, 2020” van de gemeente Borsele heeft, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken (23 januari tot en met 4 maart 2020) voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens deze periode een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend die (onder meer) betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen opgenomen. In deze antwoordnota wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Hierna zijn de zienswijzen samengevat, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie.

Zienswijzen

- A. Indiener A, Trefhorst Zeeland B.V. (*verhuurder pand Jumbo*)
Brief van 17 februari 2020, ontvangen 28 februari 2020 (D20.48559)

Samenvatting

1. Indiener stelt dat binnen het vigerende bestemmingsplan voldoende ruimte is voor uitbreiding van detailhandel en verwijst daarbij naar de locatie van De Jonge Hoek van Dijke. Indiener stelt dat Lidl gebruik kan maken van de ruimte in het huidige bestemmingsplan.
2. Daarnaast merkt indiener op dat Nederland, en in het bijzonder Zeeland, overbewinkeld is.
3. Indiener stelt dat de gemeenteraad enkele jaren geleden een besluit heeft genomen om een kleine Lidl toe te staan met 1.100 m² verkoopruimte. Hij stelt dat het huidige plan ruim 1.350 m² is en dat de gegevens en data hierop niet zijn gemaakt. Hij stelt dat het nodig is om gegevens/rapportage aan te passen op de werkelijke situatie.
4. Indiener stelt dat een rapport van Kardol laat zien dat door de komst van Lidl de buurtsupermarkten geen bestaansrecht meer hebben en dat dat indruist tegen de gemeentelijke beleidsbeslissingen. Verder acht hij het argument dat de consument elders dan in Heinkenszand de boodschappen gaat doen, door de komst van Jumbo achterhaald. Naar zijn mening zijn er met de komst van Jumbo andere verhoudingen ontstaan en is een extra supermarkt niet meer nodig.
5. Indiener stelt dat de gemeente een precedent schept en Lidl meer dan welke andere partij faciliteert. Hij draagt in dat kader aan dat zij al meer dan 10 jaar aan de gemeente hebben gevraagd grond te kunnen kopen voor extra parkeerterrein en daarop nooit is ingegaan. Daarnaast stelt hij dat geen enkele supermarktorganisatie zich had ingeschreven voor de prijsvraag waaruit de conclusie kan worden getrokken dat de consumentenmarkt te klein is. Hij geeft aan zelf ver voor de prijsvraag met Aldi om tafel te hebben gezeten, maar dat zij het niet verantwoord vonden.

6. Volgens indiener is Lidl via een achterdeur binnengekomen en hebben zij nieuwe voorwaarden gekregen om alsnog een nieuw plan in te dienen. Verder stelt indiener dat de gemeente in 2018 wederom de voorwaarden heeft aangepast zodat Lidl verderging. Hij suggereert dat door de gemeente water bij de wijn is gedaan.
7. Indiener heeft een schriftelijk bod gedaan op het politiebureau van € 650.000,--, maar de gemeente had een voorkeursrecht en heeft het gekocht voor € 350.000,-- en verkoopt het voor die lage prijs door aan Lidl. Indiener stelt dat een private partij hiermee wordt bevoordeeld.
8. Indiener stelt dat er een verschil zit tussen de tekeningen en foto's uit het ontwerp bestemmingsplan, waarbij het gebouw anderhalve meter lager ligt dan nu gepland, en stukken van de omgevingsvergunning waarbij het gebouw hoger gelegen is weergegeven en de mogelijkheid heeft om een 6 meter hoge laad- en losruimte te bouwen direct aan de Stenevate.
9. Het gebouw wordt op de erfgrens met de burens gezet. Hier zou normaal overleg en toestemming voor moeten zijn. Die is er niet. Gebruikelijk is dat het gebouw minimaal 2 meter uit de erfgrens gebouwd wordt.
10. Er wordt een laad-/losruimte gepland van minimaal 6 meter hoog over een lengte van ruim 10 meter. Het oorspronkelijke plan laat maximaal 3 à 4 meter toe aan de straatkant, conform de toelichting foto's in het bestemmingsplan.
11. Indiener stelt dat het inrichten van de Stenevate als 30 km/uur-zone in strijd is met het eigen beleid (gemeentelijk vervoersplan), omdat het aantal verkeersbewegingen per dag in een dergelijke zone niet meer mag zijn dan 2.600.
12. De foto's in paragraaf 3.3 van de toelichting met betrekking tot de nieuwe situatie kloppen niet. Dit is het oorspronkelijke plan waarbij Lidl 1,5 meter lager ligt en zo een gezamenlijk parkeerterrein kan worden gerealiseerd. De aangevraagde omgevingsvergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan. Indiener stelt dat zij niet met ruim € 800.000,-- aan kosten kunnen worden geconfronteerd ten behoeve van Lidl en het plan.
13. Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de huidige parkeernorm voor een supermarkt, omdat de huidige situatie niet is meegenomen. Hij stelt dat de 20 parkeerplaatsen van het gemeentehuis moeten worden gecompenseerd en er minimaal 99 parkeerplaatsen moeten komen en niet de 79 parkeerplaatsen die nu zijn geprojecteerd.
14. Er is geen gehoor geweest voor de vraag van de bestaande supermarkt voor een grotere parkeerplaats. Zelfs nu er een motie voor een gezamenlijke parkeerplaats is aangenomen, blijkt er weerstand en wordt dit niet direct meegenomen in het bestemmingsplan. Men richt zich alleen op de komst van Lidl in plaats van een groter geheel.
15. Het hoogteverschil brengt veel waterproblemen met zich mee. De pompen die op het terrein van Jumbo liggen zijn niet berekend op de extra overlast die komt door dit plan. De kosten daarvan zijn voor de veroorzaker.
16. Indiener stelt dat het vigerende bestemmingsplan van 2014 nog actueel is. De uitbreiding van Lidl is hierin niet meegenomen terwijl die wel bekend was. Onder het huidige bestemmingsplan ligt een gedegen onderbouwing, hetgeen indiener mist in voorliggend plan. Indiener stelt dat de overheid een bestemmingsplan voor 10 jaar of langer opstelt zodat de burger/ondernemer hierop zijn investeringen kan doen en verwijst in dat kader naar investeringen/plannen van Jumbo. Daarbij schrijft hij onder meer dat Jumbo op basis van het huidige bestemmingsplan een betere parkeervoorziening wil realiseren.

17. Indiener stelt dat nu het scoutingterrein wordt aangeboden terwijl dat eerder ondenkbaar was en ziet dat als een tegemoetkoming voor de komst voor Lidl. Hij stelt dat als er een goed parkeerterrein voor de huidige supermarkt was gerealiseerd voorliggend plan niet nodig was.
18. Er vindt overleg plaats over het parkeren om te komen tot een goede totaaloplossing. Indiener acht het niet verstandig om dan weer een bestemmingsplan te gaan maken en vindt het beter om alles in een keer mee te nemen.

Reactie

- ad 1. Anders dan indiener stelt, is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen ruimte voor de realisatie van een tweede supermarkt. De locatie van De Jonge Hoek van Dijke is gelegen op het bedrijventerrein Noordzak. Naast dat deze locatie in gebruik is (geen leegstaand gebouw), is er sprake van een 'enge' detailhandelsbestemming. Enkel 'detailhandelsbedrijven in woonartikelen' kunnen zich hier vestigen. Vestiging van de tweede supermarkt op een bedrijventerrein is daarnaast in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In de detailhandelsvisie staat dat deze voorziening moet bijdragen aan de winkelstructuur van Heinkenszand en om die reden in de directe nabijheid van het bestaande winkelaanbod moet worden gesitueerd.
- ad 2. Dat er sprake is van overbewinkeling wordt door indiener niet onderbouwd. Het onafhankelijke marktonderzoek, dat onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting, toont aan dat er ruimte is voor de vestiging van een Lidl-supermarkt in Heinkenszand. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen heeft de gemeente nog enkele vragen bij het onderzoeksbureau neergelegd. Onder meer is gevraagd of recente ontwikkelingen in het winkelaanbod van invloed zijn op de conclusies uit het marktonderzoek. Het onderzoeksbureau geeft aan dat er nog steeds marktruimte is voor een Lidl in Heinkenszand. De betreffende notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020) opgesteld door Goudappel Coffeng wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.
- ad 3. Het huidige bouwplan van Lidl heeft een winkelvloeroppervlakte (wvo) van 1.100 m², conform het raadsbesluit van 7 december 2017 en niet een wvo van 1350 m², zoals indiener stelt. Lidl heeft de wens om een supermarkt met een wvo van 1300 m² te realiseren, maar hiervoor is extra ruimte nodig op het huidige parkeerterrein van de naastgelegen Jumbo. Een Lidl supermarkt met een wvo van 1300 m² is alleen mogelijk als er een samenwerking ontstaat met de Jumbo. In het marktonderzoek is dit ook zo opgenomen. Overigens geeft het marktonderzoek aan dat in de huidige markt ruimte is voor de realisatie van een discounter met een winkelvloeroppervlakte van 1.300 m². Aanpassing van de het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken is niet nodig.
- ad 4. De gemeente heeft een onafhankelijk marktonderzoek laten uitvoeren door Goudappel Coffeng (bijlage 1 van de bijlagen bij de toelichting). In het uitgevoerde marktonderzoek zijn de consequenties van een tweede supermarkt in Heinkenszand voor het bestaande winkelbestand (zowel supermarkten als andere winkels gericht op voeding en persoonlijke verzorging) in de gemeente in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat de komst van een Lidl supermarkt niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het supermarkttwezen/de detailhandel in de gemeente Borsele. Weliswaar wordt een indicatief omzetverlies voor de overige supermarkten in de gemeente als geheel van circa 1 miljoen euro verwacht bij realisatie van een discount supermarkt van 1.100 m² wvo. Echter, zonder toevoeging van de

discount supermarkt verliest het supermarktaanbod in de gemeente aan aantrekkelijkheid en is vanwege een toenemende koopkrachtafvloeiing op termijn een omzetverlies van circa 2 miljoen euro te verwachten met leegstand als gevolg. Anders gezegd: uit het onderzoek volgt dat een discount supermarkt in Heinkenszand juist gewenst is om een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur te voorkomen. Autonome ontwikkelingen hebben al geleid tot de sluiting van de buurtsupers in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp. De overgebleven dorpssupers kunnen weliswaar een beperkt omzeteffect verwachten, maar indien zij in staat zijn zich te onderscheiden (zoals serviceverbreding), hebben zij ook in een situatie met een nieuwe discount supermarkt een toekomstperspectief. De eerder genoemde notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020), die naar aanleiding van de zienswijzen is opgesteld, bevestigt dit. De distributieve analyse die onderdeel uitmaakt van deze notitie toont aan dat voor de supermarkten in de gemeente Borsele ook na de ontwikkeling van een 2e supermarkt in Heinkenszand, een goede omzet per m2 mogelijk is.

De komst van een discount supermarkt in Heinkenszand is in lijn met de detailhandelsvisie van de gemeente Borsele. Heinkenszand wordt aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente. In dit kader is Heinkenszand een geschikte locatie voor toevoeging van een supermarkt met een complementair aanbod. Deze behoefte aan een aanbieder met lage prijzen leeft ook duidelijk in de gemeente als geheel en in Heinkenszand in het bijzonder. De keuzemogelijkheden voor de inwoners nemen toe, want op dit moment is het aanbod qua prijsstelling en formules redelijk eenzijdig. Per saldo profiteert de gemeente door een toename van de koopkrachtbinding in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. In de notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" wordt gesteld dat de formulekracht van Jumbo groter is dan die van Emté, maar dat door het gemis van een discount supermarkt koopkracht blijft afvloeien naar supermarkten buiten de gemeente. De distributieve analyse die onderdeel uitmaakt van de notitie toont aan dat er nog steeds marktruimte is voor de realisatie van een Lidl in Heinkenszand.

ad 5. De gemeente bestrijdt dat een precedent wordt geschapen en dat Lidl meer dan welke andere partij wordt gefaciliteerd.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en versterking van de detailhandelsstructuur van Borsele vindt de gemeente het gewenst dat er een 2^e supermarkt aan de Stenevate in Heinkenszand wordt gerealiseerd. Om die reden heeft de gemeente jaren geleden al het gebied tussen de huidige supermarkt en het gemeentehuis aangewezen als zoekgebied waarbinnen wij de ontwikkeling van een 2^e supermarkt voorstaan. De afgelopen jaren heeft de gemeente herhaaldelijk met indiener gesproken over de komst van een 2^e supermarkt in Heinkenszand. In 2011 waren er zelfs concrete plannen voor een uitbreiding van destijds de Emté met een 2^e supermarkt (Aldi). Indiener refereert daar ook aan. Aangezien er destijds meerdere supermarktorganisaties interesse toonden in de vestiging van een 2^e supermarkt in Heinkenszand, heeft de gemeente uit oogpunt van transparantie en gelijke kansen in 2012 een prijsvraag uitgeschreven waarbij partijen werden uitgenodigd een ontwerp voor een 2^e supermarkt in te dienen. Op dat moment bleek de combinatie van Emté met Aldi geen doorgang meer te vinden. Indiener heeft op dat moment zelf geen ontwerp ingediend. Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat zij het niet verantwoord vonden. Ons is niet bekend wat de beweegredenen waren. Wij hebben vernomen dat het interne beleid van Aldi was gewijzigd en dat zij de voorkeur gaven aan nieuwvestiging aan de buitenranden van kernen. Aldi heeft

destijds ook bij ons nog geïnformeerd of zij zich aan de rand van Heinkenszand (in het buitengebied) mochten vestigen. Blijkbaar zag Aldi wel markt, maar konden zij zich niet vinden in de door de gemeente beoogde vestigingslocatie.

Alle marktpartijen hebben met de prijsvraag gelijke kansen gekregen. Lidl heeft, anders dan indiener stelt, als enige een ontwerp ingediend. Dat onderscheid is naar onze mening voldoende om te kunnen stellen dat wij niet onrechtmatig jegens indiener hebben gehandeld door grond aan Lidl te verkopen.

Het verzoek van indiener om gemeentegrond te mogen kopen heeft steeds betrekking gehad op grond gelegen in het zoekgebied voor de 2^e supermarkt en doorkruiste daarmee de wens van de gemeente om op deze locatie een 2e supermarkt te realiseren. Indiener gaf lange tijd geen gehoor aan de herhaalde oproep van de gemeente om samen met Lidl de mogelijkheden te onderzoeken om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen. Lidl is bereid zich in te spannen om met indiener samen te werken. Wij zijn dan ook verheugd dat er nu gesprekken plaatsvinden met Jumbo, indiener zelf en eigenaren van het pand/terrein van Jumbo, Lidl en de gemeente, waarbij er ruimte lijkt voor de totstandkoming van een gezamenlijk plan. De gemeente is in dit kader ook bereid onder nader te bepalen voorwaarden grond te verkopen om een gezamenlijk parkeerterrein te realiseren.

- ad 6. De stelling dat Lidl via een achterdeur is binnengekomen, delen wij niet. Zie het hiervoor geschrevene. Ook herkennen wij ons niet in hetgeen indiener verder suggereert, dat de gemeente de voorwaarden voor Lidl (meermaals) heeft aangepast. Indiener onderbouwt dit overigens ook niet.
- ad 7. Bij de aankoop van het politiebureau heeft zowel de politie als de gemeente door onafhankelijk taxateur een taxatie op laten stellen. Beide taxaties kwamen nagenoeg op hetzelfde bedrag uit. De gemeente heeft het pand vervolgens in lijn met de taxaties aangekocht. Voor eenzelfde bedrag is het pand doorverkocht aan Lidl. De verkoop is een gevolg van de wens om aan de Stenevate een tweede supermarkt te realiseren. Uit oogpunt van transparantie en gelijke kansen hebben wij in 2012 een prijsvraag uitgeschreven waarbij marktpartijen werden uitgenodigd een ontwerp voor een 2^e supermarkt in te dienen. Alle marktpartijen hebben gelijke kansen gekregen. Lidl heeft als enige een ontwerp ingediend. Dat onderscheid is naar onze mening voldoende om te kunnen stellen dat wij niet onrechtmatig hebben gehandeld door het pand door te verkopen aan Lidl.
- ad 8. De (gevel)tekeningen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn identiek aan die bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ons is niet duidelijk waarom indiener de indruk heeft dat er een verschil van anderhalve meter zit tussen het bouwpeil van de beelden zoals opgenomen in de toelichting en de bouwtekeningen uit de vergunningsaanvraag. In de regels met bijbehorende verbeelding zijn de planologisch maximaal toelaatbare afmetingen vastgelegd. Het bouwvlak is daarbij eng ingetekend. Qua maximaal toelaatbare bouwhoogten worden twee maten gehanteerd: 5 meter aan de straatzijde (noord-/westzijde bouwvlak) en 6 meter op wat meer afstand. Planologisch-juridisch is het daarmee mogelijk om een laad-/losruimte van 5 meter hoog te bouwen. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de maximale ruimte niet wordt ingevuld.
- ad 9. Er zijn in Nederland vele gebouwen die op de erfgrans staan. Een afstandsmaat van 2 meter is niet standaard of gebruikelijk. Het bestemmingsplan regelt de afstandsmaat tot perceelsgrenzen. Op basis van het thans voor de locatie geldende bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 2014" is het, ten behoeve van de maatschappelijke bestemming, ook mogelijk om tot op de perceelsgrens te bouwen (zelfs gebouwen met een maximale bouwhoogte van 12

meter). Planologisch-juridisch gezien is er, qua bouwafstand tot de perceelsgrens, dus geen sprake van een wijziging van de situatie.

Op de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de ontwerp omgevingsvergunning is overigens te zien dat de luifel van de nieuwbouw tot aan de erfsgrens loopt. De buitenmuur van het gebouw ligt verder terug.

ad 10. Verwezen wordt naar het eerder geschrevene onder ad 8..

ad 11. 30 km/uur-wegen kennen een grote diversiteit; van smalle woonstraten met een sterk verblijfskarakter waar kinderen op straat spelen tot bredere en drukkerdere erfdoegangswegen die een ontsluitende functie hebben. Dit laatste is van toepassing op de Stenevate. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitende functie voor Heinkensand. Dit is ook terug te zien in de (huidige) verkeersintensiteiten. De functie van de Stenevate als erfdoegangsweg maakt dat deze niet gelijk gesteld kan worden aan een reguliere woonstraat. De Stenevate bevindt zich 'aan de bovenkant van het 30 km/uur-spectrum'. Dit rechtvaardigt het aanhaken bij de CROW-richtlijn van 6.000 mvt per etmaal. De CROW-richtlijn is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij ook de aanwezigheid van fietsverkeer op dergelijke wegen in acht is genomen. Jurisprudentie onderschrijft dat het een acceptabele richtlijn is.

De verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is genoemd, heeft betrekking op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdrukke en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden. Wel is (ook reeds in de huidige situatie) een herinrichting van het 30 km/uur-gedeelte van de Stenevate gewenst, waarbij de weginrichting meer gaat aansluiten bij het voorgeschreven snelheidsregime. Van strijdigheid met het gemeentelijke beleid is dan ook geen sprake.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze worden de teksten in het verkeerskundig rapport die betrekking hebben op het GGVP aangepast (paragrafen 2.4. en 2.7.) zodat duidelijker wordt dat de genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erfdoegangswegen bedoeld is als indicator. Een hogere intensiteit geeft de gemeente aanleiding om, vanwege de verkeersdrukke, de verkeerssituatie op de desbetreffende weg te monitoren en eventuele klachten in behandeling te nemen.

ad 12. Anders dan indiener stelt geven de tekeningen in de toelichting de situatie weer waarbij de parkeerterreinen van Lidl en Jumbo niet op eenzelfde niveau liggen. Wij kunnen ons voorstellen dat dit op de vogelvluchttekening, omdat deze klein is, niet goed zichtbaar is. Er zit (qua bouw-/aanlegpeilen) geen discrepantie tussen het ontwerp bestemmingsplan en de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de ontwerp omgevingsvergunning. Bovendien zijn de schetsen bij de toelichting op het bestemmingsplan louter illustratief en niet juridisch bindend.

Indiener maakt niet duidelijk waarom zij, als gevolg van dit plan, geconfronteerd worden met € 800.000,-- aan kosten. Er hoeft voor hen fysiek niets te veranderen, tenzij zij dat zelf willen.

ad 13. Uit het verkeersonderzoek, dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan, blijkt dat er dubbelgebruik van de parkeerplaatsen kan plaatsvinden. Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt de tekst in het verkeerskundig onderzoek (paragraaf 3.2.) enigszins aangepast en wordt het dubbelgebruik meer uitgebreid onderbouwd. Indiener draagt overigens geen argumenten aan waarom dubbelgebruik niet mogelijk zou zijn en dat daarmee een tekort aan parkeerplaatsen aannemelijk is.

- ad 14. Zoals eerder aangegeven onder ad 5. had het verzoek van indiener om gemeentegrond te mogen kopen (voor een uitbreiding van het parkeerterrein van Jumbo) steeds betrekking gehad op grond gelegen in het zoekgebied voor de 2^e supermarkt.
- Indiener gaf lange tijd geen gehoor aan de herhaalde oproep van de gemeente om samen met Lidl de mogelijkheden te onderzoeken om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen. Gesprekken hierover liepen steeds op niets uit, omdat de bereidheid om samen te werken met Lidl ontbrak. Als gevolg daarvan is besloten een zelfstandige ontwikkeling van Lidl mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan vormt daarvoor de planologisch-juridische basis. Dit neemt niet weg dat, conform de motie van de gemeenteraad, de voorkeur sterk uitgaat naar het realiseren van een gezamenlijk parkeerterrein. Wij zijn dan ook verheugd dat er nu gesprekken plaatsvinden met Jumbo, de verhuurder en eigenaren van het pand/terrein van Jumbo, Lidl en de gemeente, waarbij er ruimte lijkt voor de totstandkoming van een gezamenlijk plan. Van weerstand onzerzijds is dan ook absoluut geen sprake. Echter, of een gezamenlijk parkeerterrein daadwerkelijk haalbaar is, is momenteel nog niet bekend. Aan onze gesprekspartners, en dus ook aan de indiener, hebben we gemeld dat we de twee trajecten vooralsnog parallel laten lopen. De bestemmingsplanprocedure voor een zelfstandige ontwikkeling van Lidl wordt doorgezet en tegelijkertijd wordt overleg gepleegd over c.q. gewerkt aan een gezamenlijk plan. Op het moment dat over het laatste consensus bestaat, en hierover contractuele en financiële afspraken zijn gemaakt, wordt een procedure opgestart die een planologisch-juridische basis biedt voor het gezamenlijke parkeerterrein.
- ad 15. Het hoogteverschil is reeds bestaand. Middels een keerwand wordt het verschil in hoogte tussen de twee parkeerterreinen opgevangen. Het regenwater van Lidl, zowel van het gebouw als het parkeerterrein, wordt onder vrij verval afgevoerd naar de bestaande sloot achter de fietsenstalling van de gemeente. Het parkeerterrein van Lidl loopt ook licht in die richting af. Doordat het water wegstroomt van de locatie van Jumbo hoeft voor onaanvaardbare wateroverlast niet te worden gevreesd.
- Om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen is het wel nodig dat een voorziening wordt getroffen voor de bestaande overstortleiding van het parkeerterrein van Jumbo. Deze komt momenteel uit op een waterberging die, ten behoeve van het parkeerterrein van Lidl, wordt gedempt. Door de overstortleiding te verlengen tot aan de sloot achter het gemeentehuis blijft de overstortmogelijkheid van hemelwater gewaarborgd. Om te verzekeren dat de benodigde voorziening daadwerkelijk wordt getroffen, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- ad 16. Het is niet ongebruikelijk dat een relatief recent bestemmingsplan (gedeeltelijk) wordt herzien om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. De wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure zorgt ervoor dat belanghebbenden voor hun rechten kunnen opkomen, indien zij van mening zijn dat deze door de herziening van het plan worden geschaad. Ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan voor de kern Heinkenszand (vastgesteld in 2014) was de planvorming voor de ontwikkeling van Lidl nog niet rond. Daardoor was het op dat moment niet mogelijk om deze ontwikkeling in het komplan mee te nemen. In 2019 zijn de planvorming en de benodigde onderzoeken voor de nieuwbouw van de 2^e supermarkt afgerond en kon een (voorontwerp) bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.
- Indiener stelt dat in voorliggend plan een gedegen onderbouwing ontbreekt, maar geeft niet concreet aan waar het aan schort. Daarnaast schrijft indiener dat Jumbo op basis van het

huidige bestemmingsplan een betere parkeervoorziening wil realiseren. Ons is niet duidelijk hoe hij dat ziet, omdat voor de realisatie van een grotere parkeerplaats voor Jumbo te allen tijde een bestemmingsplanherziening nodig is, omdat de aanpalende gronden geen passende bestemming kennen.

- ad 17. Het scoutingterrein maakte reeds onderdeel uit van het zoekgebied van de prijsvraag. Verwezen wordt verder naar het geschrevene onder ad 5.. Dat een goed parkeerterrein voor de Jumbo een Lidl overbodig maakt, zoals indiener beweert, zien wij niet. Wij zien de meerwaarde voor de detailhandelsstructuur van onze gemeente door de vestiging van een discount supermarkt in aanvulling op een full service supermarkt.
- ad 18. Hiervan is kennis genomen. Voorts wordt verwezen naar het geschrevenen onder ad 14..

Conclusie

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het plan:

- Aan bijlage 1 van de toelichting (marktonderzoek) wordt de notitie “Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek” (Goudappel Coffeng d.d. 5 augustus 2020) toegevoegd.
- Het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 van de toelichting) wordt dusdanig aangepast dat:
 - duidelijker wordt dat de in het GWP genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator en betrekking heeft op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdrukte en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden (*Aanpassingen in de paragrafen 2.4. en 2.7.*);
 - het dubbelgebruik van parkeerplaatsen door klanten van Lidl en bezoekers van het gemeentehuis meer uitgebreid wordt onderbouwd (*Aanpassing in paragraaf 3.2.*).
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen.

Verder leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

B. Indiener B

Brief van 28 februari 2020, ontvangen 2 maart 2020 (D20.487636)

Samenvatting

1. Indiener stelt dat het onverantwoord is om de brandweerpost af te breken voordat een goede andere locatie is gevonden. Hij geeft aan dat er veel bezwaren tegen de locatie Hoefbladstraat/Guldenroedestraat zijn en dat het proces vertraging op zal lopen. Indiener is van mening dat de brandweerpost niet vele jaren op een tijdelijke locatie geplaatst kan worden welke niet minstens dezelfde aanrijdtijd en uitrijktijd heeft als de huidige locatie aan de Stenevate. Verplaatsing van de brandweerpost kan zijn inziens niet los gezien worden van het bouwen van de supermarkt.
2. Indiener draagt aan dat in het akoestisch onderzoek naar industrielawaai, om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, ook gekeken moet worden naar welke toename dit heeft in relatie tot de reeds aanwezige bedrijven. Hij stelt dat er voor de Stenevate 7 en 12 al snel een hoger geluidniveau zal zijn dan 45 dB (A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde).

3. Indiener stelt dat in het akoestisch rapport voor airco's en condensors een onrealistisch beeld is geschetst. De aangehouden percentages 's avonds en 's nachts zijn te laag. Hij stelt dat op het moment dat de airco's minder werken de condensors meer in werking zullen zijn. Verder is indiener van mening dat niet zondermeer gesteld kan worden dat de installaties alleen bij een storing een tonaal geluid geven. Zijn inziens dient uitgegaan te worden van een worst case scenario en is een straffactor van +5 dB(A) hier op zijn plaats.
4. Indiener stelt dat de Stenevate, als doorgaande verbindingsroute tussen de verschillende woonwijken en een doorgaande route van scholieren, niet geschikt is voor nog meer (zwaar) verkeer. Hij draagt daarbij aan dat er in de huidige situatie al vaak gevaarlijke situaties ontstaan.

Reactie

- ad 1. Verplaatsing van de brandweerpost is een gevolg van de samenvoeging van de posten Heinkenszand en 's-Heer Arendskerke en is sowieso, ook zonder de realisatie van een tweede supermarkt op de gronden van de bestaande brandweerpost, aan de orde. Beide ontwikkelingen staan in die zin los van elkaar. Voorliggend plan doet immers geen uitspraak over de locatie van de nieuwe brandweerpost.
- Na een afweging van alle betrokken belangen heeft de gemeenteraad besloten dat de nieuwe brandweerpost te realiseren op de locatie Hoefbladstraat/Guldenroedestraat. Daarvoor wordt een zelfstandige bestemmingsplanprocedure doorlopen en kunnen belanghebbenden, indien zij zich niet in de beoogde ontwikkeling c.q. locatie kunnen vinden, uiteindelijk beroep aantekenen bij de Raad van State. De aankondiging dat beroep zal worden ingesteld, en dat daarmee een vertraging optreedt in moment van realisatie van de nieuwe brandweerpost, kan niet leidend zijn voor de keuzes die ruimtelijk/planologisch en in het kader van een goede brandweezorg door de gemeente worden gemaakt. Het kan zijn dat de brandweerpost enige tijd op een tijdelijke locatie gehuisvest moet worden. Hoe lang die periode duurt, is afhankelijk van de doorlooptijd van zowel onderhavige procedure als de procedure voor de nieuwe brandweerpost. Uiteraard wordt erop toegezien dat ook vanaf de tijdelijke locatie op verantwoorde wijze – wellicht in deze overbruggingsperiode niet helemaal optimaal, maar wel binnen de normen – brandweezorg kan worden verleend.
- Terzijde wordt opgemerkt dat indiener ons inziens belanghebbende is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de nieuwe brandweerpost aan de Hoefbladstraat/ Guldenroedestraat, maar niet in voorliggende procedure.
- ad 2. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" en daarmee in principe aan een goede ruimtelijke ordening (stap 1 uit de brochure). Omdat deze brochure een richtlijn is, hoewel in het kader van de bestemmingsplanprocedure formeel niet nodig, voor de beoogde ontwikkeling een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Per abuis zijn in tabel 2.2 van het akoestisch rapport de geluidsnormen van het gebiedstype 'rustige woonwijk' opgenomen, terwijl het plan verder getoetst is aan de normen van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Op basis hiervan blijkt dat wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG-brochure. Onderzoek naar de cumulatie van geluidbronnen is pas aan de orde in stap 3 en kan nu derhalve achterwege worden gelaten. De eerder genoemde tabel in het akoestisch rapport wordt gecorrigeerd, evenals de tekst in paragraaf 4.7 (Milieuhinder) van de toelichting.

ad 3. Onze akoestisch adviseur geeft aan dat de aangehouden bedrijfsduurcorrecties voor de koelinstallatie van de supermarkt wel goed zijn gekozen. In een deel van de avond- en in de gehele nachtperiode worden de deuren van de koelingen niet geopend, zodat de installaties veel minder hard hoeven te werken en dus maar een beperkte tijd zullen inschakelen. Sowieso gelden de bronvermogens voor vollast, terwijl de installaties lang niet altijd in vollast hoeven te draaien en het bronvermogen dus meestal lager zal zijn.

Er is inderdaad geen rekening gehouden met een toeslag voor tonaal geluid. Dit uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is gekozen op basis van ervaring bij installaties bij andere supermarkten. Zou in praktijk blijken dat wel sprake is van tonaal geluid bij een ontvanger, dan dienen in dat geval aanvullende maatregelen te worden getroffen om dit te verhelpen.

Voldaan moet immers worden aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit.

ad 4. De gemeente heeft door een onafhankelijk adviseur een verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren over de verkeerskundige consequenties, onder meer wat betreft de verkeersveiligheid, van de realisatie van een tweede supermarkt aan de Stenevate. Uit dit onderzoek blijkt dat, ondanks een toename van de verkeersintensiteit, een goede/veilige verkeersafwikkeling mogelijk is. Wel is – ook al in de huidige situatie – een aanpassing van de inrichting van een gedeelte van de Stenevate, waarbij de inrichting beter aansluit bij het snelheidsregime van 30 km/uur, gewenst. In de kadernota van de gemeente zijn voor deze herinrichting financiële middelen gereserveerd. Indiener draagt overigens geen argumenten aan waarom het gestelde in het verkeersrapport niet juist is.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is naar voren gekomen dat de opgenomen geluidsnormen in tabel 2.2 van het akoestisch rapport niet correct waren opgenomen. Het akoestisch onderzoek wordt op dit punt gecorrigeerd. Als gevolg daarvan wordt ook de tekst van paragraaf 4.7 (Milieuhinder) van de toelichting aangepast. Verder leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

C. Indiener C

Brief van 28 februari 2020, ontvangen 2 maart 2020 (D20.487638)

De brief van indiener C. is identiek aan die van indiener B. Korteidshalve verwijzen we dan ook naar het geschrevene onder indiener B.

D. Indieners D

Brief van 2 maart 2020, ontvangen 3 maart 2020 (D20.487803)

Samenvatting

Indieners hebben eerder een inspraakreactie ingediend. In vervolg op de beantwoording daarvan in het inspraakrapport hebben ze een aantal vragen/verzoeken ter verduidelijking.

1. Gevraagd wordt in hoeverre hun belangen als direct omwonenden vertegenwoordigd worden in het kwaliteitsteam.
2. Er zijn 79 parkeerplaatsen nodig, waarom zijn er 88 ingetekend?
3. Welke bestratingsvorm is voorzien op het nieuwe parkeerterrein? Indieners geven de voorkeur aan een 'groene bestrating'.

4. Indieners hebben voorgesteld om voor het gemeentehuis (links van de ingang) meer parkeerplaatsen te realiseren en aan de achterzijde minder, waardoor daar meer groen kan komen. Zij zijn van mening dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde zodanig ingepast kunnen worden dat de groenbeleving van de Stenevate, zoals gewenst door het kwaliteitsteam, in stand kan blijven. Zij dragen aan dat een bijkomend voordeel is dat er meer gelegenheid zal zijn voor bezoekers van het gemeentehuis ter compensatie van de plaatsen die verloren gaan.
5. In de beantwoording van de inspraakreactie heeft de gemeente aangegeven het ongewenst te vinden dat hoog opgaand groen voor de kopgevel van het gemeentehuis (zijde Oudekamersedijk) komt te staan, omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de beleving van(uit) het gebouw. Indieners stellen voor om 3 à 4 bomen bij te planten met een onderlinge afstand van 8 à 10 meter. Hun inziens hoeft dit nauwelijks afbreuk te doen aan de beleving van(uit) het gebouw, omdat het raam van de kantine maar 3 meter breed is. Een boom die geplaatst wordt voor het blinde stuk muur tussen kantine en keuken zou gelijk kunnen vallen met een pilaar op de bovenverdieping. Verder komt de aanplant van bomen hun inziens de beleving vanaf de Oudekamersedijk ten goede, omdat het gebouw en de omgeving dan meer aansluit op de beleving van een onverharde groene dijk/bloemdijk.
6. Gevraagd wordt in hoeverre rekening wordt gehouden met de waardevermindering van direct naastgelegen woonobjecten.
7. Indieners vragen in hoeverre er alternatieve tekeningen gemaakt zijn waarin de door de gemeente aangedragen belangen (groene beleving Stenevate, voldoende parkeergelegenheid, laad- en losmogelijkheden) én de belangen van direct omwonenden worden overwogen?
8. Indieners hebben een tekening bijgevoegd waarin naar hun mening meer rekening is gehouden met hun belangen (zie bijlage 1 bij deze antwoordnota).
9. Gevraagd wordt in hoeverre met de ontwikkeling rekening is gehouden met de aansluiting op het rioolstelsel/-systeem en ontluichtingsbuizen én de verbetering daarvan in verband met regelmatig terugkerende verstoppingen.
10. Indieners vinden het onduidelijk hoe de slootpartij gaat lopen en of daarbij rekening is gehouden met snoei-/knipwerkzaamheden die zij dienen te verrichten.
11. Indieners hebben foto's toegevoegd die een beeld geven van de huidige situatie met betrekking tot de droge sloot, ontluichtingsbuis en rioolput. De ontluichtingsbuis ligt, richting 't Dijkje, in het verlengde van de droge sloot. Als de sloot doorgetrokken wordt tot links van de huidige bomenrij dan komt men uit bij de rioolput (die regelmatig ontstopt dient te worden).

Reactie

- ad 1. In het kwaliteitsteam hadden extern deskundigen en ambtenaren van relevante afdelingen zitting. Zij hebben beoordeeld of het plan ruimtelijk passend is in zijn omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van een algemeen belang, maar er is zeker ook oog voor de consequenties voor omwonenden. Voorkomen dient te worden dat hun belangen in onevenredige mate worden geschaad. Het ruimtelijk/functionele beeld ter plaatse gaat zondermeer wijzigen en dit zal gevolgen hebben voor omwonenden die daarom niet hebben gevraagd. Wij zijn echter van mening dat het voorliggende plan verantwoord is.
- ad 2. Fysiek is er ruimte aanwezig om 88 parkeerplaatsen op een goede wijze in te passen. Lidl hecht aan een logisch opgezette, voldoende ruime parkeervoorziening bij hun winkel. 79 parkeerplaatsen is het minimum van wat benodigd is; een groter aantal parkeerplaatsen acht Lidl gewenst. Vanuit dat oogpunt houden zij ook vast aan het aantal van 88 en zijn zij niet

- bereid zondermeer plaatsen in te leveren. De gemeente acht dit legitiem en is dit ook toe te juichen gelet op de parkeerdruk in de omgeving, zoals ook blijkt uit het verkeersonderzoek.
- ad 3. De rijstroken van het nieuwe parkeerterrein worden uitgevoerd in asfalt en de parkeervakken in klinkers. Een 'groene bestrating' is niet gebruikelijk bij een parkeerterrein dat intensief wordt gebruikt. Dit omdat het groen door de vele verkeersbewegingen dan niet goed aanslaat. Daarnaast is een 'groene bestrating', vanwege de oneffenheden en zachtere bodemdelen, niet handig met winkelwagens en schoenen met hakken.
- ad 4. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indieners is het inrichtingsplan voor de parkeerplaats al enigszins aangepast, zodat de bestaande groenstrook langs 't Dijkje in tact kan blijven en de ruimtelijke impact van de ontwikkeling voor indieners meer beperkt wordt. Wij begrijpen vanuit het perspectief van de indieners de vraag om meer parkeren aan de voorzijde van het gemeentehuis te situeren in plaats van aan de achterzijde. Het kwaliteitsteam heeft, zoals aangegeven in het inspraakrapport, geadviseerd om het parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gemeentehuis plaats te laten vinden en het groene beeld langs de Stenevate in stand te laten c.q. te versterken. De gemeente staat op het standpunt dat zij dit onafhankelijke deskundigenadvies in principe dient op te volgen, tenzij er gaandeweg de procedure zaken naar voren komen die deze insteek in een geheel ander daglicht stelt c.q. onhoudbaar maakt. Dit is ons inziens niet het geval, waarbij we niet willen bagatelliseren dat indieners het vanuit hun perspectief liever anders zien. Ons inziens voldoet het beoogde inrichtingsplan aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Overigens is meer parkeergelegenheid voor bezoekers van het gemeentehuis niet nodig, omdat er sprake is van dubbelgebruik. Op de drukste dag van de supermarkt (de zaterdag) is het gemeentehuis niet in gebruik.
- ad 5. Wellicht dat de stammen van de nieuwe bomen bij een weloverwogen plaatsing weinig invloed hebben op de beleving van(uit) het gemeentehuis. Dit geldt echter niet voor de kruinen, die juist zorgen voor het door indieners aangedragen groene beeld. Door de kruinen wordt het zicht vanuit het gemeentehuis richting de Oudekamersedijk wel degelijk geblokkeerd en is vice versa het gebouw minder zichtbaar. Wij begrijpen dat voor zowel het groenere beeld als voor de beleving van(uit) het gebouw wat te zeggen is. De gemeente kiest echter voor de laatstgenoemde invalshoek. Wij zien overigens ook niet direct dat de aanplant van bomen voor de kopgevel van het gemeentehuis van grote invloed is op de beleving van de parkeergelegenheid van de supermarkt vanuit de woning van de indieners.
- ad 6. Indien indieners van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woning als gevolg van voorliggend bestemmingsplan dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het plan, een planschadeclaim indienen bij de gemeente. De gemeente heeft een procedureverordening die daarin voorziet. Een onafhankelijk adviesbureau beoordeelt of er al dan niet sprake is van planschade. Daarvoor vindt een vergelijking plaats van het oude en nieuwe planologische regime en worden aspecten als eventuele voorzienbaarheid en 'normaal maatschappelijk risico' meegenomen. Overigens heeft de gemeente contractuele afspraken met Lidl dat toegekende planschade voor hun rekening komt en dus niet met gemeenschapsgelden worden betaald. Terzijde merken wij op dat om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in geleden planschade het niet vereist is dat tegen het bestemmingsplan wordt geprocedeerd.

- ad 7. Verwezen wordt naar het eerder geschrevene onder ad 4.. Ons inziens voldoet het plan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Wij zien geen aanleiding om over te gaan tot een alternatief plan.
- ad 8. Verwezen wordt naar het eerder geschrevene onder ad 4..
- ad 9. De riolering van de woning van indieners is aangesloten op een ander rioleringsstelsel (drukriolering) dan dat van Lidl en Jumbo. De vuilwaterafvoer van de supermarkten zit op de riolering in de Stenevate en zijn daarmee niet van invloed op het rioleringsstelsel van hun woning. De gemeente zal naar de oorzaak van de verstoppingen en ontluchting van de woning van indieners kijken. Zie ook het antwoord bij ad 11..
- ad 10. De slootpartij wordt (aan de zijde van de gemeente) verbreed en verdiept en niet meer verder doorgetrokken. Het regenwaterriool zal hierop uitstromen. Verder zal er een greppel/wadi gemaakt worden, zodat bij hevige buien het water ook op een natuurlijke manier kan afvloeien richting de sloot. Dit heeft ons inziens geen invloed op de snoei-/knipwerkzaamheden die indieners verrichten.
- ad 11. De sloot wordt niet meer doorgetrokken, maar enkel verbreed en verdiept. Zoals hiervoor aangegeven, gaat de gemeente kijken naar de oorzaak van de verstoppingen. Indien noodzakelijk worden er aanpassingen uitgevoerd om de afvoer te verbeteren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

E. Indiener E

Brief van 29 februari 2020, ontvangen 3 maart 2020 (D20.487826)

Samenvatting

1. Indiener is van mening dat een nieuwe locatie voor de brandweerpost niet losstaat van de komst van de 2^e supermarkt. Zij stelt dat er nog geen geschikte definitieve locatie voor de brandweerpost is gevonden en stelt daarbij de vraag of verplaatsing van de post wel gewenst is, omdat elke onderzochte locatie meer uitruktijd kost in geval van brand. Verder merkt zij op dat het verkoopresultaat van de 2^e supermarkt gereserveerd is voor de bouw van de nieuwe brandweerpost. Gevraagd wordt in hoeverre de verplaatsing van de brandweerpost dan los staat van de 2^e supermarkt.
2. Indiener stelt dat de brandweerpost nog geen definitieve locatie heeft. De bestemmingsplanprocedure daarvoor moet nog worden doorlopen en zal vertraging oplopen doordat omwonenden hebben aangegeven in beroep te gaan bij de Raad van State. Indiener stelt dat de gemeente zich dan ook dient af te vragen of het wenselijk is de brandweervrijwilligers voor langere tijd om een tijdelijke locatie te huisvesten.
3. Indiener geeft aan dat de rolstoeltoegankelijkheid van de Jumbo zeer slecht is en vraagt hoe dat bij de 2^e supermarkt geregeld is.

Reactie

- ad 1. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener B. onder ad 1.. Daarnaast wordt opgemerkt dat door de Borselse gemeenteraad budget ter beschikking is gesteld voor de realisatie van de nieuwe brandweerpost, waarbij de opbrengst vanuit de grondverkoop van de supermarkt deels is meegerekend. Indien het project van de

supermarkt geen doorgang vindt, zal een deel van de financiële dekking op een andere manier gevonden moeten worden. In de kadernota is met dit risico rekening gehouden. Realisatie van de nieuwe brandweerpost moet immers ook doorgang kunnen vinden in het geval dat de tweede supermarkt er niet komt. De huidige brandweerpost aan de Stenevate 6A is qua ligging ongeschikt om de korpsen Heinkenszand en 's-Heer Arendskerke in samen te voegen, en voldoet ook niet langer aan de eisen die aan een moderne brandweerpost mogen worden gesteld. Vervangende nieuwbouw van de brandweerpost is sowieso aan de orde en de Borselse gemeenteraad heeft besloten daar hoe dan ook financiële middelen voor vrij te maken.

- ad 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener B. onder ad 1..
- ad 3. De rolstoeltoegankelijkheid wordt bij de Lidl-supermarkt gewaarborgd. Het parkeerterrein ligt op hetzelfde niveau als de winkel en binnen de winkelruimte zijn er geen obstakels.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- F. Indiener F, Schieman Advocaten (*namens de eigenaren van het pand Jumbo*)
Brief van 3 maart 2020, ontvangen per e-mail 3 maart 2020 (D20.487836)

Samenvatting

Kernenbeleid en duurzame ontwrchting

1. Indiener stelt dat het vestigen van Lidl in strijd is met het 'kernenbeleid' van de gemeente, omdat dit leidt tot het (risico van) sluiten van winkelvoorzieningen in deze kernen die aan de basis staan van het handhaven en versterken van de leefbaarheid. Hij verwijst daarbij naar een onderzoek van Kardol dat een bijlage vormt bij de zienswijze.
2. Indiener plaatst de volgende kanttekeningen bij het marktonderzoek van Goudappel en dan met name het terughalen van 'Goese omzet':
 - a. In het marktonderzoek wordt verwezen naar koopstroomonderzoeken in grote stedelijke omgevingen, terwijl het hier om een plattelandsgemeente gaat.
 - b. Er wordt een percentage van 17% afvloeiing naar discounters in Goes genoemd. Goudappel denkt dat 11% daarvan teruggahaald kan worden naar Borsele. Dit is een niet onderbouwde schatting. Indiener stelt dat deze schatting een doelredenering is: een gewenste terug te halen omzet teneinde het geleden verlies van omzet door buurtsupers in de gemeente Borsele, die ontstaat door vestiging van Lidl, te mitigeren.
 - c. De omgeving 's-Gravenpolder zal zeker niet naar Heinkenszand gaan, omdat ze dichterbij Goes ligt. Het zwaartepunt van de omzetroof ligt in en in de nabije omgeving van Heinkenszand (Ovezande, 's-Heerenhoek, etc.).
 - d. Elk percentage dat niet teruggahaald wordt, verhalen Lidl en Jumbo direct op de omliggende kernen, anders hebben deze supermarkten geen bestaansrecht.
 - e. Indiener stelt dat als enkel de te verhalen omzet van Lidl in Goes wordt verhaald het gaat om een bedrag van € 2,02 miljoen en niet € 4,9 miljoen zoals Goudappel noemt.
 - f. Jumbo draagt volgens Goudappel 65% van het omzetverlies. Mocht dit percentage lager zijn dan gaat dat ten laste van de omzet van buursupers in de andere kernen. Indien het percentage klopt, zal Jumbo om te kunnen continueren meer omzet bij de buurtsupers weg moeten halen.

3. Indiener stelt, gezien het gestelde onder punt 2., dat het rapport van Goudappel geen basis kan bieden om te beoordelen dat de gevolgen voor de lokale voorzieningen in de kernen beperkt zullen zijn. Indiener is van mening dat er geen sprake is van deugdelijk feitenonderzoek bij cruciale omzetberekeningen van inschattingen en verwachtingen.
4. Indiener stelt dat buurtsupers en bewoners van de (overige) kernen van de gemeente zich terecht ernstig zorgen maken over de waarborging van de leefbaarheid in hun dorpen, omdat de aanwezigheid van twee grote supermarkten in Heinkenszand onverbiddelijk leidt tot sluiting van buurtsupers. Indiener stelt dat de aannames in het marktonderzoek van Goudappel wankel zijn en dat het onzorgvuldig is om dit onderzoek aan de besluitvorming ten grondslag te leggen.
5. Indiener maakt melding van jurisprudentie van de Raad van State waarin wordt aangegeven dat het uit ruimtelijk oogpunt van 'duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau sprake is, wanneer op aanvaardbare afstand niet is voorzien in de eerste levensbehoeften.' Hij stelt dat het vestigen van Lidl leidt tot kaalslag onder de buurtsupers en een afname van de leefbaarheid in de kernen. Indiener stelt dat het gevaar voor duurzame ontvruchting, omdat op aanvaardbare afstand niet langer wordt voorzien in de eerste levensbehoeften van bewoners, ook gesignaleerd wordt in het rapport van bureau Kardol.
6. Volgens het marktonderzoek van Goudappel concurreert Lidl direct met Jumbo en heeft dat een omzetverlies van 1,43 miljoen euro tot gevolg. Indiener stelt dat er een aanmerkelijke kans is dat de aanwezigheid van Jumbo daarmee onder druk komt te staan en mogelijk ter plaatse verdwijnt. Alleen Lidl als discounter resteert dan nog en Heinkenszand heeft dan geen full service supermarkt meer, nadat eerder de buurtsupers zijn verdwenen.

Gebruiksvoorschrift te ruim geformuleerd

7. In alle stukken wordt uitgegaan dat zich ter plaatse een discounter (van Lidl) gaat vestigen en dat dit kan en wenselijk is vanwege het complementaire karakter aan de bestaande Jumbo. Indiener stelt dat het gebruiksvoorschrift, waar volstaan wordt met 'supermarkt', te ruim geformuleerd is, omdat de aard van de supermarkt hiermee niet geborgd is. Het gevaar bestaat dat niet een discounter, maar een full service supermarkt zich vestigt en dat daarmee de twee full service supermarkten nog sterker omzet weghalen bij de buurtsupers, hetgeen weer leidt tot de eerder genoemde duurzame ontvruchting. Indiener stelt dat het gebruiksvoorschrift sterker begrensd moet worden.
8. Indien een branche-specificering in het gebruiksvoorschrift op grond van een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is, pleit indiener ervoor om de ontwikkeling niet toe te laten, vanwege het de desastreuze effecten die twee full service supermarkten in Heinkenszand teweegbrengen ten aanzien van het – verder – verdwijnen van het voorzieningenniveau in kernen.

Omvang parkeerplaatsen

9. Indiener is van mening dat voor de parkeernorm niet de onderzijde van de CROW-normen toegepast kan worden, waarbij als argument de directe nabijheid van de Jumbo wordt gehanteerd, en draagt in dat kader het volgende aan:
 - a. Het doel/effect van Lidl is het vergroten van de koopkrachtbinding binnen de gemeente. Inwoners van de overige kernen rijden naar Heinkenszand en niet naar andere steden en gebruiken daarvoor de auto.

- b. Doordat het parkeerterrein van Jumbo lager ligt dan die van Lidl is van doorloop van consumenten van de ene winkel naar de andere geen sprake. Het leidt hooguit tot meer verkeersbewegingen tussen de parkeerterreinen.
 - c. Het parkeerterrein van Jumbo heeft onvoldoende capaciteit. De parkeervoorziening voor Lidl zal dus in die behoefte mede gaan voorzien, omdat uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat bezoekers van de supermarkt andere voorzieningen links laten liggen (vanwege slechte bereikbaarheid met winkelwagen of het moeten oversteken van een druk kruispunt).
10. Indiener stelt dat het, gezien het autogebruik van de inwoners van de gemeente en de beperkte parkeercapaciteit bij Jumbo, reëler is om uit te gaan van de bovenzijde van de CROW-parkeernorm. Hij komt daarbij op 111 parkeerplaatsen in plaats van 79.
 11. Indiener vindt het vreemd dat voor de bepaling van de parkeerbehoefte niet gekeken dient te worden naar de huidige aanwezige supermarkt Jumbo, maar dat Jumbo er wel met de haren bijgesleept wordt om de omvang van de parkeervoorziening voor Lidl te beperken. Hij vindt dit tegenstrijdig. Mocht door toekomstige ontwikkelingen de parkeervoorziening van Jumbo wijzigen of vervallen dan is Lidl op zichzelf aangewezen met een te kleine parkeervoorziening.
 12. Concluderend is indiener van mening dat het realiseren van een Lidl op betreffende locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is, omdat er onvoldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zijn.

Verkeersintensiteit en veiligheid in het licht van het GVP

13. In het verkeerskundig rapport wordt de toename aan verkeersbewegingen berekend met de onderkant van de CROW-parkeernormen. Indiener is van mening dat vanwege de karakteristiek van Borsele van de bovenkant moet worden uitgegaan.
14. Er wordt volgens indiener ten onrechte geen rekening gehouden met verkeersbewegingen tussen de parkeerterreinen van beide supermarkten.
15. Indiener gaat uit van 122,4 mvt/etmaal en komt met een berekening voor de zaterdag uit op 4.651 verkeersbewegingen westwaarts (bestaand 3.440) en 5.930 verkeersbewegingen oostwaarts (bestaand 3.680).
16. Indiener stelt dat het haaks op het beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in het GVP, staat om ontwikkelingen toe te laten die leiden tot een hogere verkeersintensiteit op erftoegangswegen, omdat dit afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. Het is volgens hem gemeentebreed bekend, en dit wordt ook als knelpunt in het GVP genoemd, dat de Stenevate reeds niet voldoet aan de basisinrichting voor een erftoegangsweg en reeds een ernstig knelpunt in de verkeersveiligheid oplevert. Indiener stelt dat een verdubbeling van de verkeersintensiteit (gemiddeld op zaterdag 5.300 mvt/etmaal) ten opzichte van de gewenste 2.500 mvt/etmaal over de Stenevate vanuit ruimtelijk oogpunt en verkeersveiligheidsbeleid onwenselijk en onjuist is.
17. Indiener vindt dat de aanwezigheid van een CROW-norm die een hoger aantal mvt/etmaal op erftoegangswegen mogelijk acht niet maakt dat het voorgaande anders is. Hij stelt dat de norm die de gemeente in het GVP stelt leidend en bindend is.
18. Verder stelt indiener dat de CROW-norm te abstract is, omdat het veilig af kunnen afwikkelen van verkeersbewegingen afhangt van de inrichting van de weg. Indiener stelt dat de Stenevate reeds bekend staat als een onveilige weg, mede gezien het grote aantal fiets- en voetgangersbewegingen. Deze komen zijn inziens bij een enorme toename van het autoverkeer in de knel.

19. Indiener is van mening dat de geprojecteerde locatie voor Lidl aan de Stenevate vanuit ruimtelijk oogpunt, waaronder verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers, ongeschikt is.
- Eén parkeerterrein voor Lidl/Jumbo met goede en veilige ontsluiting
20. Indiener verwijst naar een motie van de gemeenteraad waarin het college wordt verzocht zich in te spannen voor de realisatie van één parkeerterrein voor beide supermarkten. Het college heeft aangegeven daarvoor afhankelijk te zijn van beide partijen en dat de oplossing bij hen ligt. Indiener is van mening dat dit te kort door de bocht is en dat het college wel degelijk mogelijkheden heeft om beide partijen te stimuleren gezamenlijk tot een oplossing te komen en dat de gemeente daarbij faciliterend kan optreden.
21. Indiener is verbaasd dat, terwijl er de afgelopen jaren met een positieve grondhouding overleg plaatshad tussen de betrokkenen over een gezamenlijk parkeerterrein, er – zonder overleg of aankondiging – gekozen is een ontwerp plan in procedure te brengen waarbij de parkeerterreinen gescheiden zijn en deze een niveauverschil kennen. Hiermee is er een risico voor wateroverlast, wordt het bestaand tekort voor bezoekers van Jumbo niet opgelost en is er sprake van een slechtere verkeersafwikkeling/-veiligheid dan bij een gemeenschappelijk parkeerterrein.
22. Indiener stelt dat er geen noodzaak is om op korte termijn het ontwerp plan vast te stellen. Hij stelt dat het belang van de aanwezigheid van Lidl ondergeschikt is aan de verkeersveiligheid voor de inwoners en de bezoekers van Heinkenszand.
23. Indiener verwijst naar een recent ontwerp voor één parkeerterrein en geeft daarvan de voordelen aan. Hij geeft aan dat zijn cliënten van mening zijn dat het vaststellen van het ontwerp plan het realiseren van één parkeerterrein, zoals gewenst door de gemeenteraad voor een veilige verkeersafwikkeling en goede ruimtelijke inpassing, doorkruist. Indiener stelt dat wanneer het plan wordt aangenomen de gemeente geen mogelijkheid meer heeft om een betere en veiligere invulling te geven aan de locatie.

Afvoer hemelwater/ongelijke peilhoogte

24. Indiener draagt aan dat er door het hoogteverschil tussen het terrein van Lidl en die van Jumbo, en de toename van verharding er een reëel gevaar ontstaat voor wateroverlast vanwege de lagere ligging van Jumbo.
25. Uit het ontwerp plan noch de ontwerp omgevingsvergunningen volgt welke technische maatregelen worden doorgevoerd om ervoor te zorgen dat het water van het nieuw aan te leggen parkeerterrein niet afstroomt naar het parkeerterrein van Jumbo. Indiener is van mening dat hieraan uitgebreider aandacht moet worden besteed, zodat toetsbaar is op welke wijze voorkomen wordt dat het regenwater afvoert op, over of via het parkeerterrein van Jumbo. De technische maatregelen moeten ook als voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen, zodat Lidl daarop aangesproken kan worden.
26. Eerdere varianten gingen ervan uit dat het terrein van de Jumbo en Lidl op gelijke hoogte lagen, waardoor er geen wateroverlast kon ontstaan. De gemeente geeft aan dat aan het wijzigen van de uitgangspunten een mondeling advies van het waterschap ten grondslag ligt. Indiener is van mening dat dit advies, gelet op de gevaren die er nu zijn voor het terrein van de Jumbo, schriftelijk gegeven had moeten worden teneinde de onderbouwing deugdelijk vorm te geven.
27. In het verleden is er, in het kader van de realisatie van de Jumbo, een waterberging aangelegd op het terrein van de gemeente. Deze waterberging vervalt met de realisatie van Lidl. Uit de

ontwerpen volgt niet waar deze benodigde watercapaciteit gerealiseerd gaat worden, terwijl dat wel noodzakelijk is.

Tot slot

28. Indiener stelt dat op voornoemde gronden het realiseren van een Lidl op de betreffende locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hij stelt dat een andere locatie gezocht moet worden dan wel subsidiair actief onderzocht moet worden op welke wijze door samenwerking tussen belanghebbenden een gemeenschappelijk parkeerterrein met veilige verkeersafwikkeling gerealiseerd kan worden.

Reactie

Kernenbeleid en duurzame ontwikking

- ad 1. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener A. onder ad 4..

- ad 2. a. en b. Goudappel Coffeng baseert zich niet alleen op grootstedelijk onderzoek, maar heeft ook de nodige ervaring met koopstroomonderzoeken in plattelandsgemeenten. Het onderzoeksbureau heeft in overleg met de gemeente ook in Borsele een lokaalkoopstromenonderzoek uitgevoerd. Deze gegevens geven inzicht in zowel de aanbodstructuur als het consumentengedrag in Borsele en vormen daarom een goede bron van informatie voor het marktonderzoek.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen heeft de gemeente nog enkele vragen bij het onderzoeksbureau neergelegd. De koopkrachtbinding en toe- en afvloeiing is hierbij opnieuw in ogenschouw genomen. Het onderzoeksbureau geeft aan dat er nog steeds behoefte is aan een thans ontbrekende discountsupermarkt in Heinkenszand. De koopkrachtafvloeiing zal met de komst van Jumbo weliswaar voor een deel zijn teruggewonnen, maar feit blijft dat bewoners voor een bezoek aan een discount supermarkt moeten uitwijken naar een andere gemeente en in de eigen gemeente weinig te kiezen hebben. Aannemelijk is dat de gemeente Borsele met een formule Jumbo/Lidl in ieder geval een gemiddelde koopkrachtbinding voor vergelijkbare gemeente van 75% haalt. Met een bescheiden koopkrachtoevloeiing van 8% is er kwantitatief gezien ruimte voor de toevoeging van een discount supermarkt. De distributieve analyse die onderdeel uitmaakt van de notitie toont aan dat voor de supermarkten in de gemeente Borsele ook na de ontwikkeling van een 2e supermarkt in Heinkenszand, een goede omzet per m2 mogelijk is. De betreffende notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020) opgesteld door Goudappel Coffeng wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

c. Dit wordt in het marktonderzoek niet betwist.

d. Een bezoek aan een discount en full service supermarkt heeft een ander bezoekmotief (prijs, veel aankopen) dan een bezoek aan een relatief kleine dorpssupermarkt (aanvullende/vergeten boodschappen, service). Indien de dorpssupers in staat zijn zich te onderscheiden (zoals serviceverbreding waarbij de combinatie wordt gezocht met andere functies, bijvoorbeeld met een postagentschap en boodschappenservice), hebben zij ook in een situatie met een nieuwe discount supermarkt een toekomstperspectief. De eerder genoemde notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020) bevestigt dit. Voorts wordt verwezen naar het geschrevene onder ad 2., punt a. en b.

e. Uit de eerder genoemde distributieve analyse die onderdeel uitmaakt van de notitie

“Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek” (d.d. 5 augustus 2020) blijkt dat er naast een kwalitatieve behoefte aan een thans ontbrekende discountsupermarkt ook kwantitatieve mogelijkheden zijn voor toevoeging van een discountsupermarkt in Heinkenszand.

f. Zie antwoord onder ad 2., punt a., b. en d.. Daarnaast kan Jumbo enig omzetverlies lijden zonder dat daarmee de levensvatbaarheid van de supermarkt in het geding is. Verwezen wordt naar het hierna geschrevene onder ad 6..

ad 3. Hiervan is kennisgenomen, maar de mening van indiener wordt niet gedeeld. Zie in dat kader het hiervoor geschrevene onder ad 2..

ad 4. De gemeente heeft geen zienswijzen van dorpssupers of inwoners van andere dorpen op voorliggend plan ontvangen. De vraag is derhalve in hoeverre zij daadwerkelijk vrezen, zoals indiener suggereert, voor de leefbaarheid van hun voorziening/hun dorp als gevolg van de komst van een tweede supermarkt in Heinkenszand. Voorts wordt verwezen naar het hiervoor onder ad 2. en 3. geschrevene.

ad 5. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener A. onder ad 4..

ad 6. Uit de zienswijze, die namens Jumbo is ingediend tegen het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, blijkt dat Jumbo niet tegen de komst van Lidl is in Heinkenszand (zie hierna bij zienswijze H. onder 1.). Jumbo verwacht enige omzeterderving op te kunnen vangen. Dit sluit aan bij de uitkomst van het marktonderzoek van Goudappel Coffeng. Uit dit onderzoek blijkt dat het grootste effect terecht zal komen bij de bestaande supermarkt (Jumbo) in Heinkenszand. Deze supermarkt (destijds Emté) behaalt volgens het koopstromenonderzoek echter een behoorlijke omzet per m² en kan enig verlies opvangen. Daarnaast kan deze vestiging meeprofiteren van extra bezoekers naar Heinkenszand en combinatiebezoeken. Een deel van het verlies zal hiermee gecompenseerd worden.

Het koopstromenonderzoek geeft een indicatie van de huidige koopstromen. Zonder discount supermarkt blijft er een lacune in het gemeentelijke winkelaanbod. Aangezien de inwoners steeds mobieler worden en behoefte hebben aan keuzemogelijkheden, zal zonder ontwikkeling de koopkrachtbinding in de gemeente Borsele verder afnemen en verliezen bestaande aanbieders op termijn ook omzet. De eerder genoemde notitie “Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek” (d.d. 5 augustus 2020) onderschrijft dit. Een toevoeging van een discount supermarkt blijft nodig om de koopkrachtafvloeiing te beperken. De distributieve analyse die onderdeel uitmaakt van deze notitie toont aan dat voor de supermarkten in de gemeente Borsele ook na de ontwikkeling van een 2e supermarkt in Heinkenszand een goede omzet per m² mogelijk is.

Gebruiksvoorschrift te ruim geformuleerd

ad 7. Economische of zelfs concurrentie-aspecten mogen in de besluitvorming geen rol spelen. Dat is conform de EU Dienstenrichtlijn (EDR) niet toegestaan. De EDR richt zich op het consumentenbelang, zijnde voldoende aanbod binnen een aanvaardbare afstand. Alleen indien duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau is aangetoond, zijn beperkende maatregelen toegestaan. Van duurzame ontvricting is, zo blijkt uit het uitgevoerde marktonderzoek, geen sprake. Een extra supermarkt – zeker één van beperkte omvang, zoals in voorliggend plan het geval is – is markttechnisch gezien haalbaar. Kwantitatief is in er de huidige situatie uitbreidingsruimte aanwezig. Tevens blijkt dat landelijk in plaatsen van vergelijkbare omvang gemiddeld 1,8 supermarkten gevestigd zijn, terwijl veel van deze kernen

geen bovenlokale functie hebben. Indiener stelt dat twee full service supermarkten meer omzet weghalen bij de buurtsupers dan een full service en een discount supermarkt, maar draagt hiervoor geen inhoudelijke argumenten aan. Wij zien niet waarom dat zo zou zijn. Een inperking van het gebruiksvoorschrift is ons in strijd met de EDR. Daarnaast merken wij nog op dat de kans dat zich hier in de nabije toekomst een full service supermarkt zal vestigen uiterst gering is.

ad 8. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 7..

Omvang parkeerplaatsen

ad 9. a. Een belangrijk deel van de klanten van de nieuwe supermarkt zal, zoals terecht aangegeven, van buiten Heinkenszand komen. Hiermee is met het bepalen van de parkeernorm rekening gehouden. De stedelijkheidsgraad is, zoals in het verkeersrapport (paragraaf 2.2.) beschreven, “niet-stedelijk”. Dat betekent dat in het parkeerkental er rekening mee wordt gehouden dat de supermarkt een groot bedieningsgebied heeft en een relatief groot aandeel van de bezoekers met de auto komt.

b. Het uitgangspunt voor het bepalen van de parkeervraag is geweest dat de nieuwe supermarkt op zichzelf wordt ontwikkeld, zonder samenhang (qua parkeren) met de bestaande supermarkt. De opmerking van indiener is dus al meegenomen in de gehanteerde parkeernorm. Een parkeernorm van 4,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo, waarmee wordt voldaan aan de CROW-normen, achten wij legitiem. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de tekst in het verkeersrapport (paragraaf 3.2.) wel enigszins aangepast waardoor de keuze binnen de bandbreedte wordt verduidelijkt. De aanwezigheid van concurrentie op korte afstand en het relatief kleine winkelvloeroppervlak (wvo) ten opzichte het bruto vloeroppervlak (bvo) van Lidl zijn de argumenten voor de keuze onderin de bandbreedte. Overigens worden meer parkeerplaatsen (88) gerealiseerd dan volgens het verkeersrapport noodzakelijk is (79) en ligt daarmee de toegepaste norm hoger dan 4,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

c. De nieuwe supermarkt dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Het is niet aan de nieuwe supermarkt om een eventueel bestaand parkeerprobleem in de omgeving op te lossen. Op basis van de parkeernorm is bepaald hoeveel parkeerplaatsen de nieuwe supermarkt moet hebben en het ontwerp voorziet daarin. Dit is ook beschreven op paragraaf 3.2. van het verkeersonderzoek.

ad 10. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 9a..

ad 11. De omvang van de parkeerplaats van Lidl voldoet aan de voor de ontwikkeling relevante CROW-norm. Anders dan indiener stelt is er geen sprake van een te kleine parkeervoorziening.

ad 12. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 11..

Verkeersintensiteit en veiligheid in het licht van het GVP

ad 13. De karakteristiek van Borsele is reeds in ogenschouw genomen. De stedelijkheidsgraad is, zoals in het verkeersrapport (paragraaf 2.2.) beschreven, “niet-stedelijk”. Dat betekent dat bij het bepalen van de verkeersproductie er rekening mee wordt gehouden dat de supermarkt een groot bedieningsgebied heeft en een relatief groot aandeel van de bezoekers met de auto komt.

ad 14. Op basis van de omvang van de nieuwe supermarkt is er een prognose opgesteld van het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Er is daarbij rekening gehouden met mogelijk verkeer tussen beide parkeerterreinen. Of een auto die komt parkeren bij de nieuwe

supermarkt, bij wijze van spreken, dan van huis komt, vanuit het centrum of vanaf een naastgelegen winkel, maakt in dat opzicht niet uit.

ad 15. De in het verkeersonderzoek gehanteerde verkeersgeneratie voldoet aan de voor de ontwikkeling relevante CROW-norm. Anders dan indiener zijn wij van mening dat een norm van 90 mvt/etmaal per 100 m² bvo legitiem is. Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt de tekst in het verkeersrapport (paragraaf 2.2.) wel enigszins aangepast waardoor de keuze voor deze norm wordt verduidelijkt. De aanwezigheid van concurrentie in de nabijheid en het relatief kleine winkelvloeroppervlak (wvo) ten opzichte het bruto vloeroppervlak (bvo) van Lidl zijn de argumenten voor de keuze onderin de bandbreedte.

ad 16. 30 km/uur-wegen kennen een grote diversiteit; van smalle woonstraten met een sterk verblijfskarakter waar kinderen op straat spelen tot bredere en drukkerdere erftoegangswegen die een ontsluitende functie hebben. Dit laatste is van toepassing op de Stenevate. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitende functie voor Heinkenszand. Dit is ook terug te zien in de (huidige) verkeersintensiteiten. De functie van de Stenevate als erftoegangsweg maakt dat deze niet gelijk gesteld kan worden aan een reguliere woonstraat. De Stenevate bevindt zich 'aan de bovenkant van het 30 km/uur-spectrum'. Dit rechtvaardigt het aanhaken bij de CROW-richtlijn van 6.000 mvt per etmaal. De CROW-richtlijn is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij ook de aanwezigheid van fietsverkeer op dergelijke wegen in acht is genomen. Jurisprudentie onderschrijft dat het een acceptabele richtlijn is.

De verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVP) is genoemd, heeft betrekking op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdruk en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden. De verkeersdeskundige komt in zijn onderzoek tot de conclusie dat de verkeersafwikkeling van de tweede supermarkt op een verantwoorde wijze plaats kan vinden. De gemeente ziet geen reden om die conclusie in twijfel te trekken. Wel is (ook reeds in de huidige situatie) een herinrichting van het 30 km/uur-gedeelte van de Stenevate gewenst, waarbij de weginrichting meer gaat aansluiten bij het voorgeschreven snelheidsregime. De gemeente heeft financiële middelen gereserveerd om de herinrichting op te pakken.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze worden de teksten in het verkeerskundig rapport die betrekking hebben op het GGVP aangepast (paragrafen 2.4. en 2.7.) zodat duidelijker wordt dat de genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator. Een hogere intensiteit geeft de gemeente aanleiding om, vanwege de verkeersdruk, de verkeerssituatie op de desbetreffende weg te monitoren en eventuele klachten in behandeling te nemen.

ad 17. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 16..

ad 18. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 16..

ad 19. De gemeente deelt dit standpunt niet. Uit het verkeersrapport blijkt dat de ontwikkeling niet tot verkeersproblemen leidt of dat de verkeersveiligheid in het geding is. Indiener draagt geen inhoudelijke argumenten aan waarom het gestelde in het verkeersrapport niet juist is. De gemeente ziet derhalve geen reden om de conclusies uit dit rapport in twijfel te trekken.

Eén parkeerterrein voor Lidl/Jumbo met goede en veilige ontsluiting

ad 20. Wij zijn het met indiener eens dat de gemeente, binnen haar bevoegdheden, een faciliterende rol kan spelen in de samenwerking tussen de verschillende partijen om tot een

oplossing voor een gezamenlijk parkeerterrein te komen. Ons inziens stellen wij ons ook zo op. Echter, wij kunnen partijen niet dwingen tot samenwerking en zijn in die zin wel afhankelijk van de opstelling van deze partijen.

ad 21. Anders dan indiener stelt, zijn partijen wel vooraf geïnformeerd dat de gemeente besloten heeft het bestemmingsplan voor een zelfstandige ontwikkeling van Lidl in procedure te brengen en de twee trajecten parallel te laten verlopen. De voorkeur van de gemeente ligt bij een gezamenlijk parkeerterrein, maar op dit moment is nog niet bekend of dit haalbaar is. Op het moment dat over een gezamenlijk terrein consensus bestaat, en hierover contractuele en financiële afspraken zijn gemaakt, wordt een procedure opgestart die een planologisch-juridische basis biedt voor het gezamenlijke parkeerterrein. De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, dat aantoont dat een zelfstandige ontwikkeling van Lidl ruimtelijk-functioneel op zich goed mogelijk is, staat dat niet in de weg.

ad 22. De prijsvraag voor een tweede supermarkt in Heinkenszand is in 2012 gehouden. Sindsdien is de gemeente hierover met Lidl in overleg. De gemeente heeft (contractuele) verplichtingen richting Lidl om de voortgang in het proces te houden. Ons inziens is ook een zelfstandige Lidl goed mogelijk en is de verkeersveiligheid van de inwoners en bezoekers van de supermarkten niet in het geding. Van een prioritering van belangen is dan ook geen sprake.

ad 23. Hiervan is kennis genomen. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad 21..

Afvoer hemelwater/ongelijke peilhoogte

ad 24. Het parkeerterrein van Jumbo ligt nu reeds lager dan de aangrenzende gronden. Met de ontwikkeling van Lidl wordt dit niet anders. Middels een keerwand wordt het verschil in hoogte tussen de twee parkeerterreinen opgevangen. Het regenwater van Lidl, zowel van het gebouw als het parkeerterrein, wordt onder vrij verval afgevoerd naar de bestaande sloot achter de fietsenstalling van de gemeente. Het parkeerterrein van Lidl loopt ook licht in die richting af. Doordat het water wegstroomt van de locatie van Jumbo hoeft voor onaanvaardbare wateroverlast niet te worden gevreesd.

Om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen is het wel nodig dat een voorziening wordt getroffen voor de bestaande overstortleiding van het parkeerterrein van Jumbo. Deze komt momenteel uit op een waterberging die, ten behoeve van het parkeerterrein van Lidl, wordt gedempt. Door de overstortleiding te verlengen tot aan de sloot achter het gemeentehuis blijft de overstortmogelijkheid van hemelwater gewaarborgd. Om te verzekeren dat de benodigde voorziening daadwerkelijk wordt getroffen, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

ad 25. Korthedshalve wordt verwezen naar het hiervoor geschrevene onder ad 24..

ad 26. Hiervan is kennis genomen. Zoals hiervoor aangegeven worden afdoende maatregelen getroffen dat wateroverlast als gevolg van de ontwikkeling van Lidl niet aan de orde is.

ad 27. Lidl betaalt aan de gemeente een bijdrage voor het zogenaamde Waterbergingsfonds. De gemeente neemt daarmee de compensatieverplichting van Lidl (voor het verlies aan waterbergingsruimte en voor de toename aan verharding) op zich. De compensatie krijgt enerzijds vorm door een verbreding/verdieping van de bestaande sloot achter het gemeentehuis, anderzijds door de nog aanwezige overcapaciteit in de waterpartij van de woonwijk Over de Dijk daarvoor te benutten. Dit is mogelijk omdat de waterpartij in Over de Dijk en de nieuwe supermarkt in hetzelfde bemalings- en peilgebied liggen.

Tot slot

ad 28. Hiervan is kennis genomen. De gemeente is echter van mening dat het voorliggende plan niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het plan:

- Aan bijlage 1 van de toelichting (marktonderzoek) wordt de notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (Goudappel Coffeng d.d. 5 augustus 2020) toegevoegd.
- Het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 van de toelichting) wordt dusdanig aangepast dat:
 - de gehanteerde normen voor de verkeersproductie en de parkeervraag worden verduidelijkt (*Aanpassingen in de paragrafen 2.2. en 3.2.*);
 - duidelijker wordt dat de in het GVP genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator en betrekking heeft op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdrukte en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden (*Aanpassingen in de paragrafen 2.4. en 2.7.*);
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen.

Verder leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

G. Indieners G

Brief van 3 maart 2020, ontvangen 4 maart 2020 (D20.487904)

Samenvatting

1. Indieners vinden het maatschappelijk onverantwoord om een brandweerpost af te breken voordat er een goede andere locatie is gevonden. Zij geven aan dat er veel bezwaren tegen de locatie Hoefbladstraat/Guldenroedestraat zijn en dat het proces vertraging op zal lopen en dat dat gemeenschapsgeld kost. Indieners zijn van mening dat de brandweerpost niet vele jaren op een tijdelijke locatie geplaatst kan worden welke niet minstens dezelfde aanrijdtijd en uitrijtijd heeft als de huidige locatie aan de Stenevate. Ze merken daarbij op dat dit niet alleen qua veiligheid onverantwoord is, maar de gemeenschap ook onnodig veel geld kost. Verplaatsing van de brandweerpost kan hun inziens niet los gezien worden van het bouwen van de supermarkt.
2. Indieners verwijzen naar de huidige situatie op de Stenevate waar hun inziens al veel gevaarlijke situaties ontstaan en waar de problemen met de bouw van nieuwbouwwijk Platepolder nog groter worden. Indieners stellen dat de locatie niet geschikt is voor nog meer (zwaar) verkeer en zijn van mening dat de hele verkeerssituatie, ook in de huidige vorm bij Jumbo, voor eens en altijd goed moet worden aangepakt.

Reactie

ad 1. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener B. onder ad 1..

ad 2. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener B. onder ad 4.. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het verkeersrapport ook aandacht wordt besteed aan de ontsluiting van de nieuwbouwwijk Platepolder op de Stenevate.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

H. Indiener H, Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn N.V. (*namens Jumbo Supermarkten B.V.*)
Brief van 3 maart 2020, ontvangen 5 maart 2020 (aangetekend verstuurd 3 maart 2020)
(D20.488065)

Samenvatting

Inleiding

1. Jumbo is niet tegen de komst van een Lidl supermarkt in Heinkenszand, maar tegen het plan zoals dit in haar huidige vorm voorligt. Indiener stelt dat in strijd met de detailhandelsvisie en de motie van de gemeenteraad van 7 december 2017 er geen cluster van complementaire supermarkten wordt gevormd en geen gezamenlijk parkeerterrein gerealiseerd, maar dat er een tweede solitair gelegen supermarkt mogelijk wordt gemaakt. Dit acht zij onwenselijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Onzorgvuldig om niet te wachten op uitkomst gesprekken

2. Indiener ziet niet in waarom juist nu, terwijl er constructieve gesprekken over een gezamenlijk parkeerterrein lopen, de ontwerpbesluiten ter inzage zijn gelegd en niet gewacht wordt tot een concreet plan is opgesteld waarin aan de wensen van alle partijen tegemoet wordt gekomen. Zij stelt wanneer Lidl een bouwtitel heeft er geen ruimte meer is voor een wijziging van de plannen. Haar inziens is het niet goed mogelijk een gezamenlijk parkeerterrein te realiseren zonder tevens aanpassingen door te voeren in het ontwerp en de locatie van de Lidl supermarkt zelf. Gesteld wordt dat het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de vergunningen in de huidige vorm een onzorgvuldige voorbereiding van besluiten met zich meebrengt. Zorgvuldig is om af te wachten of tot een gezamenlijk plan kan worden gekomen.

Advies van het waterschap ontbreekt

3. De gemeente verwijst naar een mondeling advies van het waterschap (behouden huidige maaiveldniveau voor terrein Lidl), maar doordat het advies mondeling is gegeven, is dit door belanghebbenden niet te controleren.
4. Indiener draagt aan dat niet gemotiveerd wordt waarom het parkeerterrein niet op dezelfde hoogte kan worden gerealiseerd als het parkeerterrein van Jumbo.
5. Indiener is van mening dat onvoldoende wordt ingegaan op de mogelijke wateroverlast die Jumbo zou kunnen ervaren door het feit dat het parkeerterrein van Lidl verhoogd komt te liggen ten opzicht van Jumbo. Verwijzing naar de regels in het Burgerlijk wetboek over burennrecht acht zij onvoldoende. Onderbouwd moet worden in hoeverre het nabijgelegen terrein van Jumbo vanwege de voorliggende ontwerpbesluiten overlast kan ondervinden.

Het marktonderzoek rechtvaardigt niet de conclusie dat voldoende marktruimte bestaat voor een tweede solitaire supermarkt

6. Indiener stelt dat het marktonderzoek geen grondslag kan vormen voor de conclusie dat er sprake is van voldoende marktruimte voor een tweede solitaire supermarkt in Heinkenszand.

Het marktonderzoek is immers geschreven vanuit het uitgangspunt dat Lidl direct naast de toenmalige Emté zou komen te liggen en daarmee een complementair cluster zou vormen. In het huidige plan is geen sprake van een aantrekkelijke cluster van een full service en discount supermarkt. Indiener stelt dat gelet daarop het marktonderzoek geen onderdeel kan vormen van de motivering dat voor het voorliggende plan voldoende marktruimte bestaat.

Het huidige plan zorgt voor onevenredige parkeerdruk voor Jumbo

7. Doordat de parkeerterreinen van de beide supermarkten geen onderlinge verbinding krijgen waar met de auto gereden kan worden, moet men over de Stenevate van het ene terrein naar het andere rijden. Indiener vindt dit een weinig realistisch scenario en stelt dat er van synergie geen sprake is en daarmee afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt voor de tweede supermarkt.
8. In de huidige situatie is op het parkeerterrein van Jumbo sprake van een hoge parkeerdruk. Het realiseren van een gezamenlijk parkeerterrein zou moeten voorzien in het oplossen van een historisch parkeertekort. Het huidige plan houdt daar geen rekening mee.
9. Indiener verwijst naar het verkeersonderzoek dat uitgaat van dubbelgebruik van parkeergelegenheid voor bezoekers van het gemeentehuis en Lidl. Zij stelt dat niet onderbouwd is dat het aanwezigheidspercentage van de supermarkt op weekdays 60% zal bedragen. Daarnaast stelt zij dat de parkeervraag voortkomend uit het gemeentehuis in zijn geheel niet onderzocht is. Indiener merkt op dat het enkel feit dat de restcapaciteit hoger zou zijn dan het huidige aantal parkeerplaatsen niet betekent dat per definitie wordt voldaan aan de parkeervraag die voortkomt uit het gemeentehuis.

Situering bouwvlak Lidl

10. Indiener stelt dat de ingang van de Lidl-supermarkt dicht bij het parkeerterrein van Jumbo ligt dan het parkeerterrein van Lidl zelf. Ingeval er een trap tussen beide parkeerterreinen wordt gerealiseerd is de kans groot dat klanten van Jumbo eerst bij Jumbo boodschappen doen, de auto laten staan en vervolgens bij Lidl boodschappen doen. Ook is het volgens indiener mogelijk dat klanten van Lidl op het parkeerterrein van Jumbo parkeren, omdat de parkeerplekken dichtbij liggen. Gesteld wordt dat beide situaties ervoor zorgen dat Jumbo parkeeroverlast ervaart van klanten die op dat moment geen boodschappen doen bij Jumbo. Voor klanten van Jumbo is er op dat moment ook geen parkeerplek meer beschikbaar, hetgeen leidt tot omzetverlies.
11. Indien er geen sprake is van een (trap)verbinding is volgens indiener de situering van de Lidl-supermarkt niet erg voor de hand liggend. Haar inziens lijkt de situering van het bouwvlak en het ontwerp uit te gaan van één gezamenlijk parkeerterrein.
12. Voor zover er geen sprake is van een (trap)verbinding is de kans volgens indiener groot dat mensen niet naar beide supermarkten zullen gaan om boodschappen te doen. De complementariteit van een tweede supermarkt verdwijnt daarmee en dit leidt tot omzetverlies voor Jumbo. Dit doet zich temeer voor wanneer men vanaf de N665 naar de supermarkt rijdt, omdat de afslag naar de Lidl-supermarkt zich als eerste aandient. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van een gezamenlijke parkeervoorziening en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
13. Indiener is van mening dat met het vaststellen van voorliggend plan sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, een onvoldoende daadkrachtige motivering en een onevenredige belangenafweging (gezien het feit dat Jumbo te maken krijgt met onevenredige parkeeroverlast).

14. Indiener geeft aan dat bij het niet vaststellen van voorliggend plan voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo nodig is. Gesteld wordt dat dit vereist dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener stelt dat, op grond van hetgeen eerder is aangedragen, hiervan geen sprake is en dat er derhalve ook geen omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo kan worden verleend.

Het huidige plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie

15. De norm van een erftoegangsweg, zoals genoemd in het GWP, wordt voor de Stenevate nu reeds ruimschoots overschreden en dat wordt in de toekomstige situatie veel groter. In het verkeersonderzoek wordt gesteld dat de verkeersafwikkeling ook in de toekomstige situatie voldoende zal zijn. Indiener ziet niet hoe dat mogelijk is, omdat op dit moment al lange wachtrijen op de Stenevate voor Jumbo ontstaan. Van klanten van beide supermarkten wordt verwacht dat ze van het ene naar het andere parkeerterrein zullen rijden. De wachtrijen nemen in de toekomstige situatie dan ook alleen maar toe.
16. De wachtrijen komen voort uit een 'verzadiging' van het parkeerterrein van Jumbo. Voor Jumbo worden in voorliggend plan echter geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen in het verkeersonderzoek niet aan de orde wordt gesteld. Indiener stelt dat de wijze van ontsluiten in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
17. Indiener stelt dat één parkeerterrein met voldoende parkeerplekken, waardoor geen wachtrijen meer ontstaan, de oplossing is.
18. Indiener stelt dat voorliggend plan haaks staat op de motie van de gemeenteraad die een verkeersveilige situatie beoogt. Gesteld wordt dat voorliggend plan leidt tot een verslechtering van de bestaande situatie.
19. Indiener draagt, nu vanuit het oogpunt van verkeersonveiligheid, wederom aan dat met het vaststellen van voorliggend plan sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, een onvoldoende daadkrachtige motivering en een onevenredige belangenafweging.
20. Indiener stelt dat gelet op het feit dat het voorliggende bestemmingsplan niet in haar huidige vorm kan worden vastgesteld ook geen in-/uitritvergunning voor de supermarkt kan worden verleend, omdat dat in strijd zou zijn met de vigerende bestemming. In dat geval is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo nodig is. Gesteld wordt dat dit vereist dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener stelt dat, op grond van hetgeen eerder is aangedragen, hier geen sprake van is en dat er derhalve ook geen omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo kan worden verleend.
21. Indiener merkt verder op dat artikel 2.12, lid 3 van de APV bepaalt dat een vergunning geweigerd kan worden indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht. Gesteld wordt dat het huidige plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie en dat om die reden de in-/uitritvergunning in redelijkheid niet kan worden verleend.

Conclusie

22. Indiener stelt dat het ontwerp volledig voorbijgaat aan de twee uitgangspunten die hebben geleid tot de voorliggende ontwerpbesluiten: voldoende marktruimte voor een tweede supermarkt én verbetering van en het niet creëren van een verkeersonveilige situatie. Gelet hierop stelt Jumbo dat het ontwerp bestemmingsplan niet in haar huidige vorm kan worden vastgesteld en de ontwerp omgevingsvergunningen niet kunnen worden verleend, omdat dit in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Inleiding

ad 1. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente nog enkele vragen bij onderzoeksbureau Goudappel Coffeng neergelegd. Onder meer is gevraagd in hoeverre met Jumbo en Lidl sprake is van een complementair cluster. Het onderzoeksbureau geeft aan dat zij elkaar aanvullen qua formule en samen zorgen voor een compleet supermarktaanbod. In die zin zijn ze complementair. Hoewel ze niet fysiek één cluster gaan vormen, heeft de nabije ligging voordelen ten opzichte van een ligging op grotere afstand én is de situatie aantrekkelijker dan wanneer er geen discount supermarkt in Heinkenszand is en uitgeweken moet worden naar Goes. Doordat de supermarkten dicht bij elkaar en het kernwinkelgebied komen te liggen, wordt ingezet op concentratie en wordt combinatiebezoek gestimuleerd. De notitie "Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek" (d.d. 5 augustus 2020) opgesteld door Goudappel Coffeng, waarin dit aspect aan bod komt, wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. Overigens wordt niet ontkend dat een gezamenlijk parkeerterrein, waarmee wel sprake is van één fysiek cluster, te prefereren is. Een zelfstandige ontwikkeling is echter, anders dan indiener stelt, niet in strijd met het gemeentelijk beleid en voldoet, ondanks dat het wellicht niet de meest optimale optie is, wel aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Onzorgvuldig om niet te wachten op uitkomst gesprekken

ad 2. De prijsvraag voor een tweede supermarkt in Heinkenszand is in 2012 gehouden. Sindsdien is de gemeente hierover met Lidl in overleg. De gemeente heeft (contractuele) verplichtingen richting Lidl om de voortgang in het proces te houden. In het verleden hebben gesprekken plaatsgevonden met de Emté (voorloper Jumbo), de verhuurder en de eigenaren van het pand/terrein van Jumbo. Deze gesprekken liepen echter op niets uit, omdat de bereidheid om samen te werken met Lidl ontbrak. Als gevolg daarvan is besloten een zelfstandige ontwikkeling van Lidl mogelijk te maken. Wij zijn verheugd dat er nu gesprekken plaatsvinden, waarbij er wel ruimte lijkt voor de totstandkoming van een gezamenlijk plan. Of dit daadwerkelijk zo is, is echter te prematuur om te kunnen bepalen. Om die reden wordt de procedure voor een zelfstandige ontwikkeling van Lidl doorgezet. De gemeente is van mening dat er ook op het moment dat Lidl beschikt over een bouwtitel wel degelijk ruimte is voor een gezamenlijk parkeerterrein. Verschuiving van de nieuwbouw van Lidl is daarvoor niet nodig. De verkennende schetsen die in het kader van het gezamenlijk overleg zijn vervaardigd, tonen dit aan. Ook Lidl ziet de voordelen van een gezamenlijk parkeerterrein. Daarnaast is Lidl contractueel verplicht zich in te spannen voor de realisatie van een gezamenlijk terrein. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de eisen die in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' aan een ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld. Ons inziens is er geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Advies van het waterschap ontbreekt

ad 3. Hiervan is kennis genomen. Als gemeente voeren wij onze taak naar eer en geweten uit. Er mag dan ook op vertrouwd worden dat hetgeen wij aangeven juist is.

ad 4. In het inspraakrapport, dat onderdeel uit maakt van het ontwerp bestemmingsplan, wordt wel degelijk gemotiveerd wat de argumenten zijn om het terrein van Lidl niet af te graven. Als gevolg van het, reeds door indiener aangehaalde, (mondeling) advies van het waterschap én uit oogpunt van verkeersveiligheid, om het hoogteverschil met de Stenevate zo klein mogelijk

te houden, is besloten om de huidige maaiveldhoogte van het terrein aan te houden. Het waterschap heeft de gemeente geadviseerd om het huidige maaiveldniveau aan te houden voor het inrichtingsplan van Lidl zodat het hemelwater onder vrij verval kan worden afgevoerd naar een nabije sloot, dus zonder pomp (opmerking terzijde: alleen hemelwater uit het bevoorradingsdock wordt, vanwege de diepere ligging, naar het RWA riool verpompt). In verband met het veranderende klimaat en de toename van hevige regenbuien is het zeer aan te bevelen niet in een put te bouwen. Voorts zou afgraven van het terrein betekenen dat het (reeds bestaande) hoogteverschil met de Stenevate nog verder wordt vergroot, hetgeen de overzichtelijkheid van de verkeersontsluiting op de openbare weg niet ten goede komt. Dit is goed te zien bij de bestaande in-/uitrit van Jumbo. In die zin is juist een ophoging van het parkeerterrein van Jumbo, hetgeen in de eerder genoemde gesprekken over een gezamenlijk parkeerterrein ook aan de orde is gekomen, aanbevelingswaardig.

ad 5. Het parkeerterrein van Jumbo ligt nu reeds lager dan de aangrenzende gronden. Met de ontwikkeling van Lidl wordt dit niet anders. Middels een keerwand wordt het verschil in hoogte tussen de twee parkeerterreinen opgevangen. Het regenwater van Lidl, zowel van het gebouw als het parkeerterrein, wordt onder vrij verval afgevoerd naar de bestaande sloot achter de fietsenstalling van de gemeente. Het parkeerterrein van Lidl loopt ook licht in die richting af. Doordat het water wegstroomt van de locatie van Jumbo hoeft voor onaanvaardbare wateroverlast niet te worden gevreesd.

Om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen is het wel nodig dat een voorziening wordt getroffen voor de bestaande overstortleiding van het parkeerterrein van Jumbo. Deze komt momenteel uit op een waterberging die, ten behoeve van het parkeerterrein van Lidl, wordt gedempt. Door de overstortleiding te verlengen tot aan de sloot achter het gemeentehuis blijft de overstortmogelijkheid van hemelwater gewaarborgd. Om te verzekeren dat de benodigde voorziening daadwerkelijk wordt getroffen, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het marktonderzoek rechtvaardigt niet de conclusie dat voldoende marktruimte bestaat voor een tweede solitaire supermarkt

ad 6. Verwezen wordt naar het eerder geschrevene onder ad 1..

Het huidige plan zorgt voor onevenredige parkeerdruk voor Jumbo

ad 7. De gemeente is het met indieneer eens dat dit niet de meest optimale situatie is, maar ontkent dat de afwezigheid van een gezamenlijk parkeerterrein betekent dat er geen sprake is van combinatiebezoeken. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad 1..

ad 8. Het is niet aan Lidl om het parkeerprobleem van Jumbo op te lossen. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling moet op zichzelf kunnen staan en dat doet het.

ad 9. Het aanwezigheidspercentage geeft aan hoeveel klanten/bezoekers aanwezig zijn ten opzichte van het drukste moment van de week. Voor een supermarkt geldt dat de zaterdagmiddag het drukste moment is (100% aanwezigheid). CROW-publicatie 317 geeft aan dat het aanwezigheidspercentage op een werkdagmiddag 60% bedraagt. De betreffende CROW-publicatie geldt als de referentie en de hierin opgenomen kentallen en aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op onderzoek in referentiesituaties. Zoals beschreven in paragraaf 3.2. van het verkeersonderzoek is op basis van het aanwezigheidspercentage van 60% op een werkdagmiddag een fors hoger aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers aan het gemeentehuis dan in de huidige situatie. Daarmee heeft de nieuwe supermarkt geen negatieve gevolgen voor het bezoekersparkeren bij

het gemeentehuis. Dit is het aspect waarop de nieuwe ontwikkeling dient te worden getoetst. Of het bestaande aantal parkeerplaatsen voor bezoekers bij het gemeentehuis op dit moment voldoende is, is in dat kader niet relevant, want dit betreft een bestaande voorziening. Los daarvan wordt opgemerkt dat het aantal plaatsen voor bezoekers aan het gemeentehuis toeneemt en er dus juist sprake is van een verbetering.

Overigens wordt mede naar aanleiding van deze zienswijze de tekst in het verkeersrapport (paragraaf 3.2.) enigszins aangepast en wordt het dubbelgebruik van parkeergelegenheid voor bezoekers van het gemeentehuis meer uitgebreid onderbouwd.

Situering bouwvlak Lidl

ad 10. Er komt geen trap tussen beide parkeerterreinen. Wel komt er een voetpad dat om het Lidl-gebouw heenloopt en uitkomt bij de toerit naar het parkeerterrein van Jumbo. Er kan over het pad met een winkelwagen worden gereden, maar twee winkelwagens kunnen elkaar niet passeren. Voor combinatiebezoeken tussen beide supermarkten is er de mogelijkheid om vanaf één parkeerplaats beide supermarkten te bezoeken, maar de verbinding is verre van optimaal. Het door indiener beschreven scenario is ons inziens daardoor niet (noemenswaardig) aan de orde, omdat de afstand tussen de parkeerplaatsen van Jumbo en de ingang van Lidl via het voetpad relatief lang is en bovendien niet praktisch/overzichtelijk.

ad 11. Hiervan is kennis genomen.

ad 12. Verwezen wordt naar het eerder geschrevene onder ad 1. en ad 7..

ad 13. Wij zien, in het licht van de voorgaande beantwoording, niet hoe de voorliggende ontwikkeling leidt tot onevenredige parkeeroverlast voor Jumbo. De mening van indiener delen wij niet.

ad 14. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo is niet aan de orde.

Het huidige plan zorgt voor een verkeeronveilige situatie

ad 15. De verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVP) is genoemd, heeft betrekking op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdrukke en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden. Of de verkeersafwikkeling in de nieuwe situatie goed is, hangt met name samen met de afwikkeling ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe supermarkt op de Stenevate. In paragraaf 2.5. van het verkeersonderzoek is uitgebreid ingegaan op de verkeersafwikkeling van de nieuwe aansluiting en is de conclusie dat de verzadigingsgraad dusdanig is, dat er sprake is van een goede afwikkeling. Dat betekent uiteraard niet dat op drukke momenten (zoals de zaterdagmiddag) er niet een korte wachtrij kan ontstaan, maar dit is passend bij een dergelijke voorziening en wordt niet als belemmering gezien.

De mening dat de wachtrijen bij de bestaande supermarkt alleen maar langer zullen worden, wordt niet gedeeld. De nieuwe supermarkt gaat voor een deel concurreren met de bestaande supermarkt, als gevolg waarvan een deel van het verkeer van en naar de bestaande supermarkt in de nieuwe situatie voor de nieuwe supermarkt kiest. Dat in de huidige situatie wachtrijen ontstaan op drukke momenten, komt mede door een tekort aan parkeerplaatsen bij de huidige supermarkt. Het is niet aan de nieuwe supermarkt om dit op te lossen: zie ook hierna onder ad. 16..

Mede naar aanleiding van deze zienswijze worden de teksten in het verkeerskundig rapport die betrekking hebben op het GGVP aangepast (paragrafen 2.4. en 2.7.) zodat duidelijker wordt dat de genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator. Een hogere intensiteit geeft de gemeente aanleiding om, vanwege de verkeersdruk, de verkeerssituatie op de desbetreffende weg te monitoren en eventuele klachten in behandeling te nemen.

- ad 16. De nieuwe supermarkt dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Het is niet aan de nieuwe supermarkt om een eventueel bestaand parkeerprobleem in de omgeving op te lossen. Op basis van de parkeernorm is bepaald hoeveel parkeerplaatsen de nieuwe supermarkt moet hebben en het ontwerp voorziet daarin. Dit is ook beschreven in paragraaf 3.2. van het verkeersonderzoek en is derhalve in het verkeersonderzoek wel degelijk aan de orde gesteld.
- ad 17. Zoals eerder aangegeven, erkent de gemeente dat een gezamenlijk parkeerterrein, waarmee ook meer parkeergelegenheid voor de Jumbo wordt geboden, de voorkeur geniet. Dat wil echter niet zeggen dat voorliggend plan voor een zelfstandige ontwikkeling van Lidl niet voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'.
- ad 18. Hiervan is kennisgenomen, maar dit standpunt wordt – gezien het verkeersrapport en in het licht van de voorgaande beantwoording – door de gemeente niet gedeeld.
- ad 19. Hiervan is kennisgenomen, maar dit standpunt wordt – gezien het verkeersrapport en in het licht van de voorgaande beantwoording – door de gemeente niet gedeeld.
- ad 20. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo is niet aan de orde.
- ad 21. Hiervan is kennisgenomen, maar dit standpunt wordt – gezien het verkeersrapport en in het licht van de voorgaande beantwoording – door de gemeente niet gedeeld.

Conclusie

- ad 22. Hiervan is kennisgenomen, maar dit standpunt wordt – in het licht van de voorgaande beantwoording – door de gemeente niet gedeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het plan:

- Aan bijlage 1 van de toelichting (marktonderzoek) wordt de notitie “Gemeente Borsele, 2e supermarkt Heinkenszand, Reactie op zienswijzen marktonderzoek” (Goudappel Coffeng d.d. 5 augustus 2020) toegevoegd.
- Het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 van de toelichting) wordt dusdanig aangepast dat:
 - duidelijker wordt dat de in het GGVP genoemde verkeersintensiteit van 2.500 mvt per etmaal voor erftoegangswegen bedoeld is als indicator en betrekking heeft op het al dan niet in behandeling nemen van klachten over verkeersdruk en het monitoren van verkeerssituaties. Het is geen norm in die zin dat hogere verkeersintensiteiten (feitelijk of beleidsmatig) niet mogelijk zijn en/of het snelheidsregime gewijzigd moet worden (*Aanpassingen in de paragrafen 2.4. en 2.7.*);
 - het dubbelgebruik van parkeerplaatsen door klanten van Lidl en bezoekers van het gemeentehuis meer uitgebreid wordt onderbouwd (*Aanpassing in paragraaf 3.2.*).
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om wateroverlast op het terrein van Jumbo te voorkomen.

Verder leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.