gemeente
BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023".

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o

Door middel van het aangehechte voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan" Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan waren in de periode 25 mei tot en met 5 juli 2023 voor iedereen digitaal te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0654.BPHZCP06082022-0002. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

Het bovenstaande is vooraf bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van 24 mei 2023. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website www.borsele.nl geplaatst.

In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor een inhoudelijke behandeling in aanmerking.

De gemeenteraad heeft de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan tot zich genomen.

De inhoudelijke behandeling van de zienswijze is neergelegd in de bijlage met annex van het aangehechte raadsvoorstel (Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023" d.d. 11 januari 2024). De overwegingen/reactie van het college van burgemeester en wethouders, zoals neergelegd in deze bijlage met annex, neemt de gemeenteraad volledig over en maakt deze tot de zijne.

Daarnaast heeft de gemeenteraad kennis genomen van de in het aangehechte raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in bijlage 4 van de Toelichting en op de Verbeelding. De gemeenteraad neemt deze voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen over en maakt deze tot de zijne.

Het raadsvoorstel met de hiervoor genoemde bijlage met annex maken onderdeel uit van dit besluit en zijn om die reden aangehecht.

BESLUIT

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening wordt/worden:

1. niet tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023". Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023");

2. ingestemd met de in dit aangehechte raadvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in bijlage 4 van de Toelichting en op de Verbeelding ;

3. het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023" (NL.IMRO.0654.BPHZCP06082022-0003) gewijzigd vastgesteld;

4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vastgesteld, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;

5. geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 januari 2024,

de griffier, de voorzitter,

gemeente
BORSELE

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z19.002617

Nummer raadsvoorstel	
Raadsvergadering	11 januari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Weststrate
Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"

Geachte raad,

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

1. niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023”. Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023”);
2. in te stemmen met de in dit raadvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in bijlage 4 van de Toelichting en op de Verbeelding;
3. het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023” gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

AANLEIDING EN DOEL

In 2018 hebben de initiatiefnemers de Barbesteinkerk (Clara’s pad 6) en de bijbehorende pastorie (Clara’s pad 8) aangekocht. De kerkfunctie was komen te vervallen. Door middel van een invulling met nieuwe functies willen de initiatiefnemers de bebouwing voor de toekomst behouden. In 2019 is door de gemeente reeds vergunning verleend voor:

- het afwijken van het vigerende bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014” voor het gebruik van de pastorie (bedrijfswoning) als reguliere woning;
- het plaatsen van een aanbouw aan de pastorie;
- het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor het gebruik van het voorste deel van het kerkgebouw voor detailhandel, te weten een winkel in tweedehands spullen van het Leger des Heils;
- het intern verbouwen van de kerk ten behoeve van de winkelactiviteiten.

RAADSVOORSTEL

Daarnaast is het idee dat op het voorterrein van de kerk een klein terras wordt gerealiseerd voor ondergeschikte horeca ('theetuin') en dat ook het middelste gedeelte van de kerk verhuurd kan worden (als kantoor of voor kleine, niet-milieubelastende bedrijfjes). In het achterste gedeelte van de kerk (de aanbouw) willen de initiatiefnemers 3 wooneenheden met een eigen tuin realiseren. Hiermee worden financiële dragers gecreëerd voor het onderhoud van het kerkgebouw.

De Barbesteinkerk is een beeldbepalend pand. Een herinvulling van het gebouw, waarmee behoud wordt gewaarborgd, vinden wij gewenst. Na een intensief overlegtraject is er een inrichtingsplan en concept bouwplan tot stand gekomen waarin zowel de initiatiefnemers als wij ons in kunnen vinden. Om de uitvoering hiervan planologisch-juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. In dit kader is het thans ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dit plan worden ook de eerder bij omgevingsvergunning verleende afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan geformaliseerd.

ARGUMENTEN

Opzet bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en maakt de hiervoor beschreven beoogde situatie planologisch-juridisch mogelijk. Op het voorste en middelste gedeelte van de kerk is de bestemming "Gemengd" gelegd. Hierdoor kan het kerkgebouw voor diverse functies worden gebruikt. De aanbouw van de kerk krijgt expliciet een woonbestemming. Het aantal toegestane wooneenheden in de aanbouw is gemaximaliseerd op 3. Verder is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanplant en instandhouding van de hagen. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat er op het buitenterras maximaal 9 zitplaatsen aanwezig mogen zijn én dat er geen muziekgeluid op het terras ten gehore mag worden gebracht.

Vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan
In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg toegestuurd aan de in paragraaf 6.2.2 van de toelichting genoemde overlegpartners. Van de betreffende instanties zijn vooroverlegreacties ontvangen. De overlegpartners geven aan geen opmerkingen te hebben c.q. het niet nodig te vinden om verder advies uit te brengen. Daarnaast heeft het voorontwerp in de periode van 2 juli tot en met 29 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode kon eenieder een schriftelijke reactie op het plan bij ons naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Wij hebben 4 schriftelijke reacties ontvangen. In het Vooroverleg- en inspraakrapport voorontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2022" (d.d. 10 januari 2023) is een samenvatting en beantwoording van de reacties opgenomen (zie bijlage 5 van het bijlagenboek).

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023" en ontwerp besluit waren in de periode 25 mei tot en met 5 juli 2023 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken voor eenieder ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand. Hiervan is kennisgegeven door middel van een publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen derhalve voor inhoudelijke behandeling in aanmerking.

Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen
Indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten aan de leden van de Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen. Op 10 juli 2023 heeft een hoorzitting van deze commissie plaatsgevonden. Eén indiener heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt en zienswijze zijn tijdens de zitting toegelicht. Een verslag van de hoorzitting is toegezonden aan de leden van de hoorcommissie bestemmingsplannen.

Behandeling zienswijzen
De samenvatting van en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"), behorende bij dit raadsvoorstel, opgenomen en worden geacht onderdeel uit te maken van dit raadsvoorstel.

Conclusie m.b.t. de zienswijze
Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om aan de zienswijzen tegemoet te komen.

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

Ambtshalve wijzigingen
Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is geconstateerd dat er een onjuiste akoestische rapportage is opgenomen in bijlage 4 van de Toelichting.
Daarnaast is er nog een inconsequentie geconstateerd op de Verbeelding.
Om die reden is het gewenst om ambtshalve twee aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op bijlage 4 van de Toelichting en op de Verbeelding.

Bijlage 4, Geluidsnotitie
Bij het ontwerp bestemmingsplan is ten tijde van de ter visielegging per abuis een onjuiste foutief akoestische rapportage (Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing, Notitie geluidbelasting verkeer en stemgeluid binnen het perceel Clara's pad 6 te Heinkenszand. d d.: 13 juni 2022)

opgenomen in bijlage 4. Dit betreft echter niet de meest recente rapportage. In bijlage 4 zal deze onjuiste rapportage vervangen worden door de juiste rapportage, zijnde Vliex Akoestiek en Lawaaibeheersing, Notitie geluidbelasting verkeer en stemgeluid binnen het perceel Clara's pad 6 te Heinkenszand d.d. 9 maart 2023.

functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – beplantingsstrook'.
Op de verbeelding is ter plaatse van de bestemming Gemengd een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beplantingsstrook' opgenomen. Dit moet, ter plaatse van de bestemming Gemengd een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – beplantingsstrook' zijn.
De verbeelding moet hierop worden aangepast.

Wij stellen voor om bovengenoemde twee ambtshalve wijzigingen over te nemen.

(JURIDISCHE) CONSEQUENTIES
Basis verlening omgevingsvergunning activiteit bouw en gebruik gronden als parkeerterrein
Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden voor de vergunningverlening voor de verbouw van de aanbouw van de kerk tot wooneenheden. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat het middelste gedeelte van de kerk in gebruik kan worden genomen als kantoorruimte of voor niet-milieubelastende bedrijfjes. Verder kan op grond van het voorliggende bestemmingsplan voor het kerkgebouw het buitenterras (de 'theetuin') worden gerealiseerd.

FINANCIËN
Grondexploitatieovereenkomst en koopcontract
Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over onder meer de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan, de aan de gemeente te vergoeden kosten en leges en de verkoop van grond (5 m²) van de gemeente aan de initiatiefnemers. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) en een koopcontract.

Geen exploitatieplan vereist
Aangezien gemeentelijk kostenverhaal met het afsluiten van eerdergenoemde grondexploitatieovereenkomst is verzekerd, kan de vaststelling van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, achterwege blijven.

Financiering ontwikkeling
De realisering van het bouwplan is volledig voor rekening van de initiatiefnemers. Hiermee gaat geen geld van de gemeente gemoeid.

UITVOERING / PLANNING / EVALUATIE
Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt deze gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd (beroepstermijn). Indien geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd, treedt het

bestemmingsplan daags na de beroepstermijn in werking. Er kan op dat moment door de initiatiefnemers vergunning worden aangevraagd voor het realiseren van de drie beoogde wooneenheden. Indien wel beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening aangevraagd, is de inwerkingtreding van het bestemmingsplan afhankelijk van de planning van de Raad van State.

PARTICIPATIE

Op 22 maart 2022 hebben de initiatiefnemers direct omwonenden, diegenen waarvan het perceel direct grenst aan de locatie, uitgenodigd voor een bijeenkomst op hen te informeren over het beoogde plan. Daarnaast heeft, als gevolg van één van de inspraakreacties, op 9 november 2022 een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor een grotere groep van genodigden. Overigens is het beoogde inrichtingsplan als gevolg van de inspraak (in beperkte mate) aangepast. De langzaam verkeersontsluiting van de beoogde woonpercelen richting de Laan van Barbestein is komen te vervallen. Deze ontsluiting blijft alleen door hulpdiensten te gebruiken. Na de vooroverlegfase is de wettelijk voorgeschreven vaststellingsprocedure opgestart. In dit kader heeft een ieder de gelegenheid gehad om een zienswijze op het plan naar voren te brengen. Na vaststelling van voorliggend plan kunnen diegenen die zich niet met uw besluit kunnen verenigen beroep instellen bij de Raad van State.

COMMUNICATIE

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

BESLUIT

De raad besluit om:

1. niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023”. Dit op basis van de Overwegingen/Reactie zoals opgenomen in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage (Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023”);
2. in te stemmen met de in dit raadvoorstel voorgestelde ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in bijlage 4 van de Toelichting en op de Verbeelding ;
3. het bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Clara’s pad 6-8, 2023” gewijzigd vast te stellen;
4. op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie de bijbehorende ondergrond vast te stellen, zoals deze op het moment van dit te nemen besluit geldt;
5. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

gemeente
BORSELE

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN

Over dit advies ligt/liggen het/de volgende stuk(ken) ter inzage:

Volgnummer	Naam of omschrijving	Locatie
D23.637595	Annex antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Clara's pad 6 -8	Gemeentehuis (griffie)

BIJLAGE(N)

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

Documentnr. Join	Naam van de bijlage
D23.624479	Ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"
D23.637616	Geanonimiseerde zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"
D23.637595	Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"
D23.637620	Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023

ANTWOORDNOTA

ONDERWERP	DATUM
Antwoordnota inzake zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023"	11-01-2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Clara's pad 6-8, 2023" van de gemeente Borsele heeft , op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken (periode 25 mei tot en met 5 juli 2023) voor een ieder ter inzage gelegen.
Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens deze periode een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In een vertrouwelijke annex zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijze opgenomen. In deze antwoordnota wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie. Aangezien een aantal door indieners aangedragen punten (vrijwel) gelijkluidend terugkomen in meerdere zienwijzen wordt soms volstaan met een doorverwijzing naar (de beantwoording van) een andere zienswijze.

Zienswijzen

Indiener zienswijze A
Brief van 28 juni 2023, ontvangen per mail 28 juni 2023 en per post 29 juni 2023

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat de bezwaren van haar cliënt voornamelijk gericht zijn op de realisatie van de 3 appartementen. Cliënt vreest voor inkijk in zijn tuin en daarmee voor aantasting van zijn privacy.
2. Verwezen wordt naar een e-mail van de gemeente waarin naar de mening van cliënt verklaard wordt dat er geen appartementen zouden komen in/bij de voormalige kerk.
3. Op basis van het bestemmingsplan is een winkel met langere openingstijden mogelijk dan de tijden die de huidige winkel van het Leger des Heils hanteert.
4. De bestemming "Gemengd" laat het toe dat er ook buiten het terras ondergeschikte horeca mogelijk is.
5. Dat het buitenterras enkel tijdens openingstijden van de winkel in gebruik is, is niet geborgd in de planregels.
6. Dat de ondergeschikt horeca geen alcohol schenkt is, is niet geborgd in het bestemmingsplan.
7. Gesteld wordt dat redenering voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende is om de parkeerbehoefte op te vangen.
8. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen en met cliënt in overleg te treden over een wijziging van het plan.

Overwegingen/Reactie
Ad 1.
Het gebouw waarin de appartementen zijn beoogd, is een bestaand gebouw dat op ruime afstand van de woning van indiener is gelegen De kortste afstand tussen gebouw en achtergevel woning indiener bedraagt 45 meter. Het gebouw staat op circa 8 meter van de perceelsgrens van indiener. Voor zover indiener vreest voor inkijk, wordt gesteld dat in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - beplantingsstrook' is opgenomen, waaraan een voorwaardelijke verplichting is verbonden ex artikel 4.4.1 van de planregels. Deze beplantingsstrook moet volgens de voorwaardelijke verplichting met hagen ingeplant worden en in stand worden gehouden. Ter plaatse is op grond van initiatiefnemer reeds een haag aanwezig, doch deze wordt deels door een ander dan de initiatiefnemer in strijd met het recht op circa 1,20 meter gesnoeid. De initiatiefnemer wenst evenwel de hagen grenzend aan de belendende woonpercelen op een hoogte te houden van 1,80 – 2,00 meter.

Voor wat betreft de dakramen in het oostelijk dakvlak van de bestaande bebouwing, zij opgemerkt dat deze dakramen ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij komt dat de dakramen ten opzichte van de verdiepingsvloer op een afstand zijn gesitueerd dat deze geen direct uitzicht in de tuin van indiener geven voor een toekomstige bewoner.

Ad 2.
In de door indiener ingezonden e-mail wordt, naar aanleiding van aanvraag omgevingsvergunning voor een deel van de Barbesteinkerk, gevraagd of er in de kerk appartementen beoogd worden. In de voormelde aanvraag omgevingsvergunning zijn geen appartementen opgenomen. Wij hebben op die specifieke vraag met betrekking tot de voormelde aanvraag omgevingsvergunning gereageerd. Hiermee hebben wij niet gezegd dat er in de toekomst elders in het gebouw dan wel op het perceel geen appartementen zouden kunnen komen.

Ad 3.
Op 21 januari 2019 is er een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de kerk, alsmede voor het gebruik daarvan voor detailhandelsfunctie (winkelfunctie met bergruimte). Er zijn in de omgevingsvergunning geen voorschriften opgenomen met betrekking tot de sluitingstijden van de beoogde winkelfunctie van het Leger des Heils. Kortom reeds onder vigeur van de omgevingsvergunning van 21 januari 2019 kon er een andere detailhandel dan het Leger des Heils ter plaatse geëxploiteerd worden. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daar geen wijziging in aan.

Ad 4.
Binnen de bestemming 'Gemengd' is het mogelijk om, en derhalve ook buiten het terras, de gronden en gebouwen te gebruiken voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de bestemming 'Gemengd'. Het exploiteren van zelfstandige horeca-activiteiten is derhalve niet toegestaan. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – ondergeschikte horeca' is een buitenterras met negen zitplaatsen toegestaan.

Ad 5.
Openingstijden worden niet en kunnen niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd.

Ad 6.
Het al dan niet schenken van alcoholische dranken in een horecagelegenheid wordt niet en kan niet gereguleerd worden in een bestemmingsplan.

Ad 7.
Initiatiefnemer wil drie appartementen realiseren, waarbij uitgegaan wordt dat bij een appartement sprake is van een woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. In casu is er één bestaand gebouw, waarin drie appartementen worden gerealiseerd. Daarbij is sprake van onder meer een centrale ingang en hal, alsmede centrale nutsvoorzieningen en riolering. Voor wat betreft het parkeren is voor deze ontwikkeling aangesloten bij de systematiek van de CROW-normen parkeren. Deze normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de voormelde CROW-normering is het aantal parkeerplaatsen van 4 berekend. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Als blijkt dat dit aantal onverhoopt niet toereikend is, dan is er nog ruimte op het eigen terrein om twee extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Ad 8.
Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij niet de ruimte om in gesprek te gaan met indiener over mogelijke andere invullingen/een wijziging van het initiatief. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<u>Indiener zienswijze B</u>
Brief van 3 juli 2023, ontvangen 3 juli 2023

Samenvatting
1. Indieners geven aan dat ze deze ontwikkeling niet hadden kunnen voorzien, omdat het realiseren van woningen op deze plek onlogisch is.
2. Indieners stellen dat hun woongenot (rust en ruimte) en privacy worden aangetast. Zij kijken vanuit hun woning in de tuinen die voor de aanbouw liggen en vragen of daar terrassen en bergingen komen. Zij stellen dat er in ieder geval meer loopbewegingen ontstaan via het pad langs de kerk dat doorloopt langs de heg van de aangrenzende percelen.
3. Gevraagd wordt of de tabel over parkeren klopt, omdat daarin gesproken wordt over huurappartementen, terwijl het gaat om 3 woningen met tuin. Daarnaast wordt voor het achterste gedeelte van de kerk uitgegaan van een kantoor, terwijl in plaats daarvan er ook kleine bedrijfjes zouden kunnen komen.
4. Aangedragen wordt dat er een tekort van 0,1 op de parkeerbalans zit. Daarnaast vermoeden indieners dat als overloopruimte voor parkeren eerder gebruik gemaakt gaat worden van de Laan van Barbestein dan van het Zwake.

5. Gevraagd wordt of er reden is waarom de woningstichting niet meedoet, terwijl het om sociale huurwoningen gaat.
6. Indieners merken op dat datgene wat door initiatiefnemers op de informatieavond gezegd is over de lange schutting onjuist is.
7. Gevraagd wordt waarom de gemeente niet handhaaft op het afsluiten van de oude inrit.
8. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen en met indieners het gesprek aan te gaan over andere mogelijkheden.

Overwegingen/Reactie
Ad 1.
Een voortdurend recht op het blijven bestaan van een bepaalde ruimtelijke situatie bestaat niet. Het betreft hier een herinvulling van een bestaand gebouw. Het gebouw waarin de appartementen zijn beoogd, is op minimaal 40 meter afstand van de achtergevel van de woning van indiener is gelegen. De in het plan voorziene appartementen zijn qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Hierbij wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld.

Ad 2.
Bij de appartementen zijn geen 'losse' bergingen voorzien, omdat deze opgenomen zijn in het programma van de appartementen. Deze worden derhalve intern gerealiseerd. In het bestemmingsplan is om die reden geen specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken opgenomen voor de gronden grenzend aan achtergevel van de appartementen. Vergunningsvrij is het mogelijk om volgens de regels van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. Wij hebben van initiatiefnemer vernomen dat deze in de beoogde ontwikkeling niet voorzien worden. Tegen de buitenmuur van de appartementen (oostzijde) komt een klein terras te liggen.
De gemeente is van oordeel dat de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van indiener voldoende is meegenomen in de planvorming. Hierbij heeft de gemeente de afstand van de woning van indiener ten opzicht van de bestaande bebouwing waarin de appartementen worden gerealiseerd meegenomen. Het pad waarover indiener schrijft, zal inderdaad door de bewoners van de appartementen worden gebruikt. Nu het hier gaat om slechts drie appartementen en derhalve de loopbewegingen daaraan gerelateerd zijn, is de gemeente van oordeel dat dit niet het woongenot of privacy van indiener dermate aantast dat de gevolgen van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar worden geacht.

Voor wat betreft de privacy zij opgemerkt dat de dakramen in het oostelijk dakvlak van de bestaande bebouwing ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij komt dat de dakramen ten opzichte van de verdiepingsvloer op een afstand zijn gesitueerd dat deze geen direct uitzicht geven voor een toekomstige bewoner.

Ad 3.
Initiatiefnemer wil drie appartementen realiseren, waarbij uitgegaan wordt dat bij een appartement sprake is van een woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. In casu is er één bestaand gebouw, waarin drie appartementen worden gerealiseerd. Daarbij is er sprake van onder meer een centrale ingang en hal, alsmede centrale nutsvoorzieningen en riolering Voor wat betreft het parkeren is voor deze ontwikkeling aangesloten bij de systematiek van de CROW-normen parkeren. Deze normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
Het is correct hetgeen indiener stelt over de mogelijkheid van het realiseren van kleine bedrijfjes in plaats van een kantoorfunctie. Hier is er voor gekozen een worst case scenario aan te houden.

De kantoorfunctie met balie geeft een hogere parkeernorm en dus parkeerdruk dan kleine bedrijfjes.

Ad 4.
Volgens de parkeerbalans (Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*) is er een tekort van 0,1 parkeerplaats. Hierbij is onder meer gerekend met maar negen parkeerplaatsen op eigen terrein bij de bestaande woningen, maar de praktijk leert dat dit meer is. Kortom de parkeerdruk op de openbare ruimte is minder dan momenteel berekend is. Het eventuele tekort kan goed worden opgevangen in de directe omgeving van het plangebied, doordat hier sprake is van het beschikbaar zijn van voldoende overloopruimte. Hierbij is onder andere het Zwake genoemd, maar dat zou ook de Laan van Barbestein kunnen zijn of Clara's pad. Het gaat dan om een enkele parkeerplaats. Dit zal de kennelijk aanwezige parkeerdruk waar indiener van uit gaat, maar welke niet bekend is bij de gemeente, niet onevenredig beïnvloeden. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat uit meerdere, door ons uitgevoerde, recente controles is gebleken dat met name het gedeelte van Clara's pad gelegen aan de zijde van en bij de ontwikkellocatie, vaak lege parkeerplaatsen laat zien.

Ad 5.
De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. De woningcorporatie heeft geen grondpositie.

Ad 6.
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 7.
De oude inrit aan Clara's pad zal door de initiatiefnemer worden afgesloten en worden ingeplant zoals in artikel 4.4.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven: "binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet uitvoering gegeven worden aan de aanleg en instandhouding van streekeigen hagen conform de in bijlage 1 opgenomen 'Landschappelijke inpassing'". Los van het gegeven dat dit voorwaardelijk is opgenomen in het bestemmingsplan, heeft de initiatiefnemer dat ook toegezegd aan de gemeente. De initiatiefnemer heeft nog enige bouwwerkzaamheden te verrichten, waarna de inrit wordt afgesloten.

Ad 8.
Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij niet de ruimte om in gesprek te gaan met indiener over mogelijk andere invullingen. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener zienswijze C
Brief van 3 juli 2023, ontvangen 3 juli 2023

Samenvatting

1. Indiener geeft aan tegen de realisatie van 3 woningen in de aanbouw van de kerk te zijn, omdat zij veel in haar tuin verblijft en bij warm weer het zwembad vult. Zij geeft aan dat haar privacy aangetast wordt doordat men vanuit de ramen van de aanbouw in haar tuin kijkt. Zij verwacht dat hiertegen maatregelen worden genomen.
2. Zij vraagt haar bezwaar weg te nemen door de aanbouw anders te bestemmen dan voor 3 woningen/appartementen op deze vreemde plek.

Overwegingen/Reactie

Ad 1.

Het gebouw waarin de appartementen zijn beoogd, is een bestaand gebouw dat op afstand van de woning van indiener is gelegen. De kortste afstand zijgevel gebouw appartementen tot zijgevel woning bedraagt ongeveer 29 meter. Tussen het plangebied en het perceel/woning van indiener bevindt zich nog een openbaar gebied, waaraan de bestemming 'Groen' is toegekend. Voor zover indiener vreest voor inkijk, wordt gesteld dat in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - beplantingsstrook' is opgenomen, waaraan een voorwaardelijke verplichting is verbonden ex artikel 4.1.1. van de planregels. Deze beplantingsstrook moet volgens de voorwaardelijke verplichting met hagen ingeplant te worden en in stand gehouden te worden. De initiatiefnemer wenst de hagen grenzend aan de belendende woonpercelen op een hoogte te houden van 1,80 – 2,00 meter.

Voor wat betreft de dakramen in het oostelijk gelegen dakvlak van de bestaande bebouwing, kan gesteld worden dat deze dakramen ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt ook voor de ramen die zich in de kopse gevel aan de noordzijde bevinden. Daarbij komt dat de dakramen geen uitzicht geven op het perceel van indiener.

Ad 2.

Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij niet de ruimte om te bezien of ook andere passende invullingen mogelijk zijn. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener zienswijze D
Brief van 3 juli 2023, ontvangen 3 juli 2023

Samenvatting

1. Indiener is van mening dat de woningen op een rare plek worden gerealiseerd en dat de dakramen zicht geven in de tuinen van woningen.
2. Indiener stelt dat door mensen die bekend zijn eerder gebruik gemaakt gaat worden van de Laan van Barbestein als overloopterrein voor parkeren dan van het Zwake. Hij geeft aan dat het Zwake al als overloopterrein voor onder andere de garage wordt gebruikt. Zo ook de Rembrandtstraat. Inspreker draagt aan dat er nu al een gebrek aan parkeerruimte is in de buurt (Laan van Barbestein, Nassau Odijkstraat, Schengestraat) en dat dat dan erger wordt.
3. Verzocht wordt om de aanbouw een andere bestemming dan wonen te geven én te zorgen dat de benodigde parkeerbehoefte op het Clara's pad wordt opgevangen.

Overwegingen/Reactie

Ad 1.

Het betreft hier een herinvulling van een bestaand gebouw. De in het plan voorziene appartementen zijn qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld.

Voor wat betreft de dakramen in het oostelijk gelegen dakvlak van de bestaande bebouwing, kan gesteld worden dat deze dakramen ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij komt dat de dakramen ten opzichte van de verdiepingsvloer op een afstand zijn gesitueerd dat deze geen uitzicht geven voor een toekomstige bewoner.

Ad 2.

Volgens de parkeerbalans (Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*) is er een tekort van 0,1 parkeerplaats. Hierbij is onder meer gerekend met maar negen parkeerplaatsen op eigen terrein bij de bestaande woningen, maar de praktijk leert dat dit meer is. Kortom de parkeerdruk op de openbare ruimte is minder dan momenteel berekend is. Het eventuele tekort kan goed worden opgevangen in de directe omgeving van het plangebied, doordat hier sprake is van het beschikbaar zijn van voldoende overloopruimte. Hierbij is onder andere het Zwake genoemd, maar dat zou ook de Laan van Barbestein kunnen zijn of Clara's pad. Het gaat dan om een enkele parkeerplaats. Dit zal de kennelijk aanwezige parkeerdruk waar indiener van uit gaat, maar welke niet bekend is bij de gemeente, niet onevenredig beïnvloeden. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat uit meerdere, door ons uitgevoerde, recente controles is gebleken dat met name het gedeelte van Clara's pad gelegen aan de zijde van en bij de ontwikkellocatie, vaak lege parkeerplaatsen laat zien.

Ad 3.

Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij niet de ruimte om te bezien of ook andere passende invullingen mogelijk zijn. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De

rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.
In het gestelde hierboven onder Ad 2. is al ingegaan op het opvangen van de benodigde parkeerbehoefte. Kortheidshalve wordt hier volstaan door te verwijzen naar het gestelde onder Ad 2.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener zienswijze E
Brief van 2 juli 2023, ontvangen 3 juli 2023

Samenvatting
1. Indiener stelt dat de aanbouw geen wezenlijk onderdeel is van de kerk en dat de beoogde appartementen op geen enkele wijze, ook financieel niet, nodig zijn voor het behoud van de kerk. Daarnaast wordt gesteld dat de beginsel afspraak met de woningcorporatie om geen woningen met een sociale huurprijs aan de Borselse woningvoorraad toe te voegen door andere partijen dan de corporatie, wordt geschonden. Gevraagd wordt waarom akkoord wordt gegaan met de realisatie van 3 appartementen op deze plaats die een grote inbreuk maken op de privacy en het woongenot van omwonenden.
2. Gesteld wordt dat de ramen in de gevel van de appartementen en de dakramen inkijk geven in de woningen en tuinen van naastgelegen woningen. Privacy en woongenot worden aangetast. Daarnaast vermindert de waarde van de woningen.
3. Indiener haalt een tekst op pagina 9 van de toelichting aan en geeft aan dat deze onduidelijk is. Hij geeft aan dat tussen de nieuwe aanbouw van de pastorie en de erfafscheiding een houten ombouw is gerealiseerd, waardoor de vrije doorgang tussen de woning en de erfafscheiding is geblokkeerd. Hij begrijpt niet hoe die blokkade te rijmen valt met het aanbrengen van extra poortjes voor toegang van de hulpdiensten. Hij vraagt zich af of er toch een sluiproute van de appartementen naar de Laan van Barbestein wordt gecreëerd.
4. Indiener haalt een tekst op pagina 11 van de toelichting aan en stelt het betitelen van de aanbouw als 'achterste deel van de kerk' een onjuiste voorstel van zaken geeft. De aanbouw is geen deel is van de kerk.
5. Indiener haalt een tekst op pagina 14/15 van de toelichting aan en stelt dat de Laan van Barbestein de eerste overloopruimte voor parkeren zal zijn. Hij vreest parkeerdruk aan het begin van deze straat (gelijk de druk die aan het einde van de straat er al is) en een onveilige situatie voor schoolgaande kinderen.
6. Indiener is van mening dat niet met een verkennend onderzoek kan worden volstaan en vindt het onbegrijpelijk dat er, gelet op de onderzoeksresultaten, geen nader onderzoek moet worden uitgevoerd.
7. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overwegingen/Reactie
Ad 1.
In overleg tussen met de initiatiefnemer hebben wij besloten dat het (meer dan) wenselijk is om de Barbesteinkerk te behouden. Hiermee blijft de verschijningsvorm van de kerk, maar ook het geheel van kerk en pastorie (die blijft ook behouden) voor de toekomst behouden. Wij zien het complex van de kerk als één (functioneel) gebouw. Het is niet uniek dat kerken in het verleden werden uitgebreid om aan een toenemende ruimtebehoefte te voldoen. Daarmee wordt de uitbreiding onderdeel van de kerk. Dit is ook bij de Barbesteinkerk het geval. Het behoud van de kerk en het daarmee gemoeide onderhoud zal niet slechts gefinancierd kunnen worden uit de opbrengst van verhuurde ruimte(s) in de kerk. Ook de verhuur van de appartementen zal daar aan bijdragen.

Wij hebben op reguliere momenten overleg met de plaatselijke woningcorporatie. Ook de onderhavige ontwikkeling is daarin besproken en geeft de plaatselijke woningcorporatie geen reden om tegen het plan te ageren. Nog los van het feit dat een overeenkomst tussen de plaatselijke woningcorporatie en de gemeente Borsele geen rechten of verplichtingen met zich brengt ten opzichten van derden.

Het gebouw waarin de appartementen zijn beoogd, is een bestaand gebouw dat op ruime afstand van de woning van indiener is gelegen. De kortste afstand van de achtergevel van het appartementengebouw tot aan woning van indiener bedraagt circa 37 meter. Tussen het plangebied en het perceel/woning van indiener bevindt zich reeds een bestaande woning/woonperceel.

Ad 2
Voor wat betreft de ramen en dakramen in het naar indiener gelegen dakvlak van de bestaande bebouwing, kan gesteld worden dat deze dakramen ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen welke zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij komt dat de dakramen ten opzichte van de verdiepingsvloer op een afstand zijn gesitueerd dat deze geen direct uitzicht geven voor een toekomstige bewoner.

Wat betreft de kennelijke waardevermindering waarover indiener schrijft, wordt hier volstaan met het verwijzen naar de mogelijkheid van het indienen van een planschadeverzoek nadat het bestemmingsplan in rechte onherroepelijk is geworden.

Ad 3.
Aan de noordzijde van de aanbouw aan de pastorie heeft de initiatiefnemer een houten ombouw gerealiseerd ter afscherming van de aldaar geplaatste kliko's. De ombouw is van een poort voorzien waardoor er een vrijedoorgang/een vrij achterom blijft bestaan langs de aanbouw.
Er is geen sprake van een tweede ontsluiting. De appartementen worden, evenals de andere activiteiten/functies in het plangebied, ontsloten via Clara's pad. Wel komt er vanaf het plangebied een calamiteitenontsluiting op de langzaamverkeersverbinding/het verbindingspad tussen Clara's pad en de Laan van Barbestein/Nassau Odijkstraat. Hiervoor wordt, aan de oostzijde van het plangebied ter hoogte van de appartementen, een afsluitbare ontsluiting gerealiseerd die alleen door hulpdiensten te gebruiken is. In de Toelichting, paragraaf 2.2., figuur 10 Inrichtingstekening perceel is af te lezen hoe het plangebied ontsloten wordt en waar de afsluitbare calamiteitenontsluiting is voorzien (zie Legenda Tekening nr. 12 . Afsluitbare doorgang met behoud van toegankelijkheid voor hulpdiensten). Er zal derhalve geen sluiproute ontstaan.

Ad 4.
Wij zien het complex van de kerk als één (functioneel) gebouw. Het is niet uniek dat kerken in het verleden werden uitgebreid om aan een toenemende ruimtebehoefte te voldoen. Daarmee wordt de uitbreiding onderdeel van de kerk. Dit is ook bij de Barbesteinkerk het geval.

Ad 5.
Volgens de parkeerbalans (Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*) is er een tekort van 0,1 parkeerplaats. Hierbij is onder meer gerekend met maar negen parkeerplaatsen op eigen terrein bij de bestaande woningen, maar de praktijk leert dat dit meer is. Kortom de parkeerdruk op de openbare ruimte is minder dan momenteel berekend is. Het eventuele tekort kan goed worden opgevangen in de directe omgeving van het plangebied, doordat hier sprake is van het beschikbaar zijn van voldoende overloopruimte. Hierbij is onder andere het Zwake genoemd, maar dat zou ook de Laan van Barbestein kunnen zijn of Clara's pad. Het gaat dan om een enkele parkeerplaats. Dit zal de kennelijk aanwezige parkeerdruk waar indiener van uit gaat, maar welke niet bekend is bij de gemeente, niet onevenredig beïnvloeden. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat uit meerdere, door ons uitgevoerde, recente controles is gebleken dat met name het gedeelte van Clara's pad gelegen aan de zijde van en bij de ontwikkellocatie, vaak lege parkeerplaatsen laat zien.

Ad 6.
Bij een ontwikkeling van een gevoelige bestemming (woonfunctie) moet onderzoek gedaan worden naar de bodemkwaliteit. Dit gebeurt door het doen van een verkennend bodemonderzoek. De verkregen resultaten uit dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Ad 7.
Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indieners zienswijze F
Brief van 4 juli 2023, ontvangen 4 juli 2023

Samenvatting
(Inleiding)
1. Indieners stellen dat hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing en in het inspraakrapport is opgenomen in tegenspraak is met de door hen opgevraagde informatie. Genoemd wordt:
    - Er wordt gesproken over appartementen, maar het zijn feitelijk 3 grondgebonden woningen.

- Er wordt gesproken over het achterste deel van de kerk, maar het betreft een afzonderlijke aanbouw.
- Er kunnen geen 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, omdat één parkeerplaats op grond van de gemeente ligt.
- Het plangebied wordt niet correct omschreven.
- De informatievoorziening is niet goed gegaan.
- Niet duidelijk is of het om sociale huur of vrije sector huur gaat.

<u>Parkeerdruk op de openbare ruimte</u>

2. Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte groter is dan wat als grootste parkeerbehoefte wordt omschreven. In dat kader wordt het volgende aangedragen:
    - De norm voor een grondgebonden woning is 1,5 parkeerplaats per woning. Gesteld wordt dat de norm is aangepast op het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein haalbaar is.
    - De oppervlakte van de winkel van het Leger des Heils is 192 m^2. In plaats van 3,5 zijn 4,4 parkeerplaatsen hiervoor nodig.
    - Gesteld wordt wanneer het achterste gedeelte van de kerk verandert in 3 dienstverlenende bedrijfjes er minimaal 6 parkeerplaatsen nodig zijn.
    - Opgemerkt wordt dat degene die zoeken naar een openbare parkeerplaats niets kunnen met parkeerplaatsen op eigen terrein.
    - Gesteld wordt dat de beoordeling onvolledig is, omdat de reeds aangelegde parkeerplaatsen ook door bezoekers van de winkel, de horeca, het achterste gedeelte van de kerk, etc. gebruikt zullen worden.
    - Opgemerkt wordt dat er een tegenstrijdigheid in het plan zit. Op het inrichtingsplan staan 3 tafels voor 4 personen getekend, maar in de tekst wordt gesproken over 2 tafels voor 9 personen. Gesteld wordt dat dit ook consequenties heeft voor de parkeerbehoefte.
3. Indieners zijn van mening dat niet van dubbelgebruik van parkeerplaatsen uitgegaan kan worden, omdat niet iedereen een voltijds baan heeft en er ook mensen zijn die niet werken.
4. Gesteld wordt dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de beperkte openingstijden van de winkel van het Leger des Heils is uitgegaan, terwijl deze tijden niet in de voorschriften zijn vastgelegd. Een exploitant/huurder kan wijzigen.
5. Aangedragen wordt dat door de mogelijk toekomstige realisatie van laadpalen voor elektrische auto's de parkeerdruk wordt vergroot, omdat die plekken niet beschikbaar zijn voor niet elektrisch aangedreven auto's.
6. Het repaircafé is ten onrechte niet meegenomen in de beoordeling.
7. Gesteld wordt dat het Zwake niet grenst aan het initiatief.

<u>De genoemde centrumvoorzieningen</u>

8. De bestemming 'cultuur en ontspanning' wordt niet gedefinieerd. Dit is in strijd met rechtszekerheid en geen handhaafbare bepaling.
9. In de toelichting wordt de parkeerbehoefte gerelateerd aan beperkte openingstijden. In de voorschriften zijn deze tijden niet geborgd.
10. Dat er geen alcohol wordt geschonken bij de ondergeschikte horeca-activiteiten is eveneens niet geborgd in de voorschriften.

<u>Het aantal verkeersbewegingen op het Clara's pad</u>

11. Indieners stellen dat het aantal verkeersbewegingen op Clara's pad hoger is dan gesteld, omdat de kringloopwinkel en het repaircafé een streekfunctie hebben en sinds 2019:
    - een autonome groei van verkeer heeft plaatsgevonden;
    - het garagebedrijf aan Clara's pad geen eenmanszaak meer is, maar een bedrijf met meerdere monteurs in dienst;
    - de wijk Over de Dijk volgebouwd is.

12. Gesteld wordt dat er als gevolg hiervan niet minder maar meer stikstofoxyde en fijnstof wordt uitgestoten.

Auto- en fietsverkeer op Clara's pad/Veiligheid

13. Indieners zijn van mening dat er onvoldoende is onderkend dat de in-/uitrit van Clara's pad 6, die veelvuldig wordt gebruikt, een lastige toegang is en dat er sprake is van een verkeersverwarrende en onveilige situatie. De nieuwe inrichting van Clara's pad met gescheiden rijbanen maakt dat fietser en auto van dezelfde smalle rijbaan gebruik maken en dat verkeer dat niet vanaf de Dorpsstraat komt op de kruising of viersprong moet keren.

Landschappelijke inrichting perceel

14. Indieners merken op dat de gemeente wel wist waarom de streekeigen haag langs het perceel Clara's pad is gerooid, terwijl zij eerder aangaven van niet.
15. Indieners vragen hoe de artikel 4.4.1 1, sub b geborgd wordt (landschappelijke inpassing moet binnen 1 jaar na inwerkingtreding bestemmingsplan uitgevoerd zijn). Zij twijfelen aan de intenties van de initiatiefnemer met betrekking tot de uitvoering hiervan. Daarbij verwijzen ze naar de omgevingsvergunning die verstrekt is voor het verplaatsen van de uitrit van het Clara's pad 8 met de voorwaarde dat de oude uitweg fysiek ontoegankelijk wordt gemaakt. Vergunninghouder heeft de oude uitrit ongemoeid gelaten.

Bodemonderzoek

16. Er is zijn geen boringen uitgevoerd om te bezien of de grond onder de fundering verontreinigd is. Dit had wel onderzocht moeten worden. Het ontwerp bestemmingsplan geeft op dit punt ook blijk van een onvoldoende inventarisatie van de relevante feiten en omstandigheden.

Duurzaamheid

17. Op pagina 22 van het ontwerp bestemmingsplan staat dat de appartementen 'duurzaam in de ruimste zin van het woord' worden gerealiseerd. Dit is niet juist. Uit een mail blijkt dat de appartementen gasgestookt worden.

Geluidhinder/Milieuhinder/Klimaat etc.

18. Het is onbegrijpelijk dat op pagina 36 van het ontwerp bestemmingsplan staat dat een akoestisch onderzoek niet nodig is voor de nieuwe ontwikkelingen, maar dat een akoestisch rapport wel onderdeel uitmaakt van de bijlagen.
19. Uit het akoestisch rapport blijkt dat er geluidschermen nodig zijn om de maximale geluidsniveaus (als gevolg van verkeersbewegingen op het voorterrein) te reduceren. In het ontwerp bestemmingsplan is geen scherm opgenomen. Er heeft geen goede afweging van alle relevante feiten en omstandigheden plaatsgevonden.
20. Anders dan in het ontwerp bestemmingsplan op pagina 32 is bepaald zal het verhard oppervlak met veel meer dan 5 m2 toenemen. Dit vanwege verhardingen in de voorziene tuinen van de woningen en de verharding die voor de inrit van Clara's pad 8 is aangelegd.

Inrichting plangebied, de ontsluiting e.d. (figuur 9 van het ontwerp bestemmingsplan)

21. Ten aanzien van de inrichting van de nieuwe woonpercelen wordt gevraagd:
    - waar de paden, terrassen en afscheidingen zijn;
    - of er extra bergingen gebouwd gaan worden;
    - waar de bewoners hun kliko's zetten en hun fietsen stallen.
22. Verzocht wordt om op te nemen dat de tweede ontsluiting **alleen** door hulpdiensten mag worden gebruikt.
23. Indieners zijn van mening dat deze tweede ontsluiting totaal onnodig is, omdat er een alternatieve ontsluiting is langs de andere kant van de kerk (aan de kant van Clara's pad 8). Hun inziens is dit de minst schadelijke optie en moet die gekozen worden.
24. Indieners zijn van mening dat niet goed nagedacht is over de toegang tot de woningen, omdat de paden tot aan de woningen niet zijn ingetekend. Dit terwijl er wel een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is opgenomen.

De woningen, privacy en diverse adviezen

25. De 3 grondgebonden woningen met tuin komen op een atypische locatie, een woonfunctie op een 'achterterrein'. Medewerking wordt verleend vanwege de exploitatie. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
26. Het voorstel van de dorpsbouwmeester om een deel van de hal toe te voegen aan de appartementen is door de inschakeling van 'helpers' van tafel verdwenen.
27. Indieners zijn van mening dat hun woongenot en de privacy behoorlijk worden aangetast en dat dat niet te vergelijken is met woningen die een andere ligging hebben.
28. De rechtstreekse inkijk op het terras en de woonkamer van indieners wordt ervaren als een grote aantasting van hun vrijheid, privacy en woongenot.
29. Indieners staan op het standpunt dat zij de dupe zijn van de keuze van initiatiefnemer die de uitgang via het eigen perceel kan regelen, maar dat niet wil en daarmee indieners opzadelt met een doorgang langs hun perceel. Indieners zijn van mening dat de gemeente dit niet moet toestaan en initiatiefnemer het op eigen terrein moet laten oplossen.
30. Indieners geven aan dat de initiatiefnemer niet bereid is om met hen het gesprek over de woningen in de aanbouw aan te gaan.

Exploitatieoverzicht

31. Indieners concluderen dat de huuropbrengst van de kerk voldoende is om het onderhoud van het gebouw te bekostigen en dat de grondgebonden woningen daarvoor niet nodig zijn.
32. Gesteld wordt dat een goede ruimtelijke ordening prevaleert boven het rondkrijgen van de exploitatie.

Gebruiksregels

33. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met het voorschrift van artikel 3.6.1 en 4.6.1 anders dan hetgeen reeds volgt uit artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo. Is het dubbelop of aanvullend, en zo ja, aanvullend, in welk opzicht dan?
34. Het voorschrift van 3.6.2 en artikel 4.6.2 is voer voor willekeur.
35. Indieners zijn van mening dat artikel 3.5.1 en 3.5.2 dienen te vervallen. Zij zien dit als een salamitactiek om toekomstige verdergaande gebruiksmogelijkheden erdoor te krijgen.

Conclusie

36. Verzocht wordt, op grond van voorgaande, het bestemmingsplan niet vast te stellen, waarbij nog een aantal aanvullende opmerkingen wordt geplaatst.

Omgevingsvergunning/bouwvergunning

37. Indieners dragen aan dat, na inspectie door de gemeente, werkzaamheden aan de gevels hebben plaatsgevonden (een groot gat is geboord).

Verzoek

38. Nogmaals wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overwegingen/Reactie

(Inleiding)

Ad 1.

- Het gaat om woonbebouwing met een totale oppervlakte van circa 60 m² per appartement. De term appartement wordt (vaak) gebruikt als het gaat om een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw. In het onderhavige geval is hiervan sprake. Het betreft één bestaand gebouw, waarin drie appartementen worden gerealiseerd. Daarbij is sprake van onder meer een centrale ingang en hal, alsmede centrale nutsvoorzieningen en riolering.
- In de toelichting (pagina 11) wordt duidelijk gemaakt uit welke delen de kerk bestaat, dat de aanbouw later is gerealiseerd en hoe het gebouw is ingedeeld. Daar bestaat geen onduidelijkheid over.
- Het gesteld in de zienswijze betreffende de parkeerplaatsen is niet juist. Alle vier de parkeerplaatsen zijn gelegen op het perceel van de initiatiefnemer (kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie AH, nummer 2018).

- Uit de Toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.1) is duidelijk afleesbaar waar het plangebied is gelegen.
- Geheel onverplicht heeft initiatiefnemer op 22 maart 2022 een informatieavond voor de direct omwonenden, diegenen waarvan het perceel direct grenst aan de locatie, georganiseerd. Dit heeft initiatiefnemer gedaan ruim voordat het voorontwerpbestemmingsplan op 7 juli 2022 ter visie is gelegd. Daarna heeft het voorontwerpbestemmingsplan volgens de gebruikelijke weg op 7 juli 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter visie gelegen. Naar aanleiding van deze inspraakronde heeft op 9 november 2022, zulks ook geheel onverplicht, een tweede informatieavond plaatsgevonden. Indieners hebben zo voldoende mogelijkheden gehad om hun visie op het bestemmingsplan naar voor te brengen. Hierbij zij volledigheidshalve opgemerkt dat indieners thans, middels een zienswijze, reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de besluitvorming aangaande het bestemmingsplan staat te zijner tijd nog beroep open. Voor de publicaties zijn en worden de wettelijke eisen in acht genomen.
- Hoe de initiatiefnemer zijn appartementen wenst te verhuren is aan hem. Het gaat evenwel niet om sociale huur. Voorts zij opgemerkt dat de woningcorporatie geen aanleiding heeft gezien om tegen het bestemmingsplan te ageren. Zie ook onze reactie Ad 1. onder zienswijze E.

<u>Parkeerdruk op de openbare ruimte</u>
Ad 2.
- Het gaat om woonbebouwing met een totale oppervlakte van circa 60 m² per appartement. Voor deze ontwikkeling is aangesloten bij de systematiek van de CROW-normen parkeren. Die normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan(Zie Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*).
- De totale oppervlakte van de winkelvloer is 144, 22 m², hetgeen is afgerond naar 150 m². De verdieping boven de winkel is voor opslag bestemd en kan niet door bezoekers worden betreden. Hiermee komt de parkeerbehoefte op afgerond 3,5 parkeerplaatsen.
- Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een worst case scenario; een kantoorfunctie met balie genereert een hogere parkeernorm en dus parkeerdruk dan kleine bedrijfjes die ter plaatse ook mogelijk zijn. Het is dus niet zo dat een klein bedrijf twee parkeerplaatsen moet hebben. Dat hangt af van de omvang (m²) van het bedrijf.
- Aan het Clara's pad, maar ook aan het Zwake zijn op korte loopafstand voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Zie in dezen onder meer ook de reactie Ad 4. onder zienswijze B.
- De parkeerbalans gaat naast de parkeerplaatsen op eigen terrein ook uit van parkeren op openbare parkeerplaatsen. Kortom niet alle functies kunnen gebruik maken van de 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals gezegd is daar rekening mee gehouden;
- De inrichtingstekening is opgenomen om de streekeigen hagen te duiden. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.4.3 opgenomen dat er maximaal 9 zitplaatsen op het buitenterras zijn toegestaan. Deze regel is juridisch bindend.

Ad 3./4./5.
In de openbare ruimte is momenteel voldoende parkeerruimte om langere openingstijden, of een parkeerplek die door een bewoner wordt bezet, op te vangen. Daarnaast is er aan het Clara's pad momenteel niet beoogd laadpalen te realiseren. Aan het Clara's pad, maar ook aan het Zwake zijn op korte loopafstand voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Zie in dezen onder meer ook de reactie Ad 4. onder zienswijze B.

Ad 6.
Het repaircafé moet gezien worden als een bedrijfje dat ter plaatse geëxploiteerd kan worden.

Ad 7.

Het Zwake is in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling. Een en ander is verwoord in de Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*.

De genoemde centrumvoorzieningen
Ad 8.
Het is niet noodzakelijk dat elk onderdeel van een bestemmingsomschrijving in een definitie wordt opgenomen.

Ad 9.
Openingstijden worden niet en kunnen niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd.

Ad 10.
Het al dan niet schenken van alcoholische dranken in een horecagelegenheid wordt niet en kan niet gereguleerd worden in een bestemmingsplan.

Het aantal verkeersbewegingen op het Clara's pad
Ad 11./12
In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat Clara's pad een erftoegangsweg is, waarvoor een capaciteit geldt van 5.000/6.000 mvt/etmaal. Bij de gemeente is niet bekend dat Clara's pad een bottleneck is waar het betreft verkeersafwikkeling. Er zijn geen klachten bekend ook niet tijdens spitstijden voor woon-werkverkeer in de ochtend en in de avond. Hierbij zij opgemerkt dat de winkel van het Leger des Heils al enige tijd is vergund en geopend is. De verkeersgeneratie die extra op het Clara's pad wordt afgewikkeld zijn de 3 appartementen en de mogelijke 90 m² aan bedrijvigheid. Vanwege de kleinschaligheid hiervan en het feit dat het Clara's pad geen problemen geeft qua verkeersafwikkeling, verwachten wij op dit gebied geen problemen.

Auto- en fietsverkeer op Clara's pad/Veiligheid
Ad 13.
De in-/uitrit van Clara's pad is een sinds jaren bestaande in-/uitrit. Ook met de herinrichting van het Clara's pad zijn hier geen gevallen bekend van verkeersongevallen dan wel verkeersonveilige situaties. Het snelheidsregiem ter plaatse is 30 km/u.

Landschappelijke inrichting perceel
Ad 14.
Het rooien van een haag op eigen terrein staat de eigenaar vrij, zolang er geen (planologische) instandhoudingsplicht geldt. Voor de haag die gerooid is, gold noch geldt een instandhoudingsplicht.

Ad 15.
De oude inrit aan Clara's pad zal door de initiatiefnemer worden afgesloten en worden ingeplant zoals in artikel 4.4.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven: "binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet uitvoering gegeven worden aan de aanleg en instandhouding van streekeigen hagen conform de in bijlage 1 opgenomen 'Landschappelijke inpassing'". Los van het gegeven dat dit voorwaardelijk is opgenomen in het bestemmingsplan, heeft de initiatiefnemer dat ook toegezegd aan de gemeente. De initiatiefnemer heeft nog enige bouwwerkzaamheden te verrichten, waarna de inrit wordt afgesloten.

Bodemonderzoek
Ad 16.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5740 en voldoet daarmee aan de wettelijke eisen.

Duurzaamheid
Ad 17.
De bebouwing waarin de appartementen worden gerealiseerd worden momenteel gas verwarmd. Deze aansluiting komt te vervallen. In de appartementen is geen gasaansluiting voorzien. Verwarming en warm water worden elektrisch gerealiseerd.

Geluidhinder/Milieuhinder/Klimaat etc.
Ad 18.
Voor wegverkeerlawaai is in dezen geen akoestisch onderzoek nodig. Dat neemt niet weg dat de ondergeschikte horeca, het terras buiten, voor stemgeluid kan zorgen. Hiervoor is een geluidsnotitie opgesteld.

Ad 19.
Bij het ontwerp bestemmingsplan is ten tijde van de ter visielegging per abuis een foutief akoestische rapportage opgenomen. De juiste akoestische rapportage zal worden toegevoegd aan de bijlagen. Voor de detailhandelsactiviteiten van het Leger des Heils is reeds een omgevingsvergunning afgegeven, waarbij ook verkeer op het voorterrein mogelijk werd gemaakt. Voor het verkeer van de woonbebouwing (appartementen) tussen woonbebouwing, wordt uitgegaan dat dit maatschappelijk aanvaardbaar is. Immers er staat tussen de afzonderlijke woningen in een reguliere (ontwikkelings)wijk in Nederland nergens een geluidsscherm omdat de geluidsbelasting van de auto van de buurman en vice versa te hoog zou zijn.

Ad 20.
De tweede inrit (de "oude" inrit) aan Clara's pad 8 komt te vervallen en de verharding zal hier worden verwijderd Daarnaast zijn de verhardingen m.b.t. de aan te leggen terrasjes bij de appartementen qua oppervlakte te verwaarlozen.

Inrichting plangebied, de ontsluiting e.d. (figuur 9 van het ontwerp bestemmingsplan)
Ad 21.
Het inrichten van de gronden bij appartementen is aan de eigenaar zelf. Momenteel is in het ontwerp niet voorzien in paden anders dan het achterpad bij de appartementen zoals in de toelichting vermeld. Er is niet voorzien in erfafscheidingen, alleen tegen de achtergevel zal een kleine erfafscheiding worden gerealiseerd. Er zal een klein terrasje van enkele tegels tegen de gevel van de appartementen worden gerealiseerd. Er komen geen extra bergingen. Fietsen zullen op eigen terrein van de appartementen worden gestald en de kliko's op de bestaande plek aan de zijkant van de kerk.

Ad 22.
Er is geen sprake van een tweede ontsluiting. De appartementen worden, evenals de andere activiteiten/functie in het plangebied, ontsloten via Clara's pad. Wel komt er vanaf het plangebied een calamiteitenontsluiting op de langzaamverkeersverbinding/het verbindingspad tussen Clara's pad en de Laan van Barbestein/Nassau Odijkstraat. Hiervoor wordt, aan de oostzijde van het plangebied ter hoogte van de appartementen, een afsluitbare ontsluiting gerealiseerd die alleen door hulpdiensten te gebruiken is. In de Toelichting, paragraaf 2.2., figuur 10 Inrichtingstekening perceel is af te lezen hoe het plangebied ontsloten wordt en waar de afsluitbare calamiteitenontsluiting is voorzien (zie Legenda Tekening nr. 12 . Afsluitbare doorgang met behoud van toegankelijkheid voor hulpdiensten). Hiermee is dus expliciet benoemd dat deze ontsluiting alleen ten dienste staat van de hulpdiensten.

Ad 23.
In verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten langs 2 kanten van het gebouw, is de tweede ontsluiting voorzien. Het realiseren van een ontsluiting aan de andere zijde van de kerk is niet mogelijk omdat die zijde over privéterrein loopt en deze is afgesloten door een schutting.

Ad 24.
De inrichting van de gronden bij de appartementen is aan de eigenaar zelf en heeft geen ruimtelijke relevantie. Daar waar groenvoorzieningen ruimtelijk relevant zijn, is dit middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in het bestemmingsplan.

<u>De woningen, privacy en diverse adviezen</u>
Ad 25.
Het betreft hier een herinvulling van een bestaand gebouw. De in het plan voorziene appartementen zijn qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld.

Ad 26.
De gemeente weet in dezen niet waar op wordt gedoeld. Het ontwerp van de appartementen is door de gemeente geaccordeerd.

Ad 27.
Het gebouw waarin de appartementen zijn beoogd, is een bestaand gebouw dat op afstand van de woning van indiener is gelegen. gelegen De kortste afstand tussen achtergevel gebouw en (zijgevel) woning indiener bedraagt circa 17 meter. Het gebouw staat op circa 8 meter van de perceelsgrens van indiener Voor zover indiener vreest voor inkijk, wordt gesteld dat in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen 'beplantingsstrook' is opgenomen, waaraan een voorwaardelijke verplichting is verbonden ex artikel 4.4.1. van de planregels. Deze beplantingsstrook dient, volgens de voorwaardelijke verplichting met hagen ingeplant te worden en in stand gehouden te worden. Ter plaatse is op eigen grond van initiatiefnemer reeds een haag aanwezig, doch deze wordt deels door een ander dan de initiatiefnemer in strijd et het recht op circa 1,20 meter gesnoeid. De initiatiefnemer heeft evenwel de wens om deze haag op een hoogte van 1,80 – 2,00 meter te houden.

Voor wat betreft de dakramen in het naar indiener gelegen dakvlak van de bestaande bebouwing, zij opgemerkt dat deze dakramen ruim buiten de afstand van 2 meter zijn gelegen zoals opgenomen in onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij komt dat de dakramen ten opzichte van de verdiepingsvloer op een afstand zijn gesitueerd dat deze geen direct uitzicht geven voor een toekomstige bewoner.

Ad 28.
Verwezen wordt naar hetgeen onder Ad. 27 is opgenomen.
Ad 29.
Initiatiefnemer heeft de ontsluiting via het eigen perceel geregeld. Deze loopt langs de zuidzijde van de kerk en het achterpad naar de appartementen.

Ad 30.
Initiatiefnemer heeft op een tweetal momenten, geheel onverplicht, de omwonenden te woord gestaan en is op hun vragen ingegaan. Kennelijk niet tot tevredenheid van indieners. Een gesprek

aangaan waarbij indieners alleen inbrengen dat er geen appartementen moeten komen, heeft volgens initiatiefnemer weinig zin.

Exploitatieoverzicht
Ad 31.
Uit de exploitatieopzet valt duidelijk af te lezen dat de huuropbrengst van de kerk laat zien dat er € 319,69 overblijft voor onderhoud per maand bij een onderhoudspost van € 99.286,55 per 10 jaar. Er moet derhalve geld bij om de kerk in stand te houden.

Ad 32.
De economische uitvoerbaarheid is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening.

Gebruiksregels
Ad 33.
In de woorden van indiener gaat het hier om dubbelop. Expliciet wordt hier nog eens aangegeven wat onder het verboden gebruik valt.

Ad 34.
Dit zijn bepalingen die naar aanleiding van vaste jurisprudentie in bestemmingspannen worden opgenomen.

Ad 35.
Deze bepalingen zijn opgenomen om binnen hetgeen mogelijk is flexibiliteit te behouden.

Conclusie
Ad 36.
Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.

Omgevingsvergunning/bouwvergunning
Ad 37.
Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er in de gevel een ventilatieopening is aangebracht waar nog een rooster voor wordt gemonteerd.

Verzoek
Ad 38.
Verwezen worden naar Ad. 36 hiervoor.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indieners zienswijze G
Brief van 4 juli 2023, ontvangen 5 juli 2023

Samenvatting

1. Indieners zijn van mening dat de redenering dat er voldoende parkeerruimte is niet klopt. Zij verwachten dat de Laan van Barbestein, in plaats van het Zwake, als overloopruimte voor parkeren gebruikt gaat worden. Zij vrezen voor parkeerproblemen in het eerste deel van de straat, zoals nu al in het achterste gedeelte van de straat het geval is.
2. Daarnaast geven ze aan dat de woningen op niet de meest voor de hand liggende locatie komen; ze liggen afzijdig van de straat en kijken in de omliggende tuinen.
3. Verzocht wordt om de aanbouw een andere bestemming te geven en te zorgen dat er voor de andere activiteiten voldoende parkeerruimte aanwezig is.

Overwegingen/Reactie

Ad 1.

Initiatiefnemer wil drie appartementen realiseren. Voor deze ontwikkeling is aangesloten bij de systematiek van de CROW-normen parkeren. Die normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
Daarnaast is er bij het berekenen van de parkeerbehoefte uitgegaan van een worst case scenario; een kantoorfunctie met balie genereert een hogere parkeernorm en dus parkeerdruk dan kleine bedrijfjes die ter plaatse ook mogelijk zijn.

Volgens de parkeerbalans (Toelichting, paragraaf 2.2. *Parkeren*) is er een tekort van 0,1 parkeerplaats. Hierbij is onder meer gerekend met maar negen parkeerplaatsen op eigen terrein bij de bestaande woningen, maar de praktijk leert dat dit meer is. Kortom de parkeerdruk op de openbare ruimte is minder dan momenteel berekend is. Het eventuele tekort kan goed worden opgevangen in de directe omgeving van het plangebied, doordat hier sprake is van het beschikbaar zijn van voldoende overloopruimte. Hierbij is onder andere het Zwake genoemd, maar dat zou ook de Laan van Barbestein kunnen zijn of Clara's pad. Het gaat dan om een enkele parkeerplaats. Dit zal de kennelijk aanwezige parkeerdruk waar indiener van uit gaat, maar welke niet bekend is bij de gemeente, niet onevenredig beïnvloeden. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat uit meerdere, door ons uitgevoerde, recente controles is gebleken dat met name het gedeelte van Clara's pad gelegen aan de zijde van en bij de ontwikkellocatie, vaak lege parkeerplaatsen laat zien.

Ad 2.

Het betreft hier een herinvulling van een bestaand gebouw. De in het plan voorziene appartementen zijn qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld.

Het perceel, en daarmee hun tuin, van indieners grenst niet aan het plangebied. Voor zover indieners vrezen voor inkijk in andermans tuinen, kan gesteld dat indieners niet op kunnen komen voor andermans belangen, doch slecht voor hun eigen belang. Daarnaast is in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen beplantingsstrook' opgenomen, waaraan een voorwaardelijke verplichting is verbonden ex artikel 4.4.1 van de planregel. Deze beplantingsstrook dient volgens de voorwaardelijke verplichting met hagen aangelegd te worden en in stand gehouden te worden. Ter plaatse is op eigen grond van initiatiefnemer reeds een haag aanwezig, doch deze wordt deels door een ander dan de initiatiefnemer in strijd met het recht op circa 1,20 meter gesnoeid. De initiatiefnemer heeft evenwel de wens om deze haag op een hoogte te houden van 1,80 – 2,00 meter.

Ad 3.
Als gemeente moeten wij het verzoek van de initiatiefnemer tot het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan beoordelen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij niet de ruimte om te bezien of ook andere passende invullingen mogelijk zijn. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn wij van oordeel dat dit voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling gaat om de herinvulling van bestaande bebouwing met appartementen in een woonomgeving. De gemeente acht de in het plan voorziene appartementen qua aard en schaal passend in de aanwezige woonbebouwing rondom de ontwikkeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan, waarin de ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidskaders en daarin als passend wordt beoordeeld. De rol van indiener "beperkt" zich tot het onderbouwd benoemen waarom het initiatief niet voldoet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Eventueel aangevuld met hoe het initiatief beter kan/aangepast moet worden.
In het gestelde hierboven onder Ad 1. is reeds ingegaan op de parkeerbehoefte/parkeerruimte. Kortheidshalve wordt hier volstaan door te verwijzen naar het gestelde onder Ad 1.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.