



VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
“Kern Heinkenszand, gedeelte 2^e supermarkt, 2019”

12 november 2019

1. Inleiding

Aan de Stenevate in Heinkenszand wordt de nieuwbouw van een 2^e supermarkt (Lidl) beoogd. De gemeente heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht die deze nieuwbouw, en de bijbehorende parkeervoorzieningen, planologisch-juridisch mogelijk moet maken. In mei/juni 2019 heeft op basis van een voorontwerp bestemmingsplan vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden met de zogenaamde overlegpartners. Daarnaast is gedurende de periode van 29 mei tot en met 26 juni 2019 een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. Op 12 juni 2019, tijdens de inspraakperiode, heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij het plan is toegelicht en de mogelijkheid bestond om vragen te stellen.

In voorliggend vooroverleg- en inspraakrapport zijn de ingebrachte vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

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

Van deze organisaties zijn vooroverlegreacties ontvangen.

- Provincie Zeeland

Brief van 20 mei 2019, ontvangen 14 juni 2019; e-mail van 12 juni 2019

Reactie

Toelichting

1. Cultuurhistorie (*paragraaf 4.4*):

Tekst dient geactualiseerd te worden. In 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden.

2. Archeologie (*paragraaf 4.5*):

- Het kader (Erfgoedwet, gemeentelijke beleid) ontbreekt. Graag toevoegen.
- De legenda bij de figuur ontbreekt. Graag toevoegen.
- Koppeling met dubbelbestemming Waarde Archeologie ontbreekt. Graag aangeven dat een bepaalde zone deze dubbelbestemming krijgt, en overige deel niet, en met welke reden.
- (*pagina 34*) “Deze melding dient voor Zeeland (...)” vervangen door “Deze melding dient voor de gemeente Borsele (...)”.

Regels

3. Artikel 6:

- Er ontbreekt een vrijstellingsoppervlakte in de regels. Klopt dit in verband met de wettelijke vrijstelling voor vergunningsvrij bouwen?
- Gravend onderzoek dient plaats te vinden door een gecertificeerd bedrijf in plaats van “een archeologisch deskundige”.

Beantwoording

Ad 1. De tekst in de toelichting wordt aangepast.

Ad 2. De teksten in de toelichting worden aangepast c.q. aangevuld. Er wordt een legenda bij de figuur opgenomen.

Ad. 3. Artikel 6 in de regels wordt in navolging op de reactie enigszins aangepast:

- Vanwege de zeer hoge verwachting op archeologische vondsten is en wordt er geen vrijstellingsoppervlakte opgenomen. Dit staat overigens het vergunningsvrij bouwen niet in de weg.
- In de regels wordt in lid 6.2.3, sub a, onder 2 de tekst “een archeologisch deskundige” vervangen door “een daartoe gecertificeerd bedrijf”. Daarnaast wordt in de begripsbepalingen (artikel 1) het begrip “gecertificeerd bedrijf” toegevoegd. De omschrijving daarbij luidt: “een bedrijf dat deskundig is op het gebied archeologie en beschikt over een geldig certificaat voor BRL 4000 Archeologie KNA protocollen 4003 en 4004;”.
- Het begrip “archeologisch deskundige” wordt geschrapt, omdat dit begrip dan niet meer voorkomt in de regels.

Conclusie

De reactie leidt op enkele punten tot aanpassing van het plan.

- Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 14 juni 2019, ontvangen per e-mail d.d. 19 juni 2019

Reactie

1. De afstand van het plangebied en de beschouwde risicobron (transport van gevaarlijke stoffen over de A58) is relatief groot, namelijk ruim 1.200 meter. Er zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen relevante maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.
2. In de brief staat een aantal overige adviezen, die niet direct in het bestemmingsplan kunnen worden ingepast, maar die bijdragen aan het beperken van de risico's en het vergroten van de zelfredzaamheid en hulpverlening. Deze adviezen hebben betrekking op:
 - a. Het handmatig kunnen uitzetten van de ventilatie om te kunnen schuilen in geval van een toxisch scenario;
 - b. Het opstellen van een BHV-/ontruimingsplan;
 - c. De bereikbaarheid van het plangebied en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen. De VRZ constateert dat beide voldoen en adviseert om de situatie te handhaven.
3. In het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen toetst de VRZ veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswatervoorziening en bereikbaarheid op perceelniveau en andere brandpreventieve voorzieningen.

Beantwoording

Ad 1. Hiervan is kennis genomen.

Ad 2. Van de overige adviezen is kennis genomen en de vergunningverlener en initiatiefnemer zijn hierover geïnformeerd met het verzoek hier opvolging aan te geven.

Ad 3. De concept omgevingsvergunningsaanvraag is reeds aan de VRZ toegestuurd voor advies. De door daarop ontvangen op-/aanmerkingen zijn verwerkt. De definitieve vergunningsaanvraag leggen wij te zijner tijd wederom ter beoordeling aan de VRZ voor.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- Waterschap Scheldestromen
Brief van 3 juli 2019, ontvangen 4 juli 2019

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De brief is tevens het wateradvies.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Inspraakreacties

De inspraakperiode liep van 29 mei tot en met 26 juni 2019. Gedurende deze periode zijn 9 schriftelijke inspraakreacties (van 7 verschillende insprekers) ontvangen.

- Insprekers A
E-mail van 15 juni 2019

Reactie

1. De bestaande groenstrook achter het nieuwe parkeerterrein moet gehandhaafd blijven en verder worden doorgetrokken achterlangs het gemeentehuis.
2. Nog beter is om het parkeerterrein minder ver door te laten lopen en de verloren plekken te compenseren aan de voorzijde van het gemeentehuis.
3. Het terras van de kantine willen insprekers niet verplaatst zien naar de zuidgevel van het gemeentehuis, vanwege overlast van hangjongeren. Op de huidige locatie 'om de hoek' blijft de geluidsoverlast beperkt.
4. De skatebaan staat niet ingetekend. Hier wordt door skaters geen gebruik van gemaakt, dus daar gaat ook niets mee verloren. Insprekers verzoeken de skatebaan in ieder geval niet in zuidelijke richting op te schuiven, vanwege overlast van hangjongeren.
5. Insprekers willen in ieder geval een brede en substantiële groenstrook (bijvoorbeeld in de vorm van een Zeeuwse haag) als visuele afscheiding van het parkeerterrein. De bestaande groenstrook moet gehandhaafd blijven en doorgetrokken achterlangs het gemeentehuis.
6. Insprekers vinden het ontsluitingspaadje vanaf het parkeerterrein in zuidelijk richting een goed idee.

Beantwoording

Ad 1. Het inrichtingsplan is enigszins aangepast, waardoor er ruimte is om de bestaande bomen met (een vorm van) onderbeplanting te handhaven. Hierdoor wordt de parkeerplaats gezien vanaf het 't Dijkje grotendeels aan het zicht onttrokken. Eén parkeervak is ten behoeve van de groene inpassing komen te vervallen. Als compensatie wordt direct naast de nieuwbouw een extra vak gerealiseerd. Overigens wordt het verder doortrekken van hoogopgaand groen voor de kopgevel van het gemeentehuis ongewenst geacht. Dit zou afbreuk doen aan de beleving van(uit) het gebouw.

Ad 2. Wij begrijpen, vanuit hun gezichtspunt, de wens van de insprekers om het parkeren meer in de ruimte voor het gemeentehuis plaats te laten vinden. Fysiek gezien is die ruimte ook aanwezig. Echter, dit staat op gespannen voet met het uitgebrachte advies van het kwaliteitsteam. Met oog op de bewaking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit van de beoogde supermarktontwikkeling heeft de gemeente een kwaliteitsteam ingesteld, waarin

zowel externe deskundigen als ambtenaren van relevante afdelingen zitting hadden. Dit kwaliteitsteam heeft aan het college van burgemeester en wethouders advies uitgebracht over het inrichtings- en bouwplan. In dit advies (d.d. 22 januari 2018) staat onder meer: “Wij kunnen ons vinden in de hoofdopzet van het plan zoals dat nu voorligt. Hieronder verstaan we onder meer: [...] parkeren met name aan de achterzijde van de bebouwing, waardoor een groen beeld langs de Stenevate in stand wordt gehouden en eventueel wordt versterkt. Dit doet ook recht aan de beleving van het gemeentehuis”. Wij achten het derhalve ongewenst om, ten koste van groen, extra parkeergelegenheid aan de voorzijde van het gemeentehuis te realiseren.

Ad 3. Het is qua ruimtebeslag mogelijk om het terras op de huidige locatie te handhaven. De vorm van het terras wordt daarbij wel anders. Het inrichtingsplan is hierop aangepast.

Ad 4. De skatebaan komt na de planuitvoering niet terug op deze locatie.

Ad 5. Zie ad 1..

Ad 6. Hiervan is kennis genomen. Dit ontsluitingspaadje maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan en wordt gerealiseerd.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot enkele aanpassingen van het inrichtingsplan (behoud van de bomen en (een vorm van) onderbeplanting, behoud terras gemeentehuis op huidige locatie).

- Trefhorst Zeeland B.V. (*verhuurder pand Jumbo*)
 - A. Brief ongedateerd, ontvangen 17 juni 2019

Reactie

1. In het vigerende bestemmingsplan zijn er mogelijkheden genoeg om tot een uitbreiding van een tweede supermarkt te komen. Het is geen juist beleid om de detailhandelsactiviteiten extra uit te breiden.
2. In de rapporten is uitgegaan van een kleine discounter, maximaal 1.100 m². In de toelichting wordt gesproken over een omvang van 1.630 m². Als dit zo is moeten de rapporten hierop worden aangepast. Bovendien is de situatie sterk veranderd door de komst van de full service/discounter Jumbo. De noodzaak voor een discount supermarkt is daardoor niet meer zo aanwezig en zal leiden tot leegstand.
3. Het beleid van de gemeente Borsele is de dorpskernen leefbaar te houden en de kleinschalige detailhandel in de dorpen te behouden. Door deze ontwikkeling wordt dit verzwakt.
4. De gemeente schept een precedent. Iedere partij moet gelijke kansen krijgen en niet alleen Lidl.
5. De gemeente gaat onroerend goed verkopen tegen een niet marktconforme prijs. Inspreker heeft een bod gedaan op het politiebureau van € 650.000. Er moet een openbare aanbesteding komen voor de verkoop van de panden.
6. Het gemeentehuis is een zeer markant en origineel gebouw. Inspreker denkt dat de architect de nieuwbouw van Lidl een aantasting vindt van zijn ontwerp en er niet mee akkoord kan gaan dat er een doos voor zijn gebouw komt te staan.
7. De richting van het gebouw klopt niet. U schrijft dat lintbebouwing een kleinschalig dorpskarakter moet hebben. Een dergelijke doos druist daar tegenin. Aangesloten moet worden bij het bebouwingsbeeld van de Jumbo.
8. Door de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin een gemeenschappelijk parkeerterrein een eis is. Dit plan gaat daaraan voorbij.

9. Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen. Volgens het rapport moeten het in totaal 177 zijn, maar er is nu maar plaats voor 147 stuks. Er is dus een tekort van 30 in dit plan.
10. Het aantal verkeersbewegingen op de Stenevate is groter dan toegestaan. Door de komst van de discounter wordt de verkeersintensiteit nog hoger en mag het zelfs geen 30 km/uur-gebied zijn. Inspreker vraagt of hierover al is nagedacht.
11. Er is een gigantisch hoogteprobleem ten opzichte van het Jumbo-terrein. Hiervoor wordt geen oplossing gegeven in dit plan.
12. Het plan leidt tot ontregeling van de waterhuishouding, omdat water nu eenmaal naar het laagste punt stroomt. Het plan biedt hiervoor geen oplossing.
13. Het vigerende bestemmingsplan van 2014 laat 60% maatschappelijke bebouwing toe. Het nieuwe bestemmingsplan druist in tegen de huidige eisen.
14. Er is niet goed naar het hoogteverschil tussen de gebouwen en daarmee naar beeldkwaliteit gekeken. Inspreker raadt aan een 3D-presentatie en maquette te maken om de juiste verhoudingen te zien, omdat veel mensen een tekening niet goed kunnen beoordelen.

Beantwoording

Ad 1. Ons is niet duidelijk waarop de inspreker doelt. Er is gekeken of er leegstaande panden in Heinkenszand zijn die aangewend kunnen worden voor de realisatie van een supermarkt. Dit is niet het geval. Uit marktonderzoek blijkt dat er marktruimte is voor de realisatie van een tweede supermarkt.

Ad 2. De winkelvloeroppervlakte (wvo) gaat 1.100 m² bedragen. De maat van 1.630 m² heeft betrekking op het bruto vloeroppervlak (bvo). In het marktonderzoek is dit ook zo opgenomen. Overigens geeft het marktonderzoek ook aan dat in de huidige markt ruimte is voor de realisatie van een discounter met een winkelvloeroppervlakte van 1.300 m². Jumbo en Emté zijn beide full service supermarkten. De wisseling heeft om die reden geen invloed op de uitkomsten van het marktonderzoek.

Ad 3. 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. De komst van een discount supermarkt zal leiden tot een hogere omzet binnen de gemeente Borsele, omdat de koopkrachtbinding toeneemt doordat minder consumenten kiezen voor een aankoopplaats buiten de gemeente. Daarentegen zal er in enige mate omzetverlies plaatsvinden bij bestaande aanbieders in de gemeente. Echter, indien de discounter niet gerealiseerd wordt, zal op termijn de koopkrachtbinding binnen de gemeente Borsele gaan afnemen. Men zal dan nog vaker naar omliggende plaatsen gaan waar wel een compleet aanbod is. Dit betekent op termijn per saldo een omzetverlies voor de individuele supermarkten en daarmee de gemeente Borsele in totaal. Dit indicatieve verlies is bijna net zo groot als het verlies als gevolg van de komst van een discount supermarkt in Heinkenszand.

Ad 4. Om deze reden heeft de gemeente in 2012 een prijsvraag uitgeschreven voor een tweede supermarkt in Heinkenszand. Meerdere supermarkten hebben destijds interesse getoond, maar alleen Lidl heeft een ontwerp ingediend. Doordat Lidl niet voldeed aan alle indieningsvereisten (een indicatie van de stichtingskosten ontbrak) is de prijsvraag beëindigd. Het ingediende ontwerp bood voor ons echter voldoende basis om verder met Lidl in gesprek te gaan. Lidl heeft dus, anders dan andere gegadigden, een ontwerp ingediend. Dit is naar onze mening voldoende om te stellen dat wij niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel handelen.

Ad 5. 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 6. Wat de architect denkt, is gissen. Er vinden geen wijzigingen aan het gemeentehuis zelf plaats en er is derhalve ook geen sprake van inbreuk op het intellectueel eigendom. Door de gemeente is een kwaliteitsteam in het leven geroepen die zich bezig heeft gehouden met een goede ruimtelijke inpassing (stedenbouwkundig, organisatorisch en architectonisch) van de 2^e supermarkt in zijn omgeving. In dit kwaliteitsteam hadden onder meer de dorpsbouwmeester (een architect), een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect zitting. Het kwaliteitsteam heeft positief geadviseerd over voorliggend plan.

Ad 7. Zoals onder ad 6. aangegeven, heeft een kwaliteitsteam geadviseerd over de ruimtelijke inpassing en architectonische vormgeving. Het gemeentehuis en pand van de Jumbo wijken qua maat, schaal en vormgeving reeds af van de kleinschalige historische lintbebouwing. Ons inziens is het plan ruimtelijk verantwoord.

Ad 8. De motie waarnaar inspreker verwijst (aangenomen door de gemeenteraad d.d. 6 december 2018) geeft het college van burgemeester en wethouders de opdracht om “op zeer korte termijn het initiatief te nemen om met beide supermarkten (eigenaren) in gesprek te gaan om te komen tot een gezamenlijk parkeerterrein voor Jumbo, Lidl en gemeentehuis”. Daarnaast wordt het college verzocht “nadrukkelijk inspanningen te leveren om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen”. Om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen, zijn wij afhankelijk van de medewerking van alle partijen. In het verleden hebben hierover gesprekken plaatsgevonden met de Emté, de inspreker (verhuurder van het pand/terrein van Jumbo) en de eigenaren van het pand/terrein de 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. Voorliggend bestemmingsplan vormt daarvoor de planologisch-juridische basis. Dit neemt niet weg dat de voorkeur sterk uitgaat naar het realiseren van een gezamenlijk parkeerterrein. Wij zijn dan ook verheugd dat er nu gesprekken plaatsvinden met Jumbo (opvolger Emté), 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. Of dit daadwerkelijk zo is, is te prematuur om te kunnen bepalen. Aan onze gesprekspartners, en dus ook aan de inspreker, 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 9. Het door inspreker genoemde aantal van 177 parkeerplaatsen is nodig voor Jumbo en Lidl gezamenlijk. Voorliggend plan regelt enkel de ontwikkeling van Lidl. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze supermarkt is 79. Er worden 88 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee wordt er voldoende parkeercapaciteit geboden. Dat de Jumbo momenteel een tekort heeft aan parkeerplaatsen, staat los van voorliggende plan. Zoals hiervoor gemeld, is wel de bereidheid (en wens) aanwezig om te komen tot een gezamenlijk parkeerterrein en dat Jumbo daarmee zijn probleem kan oplossen.

Ad 10. De conclusie die inspreker trekt dat de Stenevate vanwege de hoge verkeersintensiteit belasting geen 30 km/uur-gebied mag zijn, is niet juist. De landelijke richtlijn geeft aan dat op 30 km/uur-wegen (erftoegangswegen) intensiteiten tot circa 6.000 mvt/etmaal voorkomen.

Met een geprognoseerde verkeersintensiteit van maximaal 5.100 mvt/etmaal wordt voldaan aan deze richtlijn. De gemeente hecht groot belang aan een goede verkeersafwikkeling en veilige verkeerssituatie. In het verkeersrapport wordt hieraan uitvoerig aandacht besteed. In de lijn met de aanbeveling uit dit rapport zal het 30 km/uur-deel van de Stenevate van een bij de functie passende weginrichting worden voorzien.

Ad 11. Er is inderdaad sprake van een hoogteverschil ten opzichte van het parkeerterrein van Jumbo. Dat is in de huidige situatie ook het geval. Wij voorzien niet dat dit tot problemen gaat leiden.

Ad 12. Het parkeerterrein van Jumbo ligt (nu reeds) lager dan de aangrenzende gronden. Met de ontwikkeling van Lidl wordt dit niet anders. Uiteraard worden er technische maatregelen getroffen om te zorgen dat er geen water van het gebouw/parkeerterrein van Lidl afstroomt naar het terrein van Jumbo. Tussen burens onderling gelden overigens ook de wettelijke regels die daarover in het Burgerlijk Wetboek zijn vastgelegd.

Ad 13. Juist omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan wordt er een bestemmingsplanprocedure gevoerd. Daarbij worden de nieuwe bestemmingsplanregels afgestemd op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is zeer gebruikelijk. Daarbij moet wel getoetst worden of de nieuwe ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Ons inziens is dat het geval.

Ad 14. Zoals eerder vermeld, heeft de gemeente een kwaliteitsteam ingesteld die zich heeft bezig gehouden met een goede ruimtelijke inpassing van de supermarktontwikkeling in zijn omgeving. De hoogteverschillen zijn daarbij in acht genomen. De leden van het kwaliteitsteam komen uit het vakgebied en zijn derhalve goed in staat om tekeningen te lezen en op basis daarvan een goede planbeoordeling te kunnen maken. Wij begrijpen de aanbeveling van inspreker om een 3D-presentatie/maquette te vervaardigen, omdat er mensen zijn die moeite hebben met het lezen van tekeningen. Om de toekomstige situatie te verduidelijken zijn 3D-tekeningen vervaardigd en opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie heeft ertoe geleid dat er 3D-tekeningen opgenomen zijn vervaardigd en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee is de toekomstige situatie meer inzichtelijk gemaakt.

B. Brief van 5 juni 2019, ontvangen 24 juni 2019 (kopie van brief van 8 januari 2019)

Reactie

1. Inspreker geeft aan dat hij al vanaf 2004 regelmatig overleg heeft gehad met de gemeente waarbij het parkeerprobleem van de huidige supermarkt (voorheen Emté, nu Jumbo) en een vergroting van het parkeerterrein onderwerpen van gesprek waren. Hij stelt dat er sprake is van preferentie en ongelijke behandeling, omdat nu grond aan een andere partij met dezelfde doelstelling wordt verkocht.
2. Inspreker stelt dat geen enkele supermarkt heeft ingeschreven op de prijsvraag, omdat schijnbaar niemand er brood in zag. Hij stelt dat er, gelet op het aantal inwoners van Heinkenszand, geen ruimte is voor een 2^e supermarkt.
3. Inspreker brengt naar voren dat met het ombouwen van de Emté tot Jumbo het parkeerprobleem enkel groter is geworden en dat, mede omdat dit afbreuk doet aan de verkeersveiligheid, een oplossing hiervoor pure noodzaak is.
4. Inspreker stelt dat de gemeente aan zet is om de eenvoudige en vrij overzichtelijke parkeeropgave van de Jumbo tot een succes te brengen.

Beantwoording

Ad 1. De gemeente bestrijdt dat er sprake is van rechtsongelijkheid. 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 inspreker 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. 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 een 2^e supermarkt geen doorgang meer te vinden. Inspreker heeft op dat moment zelf geen ontwerp ingediend. 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 jegens inspreker hebben gehandeld door grond aan Lidl te verkopen.

Het verzoek van inspreker om gemeentegrond te mogen kopen heeft steeds betrekking gehad op grond gelegen in het zoekgebied voor de 2^e supermarkt. Inspreker gaf 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 inspreker samen te werken.

Ad 2. De stelling van inspreker klopt niet. Lidl heeft destijds ingeschreven op de prijsvraag. Zie in dit kader ook de beantwoording onder ad 1.. Daarnaast blijkt uit het marktonderzoek dat er marktruimte is voor een tweede supermarkt in Heinkenszand. Uiteraard reikt het verzorgingsgebied van de supermarkt verder dan enkel het dorp Heinkenszand zelf.

Ad 3. De gemeente erkent dat er een parkeerprobleem is bij Jumbo. De oplossing ligt volgens ons in de realisatie van een gezamenlijk parkeerterrein voor beide supermarkten. Wij zijn, zoals aangegeven in de beantwoording van voorgaande brief (onder ad 8.), verheugd dat er thans gesprekken plaatsvinden met alle betrokken partijen om de mogelijkheden van een gezamenlijk parkeerterrein te onderzoeken.

Ad 4. Om tot een oplossing te komen is samenwerking tussen verschillende partijen nodig: eigenaren en verhuurder pand/terrein Jumbo, Jumbo, Lidl en gemeente. Partijen hebben inmiddels een aantal plannen geschetst. Er zijn verschillende oplossingen denkbaar, zoals bijvoorbeeld de toepassing van hellingbanen, maar er zijn ook andere (bouwkundige) oplossingen denkbaar waarbij het terrein van de Jumbo wordt opgehoogd. Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar de (financiële) gevolgen van dit plan, bijvoorbeeld wat betreft de verplaatsing van de scouting. Jumbo en Lidl zijn aan zet om de schetsen verder uit te werken en de (economische) haalbaarheid aan te tonen. Mochten partijen tot overeenstemming komen over realisatie van een samenwerkingsvariant, waarbij ook rekening is gehouden met de belangen van de scouting, dan is de gemeente bereid onder nader te bepalen voorwaarden de grond te verkopen die nodig is om het gezamenlijke parkeerterrein aan te leggen. Ook is de gemeente bereid het bestemmingsplan aan te passen indien dit een ruimtelijke en logistieke verbetering oplevert.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

C. Brief ongedateerd, ontvangen 24 juni 2019

Reactie

1. Een bestemmingsplan wordt zorgvuldig en voor jaren opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is nog actueel. Waarom nu een nieuw plan terwijl het vigerende plan nog voldoet?
2. De grond en de gebouwen van de scouting zijn in eigendom van de gemeente. De scouting is bereid te verhuizen naar een andere locatie. Waarom wordt dit niet direct meegenomen in het nieuwe plan om zo te voorkomen dat er weer een aparte procedure moet worden gevoerd?
3. In het plan is niets terug te vinden van de aangenomen motie van de VVD (*opdracht aan het college om het initiatief te nemen om het gesprek over een gezamenlijk parkeerterrein aan te gaan én zich in te spannen voor de komst van een gezamenlijk parkeerterrein*). Daarnaast komen de invalideplaatsen niet terug in de telling en zijn er dus te weinig parkeerplaatsen in het plan opgenomen.
4. Gevraagd wordt waarom de Lidl zo hoog wordt gebouwd in plaats van zich aan te passen in de omgeving. Inspreker vindt dat het naastgelegen parkeerterrein en naastliggende pand maatgevend moeten zijn.
5. De verklaring dat dit een eis is van het waterschap is niet onderbouwd. Inspreker heeft contact gehad met het waterschap, maar zij wisten nergens van.
6. Draait de veroorzaker op voor de kosten in het geval er een grote ingreep moet komen aan de bestaande supermarkt als gevolg van deze ontwikkeling?
7. De laatste schets van het parkeerterrein dient, conform de door de gemeenteraad aangenomen motie, direct in het plan te worden meegenomen en niet achteraf in behandeling te worden genomen.

Beantwoording

Ad 1. Het is niet ongebruikelijk dat een relatief recent bestemmingsplan (gedeeltelijk) wordt herzien om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. De wereld staat na de vaststelling van een bestemmingsplan immers niet stil. Ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan voor de kern Heinkenszand was de planvorming voor de ontwikkeling van Lidl nog niet rond. Daardoor was het op dat moment niet mogelijk om deze hierin mee te nemen. Anno 2019 kan de beoogde ontwikkeling wel van een hierop toegesneden bestemmingsplanregeling worden voorzien.

Ad 2. Dat het scoutingterrein niet meegenomen wordt in voorliggend plan heeft meerdere redenen. Ten eerste moet een bestemmingsplan dat in procedure wordt gebracht financieel haalbaar zijn. Op dit moment zijn er geen financiële middelen voorhanden om verplaatsing van de scouting te bekostigen. Ten tweede moet de nieuwe invulling van het scoutingterrein bekend zijn, zodat de bestemmingsplanregeling hierop kan worden afgestemd. Op dit moment ligt er nog geen inrichtingsplan (anders dan een eerste verkenning) voor de herinvulling van het scoutingterrein. Pas als er consensus bestaat bij de betrokken partijen over een gezamenlijk plan, en aangetoond is dat dit plan financieel haalbaar is, is het mogelijk om dit planologisch-juridisch te regelen. Bovendien moet er op dat moment ook enige mate van zekerheid bestaan over de haalbaarheid van een nieuwe locatie voor de scouting indien verplaatsing voor de uitvoering van dat plan noodzakelijk is.

Ad 3. Wat betreft de motie wordt verwezen naar de beantwoording van brief A. onder ad 8. en van brief B. onder ad 4.. Anders dan inspreker stelt, voorziet voorliggend plan wel in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte van Lidl bedraagt 79 parkeerplaatsen. Het inrichtingsplan voorziet in 88 parkeerplaatsen, waarvan er 2 worden uitgevoerd als invalideparkeerplaats. Dit is conform de landelijke normen.

Ad 4. Juist het terrein van de Jumbo ligt lager dan zijn omgeving. Lidl komt op het bestaande maaiveldniveau te staan. Er zijn nu dus al hoogteverschillen in het gebied aanwezig en het is dus een keuze wat in de planvorming in deze als referentiehoogte wordt aangehouden. In de eerste plannen was het inderdaad het idee om het terrein van Lidl af te graven, zodat deze op een gelijke hoogte als het parkeerterrein van de Jumbo zou komen te liggen. Als gevolg van een (mondeling) advies van het waterschap (zie verder hierna onder ad 5.) 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.

Ad 5. Waterschap Scheldestromen heeft de gemeente geadviseerd over de watertoets. Dit is mondeling gegaan. Het waterschap is een grote organisatie en waarschijnlijk heeft inspreker iemand anders, die niet op de hoogte was van het mondelinge advies, aan de lijn gehad. 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 de omliggende sloten, dus zonder pompen. In verband met het veranderende klimaat en de toename van hevige regenbuien is het zeer aan te bevelen niet in een put te bouwen. Het waterschap heeft in deze een adviserende functie en kan de gemeente niets verplichten. Niettemin laten wij het advies van het waterschap bij de ruimtelijke afweging uiteraard zwaar wegen. Wij verwachten niet dat dit wateroverlast gaat opleveren voor het terrein van Jumbo (zie hierna onder ad 6).

Ad 6. Niet duidelijk is waarop inspreker doelt, maar wij vermoeden dat het gaat over het treffen van maatregelen tegen wateroverlast. Zoals eerder in de beantwoording van brief A. aangegeven, verwachten wij niet dat de hogere maaiveldligging van Lidl problemen gaat opleveren. Er worden technische maatregelen getroffen om te zorgen dat er geen water van het gebouw/parkeerterrein van Lidl afstroomt naar het terrein van Jumbo. Verder gelden de wettelijk bepalingen uit het Burgerlijk wetboek.

Ad 7. Waarschijnlijk bedoelt inspreker met 'de laatste schets van het parkeerterrein' een verkennende tekening voor een gezamenlijk parkeerterrein. Wederom verwijzen wij naar de beantwoording van brief A., onder ad 8.. Deze beantwoording geeft aan waarom ervoor gekozen is voorliggend plan (een solitaire ontwikkeling van Lidl) in procedure te brengen en dat er zaken eerst helder/geregeld moeten zijn voordat een planologisch-juridische procedure voor een gezamenlijk parkeerterrein kan worden gestart.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- B2030 werkgroep dorpsvernieuwing Heinkenszand en een aantal omwonenden
Brief ongedateerd, ontvangen 26 juni 2019

Reactie

Verkeersintensiteit

1. De Stenevate wordt op weekdagen veel door schoolgaande kinderen gebruikt en er is sprake van een risicovolle oversteekplaats voor fietsers. Om die reden kan het maximum van de CROW-richtlijn niet als maat voor een acceptabele verkeersintensiteit op de Stenevate worden gebruikt. In het GVVP is indertijd om goede redenen gekozen voor een norm van 2.500 mvt per etmaal. In het verkeersrapport wordt geen duidelijke onderbouwing gegeven waarom nu afgeweken kan worden van deze norm.
2. De verkeerstellingen zijn uitgevoerd toen de supermarkt nog een Emté was. Met de komst van de Jumbo zien omwonenden een toename van het verkeer. Er is een nieuwe verkeerstelling nodig.

Verkeersafwikkeling

3. Er zijn berekeningen met het zogeheten programma Omni-X uitgevoerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling. Er wordt in het verkeersrapport geen toelichting gegeven van het programma en de ingevoerde waarden. Ook wordt geen onderbouwing gegeven van de grenswaarde (I/C van 0,8). Zonder deze toelichting is niet te beoordelen of er sprake is van een acceptabele situatie.

Fietsverkeer

4. De bewering van het onderzoeksbureau dat alleen autoverkeer maatgevend is voor de beoordeling van verkeerssituaties is onjuist. Er bestaat een CROW-richtlijn voor een goede en verkeersveilige fietsinfrastructuur. Deze richtlijn dient door de gemeente als uitgangspunt te worden genomen bij het ontwerp en beoordelen van de fietsinfrastructuur bij de Stenevate.

Locatie en situatie oversteekplaats fietsers

5. De plaats waar fietsers moeten oversteken komt in de 50 km/uur-zone te liggen. Dit levert een verhoogd veiligheidsrisico voor fietsers op.
6. Voorgesteld wordt om het fietspad door te trekken tot de kruising met de Kraaiendijk. Er is hiervoor, ook met de grensline, voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast kan overwogen worden om vanaf de in-/uitrit bij de Lidl tot aan de geplande fietsoversteekplaats een eenzijdig fietspad aan te leggen, dat bij de oversteek haaks op de weg staat en aan de overzijde naar rechts aansluit op het tweerichtingen fietspad. Dit maakt de situatie voor fietsers overzichtelijker en veiliger.

Overige aandachtspunten

7. In het verleden zijn door omwonenden vragen gesteld over:
 - de toename van het geluidsniveau;
 - de toepassing van gewone of geluidsarme klinkers en de gevolgen daarvan voor geluid en fietsvriendelijkheid;
 - de toename in fijnstof concentratie;
 - de toename in uitstoot van stiksofoxiden en andere verontreinigingen (bijvoorbeeld dieselmotoremissies).

Voor een volledig beeld van de consequenties van de ruimtelijke ontwikkeling dienen genoemde milieuaspecten te worden onderzocht.

Toekomstige woonwijk Platepolder

8. Er is in het verkeerskundig onderzoek en het voorontwerp bestemmingsplan geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Platepolder. Geadviseerd wordt om te kiezen voor een integrale benadering en de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Platepolder in het voorontwerp mee te nemen. Zo wordt voorkomen dat mogelijke andere oplossingsrichtingen voor de Stenevate worden gemist en toekomstige oplossingen voor de ontsluiting van de woonwijk Platepolder worden afgesloten.

Second opinion verkeerskundig onderzoek

9. Insprekers stellen dat het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek op een aantal punten omissies vertoont en achten een second opinion van een tweede verkeerskundige bureau zinvol. Zij adviseren omwonenden en inwoners van Heinkenszand en omliggende kernen te betrekken bij de keuze van het onderzoeksbureau en de opdracht voor en uitvoering van dit onderzoek.

Beantwoording

Ad 1. 30 km/uur-wegen kennen een grote diversiteit; van smalle woonstraten met een sterk verblijfskarakter waar kinderen op straat spelen tot bredere en drukkere 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 norm van 2.500 mvt per etmaal die in het GVVP is genoemd, heeft betrekking 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. 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. Het verkeersrapport is, naar aanleiding van deze reactie, verduidelijkt.

Ad 2. De Emté en Jumbo zijn beide full service supermarkten en in die zin vergelijkbaar. Er hebben geen wijzigingen voorgedaan in verkoopvloeroppervlak. Of er door de omzetting van supermarktformule sprake is van een toename van verkeer is ons niet bekend, maar mocht dit wel zo zijn dan zal het – gelet op het hiervoor gestelde en de aanwezige marge tussen de verkeersprognose en CROW-richtlijn – niet in die mate zijn dat dit leidt tot andere bevindingen met betrekking tot de verkeersafwikkeling/-veiligheid. Vanuit dat oogpunt is een nieuwe verkeersstelling niet nodig.

Ad 3. Het verkeersrapport is, naar aanleiding van deze reactie, verduidelijkt. Het programma Omni-X wordt nu meer toegelicht.

Ad 4. De passage uit het verkeersrapport dat de intensiteit van het autoverkeer maatgevend is, slaat op aspecten als wegcategorie en akoestische gevolgen. Hiervoor is de intensiteit van het autoverkeer maatgevend. Dat wil niet zeggen dat er geen aandacht is voor het fietsverkeer op de Stenevate. De genoemde CROW-publicatie is bekend en de uitgangspunten hiervan zijn meegenomen in het verkeersrapport. Daarnaast liggen meer recente publicaties van het CROW-Fietsberaad over de inrichting van wegen in relatie tot verkeersintensiteiten, wegcategorie en beschikbare breedte, ten grondslag aan de in het verkeersrapport beschreven afwegingen.

Ad 5. Anders dan insprekers stellen, blijft de oversteekplaats voor de fietsers gesitueerd in het 30 km/uur-gebied.

Ad 6. Het is de vraag welk c.q. hoeveel voordeel het beschreven voorstel om de oversteek verder naar het westen te leggen oplevert. In alle gevallen blijft er sprake van een overgang van fietsers op de rijbaan naar een eenzijdig fietspad en vice versa. Er is altijd sprake van een oversteek over de Stenevate. Als het fietspad tot aan de Kraaiendijk wordt doorgetrokken, leidt dat ertoe dat daar meerdere verkeersstromen bijeenkomen en daarmee conflictpunten ontstaan. De volgende aansluitingen komen daar dan samen: aansluiting Kraaiendijk-Stenevate, aansluiting fietspad – Kraaiendijk/Stenevate, aansluiting Stenevate – in-/uitrit gemeentehuis/Lidl. Ons inziens leidt dat niet tot een meer overzichtelijke en daarmee veiligere situatie dan het voorgestelde ontwerp. Het gedeeltelijk toepassen van eenzijdig losliggende fietspaden maakt dat niet anders.

Zoals eerder aangegeven, is het wel gewenst dat het 30 km/uur-gebied wordt heringericht, zodat de weginrichting meer in overeenstemming is met het snelheidsregime en de aanwezige menging van verkeerssoorten als vanzelfsprekend wordt ervaren. Te zijner tijd zal er, in overleg met omwonenden, een herinrichtingsplan worden opgesteld. Een overzichtelijke en verkeersveilige aansluiting van het tweezijdige fietspad op de Stenevate vormt nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave.

Ad 7. Alle voor de ontwikkeling van de supermarkt benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd (waaronder akoestisch onderzoek en onderzoek naar de luchtkwaliteit). Verwezen

wordt naar de bijlagen in het bijlagenboek. De gevolgen van de verhardingskeuze voor geluid en fietsvriendelijkheid brengen wij in beeld bij het opstellen van het herinrichtingsplan van de Stenevate. Hierbij betrekken wij de omwonenden.

Ad 8. Strikt formeel staat de planvorming voor de woonwijk Platepolder, die zich nog in een beginstadium bevindt en waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, los van de thans voorliggende ontwikkeling en daarmee van dit bestemmingsplan. In het kader van de planontwikkeling van de Platepolder dient de verkeersafwikkeling die samenhangt met de nieuwe woonwijk in ogenschouw te worden genomen. Dit neemt niet weg dat in het verkeersrapport is ingegaan op de vraag of een afwikkeling van verkeer afkomstig van de nieuwe woonwijk over de Stenevate, naast de verkeersstromen van de supermarkt, leidt tot knelpunten. De conclusie is dat de supermarkt en enkele honderden woningen, zowel qua afwikkeling van verkeer op het aansluitpunt als qua verkeersbelasting, zonder verkeersproblemen op de Stenevate kunnen worden aangesloten. De aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Stenevate zal onderdeel uitmaken van het op te stellen herinrichtingsplan voor de Stenevate.

Ad 9. De gemeente heeft een deskundig verkeerskundig bureau ingehuurd voor het uitvoeren van het onderzoek naar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Zij deelt de stelling van insprekers dat het uitgevoerde onderzoek tekort schiet niet. De aangedragen punten in de inspraakreactie geven ons ook geen aanleiding dit anders te zien. De gemeente ziet derhalve geen reden om een second opinion aan te vragen.

Conclusie

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat het verkeersrapport is verduidelijkt. De CROW-richtlijn voor erftoegangswegen (of 30 km/u-straat) en het programma Omni-X worden nu meer toegelicht.

- Eigenaren pand Jumbo
Brief van 26 juni 2019, ontvangen 26 juni 2019

Reactie

1. Het hoogteverschil tussen de twee parkeerterreinen baart insprekers, in verband met het toenemen van wateroverlast, ernstig zorgen.
2. Insprekers dragen een voorbeeld aan waaruit hun inziens blijkt dat Lidl, en niet zij, niet bereid zijn om samen te werken om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen.

Beantwoording

Ad 1. Het parkeerterrein van Jumbo ligt (nu reeds) lager dan de aangrenzende gronden. Met de ontwikkeling van Lidl wordt dit niet anders. Uiteraard worden er technische maatregelen getroffen om te zorgen dat er geen water van het gebouw/parkeerterrein van Lidl afstroomt naar het terrein van Jumbo. Hiervoor gelden ook de wettelijke bepalingen uit het Burgerlijk wetboek. De wateroverlast die eerder is opgetreden op het parkeerterrein van Jumbo was te wijten aan het uitvallen van de pomp die het terrein droog houdt. Dit is een technisch probleem die door insprekers zelf kan worden aangepakt. Waarschijnlijk is dit ook gebeurd.

Ad 2. Lidl geeft richting de gemeente aan zich niet te herkennen in het door insprekers gestelde. Als gemeente hebben wij niet volledig zicht op hoe zaken tussen Lidl en insprekers zijn gelopen en kunnen daar ook geen uitspraak over doen. Wel zijn wij verheugd te constateren dat de bereidheid tot samenwerking er momenteel bij alle partijen wel lijkt te zijn en dat er gesprekken plaatsvinden, waarbij ook Jumbo aan tafel zit, om te kijken of er gekomen kan worden tot een gezamenlijk plan dat door alle gesprekspartners wordt gedragen. Het uitvoeren van een gezamenlijk plan heeft de voorkeur van de gemeente boven

een zelfstandige ontwikkeling van Lidl. Zie in dit kader ook de beantwoording van de brieven van Trefhorst Zeeland B.V., genummerd als brief A., onder ad 8. En brief B., onder ad 4..

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- **Inspreekster B**

Brief van 24 juni 2019, ontvangen 26 juni 2019

Reactie

1. De ontwikkeling betekent dat de huidige brandweerkazerne verplaatst moet worden. Inspreekster stelt dat een verplaatsing van de brandweerkazerne naar de locatie Guldenroedestraat/Hoefbladstraat leidt tot een hogere uitruktijd (34 seconden meer) ten opzichte van de huidige locatie. Dit terwijl door de gemeente gesteld wordt dat aanrijd- en uitruktijden alles zijn. Inspreekster is van mening dat dit niet weerlegd kan worden met de bewering dat de aanrijdtijd voor de vrijwilligers van 's-Heer Arendskerke naar de locatie Guldenroedestraat/Hoefbladstraat korter zijn. Van de 21 brandweervrijwilligers van de post Heinkenszand komen er slechts 3 uit 's-Heer Arendskerke.
2. Inspreekster stelt dat een nieuwe brandweerpost op de huidige locatie vanuit oogpunt van draagvlak (zichtbaarheid) meer op zijn plek is op de huidige locatie naast Jumbo dan als deze in één van de woonwijken komt. Op de locatie Stenevate kan de brandweerkazerne (samen met het gemeentehuis en de supermarkt) veel meer onderdeel uitmaken van de samenleving. Inspreekster verzoekt de locatiekeuze van de nieuwe brandweerkazerne te heroverwegen en de nieuwe brandweerkazerne, gezien de genoemde voordelen qua uitruktijd en draagvlak (zichtbaarheid), op de huidige locatie aan de Stenevate te houden.

Beantwoording

Ad 1. Verplaatsing van de brandweerpost staat los van de komst van de tweede supermarkt op deze locatie en is een gevolg van de samenvoeging van de posten Heinkenszand en 's-Heer Arendskerke. Na afweging van alle betrokken belangen heeft de gemeenteraad besloten de nieuwe brandweerpost te realiseren op de hoek Guldenroedestraat-Hoefbladstraat.

Ad 2. De locatiekeuze voor een nieuwe brandweerpost staat los van voorliggend plan. Voor de nieuwe brandweerpost wordt te zijner tijd een bestemmingsplan in procedure gebracht. De locatiekeuze kan in dat kader aan de orde worden gesteld.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- **Inspreker C**

Brief van 26 juni 2019, ontvangen 27 juni 2019

Reactie

Verkeersafwikkeling

1. De maximale norm van verkeer op de Stenevate wordt nu opgetrokken van 2.500 mvt per etmaal naar 6.000 mvt per etmaal. Insprekers achten dit gezien de verkeersveiligheid een ontoelaatbaar risico. De prognose van 5.100 mvt per etmaal zit wel erg dicht tegen het maximum aan en daarbij is nog geen rekening gehouden met de nieuwe woonwijk.
2. De verkeerstellingen zijn uitgevoerd toen de supermarkt nog een Emté was. Met de komst van de Jumbo ervaren insprekers een toename van het verkeer. Er is een nieuwe verkeersmeting nodig, zodat met actuele cijfers gerekend kan worden.

3. De Stenevate wordt veel gebruikt door fietsers en scooterrijders. De vele verkeersaansluitingen op de Stenevate, als ook een toename van het bevoorradingsverkeer, komt de veiligheid van de fietser niet ten goede. Insprekers vragen of hiervoor een wettelijke norm is.
4. Insprekers vragen waarom de supermarkten afzonderlijk ontsloten worden en waarom de parkeerterreinen niet met een lus worden verbonden. Dan kan één inrit voor opgaand verkeer en een uitrit voor afgaand verkeer kan worden gerealiseerd.

Geluidsoverlast

5. Insprekers vrezen een toename van geluidsoverlast als gevolg van het vervangen van asfalt door klinkers.
6. De luchtbehandelingsinstallatie van de supermarkt zal geluidsoverlast geven. Een toename van geluid vinden insprekers onwenselijk. Insprekers hebben niet kunnen traceren dat in het plan gesproken wordt over geluidsoverlast van het gebouw zelf.

Nut en noodzaak nieuwe supermarkt

7. Gevraagd wordt wat de winst is van de nieuwe supermarkt. Kleine winkeliers krijgen het hierdoor zwaarder. Het aantal fte's werkzaam in de nieuwe supermarkt is kleiner dan in buurtwinkels. Daarnaast neemt door het vertrek van kleine winkels de samenhang in de samenleving af.
8. Insprekers denken dat een extra supermarkt niet nodig is, omdat er steeds meer gebruik gemaakt wordt van thuisbezorgen en afhalen. Zij maken zich zorgen dat de Jumbo en /of Lidl steeds meer als een distributiecentrum gaan fungeren. Dit leidt tot een nog hogere verkeersintensiteit vanwege alle bezorgbussen en de aanvoer door grote vrachtwagens.

Algemene frustratie

9. De omwonenden zijn niet betrokken in de besluitvorming, ook niet via een buurtvertegenwoordiging.
10. De gemeente is al sinds 2012 bezig met dit plan. Belanghebbenden krijgen vervolgens maar twee weken om het plan tot zich te nemen, te doorgronden en protest aan te tekenen.

Beantwoording

Ad 1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie van de B2030 werkgroep dorpsvernieuwing Heinkenszand, onder ad 1. en ad 8.. In het verkeersrapport is ingegaan op de afwikkeling van verkeer van de nieuwe woonwijk Platepolder. De conclusie is dat de supermarkt en enkele honderden woningen, zowel qua afwikkeling van verkeer op het aansluitpunt als qua verkeersbelasting, zonder verkeersproblemen op de Stenevate kunnen worden aangesloten.

Ad 2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie van de B2030 werkgroep dorpsvernieuwing Heinkenszand, onder ad 2..

Ad 3. 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.

Ad 4. Eén gemeenschappelijk parkeerterrein voor de beide supermarkten en daarmee een gezamenlijke ontsluitingsstructuur heeft zeker de voorkeur. Echter, hiervoor is samenwerking tussen verschillende partijen, waaronder beide supermarktorganisaties, nodig. Tot enige tijd terug ontbrak de bereidheid daartoe. Wij zijn verheugd te constateren dat er thans wel gesprekken plaatsvinden om te komen tot een gezamenlijk inrichtingsplan. Wij hebben goede hoop dat dit leidt tot een positief resultaat en dat gemeenschappelijke parkeerterrein er alsnog komt.

Ad 5. De gevolgen van de verhardingskeuze voor geluid brengen wij in beeld bij het opstellen van het herinrichtingsplan van de Stenevate. Hier betrekken wij de omwonenden bij.

Ad 6. In het Akoestisch onderzoek geluidsuitstraling “Nieuwbouw supermarkt Heinkenszand” is onder meer onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van technische installaties van de nieuwbouw (bijlage 11 in het bijlagenboek). Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van de tweede supermarkt past binnen de wettelijke normen. Bovendien staan de woningen op gepaste afstand van de nieuwe supermarkt waardoor geluidsoverlast niet te verwachten is.

Ad 7. 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. De komst van een discount supermarkt zal leiden tot een hogere omzet binnen de gemeente Borsele, omdat de koopkrachtbinding toeneemt doordat minder consumenten kiezen voor een aankoopplaats buiten de gemeente. Daarentegen zal er in enige mate omzetverlies plaatsvinden bij bestaande aanbieders in de gemeente. Echter, indien de discounter niet gerealiseerd wordt, zal op termijn de koopkrachtbinding binnen de gemeente Borsele gaan afnemen. Men zal dan nog vaker naar omliggende plaatsen gaan waar wel een compleet aanbod is. Dit betekent op termijn per saldo een omzetverlies voor de individuele dorpssupermarkten en daarmee de gemeente Borsele in totaal. Dit indicatieve verlies is bijna net zo groot als het verlies als gevolg van de komst van een discount supermarkt in Heinkenszand.

Ad 8. Lidl heeft vooralsnog geen concrete plannen voor bezorging. Uiteraard volgt Lidl nauwlettend de ontwikkelingen hieromtrent. Lidl speelt in op de behoeften van de consument. Indien de consument niet meer bereid is de Lidl supermarkt te bezoeken en Lidl daardoor genooddaakt is om een bezorgservice te introduceren, zal het aantal autobezoeke eeder afnemen dan toenemen. Immers, de bezorgservice zal naar verwachting meerdere adressen (consumenten) bezoeken, terwijl elke consument op dit moment afzonderlijk de winkel bezoekt.

Ad 9. De komst van een 2^e supermarkt naar Heinkenszand is een complex dossier waarbij de belangen binnen de samenleving niet eenduidig zijn. Wie laat je dan hierover meepraten en hoe zwaar weeg je de verschillende standpunten? Op verschillende momenten in het proces (onder meer over het inrichtingsplan) heeft besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden. Zij zijn de wettelijke volksvertegenwoordiging. In het kader van de ruimtelijke procedure, waarvan het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan een eerste stap is, kan een ieder zijn/haar zienswijze op het plan naar voren brengen. Het is niet dat de bewoners buiten spel staan.

Terzijde wordt opgemerkt dat de gemeente, onder meer in het kader van de nieuwe Omgevingswet, een zogenaamde participatienota gaat opstellen. Hiermee wordt op voorhand duidelijk wat inwoners bij de totstandkoming van projecten/plannen aan inspraak-/participatiemogelijkheden van de gemeente kunnen verwachten.

Ad 10. Aan voorliggend plan ligt, door de aard van de ontwikkeling, relatief veel onderzoek ten grondslag. Wij zijn ons ervan bewust dat het enige tijd in beslag neemt om kennis te nemen van de inhoud van plan en dan met name de onderliggende onderzoeken. Normaliter houden wij als gemeente voor een bestemmingsplan tijdens de voorontwerpfase een inspraakperiode van twee weken aan. In dit geval was dat, anders dan insprekers stellen, vier weken. In de ontwerpfase, die nog volgt, bedraagt de periode van terinzagelegging zes weken. Gedurende die periode kan een ieder (wederom) zijn/haar zienswijze kenbaar maken. Overigens blijft het voorontwerp bestemmingsplan met alle onderzoeken, ook nu na de inspraakperiode, in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat het verkeersrapport is verduidelijkt. De CROW-richtlijn voor erftoegangswegen (of 30 km/u-sstraat) en het programma Omni-X worden nu meer toegelicht.

- Jumbo
Brief van 25 juni 2019, ontvangen 27 juni 2019

Reactie

1. Het voorliggende plan gaat volledig voorbij aan de opdracht van de gemeenteraad om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen.
2. Jumbo voelt zich overvallen door het plan, aangezien zij sinds april samen met Rialto Vastgoedontwikkeling (*ontwikkelaar Lidl*) onderzoek doen naar een voor iedereen passende, goed functionerende en verkeersveilige parkeersituatie.
3. Jumbo constateert dat het voorliggende plan een solitair karakter heeft. Zij stelt dat samenhang met de bestaande winkelstructuur ontbreekt waardoor het de vraag is of een versterking van de detailhandelsstructuur en toename van de koopkrachtbinding bereikt wordt.
4. Gezien het feit dat onderzoek naar een integrale parkeeroplossing is opgestart, rekent Jumbo erop dat de uitkomst hiervan wordt afgewacht, voordat het plan verder in procedure wordt gebracht.

Beantwoording

Ad 1. en ad 2. Het klopt dat de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de opdracht heeft gegeven “het initiatief te nemen om met beide supermarkten (eigenaren) in gesprek te gaan om te komen tot een gezamenlijk parkeerterrein voor Jumbo, Lidl en gemeentehuis” en “nadrukkelijk inspanningen te leveren om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen”. Om tot een gezamenlijk parkeerterrein te komen, zijn wij afhankelijk van de medewerking van alle partijen. In het verleden hebben hierover gesprekken plaatsgevonden met de Emté, de verhuurder en de eigenaren van de bestaande supermarkt. 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. Voorliggend bestemmingsplan vormt daarvoor de planologisch-juridische basis. De voorkeur gaat echter sterk uit 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. De bereidheid om te komen tot een gezamenlijk plan lijkt nu wel aanwezig. Of dit daadwerkelijk zo is, is te prematuur om te kunnen bepalen. Aan onze gesprekspartners, en dus ook aan Jumbo, 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 over het laatste consensus bestaat, en hierover contractuele afspraken zijn gemaakt, wordt een procedure opgestart die een planologisch-juridische basis biedt voor het gezamenlijke parkeerterrein.

Ad 3. De gemeente is het met Jumbo eens dat een gezamenlijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een gecombineerd parkeerterrein, beter is voor het functioneren van beide supermarkten. Hiervoor is, zoals hiervoor aangegeven, samenwerking nodig. Tot voor kort was de keuze: of een solitaire ontwikkeling van Lidl of geen tweede supermarkt. Het laatste acht de gemeente, juist vanwege die versterking van de detailhandelsstructuur, ongewenst. Derhalve is onderzocht of een solitaire ontwikkeling van Lidl ruimtelijk en functioneel mogelijk is. Dit is

naar onze mening het geval. Dit neemt niet weg dat een gezamenlijk plan in meerdere opzichten beter is en nadrukkelijk de voorkeur van de gemeente heeft.
Ad 4. Zie het geschrevene onder ad 1..

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.