



GEMEENTE BORSELE

Vooroverleg- en inspraakrapport voorontwerp bestemmingsplan
'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2022'

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Borsele
titel	Vooroverleg- en inspraakrapport voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2022'
imronummer	NL.IMRO.0654.BPHZCP06082022-0001
projectnummer	BS 4005
status	Definitief
Datum	10 januari 2023



RAPPORT

VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

behorende bij het bestemmingsplan bestemmingsplan

'Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023' in de gemeente Borsele.

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	VOOROVERLEG	2
3	INSPRAAK	3

1 INLEIDING

Aan Clara's pad nummers 6 en 8 zijn respectievelijk de Barbesteinkerk en de pastorie behorende bij de Barbesteinkerk gelegen. De Barbesteinkerk is niet meer in gebruik als kerk, noch wordt de pastorie gebruikt als dienstwoning bij de kerk.

Initiatiefnemer heeft de eigendom verworven van Clara's pad no. 6 en 8 met daarop de kerk en de pastorie. Beoogd wordt de pastorie en de Barbesteinkerk te behouden. De pastorie wordt inmiddels voor de reguliere woonfunctie benut. Hiervoor is in het verleden een omgevingsvergunning verleend.

In Barbesteinkerk staat de initiatiefnemer een driedeling voor. Een gedeelte ten behoeve van het Leger des Heils, een gedeelte voor centrumvoorzieningen en een gedeelte voor het realiseren van 3 appartementen. De eerste functie (Leger des Heils) is inmiddels bij omgevingsvergunning gereguleerd. De centrumvoorzieningen en de 3 appartementen moeten juridisch planologisch nog worden vastgelegd. Voorts is het de bedoeling om deels ondergeschikte horeca te realiseren.

2 VOOROVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Hierna is de inhoud van de vooroverlegreacties weergegeven.

Provincie Zeeland

Brief van 20 juli 2022, ontvangen 22 juli 2022

De provincie heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.

Waterschap Scheldestromen

E-mail van 27 juli 2022

Het waterschap heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Zeeland

E-mail van 8 juli 2022

Het plan is door de Veiligheidsregio beoordeeld aan de hand van de selectiestappen uit hun vastgestelde Advieskader Omgevingsveiligheid. Uit hun beoordeling blijkt het volgende: Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van het bedrijf Kloosterboer Vlissingen VOF en de Basisnetweg A58 (wegvak Ze49). Als gevolg van de voorgenomen wijziging van gebruik neemt aantal personen in het plangebied echter af, waardoor ook het groepsrisico kleiner wordt. De Veiligheidsregio acht het om die reden niet noodzakelijk om ten aanzien van externe veiligheid op deze ontwikkeling te adviseren.

3 INSPRAAK

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 7 juli 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen voor inspraak. Binnen de inzage termijn zijn er 4 inspraakreacties binnengekomen. Hierna zijn de punten uit de inspraakreacties samengevat en van een antwoord voorzien.

Insprekers 1

Brief ontvangen per e-mail d.d. 1 augustus 2022

1. Insprekers hebben in 2018 hun huis gekocht en hierbij gekozen voor rust en ruimte achter in de tuin. Als zij hadden geweten dat er een bestemmingswijziging zou komen hadden ze het huis niet gekocht.

Antwoord

In het algemeen kan gesteld worden dat planologische situaties kunnen wijzigen. Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan zoals in artikel 3.1 Wro wordt bedoelt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening in acht genomen. Voorts verbiedt de Wro niet dat bestemmingen, het gebruik van de grond en/of gebouwen dan wel bouwregels nimmer mogen wijzigen.

2. Insprekers vrezen voor financiële schade wanneer er wooneenheden/appartementen in de nabijheid van hun achtertuin worden gerealiseerd.

Antwoord

Zoals hiervoor is aangegeven, is bij het opstellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening in acht genomen. Desondanks kan het zijn dat er alsgevolg van het realiseren de beoogde ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen schade ontstaat. Dergelijke schade wordt planschade genoemd. Mochten insprekers van mening zijn dat zij planschade lijden als gevolg van de bestemmingswijziging dan is het mogelijk om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. 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. 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.

3. Insprekers vragen zich af wat een wooneenheid is of zijn het appartementen die mogelijk worden gemaakt? Voorts vragen insprekers zich af of er opvang voor het Leger des Heils komt

dan wel (ex) verslaafden.

Antwoord

In de aanbouw aan de kerk wordt beoogd 3 appartementen te realiseren. Juridisch planologisch wordt dit ook aangeduid met wooneenheden. Het gaat dan om een verzamelnaam van bouwwerken waarin gewoond kan worden. Kortom met wooneenheden en appartementen wordt hetzelfde bedoeld.

De appartementen kunnen voor de reguliere woonfunctie worden gebruikt. Het is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan om in de appartementen een zorgfunctie onder te brengen. De reguliere woonfunctie en dus ook het gebruik van de appartementen is gelijk aan elke woning zoals deze binnen de bestemming 'Wonen' voorkomt in de kern Heinkensand.

4. Insprekers zijn van mening dat er tal van andere functies in de aanbouw bij de kerk gerealiseerd kunnen worden, zulks in plaats van appartementen.

Antwoord

Initiatiefnemer heeft een plan bij de gemeente weggelegd, waarin in de aanbouw bij de kerk 3 appartementen zijn geprojecteerd. Op basis van dit plan, indachtig een goede ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Borsele haar medewerking daaraan verleend. Initiatiefnemer wenst het door hem voorgelegde plan te realiseren.

5. Insprekers zijn van mening dat dat de ramen van het bijgebouw aan de kerk binnen 2 meter van de erfgrans aan hun zijde zijn gesitueerd. Hierdoor zou er uitzicht zijn op hun erf. De ramen dienen verwijderd te worden.

Antwoord

Voorop wordt gesteld dat elk uitzicht op het erf van de burenen niet verboden is. Een eigenaar van een erf mag zich vrij tot aan de grens van zijn erf begeven en uitzien op het erf van de burenen. Verder mag hij een gebouw neerzetten met vensters en dergelijke daarin die uitzien op een perceel van de burenen. Echter artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) verbiedt dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming voor heeft gegeven, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

De ramen waarover insprekers het hebben, zijn de bestaande ramen in het bijgebouw. Deze ramen zitten vanaf de bouw (medio 1980) van het bijgebouw in het bijgebouw en hebben derhalve van meet af aan uitzicht gegeven op het erf van inspreker. Gelet op het tijdstip van de bouw van het bijgebouw is door verjaring een erfdienstbaarheid ontstaan, waardoor de ramen rechtmatig aanwezig zijn. Echter, nu de functie van het gebouw wijzigt waardoor een meer intensief gebruik van het pand aan de orde is, worden de ramen uitgevoerd in melkglas, waardoor geen uitzicht meer bestaat op het naast gelegen perceel. Om die reden worden de ramen ook vastgezet.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan geldt voorts het volgende. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan bestaat beleidsruimte. Deze beleidsruimte wordt onder meer ingeperkt door 'een evidente privaatrechtelijke belemmering'. Een dergelijke belemmering kan een bepaling zijn uit het burenenrecht. Zie hierboven artikel 5:50 BW. Echter deze belemmering is in casu niet evident, met andere woorden deze staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg,

nu de initiatiefnemer de ramen zo uitvoert dat ze vaststaand zijn en ondoorzichtig.

6. Insprekers zijn van mening dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegestane functies in het bestemmingsplan exclusief de 3 appartementen, niets is geregeld voor parkeren.

Antwoord

Voor de 3 appartementen wordt volledigheidshalve aangegeven dat zij kunnen parkeren op de in het plan opgenomen 4 parkeerplaatsen op de gronden voor de kerk. Voor de overige functies en de parkeerbehoefte die daarvoor geldt, zijn er parkeervoorzieningen beschikbaar in de openbare ruimte aan het Clara's pad.

De volgende parkeerbalans – voor het weggedeelte Clara's pad gelegen tussen de Dorpsstraat en het Zwake – maakt inzichtelijk dat aan het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt voldaan:

Functie	Parkeernorm (1)	Aantal/ oppervlakte	Minimaal aantal pp	Maximaal aantal pp
Vrijstaande woning	1,7 – 2,5 per woning	6	10,2	15
Twee-onder-een- kapwoning	1,6 – 2,4 per woning	6	9,6	14,4
Huurappartementen	0,8 – 1,6 per woning	3	2,4	4,8
Winkel Leger des Heils	2,3 – 4,3 per 100 m ² bvo (2)	150 m ²	3,5	6,5
Kantoor met baliefunctie (3)	2,7 – 3,2 per 100 m ² bvo	90 m ²	2,4	2,9
Totaal			28,1	43,6

(1) Gebaseerd op parkeerkencijfers CROW¹; deelgebied 'weinig stedelijk'/'schil centrum'

(2) Parkeernorm voor een buurt- en dorpscentrum

(3) Ook kleinschalige bedrijvigheid is bestemmingplanmatig mogelijk, maar uitgegaan is van de functie met de grootste parkeerbehoefte

Parkeeraanbod	Aantal beschikbare parkeerplaatsen
Parkeren op eigen terrein bestaande woningen	9
Parkeerruimte straat	15
Parkeren perceel Barbesteinkerk	4
Totaal	28

Om de volgende redenen is het legitiem om het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen aan te houden:

- De winkel van het Leger des Heils is op dinsdag, woensdag en donderdag open van

¹ CROW is het landelijk kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. CROW helpt overheden bij de beleidsontwikkeling en –uitwerking, onder meer op de thema's ontwerp en inrichting van infrastructuur en verkeersveiligheid. CROW geeft richtlijnen en publicaties uit die tot stand komen in werkgroepen met inhoudelijk deskundigen. Deze richtlijnen gelden landelijk als de door wegbeheerders gehanteerde norm voor de inrichting van de infrastructuur.

10.00 tot 16.00 uur. Op deze momenten is er minder vraag naar parkeerruimte van bewoners, omdat een deel van de mensen naar hun werk is. Er kan dan dus sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Eén keer in de maand is de winkel op zaterdag tussen 10.00 uur en 13.00 uur open. Op dat moment is dubbelgebruik niet aan de orde. Gezien de beperkte frequentie en de beperkte openingstijd, en omdat nog steeds voldaan wordt aan de minimum aantal benodigde parkeerplaatsen, wordt dit acceptabel gevonden.

- Voor de kantoorfunctie/kleinschalige bedrijvigheid kan, gelet op het moment dat deze in gebruik is, volledig worden uitgegaan van dubbelgebruik met de woonfunctie.
- In de praktijk is er bij de bestaande woningen meer parkeerruimte op eigen erf dan de genoemde 9 parkeerplaatsen aanwezig. Er is (daar waar op eigen erf geparkeerd kan worden) voorzichtigheidshalve gerekend met een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.
- Er is voldoende overloopruimte in de directe omgeving (bijvoorbeeld aan het Zwake) aanwezig.

7. Insprekers zien dat de verbouwing al ruim een jaar aan de gang is en vragen zich af hoe dat kan zonder dat er een vergunning is afgegeven.

Antwoord

Een bouwinspecteur van de gemeente heeft op 7 oktober 2022 een bouwcontrole uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de verbouwingswerkzaamheden die hebben plaatsgevonden vergunningsvrij zijn.

Insprekers 2

Brief van juli 2022, ontvangen d.d. 2 augustus 2022

1. Insprekers hebben vernomen dat het bestemmingsplan de bewoning van het bijgebouw in 3 appartementen mogelijk maakt. Zij zijn hier niet blij mee. Andere bestemmingen voor dit gebouw zijn mogelijk.

Antwoord

Onduidelijk is wat in spreker bedoelt met 'daar zijn wij niet blij mee'. Insprekers geven geen gronden aan waarom zij de de bewoning van het bijgebouw in 3 appartementen in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat insprekers daar niet blij van worden, is geen reden om het bestemmingsplan zoals dat momenteel is opgesteld, niet vast te stellen.

2. Insprekers geven aan niet uitgenodigd te zijn voor de informatieavond d.d. 22 maart 2022.

Antwoord

Geheel onverplicht heeft initiatiefnemer op 22 maart 2022 een informatieavond voor de direct omwonenden, diegenen waarvan het perceel direct grenst aan de locatie, georganiseerd. Dit heeft initiatiefnemer gedaan ruim voordat het voorontwerp bestemmingsplan op 7 juli ter visie is gelegd. Daarna heeft het voorontwerp bestemmingsplan volgens de gebruikelijke weg op 7 juli 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter visie gelegen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft op 9 november 2022, zulks ook geheel onverplicht, een tweede informatieavond plaatsgevonden. Insprekers hebben zo voldoende mogelijkheden gehad om hun visie op het bestemmingsplan naar voor te brengen. Hierbij zij volledigheidshalve opgemerkt dat insprekers ook nog kunnen reageren op het toekomstige ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Insprekers hebben begrepen dat de appartementen gebruik gaan worden voor opvang van het

Leger des Heils.

Antwoord

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder punt 3 bij insprekers 1.

Inspreker 3

Brief van 2 augustus 2022, ontvangen d.d. 3 augustus 2022

1. Inspreker verwacht door de bewoning van de beoogde appartementen aangetast te worden in zijn privacy nu zijn tuin grenst aan het perceel waarop de appartementen zijn beoogd en deze appartementen uitzicht geven op zijn perceel.

Antwoord

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder punt 5 bij insprekers 1. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat er geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrans van inspreker aanwezig zijn.

2. Inspreker geeft aan dat er in 2018 is geïnformeerd bij de gemeente of er appartementen in het gebouw zouden komen. Dit werd toentertijd ontkent.

Antwoord

In die periode is de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning Clara's pad 8 als reguliere woning afgegeven, evenals de vergunning voor de verbouwing/het gebruik van een deel van de kerk (Clara's pad 6) voor de winkel van het Leger des Heils. Het antwoord dat inspreker destijds heeft gekregen was daarop gericht. De realisatie van appartementen maakte in 2018 geen onderdeel uit van de vergunningverlening.

3. Inspreker geeft aan dat de appartementen benodigd zijn om in het onderhoud van de voormalige kerk te kunnen voorzien en dat dit geen reden kan zijn voor de realisatie van de appartementen.

Antwoord

Zowel het behoud van de voormalige kerk met de mogelijke functies daarin als de realisatie van de 3 appartementen zijn economisch uitvoerbaar. Voor het behoud en de exploitatie van de voormalige kerk worden de daarin beoogde functies en de reeds aanwezige functie van het Leger des Heils benut. Voor de realisatie en de exploitatie van de appartementen, alsmede voor het onderhoud van de kerk, wordt de huur benut.

4. Inspreker geeft aan dat hij zelf verbouwplannen heeft, maar daarvoor geen medewerking ervaart vanuit de gemeente.

Antwoord

Hiervan is kennisgenomen. Voor ieder plan dat binnenkomt bij de gemeente vindt een zelfstandige beoordeling plaats, waarbij voor gelijke situaties eenzelfde lijn wordt aangehouden. Ongelijke situaties kunnen daarentegen niet met elkaar vergeleken worden. Dit laatste lijkt hier het geval te zijn.

Insprekers 4

Brief van 25 augustus 2022, ontvangen d.d. 26 augustus 2022

1. In een uitgebreide inleiding van de brief geven insprekers aan zich niet te kunnen vinden in bewoning van de aanbouw en dat het (rigoureuze) plan een flinke invloed heeft op het woongenot in de buurt of wijk. Insprekers vinden het misleidend dat over het achterste deel van de kerk wordt gesproken, terwijl daarmee de aanbouw wordt bedoeld. Verder wordt aangedragen dat binnen de kerk extra ruimte voor functies kan worden gevonden.

Antwoord

Hiervan is kennisgenomen. Hierna wordt ingegaan op de concrete bezwaren die insprekers hebben ten aanzien van het voorliggende plan.

2. Insprekers zijn van mening dat het publiceren van juridische regels niet wil zeggen dat de informatievoorziening behoorlijk is.

Antwoord

Hoever de gemeente moet gaan met informatievoorziening is voor discussie vatbaar. In ieder geval moet (en zal) worden voldaan aan de wettelijke verplichtingen die gelden voor een bestemmingsplanprocedure. Op die wijze krijgt een ieder de gelegenheid om te reageren op het plan. Buiten wat wettelijk verplicht is, zijn, zoals insprekers ook in hun brief aangeven, in eerste instantie de direct omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd over het beoogde plan. Daarnaast heeft ondertussen op 9 november 2022 een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor een bredere kring van omwonenden/buurtbewoners. Wij zijn van mening dat de informatievoorziening daarmee voldoende is.

3. Insprekers vragen zich af op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Is er een reactie van de provincie Zeeland, het waterschap en de VRZ. Is er overleg geweest met de dorpsraad?

Antwoord

In het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan is overleg worden gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland.

In hoofdstuk 2 van dit rapport zijn hun reacties opgenomen.

De dorpsraad van Heinkenszand is geïnformeerd over de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Van de dorpsraad is geen reactie ontvangen.

4. Insprekers vragen zich af of de beoogde appartementen verhuurd worden aan de opvang voor het Leger des Heils.

Antwoord

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder punt 3 bij insprekers 1.

5. Insprekers geeft aan dat een exploitatieoverzicht wenselijk is.

Antwoord

Op basis van vaste jurisprudentie dient een (summier) exploitatieoverzicht, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar is, deel uit te maken van een bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan zal derhalve een (summier) exploitatieoverzicht worden overgelegd.

6. Insprekers verwachten door de beoogde realisatie van de 3 appartementen dat hun privacy en hun woongenot worden aangetast.

Antwoord

Door het toevoegen van 3 appartementen zullen er meer bewegingen van personen plaatsvinden achterop het perceel aan Clara's pad 6. Dit zijn bewegingen als gevolg van de woonfunctie. Deze woonfunctie is te verenigen met de woonfunctie van inspreker. Het is niet zo dat ten opzicht van de ene woonfunctie met de andere er bepaalde wettelijke afstand aangehouden dienen te worden. De vigerende bestemming is 'Maatschappelijk' volgens het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014'. Binnen deze bestemming is een tal van gebruiksvormen mogelijk. Dat de gronden ter plaatse niet als zodanig zijn gebruikt, wil niet zeggen dat zulks niet mogelijk is. Dit gebruik wordt met het beoogde bestemmingsplan sterk ingeperkt tot de woonfunctie. Echter vreest inspreker dat hier alsnog schade uit ontstaat, zij in dit verband verwezen naar hetgeen onder punt 2 bij insprekers 1 is opgenomen.

7. Insprekers vrezen voor onevenredige parkeerduk op de openbare ruimte.

Antwoord

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder punt 6 bij insprekers 1.

8. Voor insprekers is het onduidelijk wat onder centrumvoorzieningen wordt verstaan.

Antwoord

Het gebruik van de kerk (niet de aanbouw) wordt gereguleerd door de bestemming 'Gemengd'. Hieronder wordt verstaan:

- detailhandel met een maximum oppervlakte van 150 m² en dienstverlening; (*Hier valt de winkel van het Leger des Heils en het repaircafé onder.*)
- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ondergeschikte horeca-activiteiten;
- kantoren met een maximum oppervlakte van 90 m²;
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- tuinen, erven, paden, verhardingen, wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden verder begrensd door de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals deze is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan.

9. Insprekers vrezen voor een toename van bewegingen achter de aanbouw aan de kerk, als

gevolg van een tweede ontsluiting achterop het perceel.

Antwoord

De tweede ontsluiting komt als reguliere ontsluiting te vervallen. Er wordt ter plaatse een afsluitbare ontsluiting gerealiseerd die wel door hulpdiensten te gebruiken is.

10. Insprekers stellen dat het aantal verkeersbewegingen op het Clara's pad toeneemt in plaats van afneemt.

Antwoord

In april 2019 is een verkeerstelling voor Clara's pad gehouden (gedeelte ten westen van de aansluiting met de Noordlandseweg). Voor een werkdag is een gemiddelde verkeersintensiteit van circa 2.970 motorvoertuigen per etmaal gemeten. Op dat moment was de winkel van het Leger des Heils al in de Barbestekerk gevestigd. Sinds 2019 hebben zich geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die maken dat anno 2023 de verkeersbelasting op genoemd wegdeel geheel anders is komen te liggen.

Het thans voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om een deel van de kerk in gebruik te gaan nemen voor kantoren/kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast worden er 3 appartementen in de aanbouw gerealiseerd. Deze functies gaan dus voor meer verkeersbewegingen zorgen dan datgene wat in 2019 is gemeten.

Clara's pad is een van de invalswegen van het dorp. De landelijke richtlijnen (CROW) geven aan dat auto- en fietsverkeer op erftoegangswegen met een meer ontsluitende functie bij intensiteiten tot circa 6.000 mvt per etmaal veilig gemengd kunnen worden afgewikkeld. Voordat de verkeersveiligheid in het geding is, kunnen derhalve nog 3.000 extra verkeersbewegingen per etmaal gaan plaatsvinden op dit deel van het Clara's pad. De extra functies die nu planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt brengen bij lange na niet zoveel verkeersbewegingen met zich mee. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

11. Insprekers voorzien een toename van stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Antwoord

In de situatie dat de kerk nog in gebruik was, waren er circa 60 verkeersbewegingen die aan het gebruik van de kerk toegeschreven konden worden. Dit was exclusief het aantal verkeersbewegingen per week ten behoeve van wekelijkse bijeenkomsten aan de kerk gerelateerd. Het totaal aantal verkeersbewegingen (op en neer) bedraagt in de beoogde situatie 54 per week. Door de functiewijziging vinden derhalve minder verkeersbewegingen plaats ten opzicht van de voormalige situatie en dus vinden er ook minder stikstofemissies plaats. Andere stikstofbronnen in het plangebied nemen niet toe. Stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

12. Insprekers twijfelen aan de juistheid van het bodemonderzoek.

Antwoord

Het onderzoek is uitgevoerd door het bureau MCG Zuidwest, een onafhankelijk onderzoeksbureau dat jaren ervaring heeft met het doen van onder meer bodem- en asbestonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de voorgeschreven NEN 5740 norm. Insprekers hebben geen deskundigenoordeel overgelegd waaruit zou blijken dat het bodemonderzoek ondeugdelijk zou zijn.

Op 4 november 2022 is een briefrapportage opgemaakt door MCG Zuidwest in het kader van het afvoeren van enkele hoopjes grond. Deze briefrapportage zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

13. Insprekers gingen ervan uit dat de ondergeschikte horeca-activiteit in de winkel plaats heeft.

Antwoord

In het bestemmingsplan is voorzien in ondergeschikte horeca. Het ligt in de bedoeling om een kleinschalig terras van maximaal 9 plaatsen voor de kerk te realiseren. In de gebruiksregels behorende bij het bestemmingsplan is het aantal plaatsen gereguleerd. Voorts is een geluidsnotitie van het bureau Vliex hiervoor opgesteld.

14. Insprekers vermoeden dat er sprake is van bouwvergunningplichtige activiteiten waar nog geen vergunning voor is.

Antwoord

Initiatiefnemer is doende met het verrichten van bouwactiviteiten welke niet vergunningplichtig zijn. Hiertoe is op 7 oktober 2022 een controle uitgevoerd door een bouwinspecteur van de gemeente Borsele. Deze heeft geconstateerd dat er geen vergunningplichtige activiteiten werden uitgevoerd.

15. Insprekers vrezen voor planschade.

Antwoord

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder punt 2 bij insprekers 1.

16. Insprekers geven aan dat, mocht het plan toch doorgang vinden, zij het volgende wensen:

- a. Geen uitgangen van de woningen aan de oostzijde. Minimale hoeveelheid glas;
- b. Geen uitgang via het paadje over het gazon. Heg door laten lopen en hekje verwijderen;
- c. Op de grens met hun perceel een degelijke afscheiding (geen heg) welke geluid en licht tegenhoudt.

Antwoord

Ad a.

Aan deze wens kan niet tegemoet worden gekomen, omdat de nieuwe bewoners vanuit hun appartement toegang moeten hebben tot hun tuin. De voordeuren van de appartementen komen aan een centrale gang. De toegang daartoe bevindt zich niet aan de oostzijde, maar aan de zuidzijde van de aanbouw (= de bestaande entree). Daarnaast is de lichttoetreding tot de appartementen belangrijk en moeten daarvoor, ook aan de oostzijde, raampartijen worden aangebracht. Wel is in het dakvlak voor dakramen gekozen en niet voor dakkapellen. Dit komt de privacy van omwonenden ten goede.

Ad b.

De tweede ontsluiting komt als reguliere ontsluiting te vervallen. Er wordt ter plaatse een afsluitbare ontsluiting gerealiseerd die wel door hulpdiensten te gebruiken is.

Ad c.

Wij zien niet in waarom een geluids- en lichtwerende afscheiding nodig is. Het gaat hier om een erfafscheiding tussen tuinen van woonpercelen. De tuin van insprekers met de tuinen van andere burens wordt ook met hagen afgescheiden. Wij zien geen reden waarom dat hier anders zou moeten zijn.