

GEMEENTE BORSELE

Besluit van de gemeenteraad van Borsele tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013".

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

Door middel van het aangehechte voorstel d.d. 12 februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van Borsele het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp besluit en het ontwerp bestemmingsplan waren in de periode van 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013 voor een ieder digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.borsele.nl. Daarnaast lagen de betreffende stukken gedurende deze periode ter inzage in het gemeentehuis in Heinkenszand.

De terinzagelegging is vooraf aangekondigd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant van 21 november 2012. De kennisgeving is gelijktijdig op de gemeentelijke website geplaatst.

In de kennisgeving is, onder meer, bekendheid gegeven aan de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen.

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en komen daarom voor inhoudelijke behandeling in aanmerking. Met overneming van de motivatie door burgemeester en wethouders, zoals verwoord in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel, worden redenen aanwezig geacht het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen aan te passen.

BESLUIT

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

- A. als gevolg van de ingebrachte zienswijzen in het bijlagenboek een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet opgenomen en in artikel 1 van de regels het begrip "detailhandel" toegevoegd. Voor het overige wordt niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen;
- B. in de regels de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
 - p. 64 tot en met 66, artikel 1: passend in de alfabetische volgorde worden de volgende begrippen toegevoegd:
 - café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren;

- cafeteria/snackbar: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- discotheek/bar/dancing: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dans een wezenlijk onderdeel vormen;
- horecabedrijf: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
- hotel/motel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht);
- kantoor(ruimte): een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

Als gevolg van de invoeging van bovenstaande begrippen wijzigt de nummering vanaf begrip 1.24.

- C. in de toelichting de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
- p. 18/19, paragraaf 2.3.5:
 - kop paragraaf en 1^e zin: “Welstandsnota Borsele” wordt vervangen door “Beeldkwaliteitsnota Borsele”;
 - 1^e en 3^e zin: “welstandsbeleid” wordt vervangen door “beeldkwaliteitsbeleid”;
 - 4^e zin: “welstandscriteria” wordt vervangen door “beeldkwaliteitscriteria”;
 - laatste zin paragraaf: “welstandsnota” wordt vervangen door “beeldkwaliteitsnota”;
 - p. 55, hoofdstuk 6, onder het kopje “Onderzoek uitvoerbaarheid”:
 - de laatste zinnen “De woninbouwstichting is van mening [...] niet ter inzage gelegd.” worden volledig verwijderd;
 - aan het eind wordt de volgende zin toegevoegd: “Een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet is opgenomen in het bijlagenboek.”
- D. in het bijlagenboek de volgende (ambtshalve) wijzigingen aangebracht:
- ingevoegd wordt een nieuwe bijlage 9: Exploitatieopzet;
 - als gevolg van de invoeging van een nieuwe bijlage vindt een hernummering plaats;
- E. het (digitale) bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013” (NL.IMRO.0654.BPHZDSES2013) voor het overige vastgesteld conform het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan;
- F. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vastgesteld, zoals deze op het moment van dit besluit geldt;
- G. geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, aangezien dit in casu niet vereist is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2013,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvergadering 7 maart 2013

Voorstel B 3

Heinkenszand, 12 februari 2013

Onderwerp:

voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013"

(portefeuille wethouder Schenk)

Gemeente Heinkenszand	7/3/13
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen	besloten
voor kennisgeving aangenomen	paraaf

Geachte raad,

Voorstel

Op de voormalige Emté-locatie aan de Dorpsstraat/Eendvogelstraat in Heinkenszand wordt door woningbouwstichting R&B Wonen nieuwbouw beoogd. Het voorgestane bouwplan omvat 22 huurappartementen, 7 koopappartementen, 4 groepswoningen voor somatisch verpleeghuisplaatsen en 1 commerciële ruimte (herhuisvesting van Optiek De Visser). Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Wij stellen voor:

- A. om, op basis van de overwegingen/reacties in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel, in het bijlagenboek een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet op te nemen en in artikel 1 van de regels het begrip "detailhandel" toe te voegen. Voorgesteld wordt om voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen;
- B. het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013" gewijzigd vast te stellen;
- C. de bijbehorende ondergrond op basis van de GBKN vast te stellen, zoals deze op het moment van het besluit tot vaststelling geldt;
- D. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, aangezien dit in casu niet vereist is.

Voorgeschiedenis

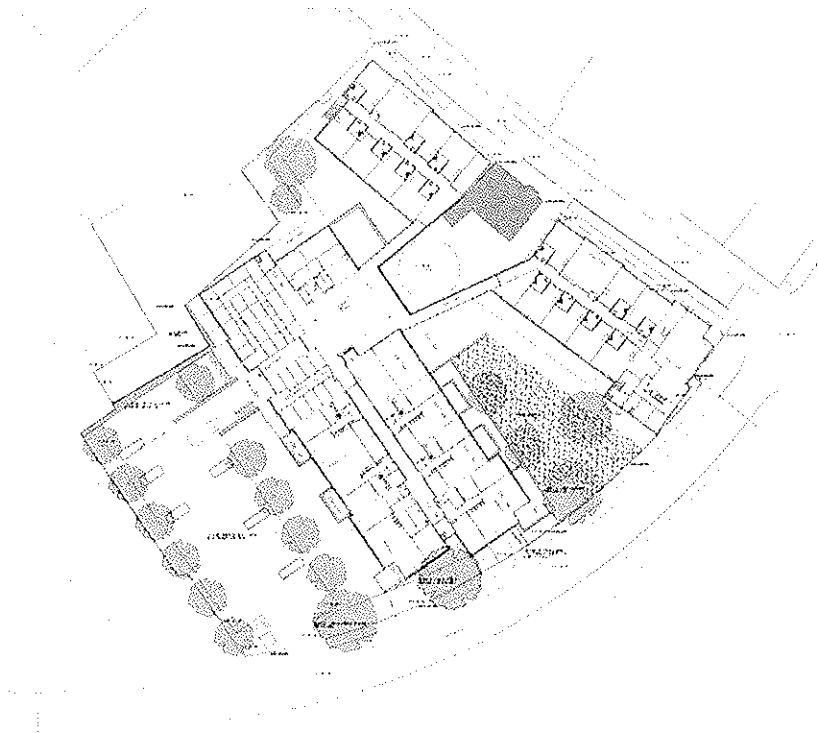
Sinds de verplaatsing van de Emté naar een locatie aan de Stenevate wordt gezocht naar een nieuwe, passende invulling van de voormalige supermarktplaat op de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat. Door de Stichting R&B Wonen zijn de gronden, evenals enkele aangrenzende panden/percelen, aangekocht met het oog op de realisatie van een woonzorgcomplex.

Op 19 oktober 2010 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders ingestemd met het Plan van Aanpak (PvA) voor de herontwikkeling van de voormalige supermarktplaat. Dit PvA is destijds ook ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad.

Voor de herontwikkeling van de voormalige Emté-locatie hebben meerdere verkennende studies plaatsgevonden. Het thans beoogde bouwplan is in nauw overleg tussen de initiatiefnemer (R&B Wonen), architect (Grosfeld van der Velde Architecten) en gemeente tot stand gekomen. Er hebben meerdere overleggen in kwaliteitsteam-/projectgroepverband plaatsgevonden. Hierin waren de genoemde partijen vertegenwoordigd. Dit heeft geleid tot een bouwplan dat qua situering, maat, schaal en vormgeving past in haar omgeving.

Inrichtings-/bouwplan

Het op de locatie beoogde bouwplan bestaat uit een aantal geschakelde bouwdelen die in positie, maat en hoogte verschillen en verbonden zijn door een centrale ruimte.



Beoogde inrichting locatie Dorpsstraat/Eendvogelstraat

Qua ruimtelijke positionering/beleving is er een duidelijke tweedeling in bouwdelen die zich aan de Dorpsstraat bevinden en een bouwdeel aan de Eendvogelstraat. Zie bovenstaande figuur.

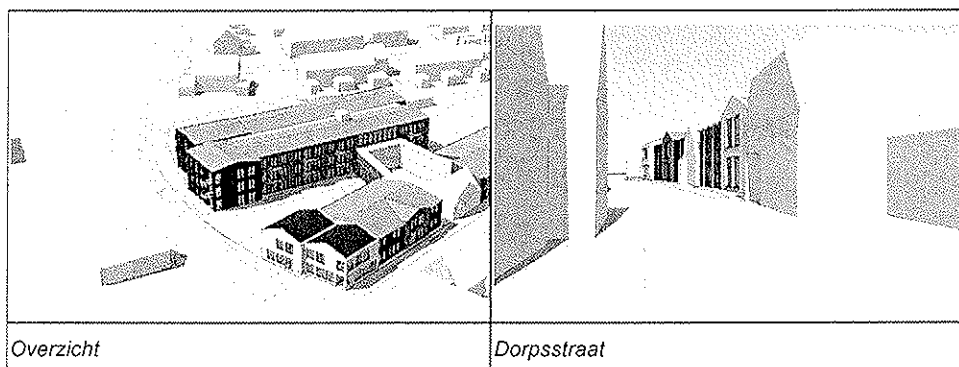
Buitenruimte

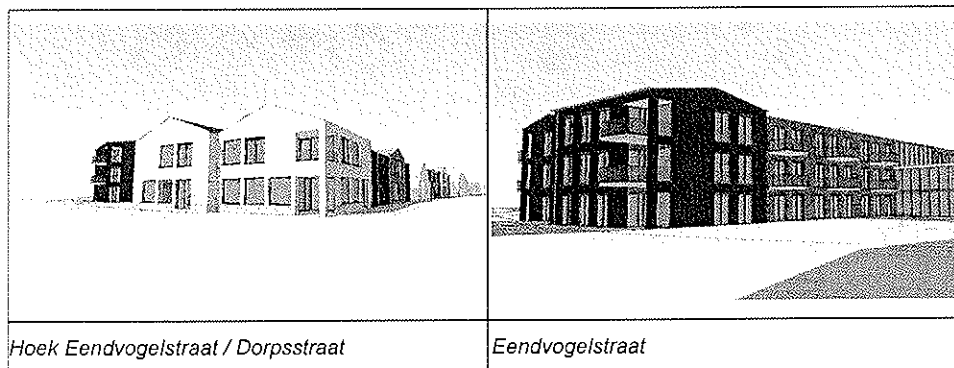
Door de positionering van de nieuwbouwdelen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving ontstaan er drie hoven:

- Een besloten buitenhof. Dit is een kleinschalige buitenruimte aan de noordzijde van de locatie. De gronden worden ingericht als tuin.
- Een groen entreehof. Gesitueerd aan de zuidoostzijde van de locatie wordt in dit hof het halen en wegbrengen en beperkt parkeren voor de commerciële ruimte en appartementen georganiseerd (maximaal 10 parkeerplaatsen). Dit hof creëert, door de overwegend groene inrichting, ruimtelijke samenhang met het Landgoed Landlust, dat tegenover de locatie aan de Eendvogelstraat ligt.
- Een parkeerhof, dat wordt ontsloten via de Eendvogelstraat. Dit hof wordt grotendeels verhard om parkeergelegenheid (circa 30 parkeerplaatsen) te bieden voor de nieuwbouw.

Impressie bouwplan

In de navolgende figuur is een impressie van de beoogde nieuwbouw weergegeven.





Commerciële ruimte en appartementen hoek Dorpsstraat / Eendvogelstraat

Het bouwdeel op de hoek markeert de entree tot de Dorpsstraat vanuit de Stenevate en Eendvogelstraat. Dit bouwdeel is, om qua maatvoering aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld aan de Dorpsstraat, opgesplitst in twee bouwvolumes. Aan de zijde van de Eendvogelstraat bevindt zich een beperkte sprong in de rooilijn en kent het bouwdeel twee kopgevels. Gelijk aan de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving bedraagt de bouwhoogte van de twee bouwvolumes twee bouwlagen met een kap. De bebouwingsgrens op de hoek is identiek aan die van de huidige bebouwing, maar kent wel een open ruimte op de hoek zodat het overzicht op de kruising wordt verbeterd.

Groepswoningen Dorpsstraat

Ten aanzien van de twee groepswoningen aan de Dorpsstraat zijn in het bouwplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bouwvolumes zijn opgesplitst naar kleinere maateenheden;
- de rooilijn kent een beperkt wisselend verloop, waarbij de bebouwing direct aan de openbare ruimte staat;
- de kapvormen herinneren aan de oorspronkelijke bebouwing door de keuze voor langskappen, incidenteel afgewisseld met een dwarskap;
- de dakranden verschillen enigszins in hoogte;
- het materiaalgebruik varieert;
- de gevelopeningen zijn eenvoudig en in positie wisselend.

Door toepassing van deze uitgangspunten past het nieuwe gebouw in de kleinschalige en dorpse structuur van de Dorpsstraat. De straatwand van de Dorpsstraat wordt doorgetrokken en vervolmaakt, waarbij door geleding en incidentele dwarskappen en detaillering (kleine gevelopeningen) het kleinschalige karakter van de Dorpsstraat wordt behouden. Door de rooilijn ter hoogte van de Dorpsstraat 82-84 enigszins terug te leggen, worden ten opzichte van de huidige situatie drie extra langspaarkeerplaatsen gecreëerd. Het profiel van de Dorpsstraat wordt daarmee ter plaatse iets verwijdt, maar de essentie van de karakteristiek van de straat blijft behouden.

Door de variatie in de positie van de rooilijn, een kleinschalig en geleed karakter van de bouwmassa en een toegesneden goot- en bouwhoogte (respectievelijk circa 6 en 7,5 meter) van de nieuwbouw wordt het bestaande woonhuis (Dorpsstraat 88) zorgvuldig ingepast in de doorgetrokken straatwand.

Appartementen Eendvogelstraat

Het bouwdeel aan de Eendvogelstraat staat haaks op deze straat. Dit bouwdeel is met corridors, die aan weerszijden van het perceel Dorpsstraat 88 lopen, verbonden met nieuwbouw aan de Dorpsstraat. Qua ruimtelijke beleving staat het bouwdeel echter solitair in de ruimte. Het ruimtelijk/architectonisch beeld van dit 'appartementengebouw' wijkt af van de nieuwbouw aan de Dorpsstraat. Dit bouwdeel wordt 3 bouwlagen hoog met kapvormen (goothoogte circa 9 meter, totale hoogte circa 10 meter). Door verspringingen in de gevels en toepassing van een centrale, glazen galerij wordt de massa van dit bouwdeel gebroken.

In tegenstelling tot de nieuwbouw aan de Dorpsstraat vormt dit bouwdeel qua vormgeving één geheel.

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan en maakt het hiervoor beschreven inrichtings-/bouwplan planologisch-juridisch mogelijk. De bestemmingen zijn op het beoogde plan afgestemd, waarbij – waar mogelijk c.q. gewenst – flexibiliteit in de juridische regeling is aangebracht. Zo kennen bijvoorbeeld de gronden direct grenzend aan de Dorpsstraat een bestemming “Gemengd”. Hiermee wordt, passend in het gemengde functionele beeld van de Dorpsstraat, naar de toekomst toe, de flexibiliteit geboden om functies, zoals bijvoorbeeld kantoren, detailhandel en wonen, bij recht ter plaatse te vestigen. Nieuwvestiging van horeca is, om overlast te voorkomen, daarbij slechts mogelijk door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

De woning Dorpsstraat 88 heeft R&B Wonen niet kunnen verwerven. Aangezien het bouwplan dit perceel aan drie zijden omsluit, is het betreffende perceel betrokken bij het plangebied. Bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn daarbij gerespecteerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, als verwerving op termijn toch mogelijk blijkt te zijn, het betreffende pand/perceel te integreren in de nieuwbouw.

Grondexploitatieovereenkomst

Wij hebben met de Stichting R&B Wonen afspraken gemaakt over ondermeer de planologische procedure, de ontwikkeling van het bouwplan, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw en de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

Financiën

Geen exploitatieplan vereist

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

Financiering door R&B Wonen

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van R&B Wonen. De beoogde nieuwbouw, en alle daarmee samenhangende kosten, worden door de woningbouwstichting betaald. Met de ontwikkeling zijn geen gemeentegelden gemoeid.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de inspraak geweest (zie bijlage 9 van het bijlagenboek). Dit heeft niet geleid tot wijziging van het plan.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013” was in de periode 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013 voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was dit plan gedurende de genoemde termijn op www.borsele.nl in te zien. Ook heeft het plan voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Heinkenszand. Van het voorgaande is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant, de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen en overwegingen

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn met betrekking tot het bestemmingsplan twee zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de overwegingen/reacties op de zienswijzen zijn in een aparte bijlage met annex opgenomen. Deze bijlage met annex maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Hoorzitting

De hoorzitting van de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen" heeft niet plaatsgevonden. Er waren hiervoor geen (tijdige) aanmeldingen ontvangen.

(Ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal (ambtelijke) wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels). Voorgesteld wordt om een aantal per abuis ontbrekende begrippen toe te voegen;
- verwijzingen naar de Welstandsnota Borsele. Inmiddels is deze nota vervangen door de Beeldkwaliteitsnota Borsele. Als gevolg hiervan wordt voorgesteld een aantal tekstuele wijzigingen door te voeren;
- het openbaar maken van de exploitatieopzet. In overleg met R&B Wonen is, naar aanleiding van de zienswijzen en gelet op jurisprudentie, besloten om alsnog een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet openbaar te maken. Voorgesteld wordt om deze samenvatting in het bijlagenboek op te nemen.

Besluit

Besloten wordt:

- om, naar aanleiding van de zienswijzen, in het bijlagenboek een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet op te nemen en in artikel 1 van de regels het begrip "detailhandel" toe te voegen. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen;
- het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013" gewijzigd vast te stellen.

Een en ander conform het gestelde in het ontwerp raadsbesluit.

Ter inzage liggende stukken

Het ontwerp besluit en de overige op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Bijlage(n)

- Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013"
- Annex "Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013"

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.

Bijlage, behorende bij het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013"

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Heinkenszand, gedeelte Dorpsstraat/Eendvogelstraat, 2013" was van 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013 voor een ieder digitaal raadpleegbaar. Daarnaast was het plan op het gemeentehuis van Borsele in te zien. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. Hierna volgt steeds een puntsgewijze samenvatting van een zienswijze, gevolgd door overwegingen/reacties.

Indiener A

Brief van 31 december 2012, ontvangen per fax en per post d.d. 2 januari 2013

Zienswijze

De zienswijze is ingediend door Achmea Rechtsbijstand. Cliënte kan zich niet vinden in het ontwerp bestemmingsplan.

In strijd met een goede ruimtelijke ordening

1. Gesteld wordt dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader worden de volgende argumenten aangedragen:
 - a. Realisatie van het woonzorgcomplex brengt groot planologisch nadeel voor cliënte met zich mee. Haar winkel wordt daarmee de laatste winkel van de Dorpsstraat. De aanzuigende werking van publiek naar naastgelegen winkels gaat daarmee verloren.
 - b. Cliënte staat op het standpunt dat een woonzorgcomplex zich niet verdraagt met een hoofdwinkelstraat. Zij stelt dat de keuze van het woonzorgcomplex op deze locatie niet goed is onderbouwd.
 - c. Gesteld wordt dat de bestemming "Gemengd" niet deugdelijk is gemotiveerd en te ruim is omschreven. Met betrekking tot dat laatste wordt ondermeer gewezen op de bestemming detailhandel, waarvan in de toelichting is gesteld dat deze een bovenlokale reikwijdte heeft. Verder wordt opgemerkt dat het handhaven van de oude bestemming voor cliënte gevolgen heeft voor het verhaal van planschade.

(Verkeers)overlast

2. Cliënte stelt dat een verantwoording ontbreekt voor de (verkeers)overlast die als gevolg van de nieuwe bestemming gaan ontstaan. Aangedragen wordt dat:
 - a. door het creëren van drie extra parkeerplaatsen in combinatie met het handhaven van het tweerichtingsverkeer gevaarlijke situaties ontstaan voor winkelend publiek/voetgangers;
 - b. geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verkeersdruk op en verkeerveiligheid in de Dorpsstraat als gevolg van het extra verkeer door de realisatie van het woonzorgcomplex. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan daarmee niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Onvoldoende parkeergelegenheid

3. Gesteld wordt dat niet voldaan wordt aan de minimale parkeervraag van het woonzorgcomplex, omdat de benodigde parkeerruimte voor verplegend en verzorgend personeel niet in de berekening is meegenomen.

Aantasting dorpsgezicht

4. Gesteld wordt dat met de realisatie van het woonzorgcomplex, waarbij de rooilijn wordt teruggelegd, waardoor drie extra parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd, het dorpsgezicht onaanvaardbaar wordt aangetast.

Onderbouwing woningbouwbehoefte

- 5./6. Cliënte stelt dat onderzocht had moeten worden dat de woningen daadwerkelijk door bejaarden en zorgbehoevenden vanuit omliggende kernen zullen worden betrokken. Daarnaast is, haar inziens onterecht, niet onderzocht/aangetoond dat het aanbod aan appartementen overeenkomt met de woningbehoefte van de senioren van Heinkenszand.

Woonvisie

7. Cliënte maakt bezwaar tegen het aantal appartementen en groepswoningen, omdat dit hoger ligt dan het genoemde maximum van 25 in de woonvisie. Zij stelt dat uit deze visie niet blijkt dat dit aantal enkel betrekking zou hebben op de Emté locatie en in de eerste 5 jaar, zoals het college van B&W in het inspraakrapport stelt.

Bebouwingsdichtheid

8. Cliënte staat op het standpunt dat een maximale bebouwingsdichtheid van 24 woningen per hectare gehanteerd moet worden om sprake te laten zijn van een goede ruimtelijk-functionele inpasbaarheid. Zij stelt dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom ondanks de hoge bebouwingsdichtheid toch sprake is van een goede ruimtelijke indeling.

Betrekken perceel cliënte in planontwikkeling

9. Cliënte geeft aan dat een oplossing van het tekort aan openbare parkeerplaatsen voor het winkelend publiek en het tekort aan groenvoorzieningen bereikt kan worden door haar perceel bij de ontwikkeling te betrekken.

Behoeftte aan zorgwoningen

10. Cliënte stelt dat onderzoek dient plaats te vinden of er vanuit andere kernen behoefte is aan de beoogde zorgwoningen.

Overleg andere dorpskernen

11. Cliënte stelt dat overleg met andere dorpskernen noodzakelijk is, omdat eventuele bewoners als belanghebbend moeten worden aangemerkt. Onderzoek daarnaar had in verband met de economische uitvoerbaarheid plaats moeten vinden.

Asbestinventarisatie

12. De te slopen panden bevatten asbest. Cliënte beweert dat de gemeente ten onrechte heeft nagelaten een asbestinventarisatie uit te voeren en stelt dat dit alsnog moet gebeuren.

Economische uitvoerbaarheid

13. Cliënte stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd. Gevraagd wordt voor wiens rekening de planschadevergoedingen komen. Indien de gemeente deze voor haar rekening neemt, gaat dit ten laste van de gemeentelijke begroting en dient de uitvoerbaarheid hiervan te worden uiteengezet. Cliënte stelt dat de toelichting op de financiering, waarbij de gemeente zich beroept op het feit dat deze tot de bedrijfsvertrouwelijke informatie van R&B Wonen behoort, onvoldoende is.

Onderzoek nadeelcompensatie en planschade

14. Cliënte stelt dat de (omzet)schade voor haar als gevolg van de realisatie van dit plan dermate ernstig is dat onderzoek had moet worden gedaan naar nadeelcompensatie en planschade. Voor deze (omzet)schade is geen voorziening getroffen. Zij stelt dat een nadeelcompensatieverordening niet van toepassing is verklaard. Noch is op andere wijze nadeelcompensatie aangeboden.

Voorzieningen tijdens bouwfase

15. t/m 17. Cliënte stelt dat het er geen voorzieningen zijn getroffen voor ondernemers in de Dorpsstraat als gevolg van de geplande bouwfase. Zij stelt dat het college heeft aangegeven dat het in goede banen leiden hiervan moeilijk wordt en dat het college heeft nagelaten te onderbouwen op welke wijze dit plaats gaat vinden. Cliënte vindt dat dit alsnog moet gebeuren.

Verzoek

18. Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze.

Overwegingen/reacties

In strijd met een goede ruimtelijke ordening

- ad 1. De gemeente deelt het standpunt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet. Analooq aan de opmerkingen van cliënte in dat kader het volgende:
 - a. Anders dan wordt gesteld, wordt de winkel van cliënte niet de laatste winkel van de Dorpsstraat. Optiek De Visser vestigt zich, na de nieuwbouw van het

(woonzorg)complex, wederom op de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat. Terzijde: de bakker en bloemist verdwijnen overigens ook niet uit de Dorpsstraat. Zij vestigen zich op een nieuwe locatie, circa 90 meter verderop, in de straat.

Verder wordt opgemerkt dat dit gedeelte van de Dorpsstraat momenteel reeds een gemengde bestemming kent ("Centrumvoorzieningen"). Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is het nu al mogelijk dat de panden naast de winkel van cliënte enkel voor wonen, en niet voor detailhandel, in gebruik worden genomen. Planologisch-juridisch treedt er vanuit dat oogpunt geen verslechtering voor cliënte op.

- b. De gemeente is van mening dat er ruimtelijk-functioneel geen bezwaar is dat het woonzorgcomplex zich aan de Dorpsstraat vestigt. De Dorpsstraat kent reeds een mix aan diverse functies (wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen). Het is niet zo dat met het woonzorgcomplex een (sterk) afwijkende functie binnen het betreffende straatdeel wordt toegestaan. De gemeente acht het gewenst dat ouderen/zorgbehoevenden centraal binnen een dorp, met voorzieningen onder handbereik en enige levendigheid in de directe omgeving, gevestigd worden en niet ergens achteraf 'weggestopt' worden. De locatie op de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat biedt het beste van twee werelden. Enerzijds op korte afstand winkelveorzieningen, anderzijds (direct tegenover de locatie, aan de Eendvogelstraat) een rustig, fraai bos-/natuurgebied. Dat over de locatiekeuze (de ideale huisvestigingslocatie voor ouderen/zorgbehoevenden) de meningen verdeeld zijn, is geen 'dooddoener', maar een feit. Cliënte en gemeente staan hier bijvoorbeeld al anders in.

Zoals eerder in het inspraakrapport opgemerkt, is het vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' ondermeer van belang of aan de nieuwe bewoners een goed woon-/leefklimaat kan worden geboden. Dit is het geval. Zo zullen bijvoorbeeld de gevels van de nieuwbouw aan de zijde van de Dorpsstraat zodanig geïsoleerd en uitgevoerd worden dat geluidsoverlast binnen als gevolg van straatgeluid zoveel als mogelijk beperkt wordt. Terzijde wordt daarbij opgemerkt, om de relativiteit weer te geven, dat het hier een winkelstraat in een dorp en geen drukke winkelstraat in een stad betreft. Het beoogde plan voldoet aan relevante (milieu)wet- en regelgeving. Hiermee wordt eventuele (geluids)overlast voor de nieuwe bewoners voorkomen/beperkt. Vice versa belemmert de beoogde nieuwbouw de bestaande detailhandels-/horecafuncties in de omgeving niet (c.q. niet onevenredig zwaar) in hun bedrijfsvoering. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van de toelichting en de overwegingen/reacties naar aanleiding van de zienswijze van indiener B, onder ad. 1 t/m 4.

- c. De meerderheid van de winkels in Heinkenszand zijn aan de Dorpsstraat gevestigd. In het thans voor de betrokken gronden vigerende bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" zijn de panden/gronden aan de Dorpsstraat, het gedeelte tussen de Van Cittersstraat en de Stenevate, bestemd tot "Centrumvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca (onder voorwaarden), dienstverlening en wonen bij recht toegestaan. Hiermee wordt een bepaalde mate van flexibiliteit geboden doordat functiewijzigingen zonder ruimtelijke procedure plaats kunnen vinden. Dit komt de centrumfunctie van dit betreffende deel van de Dorpsstraat ten goede. In de lijn van deze bestemmingsplanregeling hebben in het onderhavige plan de gronden die grenzen aan de Dorpsstraat de bestemming "Gemengd" gekregen. De inhoud van deze bestemming komt, zoals indiener ook aangeeft, vrijwel volledig overeen met de oude bestemming "Centrumvoorzieningen". De op dit moment ter plaatse beoogde functies (detailhandel, (zorgafhankelijk) wonen en kantoorruimte) passen uiteraard binnen deze bestemming. De bestaande rechten worden met de nieuwe bestemming verder gehandhaafd; ook van het pand Dorpsstraat 88, dat binnen het plangebied valt, maar geen onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling. Bovendien wordt hiermee, naar de toekomst toe, flexibiliteit geboden. De bestemmingskeuze is

ons inziens, op grond van het hiervoor geschrevene, legitiem. De gemeente heeft overigens een bepaalde mate van beleidsvrijheid in de keuze van haar bestemmingsplansystematiek. Zij is niet verplicht 'eng' te bestemmen. De op grond van het bestemmingsplan maximale invulmogelijkheden moeten uiteraard wel ruimtelijk-functioneel acceptabel zijn. Dat is ons inziens hier het geval.

Met betrekking tot de gemaakte opmerking ten aanzien van de reikwijdte van de bestemming detailhandel het volgende. Op p. 20 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het centrumgebied van Heinkenszand een bovenlokale functie heeft. Dit houdt niets anders in dan dat niet enkel inwoners van het dorp zelf, maar ook van andere dorpen van de aanwezige detailhandelsvoorzieningen gebruik maken. Dit zegt niets over de aard van de detailhandelsvoorzieningen en of deze al dan niet passend zijn aan de Dorpsstraat. Per abuis was in de begripsbepalingen van het ontwerp bestemmingsplan (artikel 1) het begrip "detailhandel" niet opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit manco hersteld.

De gemeente ziet niet waarom het 'enger' bestemmen gunstiger voor cliënte zou zijn wat betreft het kunnen verhalen van eventuele planschade. Normaliter leidt het ruimer bestemmen of het leggen van 'zwaardere' (milieuhinderlijke) bestemmingen tot planschade voor aangrenzende belanghebbenden. Hiervoor is aangegeven waarom de gemeente voor de bestemming "Gemengd", op de gronden aan de Dorpsstraat, heeft gekozen en waarom dit haar inziens gerechtvaardigd is. Mocht cliënte van mening zijn dat zij als gevolg van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan schade leidt dan kan zij, binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het plan, een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke claims een procedureverordening vastgesteld.

Verkeersoverlast

ad 2. Anders dan cliënte voorziet de gemeente niet dat er als gevolg van de nieuwe bestemming verkeersoverlast gaat ontstaan. In antwoord op de zienswijze het volgende:

- a. Over een klein gedeelte aan de Dorpsstraat wordt de rooilijn enigszins teruggelegd waardoor ruimte ontstaan voor het realiseren van drie extra parkeerplaatsen in de straat. Het profiel wordt daarmee niet anders dan in andere gedeelten van de straat. De Dorpsstraat is een historisch dijklint met een beperkte straatbreedte. Al jarenlang speelt de discussie over het al dan niet instellen van eenrichtingsverkeer. Op verzoek van met name de ondernemers is tot op heden het tweerichtingsverkeer gehandhaafd. De beperkte verkeersruimte vraagt om oplettendheid van de diverse verkeersdeelnemers. De gemeente deelt echter niet de zienswijze, dat er met de beoogde ontwikkeling gevaarlijke situaties ontstaan voor het winkelend publiek/voetgangers. Dan zou de straat nu al een 'toneel van ongelukken' moeten zijn. Dit is niet het geval.
- b. De gemeente vraagt zich af waarop de stelling dat het woonzorgcomplex leidt tot meer verkeersdruk op de Dorpsstraat is gebaseerd. Naar haar mening is dit namelijk niet aan de orde. Het woonzorgcomplex wordt immers volledig vanaf de Eendvogelstraat ontsloten. Ook de parkeerruimte is aan die zijde gesitueerd. (Gemotoriseerd) verkeer van en naar het complex zal dan ook geen gebruik gaan maken van de Dorpsstraat (een uitzondering daargelaten), maar rijden via de Eendvogelstraat en Stenevate. Laatstgenoemde wegen zijn beide hoofdonsluitingswegen van het dorp. De doorstroming op deze wegen is beter dan op de Dorpsstraat en verkeer neemt doorgaans de makkelijkst rijdbare weg. Tenminste, als deze qua afstand niet (veel) langer is, wat in zijn algemeenheid hier het geval is. Onderzoek naar de verkeersdruk en verkeersveiligheid op de Dorpsstraat is, in het kader van en gelet op de beoogde situatie, naar de mening van de gemeente dan ook niet nodig/zinvol.

Onvoldoende parkeergelegenheid

ad 3. Parkeren voor personeel en bezoekers maken onderdeel uit van de parkeernormen, zoals gehanteerd in de parkeerbalans. Dit is bijvoorbeeld goed te zien aan de normen voor de groepswoningen. De bewoners van de woningen zullen zelf niet over een auto beschikken. De in de parkeerbalans voor deze woningen opgenomen parkeerbehoefte komt volledig voort uit de parkeervraag van personeel en bezoekers.

Terzijde wordt opgemerkt dat aan de Eenvogelstraat, ter hoogte van het plangebied, nog ruimte is voor circa 10 langspaarkeerplaatsen. Deze zijn niet in de parkeerbalans betrokken, maar kunnen dienen als overloopruimte voor het woonzorgcomplex en bezoekers/bewoners van de Dorpsstraat.

Aantasting dorpsgezicht

ad 4. De stelling dat met de realisatie van het woonzorgcomplex en het terugleggen van de rooilijn het dorpsgezicht onaanvaardbaar wordt aangetast, wordt niet onderbouwd en snijdt naar onze mening geen hout. Slechts over een beperkt gedeelte (tussen de huisnummers Dorpsstraat 82 en 88) wijzigt de rooilijn in beperkte mate. De straatbreedte wordt, zoals eerder aangegeven, niet anders dan elders in de Dorpsstraat (bijvoorbeeld de breedte ter hoogte van huisnummer 80). Datgene wat het dorpsgezicht bepaalt, is de positionering, maat, schaal en architectonische vormgeving van de bebouwing. Voor de Dorpsstraat betekent dat aaneengesloten bebouwing die direct aan de straat staat. Panden van 1 à 2 lagen hoog met een kap. Daarnaast spelen ook architectonische kenmerken, zoals bijvoorbeeld de toepassing van baksteen in (donkere/rode) aardetinten of wit gepleisterde/beschilderde gevels en een verticale gevelindeling, in de beeldvorming een belangrijke rol. Het bestemmingsplan (waarin de positionering en bouwhoogten zijn geregeld) en het beoogde bouwplan passen binnen de hiervoor genoemde kenmerken. In dat kader wordt ook opgemerkt dat de gevel van de nieuwbouw, wat betreft het gedeelte aan de Dorpsstraat, visueel wordt opgeknipt in kleinere delen en dat verschillende kaprichtingen worden toegepast. Dit om aan te sluiten bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing aan het historische dijklint. Kortom, de gemeente deelt de stelling dat er een aantasting van het dorpsgezicht plaatsvindt niet.

Onderbouwing woningbouwbehoefte

ad. 5/6. Bij de ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)complexen en woningbouwuitbreidingen is het van tevoren nooit (volledig) bekend wie er komt te wonen. Er moet uiteraard wel sprake zijn van een algemene woningbouwbehoefte. Uit gemeentelijke bevolkingsprognoses blijkt dat de komende jaren een aanzienlijke vergrijzing van de bevolking optreedt. De vraag naar nultreden- en zorgwoningen neemt hiermee toe. In 2015 wordt binnen de gemeente Borsele een aanzienlijk tekort (meer dan 2000 woningen) aan nultreden- en zorgwoningen voorzien (Companen, Capaciteit voor de toekomst, Wonen, zorg en welzijn, 2009). In de woonvisie staat dan ook "Om aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking te voldoen, moet het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan seniorenwoningen worden teruggebracht". Het nieuwe woonzorgcomplex voldoet zondermeer aan een aanwezige (en toekomstige) behoefte. De woningbouwcapaciteit van dit complex past binnen de meest recente woningbouwplanning.

Om zorgvoorzieningen bij woningbouw te kunnen realiseren (financieel/organisatorisch haalbaar te laten zijn), is een bepaalde omvang nodig. Op de kleinere dorpen is de vraag naar deze vorm van wonen te beperkt om woonzorgcomplexen te kunnen realiseren. Derhalve is concentratie van het woonzorgaanbod in enkele kernen noodzakelijk. In de woonvisie staat in dat kader "Het zwaartepunt van het zorgaanbod komt dan te liggen in de dorpen Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande. Deze kernen hebben een centrale ligging ten opzichte van de overige kernen in de gemeente" (p. 30). Gekeken wordt derhalve naar de behoefte aan senioren-/zorgwoningen op gemeentelijke schaal en niet enkel op lokale schaal. Het eerder genoemde onderzoek van Companen toont aan dat die behoefte er nadrukkelijk is.

Ter indicatie waar de nieuwe bewoners vandaan komen: In 2007 is de Fonteyne, eveneens een woonzorgcomplex van R&B Wonen in Heinkenszand, opgeleverd. Van de bewoners komt circa 2/3 uit Heinkenszand en 1/3 uit andere Borsele kernen. Overigens houdt R&B Wonen ook een lijst bij van personen die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een appartement in het nieuwe woonzorgcomplex. Op deze lijst staan momenteel 52 geïnteresseerden, hiervan komen er 34 van buiten Heinkenszand.

Woonvisie

ad 7. In de tekst van de woonvisie staat "Op de inbreidingslocatie van de vroegere EMTE zijn 25 appartementen gepland in de eerste 5 jaar". Er staat niet dat dit een maximum aantal is. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is het genoemde woningbouwaantal gewijzigd. Het plangebied is, doordat een aantal aangrenzende panden/percelen in de herontwikkeling wordt betrokken, groter geworden. Vier panden, die op basis van het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" reeds voor bewoning zouden kunnen worden aangewend, zijn bij de planvorming betrokken. Door de uitbreiding van het plangebied kan er ter plaatse fysiek gezien meer programma worden gerealiseerd. Ten aanzien van het bouwprogramma staan primair twee vragen centraal: 1. Is er behoefte aan het geboden bouwprogramma? en (zo ja) 2. Kan het beoogde bouwprogramma op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden gerealiseerd op de beoogde bouwlocatie? Op beide vragen kan bevestigend worden geantwoord. In dit kader wordt verwezen naar het eerder geschrevene onder ad. 5./6. en naar hoofdstuk 3 van de toelichting.

Bebouwingsdichtheid

ad 8. Het genoemde aantal van 24 woningen per hectare, waaraan volgens cliënte moet worden voldaan, wordt niet onderbouwd. Niet duidelijk is daarmee waarom deze bebouwingsdichtheid gehanteerd zou moeten worden. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de beoogde herontwikkeling uitvoerig beschreven. In paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke inpasbaarheid van het beoogde (bouw)plan. Anders dan cliënte staat de gemeente op het standpunt dat hiermee de beoogde planontwikkeling, vanuit ruimtelijk oogpunt, voldoende is gemotiveerd. Overigens wordt in de zienswijze niet aangegeven waarom deze motivatie niet voldoende zou zijn.

Betrekken perceel cliënte in planontwikkeling

ad 9. Van de opmerking van cliënte is kennis genomen. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is op zichzelf passend, zowel op de locatie zelf als in de omgeving. Er is daarmee geen noodzaak om het perceel van inspreester in de planvorming te betrekken.

Behoeft aan zorgwoningen

ad 10. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad. 5./6.

Overleg andere dorpskernen

ad 11. Verwezen wordt naar het geschrevene onder ad. 5./6. Er zijn, mede gelet op de aanwezige lijst van geïnteresseerden, geen redenen te veronderstellen dat de appartementen niet verhuurd/verkocht gaan worden en dat de economische uitvoerbaarheid als gevolg daarvan onder druk komt te staan.

Asbestinventarisatie

ad 12. Wettelijk is het verplicht dat de resultaten van een asbestinventarisatieonderzoek onderdeel uitmaken van een sloopmelding. Door R&B Wonen is inmiddels een sloopmelding ingediend. Uit het daarbij toegevoegde onderzoeksrapport blijkt dat er inderdaad asbest in de te slopen bebouwing aanwezig is. Deze zal door een gespecialiseerd bedrijf worden verwijderd. Dit is één van de voorschriften die gekoppeld is aan het (op 10 januari 2013) afgegeven akkoord van de gemeente op de melding.

Economische uitvoerbaarheid

ad 13. De gemeente heeft met R&B Wonen een grondexploitatieovereenkomst afgesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is dat eventueel uit te keren planschadebedragen, die een gevolg zijn van de vaststelling van voorliggend

bestemmingsplan, op de woningbouwstichting worden verhaald. Hiermee is geregeld dat deze kosten niet ten laste komen van de gemeentelijke begroting. R&B Wonen heeft in haar exploitatiebegroting een post opgenomen waaruit eventueel uit te keren planschadebedragen worden gefinancierd.

In overleg met R&B Wonen is, bij nader inzien, besloten om een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet openbaar te maken. Uit jurisprudentie blijkt er geen verplichting is om de volledige opzet openbaar te maken, maar dat volstaan kan worden met een samenvatting.

Onderzoek nadeelcompensatie en planschade

ad 14. R&B Wonen heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen en heeft daarmee de financiële risico's van het plan, wat betreft een eventuele waardedaling van nabij gelegen onroerend goed, in beeld. Naar eventuele omzetschade heeft geen onderzoek plaatsgevonden. Dit wordt bepaald door vele variabelen, bijvoorbeeld de duur van de bouw, de mate van bereikbaarheid tijdens de bouw, de omzet van de winkel, etc. Het is straks aan cliënte om aan te tonen dat er omzetschade is geleden. Er is geen wettelijke verplichting van te voren onderzoek te doen naar eventuele plan-/omzetschade. R&B Wonen heeft overigens in haar exploitatiebegroting een post opgenomen waaruit eventueel uit te keren planschadebedragen worden gefinancierd.

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat degene die "in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerend goed schade leidt" als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan, op aanvraag recht heeft op een financiële tegemoetkoming, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Cliënte kan, binnen 5 jaar van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen. Door de Borselse gemeenteraad is voor de afhandeling van dergelijke planschadeclaims een procedureverordening vastgesteld.

Voorzieningen tijdens bouwfase

ad. 15./17. Anders dan wordt beweerd, heeft het college in het inspraakrapport niet aangegeven dat het in goede banen leiden van de bouw moeilijk wordt. Wel is aangegeven dat het, wat betreft de te nemen (verkeers)maatregelen tijdens de bouw, lastig is om iedereen tevreden te stellen. Immers, de voorkeuren, voor welke maatregelen het meest gewenst zijn, verschillen.

De nieuwbouw zal in één bouwstroom worden gerealiseerd. Tijdens de bouw zullen (verkeers)maatregelen worden getroffen om enerzijds de bouw fysiek mogelijk te maken en anderzijds overlast voor de omgeving zo minimaal mogelijk te houden.

Algemeen uitgangspunt is dat de tijdelijke versmalling van de Dorpsstraat (verkeers)veilig is en zo kort mogelijk wordt gehouden. Een eerste idee was om, ter hoogte van de bouwlocatie, tijdelijk eenrichtingsverkeer in te stellen en over de lengte het betreffende straatdeel tijdelijk parkeren aan de oostzijde van de straat (tussen de lichtmasten) toe te staan. Ondermeer de winkeliersvereniging heeft echter de voorkeur uitgesproken om, ten koste van compenserende parkeergelegenheid, ook tijdens de bouw het tweerichtingsverkeer te behouden.

In overleg met de winkeliersvereniging is nu afgesproken dat het tweerichtingsverkeer tijdens de bouw gehandhaafd blijft, evenals zoveel mogelijk parkeerruimte. Hierbij is uiteraard aandacht voor de beschikbare ruimte voor voetgangers en de verkeersveiligheid. Mocht tijdens de bouw blijken dat de getroffen maatregelen tot onvoorziene verkeersonveilige situaties leidt, dan zal over een beperkt gedeelte van de Dorpsstraat alsnog eenrichtingsverkeer worden ingesteld. De verkeersafwikkeling tijdens de bouw is overigens een zaak die buitenom het bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplanprocedure loopt. Derhalve wordt hiervan in het plan ook geen melding gemaakt. Het bestemmingsplan regelt enkel het gewenste ruimtelijk-functionele eindbeeld.

Verzoek

ad 18. De gemeente komt niet tegemoet aan het verzoek. Zij staat op het standpunt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en dat zij een verantwoorde belangenafweging heeft gemaakt.

Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze wordt in de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) een definitie van het begrip "detailhandel" toegevoegd. Daarnaast wordt, als onderdeel van het bijlagenboek, een samenvatting van de exploitatieopzet openbaar gemaakt. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijziging van het plan.

Indiener B

Brief van 2 januari 2013, ontvangen per fax d.d. 2 januari 2013 en per post d.d. 3 januari 2013

Zienswijze

De zienswijze is ingediend door MH + O Advocaten. Cliënten zijn eigenaren van de Dorpsstraat 113. Zij hebben deze onroerende zaak, alsmede de inventaris, handelsnaam en goodwill, als horecabedrijf uitgegeven. Het horecabedrijf is plaatselijk bekend als "De Balletent". Cliënten menen dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Zij hebben de volgende bezwaren met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan.

Bezinning

1. Cliënten hebben kennis genomen van de bezonningsdiagrammen. Met de voorgenomen planwijziging komt het terras, anders dan nu het geval is, wat betreft de maanden augustus en september in de schaduw te liggen. Gesteld wordt dat meer rekening is gehouden met het zo vol mogelijk bouwen van het Emté-terrein dan met welbeschouwd het enige café-restaurant van Heinkenszand. Door het terras te ontnemen van zon wordt de exploitatie van het horecabedrijf benadeeld. Hiermee wordt ten onrechte geen rekening gehouden. Indiener stelt dat het college in het inspraakrapport ten onrechte aangeeft dat momenteel reeds op deze locatie bebouwing van respectievelijk 6 en 11 meter hoog kan worden opgericht. Dat dit juist niet mogelijk is, is aanleiding om het bestemmingsplan te herzien. Hiermee ontstaat juist de ongewenste schaduwwerking.

Openbaarheid parkeerterrein

2. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het parkeerterrein niet openbaar is. Indiener vraagt waarop dit gebaseerd is. Het terrein wordt jarenlang door een ieder gebruikt, waaronder de bezoekers van het horecabedrijf, en voorziet in een grote behoefte. Ook wordt het terrein, al dan niet geïnitieerd door exploitanten, gebruikt voor evenementen. De Dorpsstraat kent een parkeerprobleem dat hiermee wordt verergerd. Er worden parkeerplaatsen onttrokken en voorts ontstaat een nieuwe behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners van het complex en hun bezoekers. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt, als geen compensatie plaatsvindt, een ruimtelijk (parkeer)probleem gecreëerd. Indiener verwijst voorts naar een uitspraak van de Hoge Raad waarbij een overeenkomst waarbij een parkeerterrein aan de openbaarheid werd onttrokken nietig werd verklaard vanwege het in strijd zijn met de dwingende bepalingen van de Wegenwet. Indiener betoogt dat het hier niet anders is. In het inspraakrapport heeft het college aangegeven dat geen sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Indiener vindt deze ontkenning, zonder dat daar zijns inziens een nadere motivering aan ten grondslag ligt, onbegrijpelijk. Het parkeerterrein is sinds jaar en dag in gebruik bij een ieder. Indiener stelt dat de rechthebbenden dit terrein blijkbaar de bestemming openbare weg hebben gegeven door dit toe te staan. Indiener stelt dat de daarvoor bestaande situatie in deze niet relevant is, indien door het gebruik de openbaarheid is ontstaan. De Wegenwet beoogt te beschermen dat een openbare weg niet zomaar aan de openbaarheid kan worden onttrokken. Hierbij maakt niet het uit of het privaat eigendom betreft.

Onverenigbare functies

3. Indiener stelt dat een zorgfunctie voor somatisch verpleeghuispatiënten, waarbij rust het uitgangspunt is, zich niet verdraagt met de horecauitspanning van cliënten, met een terras, muziek en personen buiten. Hij stelt dat er sprake is van elkaar bijtende bestemmingen. Daarnaast wordt aangedragen dat het onlogisch is om deze ontwikkeling tegenover de enige horecauitspanning van Heinkenszand mogelijk te maken, temeer omdat de doelgroep van het appartementencomplex (ouderen/zorgbehoevenden) allergisch is voor geluid afkomstig van bezoekers/muziek. Indiener stelt dat het van naïviteit zou getuigen om te menen dat dit een uitstekende inpassing is gezien de taakstelling van artikel 3.1 Wro (→ bij de vaststelling van bestemmingen is het uitgangspunt dat (naburige) bestemmingen elkaar wederzijds moeten kunnen verdragen). Verder stelt hij dat er sprake is van een onvolledige belangenafweging. In dat kader wordt ook nogmaals verwezen naar het verdwijnen van de parkeergelegenheid op het terrein.

Geen garantie op een aanvaardbaar woon-/leefklimaat

4. Indiener beweert dat het college in het inspraakrapport stelt dat de VNG zoneringsafstanden zijn gehanteerd en dat die afdoende zijn. Hij stelt dat niet deze afstand bepaalt (wettelijk gezien) of de ontwikkeling toegestaan is, maar dat uit jurisprudentie blijkt dat bepalend is of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van het beoogde plan kan worden gegarandeerd en of bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Indiener stelt dat dat juist niet het geval is, hetgeen zijn inziens wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek. Hij stelt dat een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu niet wordt gegarandeerd. Indiener stelt dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorts in strijd met de rechtszekerheid.

Onderzoek/kosten bodemsanering

5. Indiener merkt op dat aan het vaststellen van een bestemmingsplan een gedegen onderzoek vooraf dient te gaan. Hij stelt dat het bodemrapport losse eindjes openlaat, terwijl zonneklaar is dat sanering noodzakelijk is. Dit kan aanzienlijke consequenties hebben voor de financiële uitvoerbaarheid en daarmee realiteitswaarde van het plan.

Kostenverhaal

6. Indiener stelt dat het cliënten niet is gebleken of kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, door het afsluiten van de grondexploitatieovereenkomst tussen gemeente en R&B Wonen voldoende is verzekerd. In dat kader is het cliënten ook niet bekend of de gemeente voldaan heeft aan de publicatieplicht, ex artikel 6.24, lid 3 Wro, van de gesloten overeenkomst. Indiener stelt dat de gemeente, aangezien zij naar zijn wetenschap hieraan niet heeft voldaan, een exploitatieplan moet vaststellen. Hij stelt dat er geen ontwerp exploitatieplan ter inzage heeft gelegen en dat om die reden het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Financiële uitvoerbaarheid

7. In verband met de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gevraagd/opgemerkt dat:
- niet duidelijk is of subsidies ondubbelzinnig zijn toegekend en die aanspraken nog bestaan;
 - subsidieverstrekking publieke gelden betreft en dat men daarover niet kan beroepen op artikel 10 Wob. Ten onrechte is geen duidelijkheid gegeven of de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende is verzekerd;
 - het vergroten van de woningbouwaantallen, ten opzichte van de 25 appartementen voor de Emté-locatie zoals genomen in de structuur- en woonvisie, gelet op de gewijzigde woningbouwmarkt, ongeloofwaardig is. Dat maakt de exploitatie op papier wellicht positiever, maar ook in dat scenario kent de begroting een tekort. Gesteld wordt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is verzekerd.

Tot slot

8. Namens cliënten wordt verzocht op grond van de zienswijze het bestemmingsplan niet (in deze vorm) vast te stellen.

Overwegingen/reacties

Bezonnig

- ad 1. De bezonningsituatie ligt meer genuanceerd dan in de zienswijze wordt gesteld. De bezonningsstudie vergelijkt de schaduwwerking van de thans aanwezige bebouwing met die van de toekomstige bebouwing. Hieruit blijkt dat in augustus tussen 19.00 en 19.30 uur de bezonnig van het terras in de nieuwe situatie nadeliger wordt. In september wordt de situatie ergens tussen 16.00 en 17.00 uur nadeliger, waarbij om 19.00 uur ook in de bestaande situatie het terras niet meer in de zon ligt. Echter, als er een vergelijking wordt gemaakt tussen datgene wat onder het thans vigerende en onder het toekomstige bestemmingsplanregime aan bebouwing mogelijk is, dan wijkt de bezonningsituatie voor het terras onder beide regimes nog minder af. In de huidige situatie is het pand Dorpsstraat 88 bepalend voor het optreden van schaduw op het terras. Volgens het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Heinkenszand 1998" kan op dit perceel bij recht bebouwing met een dakvoetheogte van 6 meter en totale hoogte van 11 meter worden opgericht. Bovendien kan de zijtuin van het genoemde pand nu al, tot op de hiervoor genoemde hoogten, volledig worden bebouwd. Dit betekent dat als er invulling wordt gegeven aan de bestaande maximale bouwmogelijkheden ter plaatse van de Dorpsstraat 88 het terras al eerder, vergeleken met de bezonningsdiagrammen "bestaand", in de schaduw komt te liggen. De nadelige gevolgen voor de bezonnig (en exploitatie) van het terras als gevolg van de vaststelling van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, vergeleken met het thans vigerende bestemmingsplan, zullen daarmee zeer beperkt zijn.
- Anders dan indiener beweert, heeft het college in het inspraakrapport niet gesteld dat direct tegenover het pand van cliënten, op de voormalige Emté-locatie, al bebouwing tot genoemde hoogten kon worden opgericht. Dit is inderdaad de aanleiding om het bestemmingsplan te herzien. In het inspraakrapport, hetgeen hiervoor is herhaald, wordt gesproken over de vigerende bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de Dorpsstraat 88 en de invloed hiervan op de bezonnig van het terras.
- Terzijde wordt opgemerkt dat de gronden waarop het terras is gesitueerd in eigendom zijn van de gemeente. Dat de cliënten ter plaatse een terras kunnen exploiteren komt voort uit goodwill van de gemeente.

Openbaarheid parkeerterrein

- ad 2. Of een terrein al dan niet openbaar is (of als openbaar moet worden aangemerkt) is bepaald in artikel 4, lid 1 van de Wegenwet (in werking getreden: maart 2006). Hierin staat dat een weg openbaar is:
- "I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;
- II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;
- III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven."
- Het hiervoor gestelde onder I. is niet aan de orde. Pas rond 1992 heeft de supermarkt zich op de locatie gevestigd en is bijbehorend parkeerterrein gerealiseerd. Daarvoor waren de gronden in eigendom van/gebruik bij een smederij/machinefabriek en niet voor een ieder toegankelijk.
- Ook het gestelde onder III. is niet aan de orde. Uit artikel 5 van de Wegenwet blijkt dat aan het geven van een 'bestemming van openbaren weg' een besluit van de gemeenteraad ten grondslag moet liggen. De raad heeft daartoe nooit een verzoek van rechthebbenden ontvangen en een dergelijk besluit is dan ook niet genomen. Anders dan indiener beweert, kan niet impliciet door de rechthebbenden een bestemming openbare weg zijn gegeven, omdat zij jarenlang openbaar gebruik van

het parkeerterrein hebben toegestaan.

De vraag ligt dan nog voor in hoeverre het gestelde onder II. van toepassing is. Feit is dat het terrein gedurende 10 achtereenvolgende jaren (vóór 2006) openbaar toegankelijk was. Of het terrein openbaar is, in de zin van de Wegenwet, is dus afhankelijk van het feit of de gemeente het terrein heeft onderhouden. De in artikel 4, lid 1, onder II. genoemde voorwaarden zijn immers cumulatief en niet, anders dan waar indiener op aanstuurt, limitatief. Onderhoud van het parkeerterrein door de gemeente (of een andere overheid) is niet aan de orde (geweest). Het terrein is niet opgenomen in het gemeentelijke onderhoudsplan en er is daadwerkelijk geen onderhoud door de gemeente gepleegd. Op basis hiervan komt de gemeente tot de conclusie dat het parkeerterrein geen openbaar terrein is als bedoeld in de Wegenwet. Terzijde: dat het terrein gebruikt kon worden voor evenementen is goodwill van de (vorige) eigenaren, maar is niet van invloed op het al dan niet openbaar zijn van het parkeerterrein. De jurisprudentie waarnaar door indiener wordt verwezen is ons inziens niet vergelijkbaar met de voorliggende casus.

Het hiervoor gestelde houdt in dat ter plaatse van de voormalige supermarktplaatslocatie een nieuwe invulling kan worden gerealiseerd zonder dat daar een verplichting tegenover staat dat er compenserende parkeergelegenheid moet worden geboden. Er worden, juridisch gezien, immers geen parkeerplaatsen aan de openbaarheid onttrokken. De nieuwe ontwikkeling moet uiteraard wel op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte voorzien. In dat kader is een parkeerbalans opgesteld (zie paragraaf 3.2.3. van de toelichting). Uit deze balans blijkt dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor bewoners, bezoekers en personeel van de nieuwbouw. Parkeren ten behoeve van de nieuwbouw wordt dus niet op het openbaar gebied afgewenteld.

De gemeente is het met indiener eens dat de eigendomsverhouding niet bepalend is of er al dan niet sprake is van een openbaar terrein in de zin van de Wegenwet. Dit heeft de gemeente ook niet, in het inspraakrapport of elders, beweerd. Wel heeft de gemeente aangegeven dat de gebruikers jarenlang het voordeel hebben gehad het parkeerterrein, dat in privaat eigendom is, voor parkeren en andere activiteiten te mogen aanwenden, maar nu wordt teruggekeerd naar de daarvoor bestaande situatie, waarbij het terrein ook enkel privé werd gebruikt. Dit om aan te geven dat de levensvatbaarheid van winkels en horeca in de directe omgeving redelijkerwijs niet van de aanwezigheid van het parkeerterrein afhangt. Bovendien zijn in de nabijheid van de Dorpsstraat voldoende parkeermogelijkheden aanwezig. Bijvoorbeeld achter het oude postkantoor achter de Stenvate en op het Klimopplein. Wij zijn er ons van bewust dat de loopafstanden van deze locaties tot de voorzieningen aan de Dorpsstraat groter zijn dan die vanaf de voormalige Emté-locatie, en dat dit vanuit het ondernemersperspectief niet de voorkeur geniet, maar de afstanden zijn toch relatief beperkt. In en nabij de Dorpsstraat van Heinkenszand zijn voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers, ondernemers en bewoners van de winkelstraat aanwezig. Er zal enkel niet (altijd) voor de deur geparkeerd kunnen worden.

Onverenigbare functies

- ad 3. De Dorpsstraat kent nu reeds een mix aan diverse functies (wonen, detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen). Het is niet zo dat met het woonzorgcomplex een (sterk) afwijkende functie binnen het betreffende straatdeel wordt toegestaan. De gemeente acht het gewenst dat ouderen/zorgbehoevenden centraal binnen een dorp, met voorzieningen onder handbereik en enige levendigheid in de directe omgeving, gevestigd worden en niet ergens achteraf 'weggestopt' worden. De locatie op de hoek Dorpsstraat/Eendvogelstraat biedt het beste van twee werelden. Enerzijds op korte afstand winkelvoorzieningen, anderzijds (direct tegenover de locatie, aan de Eendvogelstraat) een rustig, fraai bos-/natuurgebied. De mening van indiener, dat de huisvesting van ouderen/zorgbehoevenden, zich niet verdraagt met het café, wordt door de gemeente niet gedeeld. Voldaan wordt immers

aan relevante (milieu)wetgeving, waarmee enerzijds wordt zorggedragen voor een goed woon-/leefklimaat voor de nieuwe bewoners en anderzijds het horecabedrijf – als gevolg van de nieuwe ontwikkeling – niet in zijn bedrijfsvoering wordt beknot.

Onder ad. 4. wordt hier nader op ingegaan.

Terzijde wordt opgemerkt dat, anders dan in de zienswijze wordt gesteld, de horecauitspanning van cliënten niet de enige in Heinkenszand is. Dit is overigens verder ook niet ter zake doende. Het gaat er immers om of er ter plaatse een ruimtelijk-functioneel acceptabele situatie wordt gecreëerd. De gemeente staat op het standpunt dat dit het geval is.

Ten aanzien van het verdwijnen van parkeergelegenheid wordt verwezen naar het eerder geschrevene onder ad. 2.

Geen garantie op een aanvaardbaar woon-/leefklimaat

ad 4. Anders dan indiener beweert, heeft de gemeente niet gesteld dat het hanteren van de richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” afdoende is. Dit zijn immers niet meer dan richtlijnen, waaraan overigens wel – gelet op jurisprudentie – moet worden (en wordt) voldaan. Daarnaast is het, zoals indiener aandraagt en wij in het inspraakrapport ook hebben aangegeven, van belang dat enerzijds aan de nieuwe bewoners een goed woon-/leefklimaat kan worden geboden en anderzijds dat bedrijven – als gevolg van de nieuwe ontwikkeling – niet in hun bedrijfsvoering worden beknot.

In dat kader is gekeken naar eventuele geur- en geluidsoverlast. In de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is voorgeschreven dat om geurhinder te voorkomen c.q. te beperken een schoorsteen van een keuken ‘ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn moet uitsteken van de binnen 25 meter van de schoorsteen gelegen bebouwing’ (paragraaf 4.8.2, artikel 4.107, sub a.). Er zijn geen bepalingen opgenomen om geurhinder te voorkomen/beperken voor bebouwing gelegen buiten een straal van 25 meter. Door de wetgever wordt geurhinder op een dergelijke afstand, als gevolg van een activiteit als het ‘bereiden van voedingsmiddelen’, niet verwacht. De schoorsteen van de keuken van het café, en ook die van het naastgelegen restaurant, bevindt zich op meer dan 25 meter van de nieuwbouw.

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

Over het treffen van maatregelen aan de bron vindt overleg plaats met de cliënten. In dit kader wordt opgemerkt dat de geluidsbelasting op woningen van derden als gevolg van het draaien van muziek in het café momenteel reeds te hoog is. Het is niet zo dat de beoogde nieuwbouw het meest bepalend/beperkend is voor de bedrijfsvoering van het café. Kortom, het café voldoet momenteel niet aan de voor de inrichting relevante milieuwetgeving, terwijl ieder bedrijf zich uiteraard aan de wet dient te houden. De gemeente is een traject gestart om in goed overleg tot een oplossing te komen. Mocht dit traject niet tot het gewenste resultaat leiden, namelijk dat vrijwillig dusdanige maatregelen aan het café worden getroffen dat voldaan wordt

aan milieuwetgeving, dan zal dit door middel van handhaving worden afgedwongen. Linksom of rechtsom is er daarmee een garantie dat een goed woon-/leefklimaat voor omwonenden van het café, en straks ook de nieuwe bewoners van het woonzorgcomplex, wordt geboden.

Met het treffen van de aanpassingen aan de gevel van het café kunnen de bedrijfsactiviteiten van het café ongewijzigd doorgang vinden. De bedrijfsvoering van het café wordt, zoals hiervoor aangegeven, niet door de nieuwe woningbouwontwikkeling beknót. Nogmaals, een reeds bestaande woning is het meest bepalend voor de mogelijke geluidsbelasting van het café. Deze woning bevindt zich op kortere afstand van het café dan het nieuwe woonzorgcomplex. Met de aanpassingen aan het café en eventueel het treffen van geluidwerende maatregelen in/aan de gevel van de nieuwbouw wordt voor de bewoners een goed woon-/leefklimaat geboden.

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

Onderzoek/kosten bodemsanering

- ad 5. Inmiddels is voor de beoogde ontwikkeling een saneringsplan opgesteld en ter goedkeuring aan de provincie Zeeland toegestuurd. Per brief van 22 januari 2013 hebben gedeputeerde staten, die in deze bevoegd gezag zijn, te kennen gegeven in te kunnen stemmen met dit saneringsplan. Zij hebben in dat kader een ontwerpbeschikking afgegeven. Van 'losse eindjes' met betrekking tot de benodigde maatregelen ten aanzien van bodemsanering is dan ook geen sprake. De kosten die met de sanering samenhangen maken onderdeel uit van de exploitatiebegroting van R&B Wonen.

Kostenverhaal

- ad 6. Op 17 augustus 2012 hebben de gemeente en R&B Wonen een grondexploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om kostenverhaal te verzekeren. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen vervalt daarmee (zie artikel 6.12, lid 2, sub a Wro). Conform het gestelde in artikel 6.24, lid 3 Wro heeft op 29 augustus 2012 (= binnen twee weken na het aangaan van de overeenkomst) een publicatie in de Bevelandse Bode bestaan waarin kennis werd gegeven van het aangaan van de genoemde overeenkomst. In de publicatie was ondermeer aangegeven dat een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst vanaf de publicatiedatum gedurende 4 weken ter inzage lag in het gemeentehuis. Anders dan indiener beweert, heeft de gemeente voldaan aan de, in afdeling 6.4 Wro, genoemde wettelijke verplichtingen. Het is de verantwoordelijkheid van indiener/cliënten zelf om gemeentelijke publicaties te volgen.

Financiële uitvoerbaarheid

- ad 7. In antwoord op de vragen/opmerkingen ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid het volgende:
- a. De subsidies waarnaar wordt gerefereerd, betreft een, door de provincie Zeeland, ter beschikking gestelde, subsidie in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor het tijdvak 2010- 2015 (ISV-3 subsidie). Deze subsidie wordt verstrekt als bijdrage in de saneringskosten. Op 27 september 2012 heeft de provincie een vaststellingsbeschikking afgegeven. Dit houdt in dat het betreffende subsidiebedrag formeel aan het betreffende project is toegekend en dat de gelden, in delen, op vastgelegde momenten, aan de gemeente worden overgemaakt, die deze op haar beurt vervolgens weer aan R&B Wonen uitkeert.
 - b. In overleg met R&B Wonen is, bij nader inzien, besloten om een beknopte samenvatting van de exploitatieopzet openbaar te maken. Uit jurisprudentie blijkt

er geen verplichting is om de volledige opzet openbaar te maken, maar dat volstaan kan worden met een samenvatting.

- c. De gemeente deelt niet de mening van indiener, dat de beoogde woningbouwaantallen ongeloofwaardig zijn en dat als gevolg hiervan de financiële haalbaarheid onvoldoende is verzekerd. In dit kader wordt verwezen naar de overwegingen/reacties naar aanleiding van de zienswijze van indiener A, onder ad. 5./6. Hierin wordt ingegaan op de woningbouwbehoefte.

Tot slot

- ad 8. De gemeente komt niet tegemoet aan het verzoek. Zij staat op het standpunt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en dat zij een verantwoorde belangenafweging heeft gemaakt.

Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze wordt, als onderdeel van het bijlagenboek, een samenvatting van de exploitatieopzet openbaar gemaakt. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijziging van het plan.

Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd voor een hoorzitting van de "Hoorcommissie zienswijzen bestemmingsplannen". Dit om hen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten. Aangezien geen (tijdige) aanmeldingen voor de hoorzitting zijn ontvangen, heeft de geplande zitting van 15 januari 2013 niet plaatsgevonden.