

GEMEENTE BORSELE

INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Kern Heinkenszand,
gedeelte Dorpsstraat/ Eendvogelstraat, 2013”

31 oktober 2012

1. Inleiding

Tot enkele jaren terug was op de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat een supermarkt gevestigd. Sinds de verplaatsing van deze supermarkt naar een nieuwe locatie is naar een nieuwe, passende invulling gezocht van de daarmee vrijgekomen gronden. Door woningbouwstichting R&B Wonen is de betreffende locatie en een aantal aangrenzende panden/percelen aangekocht met het doel deze te herontwikkelen tot een woon-/zorglocatie. Het ter plaatse voorgestane bouwplan omvat de nieuwbouw van 22 huurappartementen, 7 koopappartementen, 4 groepswoningen voor somatische verpleeghuisplaatsen en 1 commerciële ruimte. Het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013" heeft als doel het herontwikkelingsplan planologisch-juridisch mogelijk te maken.

2. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van 23 augustus 2012 in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.borsele.nl. Tevens lag het plan in de (inspraak)periode van 23 augustus t/m 5 september 2012 ter inzage op het gemeentehuis van Borsele. Op 28 augustus 2012 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het Vergader- en Congrescentrum De Stenge in Heinkenszand. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan en voorontwerp bestemmingsplan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Circa 10 belangstellenden hebben de informatiebijeenkomst bijgewoond. Gedurende de inspraakperiode is de gelegenheid geboden om schriftelijke inspraakreacties in te dienen.

2.1 Algemeen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier inspraakreacties ingediend. Hierna zijn de inspraakreacties steeds samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of een inspraakreactie leidt tot wijziging van het plan. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens van indieners digitaal openbaar te maken.

2.2 Schriftelijke reacties

- Insprekers A
Brief van 24 augustus 2012

Reactie

1. Insprekers wonen in een tegenover het beoogde bouwplan gesitueerde woning. Zij vrezen een beperking van hun vrijheid doordat het bouwplan hoger is dan de thans aan de overzijde aanwezige bebouwing en doordat er op de bovenverdieping bewoning zal gaan plaatsvinden.
2. Daarnaast merken zij op dat zij met de nieuwbouw veel minder zon en daglicht zullen krijgen.
3. Het aantal parkeerplaatsen, die al schaars zijn, zal verder afnemen. Dit betekent dat er nog vaker voor insprekers woning geparkeerd gaat worden en nog meer chaos in de Dorpsstraat ontstaat. Het smalste gedeelte van de Dorpsstraat wordt hierdoor, hun inziens, nog gevaarlijker.
4. Insprekers vrezen een waardedaling van hun woning. Dit als gevolg van het hiervoor genoemde én de vervallen staat van de woning Dorpsstraat 88, die naar hun mening op een abominabele wijze in het plan wordt gepast.

Beantwoording

- ad 1. Momenteel is voor de gronden gelegen tegenover de woning van insprekers het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" van kracht. Op basis van dit vigerende plan kan ter plaatse nu reeds bebouwing met een dakvoethoogte van 6 meter en totale hoogte van 11 meter worden opgericht. Ook kan op

basis van dit plan op de bovenverdieping worden gewoond. Het thans in de inspraak gebrachte plan houdt, voor dit deel van het plangebied, ongeveer dezelfde bouwhoogten als het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" aan. Enkel de maximaal toegestane goothoogte ligt een 0,5 meter hoger. De in het nieuwe bestemmingsplan toegestane bouw-/gebruiksmogelijkheden zijn vrijwel gelijk aan datgene wat volgens het vigerende plan bij recht is toegestaan. Insprekers reageren (begrijpelijk) op een verandering van de feitelijke situatie, maar planologisch-juridisch gezien verandert hun situatie niet c.q. nauwelijks.

Volledigheidshalve merken wij op dat het thans ter plaatse beoogde bouwplan uitgaat van een goothoogte van circa 6 meter en totale hoogte van circa 7,4 meter. De (huidige en in onderhavig bestemmingsplan beoogde) maximaal toegestane planologische ruimte wordt daarmee niet volledig benut. Kijkend naar de feitelijke situatie merken wij voorts op dat de goothoogte van de beoogde nieuwbouw hoger ligt dan die van de momenteel aanwezige bebouwing. De totale bouwhoogte blijft echter nagenoeg gelijk.

- ad 2. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde. Daarnaast wordt opgemerkt dat R&B Wonen een bezonningsstudie heeft laten opstellen (zie het bijlagenboek behorend bij het bestemmingsplan). Deze studie heeft weliswaar geen betrekking op het gedeelte van de Dorpsstraat waar insprekers wonen, maar het geeft wel een beeld van de schaduwwerking van de nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat er nauwelijks een toename van de schaduwwerking op de tegenoverliggende bebouwing als gevolg van de nieuwbouw zal zijn.
- ad 3. Niet ontkend wordt dat met de ontwikkeling van het voorgestane bouwplan het aantal parkeerplaatsen dat door bewoners, ondernemers en bezoekers van de Dorpsstraat kan worden benut afneemt. Momenteel wordt door hen mede gebruik gemaakt van het parkeerterrein op de voormalige supermarktllocatie. Dit terrein, dat met uitvoering van het plan verdwijnt, is echter geen openbaar terrein. Gebruikers hebben jarenlang het voordeel gehad dit terrein voor parkeren te mogen aanwenden, maar nu wordt teruggekeerd naar de daarvoor bestaande situatie, waarbij het terrein ook enkel privé werd gebruikt. Voor de beoogde nieuwbouw zal op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden geboden, zodat geen afwenteling hiervan op de openbare ruimte plaatsvindt. Aan de Dorpsstraat wordt, ongeveer ter hoogte van de woning van de insprekers, de rooilijn van de nieuwbouw enigszins terug gelegd van de straat, waarmee ter plaatse drie extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Hiermee ontstaat aan dit deel van de Dorpsstraat meer verkeersruimte. Dat mensen fout parkeren en dat daarmee mogelijk chaotische/gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan, is een kwestie van handhaving en kan voor de gemeente geen reden zijn om niet mee te werken aan een nieuwbouwontwikkeling die op zich voldoet aan de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- ad 4. Of er inderdaad sprake zal zijn van een waardedaling van de woning van de insprekers als gevolg van de realisatie van het beoogde bouwplan is, mede gelet op het gestelde onder ad. 1, lastig te zeggen. Wij staan op het standpunt dat het beoogde herontwikkelingsplan ruimtelijk verantwoord is. De maat en schaal van het beoogde bouwplan (waaronder de gehanteerde goot- en bouwhoogten) wijkt niet af van datgene wat aan de Dorpsstraat gangbaar/reeds toelaatbaar is. Ten aanzien van de inpassing van de woning Dorpsstraat 88 het volgende. Ook wij hadden liever gezien dat deze woning onderdeel uit zou maken van het herontwikkelingsplan. Echter, verwerving door R&B Wonen is, na grote inspanningen daartoe, niet mogelijk gebleken. Wij zijn van mening dat het thans aan de Dorpsstraat voorgestane bebouwingsbeeld zeer acceptabel is. De nieuwbouw sluit, zoals eerder aangegeven, qua bouwhoogte aan bij de bestaande bebouwing, waaronder

de woning nr. 88. De gevel van de nieuwbouw aan de Dorpsstraat is geleed, hetgeen nog eens extra wordt versterkt door een afwisseling van langs- en kopgevels. De maat van de nieuwbouw wordt hiermee gebroken, waarmee deze qua (breedte)maat past in het bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- Inspreker B
Brief van 3 september 2012

Reactie

Inspreker is van mening dat het beoogde bouwplan niet kan worden ontwikkeld zonder dat er maatregelen worden getroffen voor haar terrein aan de Dorpsstraat 82 en 82a. Zij vraagt in dit kader aandacht voor het volgende:

1. Inspreker is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar haar mening past de huisvesting van bejaarden en zorgbehoevenden, die zijn aangewezen op een rustige woonomgeving, niet in een drukke winkelstraat.
2. In de belangenafweging is onvoldoende rekening gehouden met de (zwaarwegende) particuliere belangen van ondernemers en omwonenden, betreffende overlast, hinder en ander nadeel.
3. a. Het plan is in strijd met rijks- en provinciaal beleid wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan leidt tot ruimtegebrek voor de toeleveranciers aan insprekers winkel en overige detailhandel in de Dorpsstraat. Verder leidt het tot te weinig parkeerruimte voor klanten, alsook voor bewoners, hun familie, het werkend personeel en vrijwilligers van het woonzorgcomplex.
b. Verder ontstaat volgens inspreker een verkeersonveilige situatie aan de Dorpsstraat. Zij verwijst daarbij naar een dode hoek voor verkeer van en naar het woonzorgcomplex, vanuit een naast haar pand gelegen uitrit.
c. Inspreker is van mening dat dit alles ten koste gaat van de leefbaarheid, die juist volgens provinciaal en gemeentelijk beleid moet worden gewaarborgd en verbeterd bij dorpsvernieuwing.
4. Inspreker stelt dat in de Structuurvisie gemeente Borsele 2009 – 2014 een uitbreiding van het project in de richting van haar perceel is opgenomen. Thans wordt dit echter buiten beschouwing gelaten, hetgeen volgens haar leidt tot voornoemde gevolgen en een onaanvaardbare aantasting van het dorpsgezicht. Inspreker is van mening dat in strijd met de structuurvisie wordt gehandeld.
5. De woonvisie, die een basis vormt voor het voorontwerp, is als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden achterhaald. Inspreker stelt daarnaast dat volgens de woonvisie moet worden gebouwd voor de eigen inwoners van Heinkenszand. In het voorontwerp is hiermee volgens haar geen rekening gehouden.
6. Niet bewezen is dat het aanbod aan appartementen overeenkomt met de woningbehoefte van senioren in Heinkenszand.
7. Het thans voorgestane aantal appartementen (29) en groepswoningen (4) is in strijd met de structuurvisie en woonvisie, waarin een maximum woningbouwaantal van 25 opgenomen.
8. De bebouwingsdichtheid per hectare komt niet overeen met het maximale aantal van 24.
9. Inspreker is van mening dat alternatieve bouwlocaties onvoldoende zijn onderzocht. Daarnaast is zij van mening dat onvoldoende is onderzocht voldoende ruimte voor het woonzorgcentrum te creëren door haar perceel in de planvorming te betrekken.

10. Niet aangegeven is hoe, conform de structuurvisie en het streekplan, verzekerd wordt dat de zorgwoningen terecht zullen komen bij de inwoners van Heinkenszand en hoe de bouwfaserings zal worden ingevuld.
11. Nergens blijkt uit op welke wijze overleg heeft plaatsgevonden met andere dorpskernen en hoe de dorpskernen bij de indeling zijn betrokken.
12. Inspreekster is van mening dat het natuurwaardenonderzoek te optimistisch en niet volledig is. Zo is vastgesteld dat op een deel van de locatie zware verontreiniging aanwezig is die voor 1987 is ontstaan. De milieugevolgen en gevolgen voor bewoning zijn onvoldoende onderzocht.
13. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld. Over de financiering zijn geen/onvoldoende gegevens verstrekt. Eventuele risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.
14. Gelet op het hiervoor aangedragene is inspreker van mening dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor haar, haar klanten en eventuele bewoners van haar woonruimte.
15. Niet vaststaat welke detailhandel in het woonzorgcomplex zal worden gerealiseerd, waardoor omzetschade voor de overige ondernemers in de Dorpsstraat kan worden geleden.
16. Voorzieningen ten behoeve van de ondernemers in de Dorpsstraat als gevolg van de geplande bouwfasen zijn niet opgenomen.
17. Inspreekster is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de kwetsbaarheid van haar pand met asbestdak en de gezondheidsrisico's als direct naast dit pand bouw-, sloop- en saneringswerkzaamheden gaan plaatsvinden.

Beantwoording

- ad 1. De meningen zijn hierover verdeeld. Er zijn ook geluiden dat ouderen/zorgbehoevenden juist baat hebben bij wat reuring in de directe leefomgeving. Daarnaast wordt de nabijheid van winkelvevoorzieningen door deze doelgroep veelal als prettig ervaren. Voorkomen moet worden dat hierover een welles-nietes-discussie ontstaat. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' staat in deze de vraag centraal of aan de bewoners van het nieuwbouwcomplex een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Dit is het geval. Zo zullen bijvoorbeeld de gevels van de nieuwbouw aan de zijde van de Dorpsstraat zodanig geïsoleerd en uitgevoerd worden dat geluidsoverlast binnen als gevolg van straatgeluid zoveel als mogelijk beperkt wordt. Voor overige milieuaspecten, die weergeven dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners, wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting (Kwaliteit van de leefomgeving) en naar de beantwoording van de reactie van sprekers C, onder ad. 3.
- ad 2. Inspreekster licht niet nader toe wat zij onder 'overlast, hinder en ander nadeel' verstaat. Met de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse met name wonen toegestaan. Een functie die ook elders aan de Dorpsstraat aanwezig is en planologisch-juridisch ook reeds op een groot deel van de beoogde bouwlocatie mogelijk is. In de (bouw)planvorming is ondermeer rekening gehouden met de benodigde milieuafstanden om overige functies, zoals bijvoorbeeld horeca, niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Daarbij heeft de gemeente zich gebaseerd op de richtlijnen zoals genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Uit jurisprudentie blijkt dat dit legitiem is. Ten aanzien van het verdwijnen van parkeergelegenheid, één van de punten waar blijkens de reacties omwonenden/ondernemers het meest moeite mee hebben, wordt verwezen naar het derde gedeelte van het hierna geschrevene onder ad. 3, sub a.

- ad 3. a. De gemeente is het oneens met de inspreker dat de ontwikkeling in strijd zou zijn met het beleid van de hogere overheden ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit gemeentelijke standpunt wordt ondersteund door het feit dat de provincie, in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg, heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Een thans (deels) in onbruik geraakte locatie binnen het bebouwd gebied wordt aangewend voor een nieuwe functie. Dit is bij uitstek zorgvuldig ruimtegebruik, zoals bedoeld door genoemde overheden. Voor ons is niet helder waarom het beoogde bouwplan zou leiden tot ruimtegebrek voor toeleveranciers van voorzieningen in de omgeving van de bouwlocatie. Immers, ook in de huidige situatie wordt hiervoor niet van de gronden van de beoogde bouwlocatie gebruik gemaakt. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (zie paragraaf 3.2.3. van de toelichting). Uit deze balans blijkt dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor bewoners, bezoekers en personeel van de nieuwbouw. Het is waar dat de mogelijkheid om ter plaatse te parkeren voor omwonenden en bezoekers van voorzieningen in de Dorpsstraat verdwijnt. Het parkeerterrein op de voormalige supermarktlocatie, dat met uitvoering van het plan verdwijnt, is echter geen openbaar terrein. Gebruikers hebben jarenlang het voordeel gehad dit terrein voor parkeren te mogen aanwenden, maar nu wordt teruggekeerd naar de daarvoor bestaande situatie, waarbij het terrein ook enkel privé werd gebruikt.
- b. Verkeer van en naar het woonzorgcomplex wordt afgewikkeld via de zijde van de Eendvogelstraat. De uitrit waar inspreker naar verwijst betreft een nooduitgang voor het complex. Gemotoriseerd en fietsverkeer gaat geen gebruik maken van dit pad. Van een verkeersonveilige situatie zal dan ook geen sprake zijn.
- c. De gemeente deelt de mening van de inspreker niet. De leefbaarheid is niet in het geding. De gemeente handelt binnen de kaders van relevante wet- en regelgeving. Er wordt, zowel voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden, eigenaren en gebruikers van voorzieningen in de Dorpsstraat, anders dan inspreker suggereert, geen onleefbare situatie gecreëerd. Dat laatstgenoemde groep het ongewenst acht dat een, op korte afstand aanwezige, parkeermogelijkheid verdwijnt is een ander verhaal.
- ad 4. De Structuurvisie gemeente Borsele 2009 – 2014 is een visie op hoofdlijnen. Op perceelsniveau worden in deze visie geen uitspraken gedaan. Niet duidelijk is dan ook waarop inspreker haar uitspraak dat in deze visie een uitbreiding van het project richting haar perceel is opgenomen op baseert. In de structuurvisie wordt enkel over de mogelijkheid tot herstructurering van de voormalige locatie Emté gesproken. De locatie is met een asterisk als herstructureringslocatie op een kaart aangeduid. Eén van de beleidsuitgangspunten in de structuurvisie is dat het woningbouwprogramma bij voorkeur door middel van inbreiding en herstructurering wordt gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan. Deze ontwikkeling is, anders dan inspreker beweert, dan ook niet strijdig met het gemeentelijke ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie. In tegenstelling, de ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke visie. Terzijde wordt opgemerkt dat bij de (bouw)planontwikkeling uitdrukkelijk aandacht is besteed aan de gewijzigde straatbeelden die met de nieuwbouw ontstaan. Zo wordt bijvoorbeeld met de nieuwbouw het gesloten bebouwingslint aan de Dorpsstraat op een ruimtelijk/architectonisch passende wijze vervolmaakt. De mening van de inspreker dat er een onaanvaardbare aantasting van het dorpsgezicht plaatsvindt, delen wij zeer zeker niet.
- ad 5. De marktomstandigheden zijn de laatste jaren inderdaad veranderd. Mede om die reden wordt het gemeentelijke woningbouwprogramma regelmatig

geactualiseerd. In de meest recente woningbouwplanning (augustus 2012), die regionaal wordt afgestemd, is voor de locatie Dorpsstraat/Eendvogelstraat een woningbouwaantal van 34 opgenomen in de periode 2010 – 2014. Het ter plaatse beoogde bouwprogramma past hierbinnen. Uit gemeentelijke bevolkingsprognoses blijkt dat de komende jaren een aanzienlijke vergrijzing van de bevolking optreedt. De vraag naar nultreden- en zorgwoningen neemt hiermee toe. In 2015 wordt binnen de gemeente Borsele een aanzienlijk tekort (meer dan 2000 woningen) aan nultreden- en zorgwoningen voorzien (Companen, Capaciteit voor de toekomst, Wonen, zorg en welzijn, 2009). In de woonvisie staat dan ook "Om aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking te voldoen, moet het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan seniorenwoningen worden teruggebracht". Het nieuwe woonzorgcomplex voldoet zondermeer aan een aanwezige (en toekomstige) behoefte. Anders dan inspreester concludeert, is het woonzorgcomplex niet enkel bestemd voor inwoners van Heinkenszand. Om zorgvoorzieningen bij woningbouw te kunnen realiseren (financieel/organisatorisch haalbaar te laten zijn), is een bepaalde omvang nodig. Op de kleinere dorpen is de vraag naar deze vorm van wonen te beperkt om woonzorgcomplexen te kunnen realiseren. Derhalve is concentratie van het woonzorgaanbod in enkele kernen noodzakelijk. In de woonvisie staat in dat kader "Het zwaartepunt van het zorgaanbod komt dan te liggen in de dorpen Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande. Deze kernen hebben een centrale ligging ten opzichte van de overige kernen in de gemeente" (p. 30).

- ad 6. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad. 5.
- ad 7. In de tekst van de woonvisie staat "Op de inbreidingslocatie van de vroegere EMTE zijn 25 appartementen gepland in de eerste 5 jaar". Er staat niet dat dit een maximum aantal is. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is het genoemde woningbouwaantal gewijzigd. Het plangebied is, doordat een aantal aangrenzende panden/percelen in de herontwikkeling worden betrokken, groter geworden, waardoor er ter plaatse fysiek gezien meer programma kan worden gerealiseerd. Ten aanzien van het bouwprogramma staan primair twee vragen centraal: 1. Is er behoefte aan het geboden bouwprogramma? en (zo ja) 2. Kan het beoogde bouwprogramma op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden gerealiseerd op de beoogde bouwlocatie? Op beide vragen kan bevestigend worden geantwoord.
- ad 8. Inspreester geeft niet aan waar de door haar genoemde maximale woningbouwdichtheid van 24 woningen per hectare vandaan komt. De gemeente hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen geen maximale woningbouwdichtheden. De bebouwingsdichtheid op een locatie wordt bepaald door een samenspel van woningbouwbehoefte, financiële haalbaarheid en ruimtelijk-functionele kwaliteit/inpasbaarheid.
- ad 9. Of hetzelfde bouwprogramma op een alternatieve locatie kan worden gerealiseerd is niet ter zake doende. Het gaat er in deze om of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan sich passend is op de locatie en in de omgeving. Dit is het geval. Er is daarmee ook geen noodzaak om het perceel van inspreester in de planvorming te betrekken.
- ad 10. Zoals aangegeven onder ad. 5. zijn de woningen niet enkel bestemd voor inwoners van Heinkenszand. Overigens hanteert R&B Wonen wel een toewijzingsbeleid, waarin punten worden toegekend aan economische binding, sociale binding, wachttijd en leeftijd. Huidige inwoners van Heinkenszand die interesse hebben voor een appartement in het woonzorgcomplex krijgen extra punten. De optelling van punten bepaalt de uiteindelijke toewijzing. Het woonzorgcomplex zal in één bouwstroom worden gerealiseerd. In de

woningbouwplanning is de nieuwbouw ingepland voor de periode 2010 – 2014.

- ad 11. De gemeente ziet niet in waarom het nodig zou zijn met andere dorpskernen over dit plan te overleggen. Inwoners van andere dorpen zijn immers niet belanghebbend bij dit herontwikkelingsproject (anders dan dat enkelen wellicht interesse hebben om in het nieuwe woonzorgcomplex te komen wonen).
- ad 12. Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden (zie de rapporten in het bijlagenboek). Deze zijn volledig en volgens de wettelijke vereisten uitgevoerd. De aanwezige verontreinigingen zijn hiermee voldoende in beeld gebracht. Op de beoogde bouwlocatie zullen saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Hiermee worden eventuele gezondheidsrisico's voor toekomstige gebruikers als gevolg van de aangetroffen bodemverontreinigingen weggenomen. Terzijde wordt opgemerkt dat de provincie Zeeland een subsidie voor de benodigde saneringswerkzaamheden ter beschikking heeft gesteld.
- ad 13. R&B Wonen staat op het standpunt dat de financiering van een project tot de bedrijfsvertrouwelijke informatie behoort. De gemeente heeft wel kennis van de exploitatieopzet kunnen nemen. De bevindingen zijn verwoord in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. De kosten (en eventuele financiële risico's) zijn voor rekening van R&B Wonen. Er gaan hiermee geen gemeentelijke middelen gemoeid. Er zijn dan ook geen mogelijke gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Zoals eerder aangegeven wordt de nieuwbouw in één bouwstroom gerealiseerd. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met een bepaalde bouwfaserings.
- ad 14. Uit het hiervoor in de beantwoording geschrevene blijkt dat de gemeente het standpunt van de inspreker niet deelt.
- ad 15. De Dorpsstraat is dé winkelstraat van Heinkenszand. In het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998", het momenteel voor deze straat vigerende plan, zijn de panden/gronden aan de Dorpsstraat, het gedeelte tussen de Van Cittersstraat en de Stenevate, bestemd tot "Centrumvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca (onder voorwaarden), dienstverlening en wonen bij recht toegestaan. Hiermee wordt een bepaalde mate van flexibiliteit geboden doordat functiewijzigingen zonder ruimtelijke procedure plaats kunnen vinden. Dit komt de centrumfunctie van de Dorpsstraat ten goede. In de lijn van de thans vigerende bestemmingsplanregeling hebben in het onderhavige plan de gronden die grenzen aan de Dorpsstraat de bestemming "Gemengd" gekregen. De inhoud van deze bestemming komt vrijwel volledig overeen met de oude bestemming "Centrumvoorzieningen". Het bestemmingsplanmatig toegestane gebruik binnen het plangebied verandert daarmee niet c.q. nauwelijks. Detailhandel was ter plaatse reeds toegestaan en deze rechten worden in voorliggend plan, met oog op de gewenste flexibiliteit, behouden. Omzetschade als gevolg van een gewijzigd planologisch regime is dan ook niet aan de orde. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeente zich niet kan en mag mengen in de onderlinge concurrentie tussen detailhandelsvoorzieningen. Bestemmingsplanmatig maakt de gemeente detailhandel op bepaalde locaties mogelijk. Het type winkel dat zich ter plaatse vestigt, wordt bepaald door de markt.
- ad 16. De nieuwbouw zal, zoals eerder aangegeven, in één bouwstroom worden gerealiseerd. Tijdens de bouw zullen (verkeers)maatregelen worden getroffen om enerzijds de bouw fysiek mogelijk te maken en anderzijds overlast voor de omgeving zo minimaal mogelijk te houden. Een eerste idee was om, ter hoogte van de bouwlocatie, tijdelijk eenrichtingverkeer in te stellen en over de

lengte het betreffende straatdeel tijdelijk parkeren aan de oostzijde van de straat (tussen de lichtmasten) toe te staan. Ondermeer de winkeliersvereniging heeft echter de voorkeur uitgesproken om, ten koste van parkeergelegenheid, ook tijdens de bouw tweerichtingsverkeer te behouden. Het zal moeilijk worden iedereen in deze tevreden te stellen. In ieder geval is het uitgangspunt de tijdelijke versmalling van de Dorpsstraat (verkeers)veilig en zo kort mogelijk te houden. De verkeersafwikkeling tijdens de bouw is overigens een zaak die buitenom het bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplanprocedure loopt. Derhalve wordt hiervan in het plan ook geen melding gemaakt. Het bestemmingsplan regelt enkel het gewenste ruimtelijk-functionele eindbeeld.

ad 17. Met oog op de beoogde herontwikkeling heeft er, in opdracht van R&B Wonen, een bouwkundige opname van het pand van de inspreekster plaatsgevonden. In het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen (voorheen: de bouwvergunning) en de sloopmelding wordt gekeken naar mogelijke schade voor omliggende panden als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden. De gemeente kan bij de vergunningverlening voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de wijze van funderen of slopen. De kans op eventuele schade wordt hiermee beperkt. Mocht desondanks toch schade optreden dan is de aannemer hiervoor verantwoordelijk. Zij zijn hiervoor verzekerd.

Ook in het kader van de saneringswerkzaamheden is er aandacht voor het voorkomen van schade aan omliggende panden. Zo is het bijvoorbeeld gebruikelijk om bij aangrenzende panden onder een talud te graven. Naast het pand van de inspreekster zal, volgens het saneringsplan, tot maximaal 1 meter diepte worden ontgraven. Hiervoor hoeft naar verwachting ter plaatse geen grondwater te worden onttrokken, hetgeen het risico op schade (verzakkingen) beperkt. Overigens geldt ook hier weer dat de aannemer verantwoordelijk is voor eventuele schade en dat zij hiervoor verzekerd zijn.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- Insprekers C
Brief van 4 september 2012

Reactie

Insprekers hebben een winkelpand aan de Dorpsstraat. Zij zijn van mening dat met de bouw van het woonzorgcomplex de parkeerdruk in de directe omgeving zal toenemen. Zij zijn ongerust dat door een tekort aan parkeerplaatsen in de winkelstraat de winkels in de toekomst zullen verdwijnen. Zij hebben in dit kader de volgende vragen:

1. Insprekers zijn voor circa 70% afhankelijk van klanten die met de auto komen. Insprekers vragen waar zij (insprekers) terecht kunnen als blijkt dat door de bouw van het woonzorgcomplex niet meer in de buurt van hun winkel geparkeerd kan worden.
2. Insprekers verwachten tijdens de bouw een flinke omzetsderving. Zij vragen wie hiervoor aansprakelijk is.
3. Insprekers zien een verplaatsing van winkels naar een ander deel van de Dorpsstraat. Op de onderhavige locatie komt bijna geen winkel meer terug, terwijl een aantal jaar daarvoor de locatie wel werd aangewezen voor appartementen met daaronder winkels. Gevraagd wordt waar de winkels volgens de gemeente dienen te komen. Dit in het licht van datgene wat in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan staat: behouden en versterken van het winkelaanbod in Heinkenszand, het zichtbaar worden van een clustering van

winkels rond de hoofdvoorziening (supermarkt), voldoende parkeervoorzieningen in het dorp is een belangrijke voorwaarde voor de detailhandel.

4. Insprekers vragen zich af waarom de nieuwbouw niet verder naar achteren – in de lijn van kledingzaak Rijk - wordt gebouwd. Zij zien het plaatsen van de nieuwbouw direct aan de weg als een gemiste kans.

Beantwoording

- ad 1. Een eerste idee was om, ter hoogte van de bouwlocatie, tijdelijk eenrichtingverkeer in te stellen en over de lengte van het betreffende straatdeel tijdelijk parkeren aan de oostzijde van de straat (tussen de lichtmasten) toe te staan. Hiermee zou het verlies aan parkeergelegenheid in de Dorpsstraat tijdens de bouw grotendeels worden gecompenseerd. Vanuit de winkeliersvereniging, en ook door insprekers, is echter de voorkeur uitgesproken om, ten koste van parkeergelegenheid, ook tijdens de bouw tweerichtingsverkeer te behouden. Het zal moeilijk worden iedereen in deze tevreden te stellen. In ieder geval is het uitgangspunt de tijdelijke versmalling van de Dorpsstraat (verkeers)veilig en zo kort mogelijk te houden. De verkeersafwikkeling tijdens de bouw is overigens een zaak die buitenom het bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplanprocedure loopt. Derhalve wordt hiervan in het plan ook geen melding gemaakt. Het bestemmingsplan regelt enkel het gewenste ruimtelijk-functionele eindbeeld.
- ad 2. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat degene die "in de vorm van een inkomensderving [...] schade leidt" als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan, op aanvraag recht heeft op een financiële tegemoetkoming, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Insprekers kunnen, binnen 5 jaar van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke planschadeclaims een procedureverordening vastgesteld.
- ad 3. In het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" is het gedeelte van de Dorpsstraat tussen de Van Citterstraat en Stenevate aangewezen voor "Centrumvoorzieningen". Dit gedeelte van de Dorpsstraat en het gedeelte rond de supermarkt aan de Stenevate behoort volgens de gemeente tot het kernwinkelgebied van het dorp. De winkels die worden verplaatst, blijven gesitueerd binnen het hiervoor genoemde gebied. Met de nieuwbouw komt enkel Optiek De Visser binnen het plangebied terug. Momenteel ontbreekt de vraag naar meer winkelruimte op deze locatie. Bestemmingsplanmatig is, in de lijn met het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998", wel meer detailhandel toegestaan. In dit kader wordt ook verwezen naar de beantwoording van de reactie van inspreker B, onder ad. 15.
- ad 4. Vergeleken met de huidige situatie komt de nieuwbouw enigszins terug te staan, waardoor tussen de Dorpsstraat 82 en 88 drie extra langsparkeervakken kunnen worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt enerzijds meer openbaar gebied gecreëerd en anderzijds de woning Dorpsstraat 88 goed ingebed tussen de nieuwbouw. De rooilijn loopt daarmee niet veel anders dan die van kledingzaak Rijk, waarnaar insprekers verwijzen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- MH + O Advocaten namens insprekers D
Brief van 5 september 2012

Reactie

Insprekers zijn eigenaar van een horecabedrijf aan de Dorpsstraat. Zij zijn van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Zij dragen daarbij het volgende aan.

1. Insprekers hebben kennis genomen van de bezonningsdiagrammen. Als gevolg van de nieuwbouw komt hun terras in de maanden augustus en september in de schaduw te liggen, terwijl de huidige bestemming wel voldoende zon biedt. De exploitatie van het bedrijf wordt hierdoor benadeeld. Ten onrechte houdt het plan hiermee geen rekening.
2. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het parkeerterrein niet openbaar is. Insprekers vinden het onduidelijk waarop dit is gebaseerd, aangezien bezoekers van het horecabedrijf al jarenlang van dit terrein gebruik maken. Het parkeerterrein voldoet aan een grote behoefte voor bezoekers van het horecabedrijf. Daarnaast vinden op het terrein evenementen plaats. Insprekers zijn van mening dat er een parkeerprobleem wordt gecreëerd doordat parkeerplaatsen worden onttrokken en tegelijkertijd een nieuwe behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het complex ontstaat. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Hoge Raad waarbij een besluit van de gemeente om een parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken werd vernietigd, omdat het in strijd was met de Wegenwet. Insprekers zijn van mening dat de situatie hier niet anders is.
3. Insprekers stellen – met een verwijzing naar artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening – dat het plan in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit omdat de aanwezigheid van hun horecabedrijf (met een terras, muziek en personen buiten) zich niet verdraagt met een zorgfunctie voor somatische verpleeghuispatiënten, die gebaat zijn bij rust. Insprekers stellen dat sprake is van elkaar bijtende bestemmingen en dat bij uitvoering van het plan gevraagd wordt om moeilijkheden.
Daarnaast stellen insprekers dat met het verdwijnen van parkeergelegenheid het centrum van Heinkenszand geen dienst wordt bewezen, aangezien er reeds onvoldoende parkeergelegenheid voorhanden is.

Beantwoording

- ad 1. De bezonningssituatie ligt meer genuanceerd dan insprekers stellen. De bezonningsstudie vergelijkt de schaduwwerking van de thans aanwezige bebouwing met die van de toekomstige bebouwing. Hieruit blijkt dat in augustus tussen 19.00 en 19.30 uur de bezonning van het terras in de nieuwe situatie nadeliger wordt. In september wordt de situatie ergens tussen 16.00 en 17.00 uur nadeliger, waarbij om 19.00 uur ook in de bestaande situatie het terras niet meer in de zon ligt.
- Echter, als er een vergelijking wordt gemaakt tussen datgene wat onder het thans vigerende en onder het toekomstige bestemmingsplanregime aan bebouwing mogelijk is, dan wijkt de bezonningssituatie voor het terras onder beide regimes nog minder af. In de huidige situatie is het pand Dorpsstraat 88 bepalend voor het optreden van schaduw op het terras. Volgens het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" kan op deze locatie bij recht bebouwing met een dakvoetheogte van 6 meter en totale hoogte van 11 meter worden opgericht. Bovendien kan de zijtuin van het pand, tot op de hiervoor genoemde hoogten, volledig worden bebouwd. Dit betekent dat als er invulling wordt gegeven aan de bestaande maximale bouwmogelijkheden ter plaatse van de Dorpsstraat 88 het terras al eerder, vergeleken met de bezonningsdiagrammen "bestaand", in de schaduw komt te liggen. De nadelige

gevolgen voor de bezonning (en exploitatie) van het terras als gevolg van de vaststelling van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, vergeleken met het thans vigerende bestemmingsplan, zullen daarmee zeer beperkt zijn.

- ad 2. Of een terrein al dan niet openbaar is (of als openbaar moet worden aangemerkt) is bepaald in artikel 4, lid 1 van de Wegenwet (in werking getreden: maart 2006). Hierin staat dat een weg openbaar is:

"I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;

II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven."

Het hiervoor gestelde onder I. en III. is niet aan de orde. De vraag ligt voor in hoeverre het gestelde onder II. van toepassing is. Feit is dat het terrein gedurende 10 achtereenvolgende jaren (vóór 2006) openbaar toegankelijk was. Of het terrein openbaar is, in de zin van de Wegenwet, is dus afhankelijk van het feit of de gemeente het terrein heeft onderhouden. Dit is niet het geval. Het parkeerterrein is niet opgenomen in het gemeentelijke onderhoudsplan en er is ook daadwerkelijk geen onderhoud door de gemeente gepleegd.

Gebruikers hebben jarenlang het voordeel gehad het parkeerterrein, dat privaat eigendom is, voor parkeren en andere activiteiten te mogen aanwenden, maar nu wordt teruggekeerd naar de daarvoor bestaande situatie, waarbij het terrein ook enkel privé werd gebruikt. De jurisprudentie waarnaar wordt verwezen is ons inziens niet vergelijkbaar.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (zie paragraaf 3.2.3. van de toelichting). Uit deze balans blijkt dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor bewoners, bezoekers en personeel van de nieuwbouw. Het is waar dat de mogelijkheid om ter plaatse te parkeren voor omwonenden en bezoekers van voorzieningen in de Dorpsstraat verdwijnt, maar zoals hiervoor aangegeven, wordt teruggekeerd naar een daarvoor bestaande situatie (en ook in die situatie waren er winkels en cafés aan de Dorpsstraat gevestigd).

- ad 3. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ligt de vraag voor of enerzijds aan de bewoners van het nieuwe woonzorgcomplex een aanvaardbaar leef-/woonmilieu kan worden geboden en vice versa of de horecagelegenheid van insprekers niet wordt beknot in de bedrijfsvoering.

Het is, in jurisprudentie, gangbaar dat voor het bepalen van afstandsmaten van tussen hindergevoelige functies (zoals wonen) en hinderveroorzakende functies (zoals een café) gebruik wordt gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Ook de gemeente heeft zich hierop in het voorliggend plan gebaseerd. De afstand van de beoogde nieuwbouw tot het café bedraagt circa 11 meter. De genoemde brochure schrijft voor 'rustige woongebieden' een richtafstand van 10 meter tussen de betreffende functies voor. In 'gebieden met functiemenging', zoals de Dorpsstraat, is, volgens de VNG-brochure, een café zelfs direct naast een woning toelaatbaar. Daarbij moet uiteraard wel worden gezien of er inderdaad een goed woon- en leefmilieu voor de bewoners van het nieuwe woonzorgcomplex kan worden geboden en het café niet in zijn bedrijfsvoering wordt beknot. In dat kader is gekeken naar eventuele geur- en geluidsoverlast.

In de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is voorgeschreven dat om geurhinder te voorkomen c.q. te beperken een schoorsteen van een keuken 'ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn

moet uitsteken van de binnen 25 meter van de schoorsteen gelegen bebouwing' (paragraaf 4.8.2, artikel 4.107, sub a.). Er zijn geen bepalingen opgenomen om geurhinder te voorkomen/beperken voor bebouwing gelegen buiten een straal van 25 meter. Door de wetgever wordt geurhinder op een dergelijke afstand, als gevolg van een activiteit als het 'bereiden van voedingsmiddelen', niet verwacht. De schoorsteen van de keuken van het café, en ook die van het naastgelegen restaurant, bevindt zich op meer dan 25 meter van de nieuwbouw.

Ten aanzien van potentiële geluidsoverlast voor de bewoners van het nieuwe woonzorgcomplex als gevolg van het draaien van muziek in de horeca-inrichting van insprekers heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage bestemmingsplan). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen om te voldoen aan de wettelijke norm voor het toegestane geluidsniveau binnen de nieuwbouw ($L_{\text{binnen}} = 25 \text{ dB(A)}$ gedurende de nachtperiode). Wettelijk is verplicht eerst maatregelen aan de bron te treffen alvorens wordt gekeken naar het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied en aan de ontvanger. In casu betekent dit dat eerst gekeken moet worden naar aanpassingen aan het café (bijvoorbeeld: het plaatsen van driedubbel glas en een geluidsisolerende draaideur). Het oprichten/aanbrengen van een geluidsscherm/-wal in het overdrachtgebied (de Dorpsstraat) is in dit geval niet mogelijk. Dit betekent dat de, na aanpassingen aan het café nog, benodigde geluidsreductie moet worden bereikt door het treffen van geluidsisolerende maatregelen in/aan de gevel van de nieuwbouw. Technisch is het mogelijk om aan de eerder genoemde wettelijke norm te voldoen.

Over het treffen van maatregelen aan de bron treden wij in overleg met de eigenaren/exploitant van het café. In dit kader wordt opgemerkt dat de geluidsbelasting op woningen van derden als gevolg van het draaien van muziek in het café momenteel reeds te hoog is. Het is niet zo dat de beoogde nieuwbouw het meest bepalend/beperkend is voor de bedrijfsvoering van het café. Met het treffen van de aanpassingen aan de gevel van het café kunnen de bedrijfsactiviteiten van het café ongewijzigd doorgang vinden. De bedrijfsvoering van het café wordt niet door de nieuwe woningbouwontwikkeling beknut. Met de aanpassingen aan het café én het treffen van geluidwerende maatregelen in/aan de gevel van de nieuwbouw wordt voor de bewoners een goed woon-/leefklimaat geboden.

Overigens valt een onoverdekt en onverward terras (geen omsloten ruimte), zoals bij het café aanwezig is, buiten de wettelijke geluidnormering. R&B Wonen heeft wel besloten de gevels van de nieuwbouw zodanig te laten isoleren/uit te laten voeren dat geluidsoverlast binnen als gevolg van terras-/straatgeluid zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Van de opmerking over het verdwijnen van parkeergelegenheid is kennis genomen. Verwezen wordt naar het hiervoor geschrevene onder ad. 2.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.