



BEANTWOORDING REACTIES INSPRAAK EN VOOROVERLEG M.B.T. VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "HOF DEN BERG"

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Hof Den Berg" heeft m.i.v. 14 april 2016 ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen.

Inspraak

Tijdens de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn 4 inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. J. Uitterhoeve, 's-Heer Hendrikskinderenstraat 80, 4461 BW, Goes;
2. G. Karreman en N. Nijssen, Ramusstraat 16, 4461 CK, Goes;
3. G.J. Meeuwsen, 's-Heer Hendrikskinderenstraat 66E, 4461 BW, Goes;
4. P. Mol en E. van den Berg, Stoofstraat 4, 4461 CB, Goes.

De reacties onder 1 t/m 3 zijn gelijkkluidend en daarom hieronder gezamenlijk weergegeven.

1-3. J. Uitterhoeve, G.Karreman/N. Nijssen en G.J. Meeuwsen

Samenvatting.

1. Door het bouwplan gaat de cultuurhistorische waarde en het open karakter (met name aan de zijde van de Ramusstraat) verloren;
2. Gezien de aanwezige bodemvervuiling en archeologische waarden dient de bodem met rust gelaten te worden;
3. Uitvoering van het plan zal de parkeerproblematiek vergroten;
4. Met het plan wordt voorbij gegaan aan de lopende bezwaar- en beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning voor bouwen aan de Ramusstraat. Verzocht wordt om de afloop van deze procedure af te wachten.

Beantwoording.

Ad 1.

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Goes. Dit centrumgebied is dicht bebouwd. Van een open karakter kan dan ook nauwelijks gesproken worden. Voor zover insprekers hiermee het open deel in de bebouwing aan de zuidzijde van de Ramusstraat bedoelen wijzen wij er op dat voor dit deel op 16 maart 2015 een omgevingsvergunning is verleend, voor het bouwen en verbouwen van een woonvoorziening aan de Ramusstraat/'s-Heer Hendrikskinderenstraat. Met deze vergunning kan dit open deel bebouwd worden. De commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft voor dit bouwplan een positief advies afgegeven. Dat deze vergunning nog niet onherroepelijk is doet hier niet aan af. Zie ook de beantwoording onder punt 4 van deze reactie.

Ad 2.

Er is zowel archeologisch onderzoek als bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Voor wat betreft archeologie wordt geadviseerd om bij de sloop van de gebouwen de werkzaamheden onder het maaiveld uit te laten voeren onder archeologische begeleiding. Daarnaast wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren, op basis van het (reeds ondertekende) Programma van Eisen. Door het toekennen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan het plangebied wordt voorkomen dat de hiervoor genoemde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder archeologische begeleiding en staat het aspect archeologie de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grond verontreinigd is. Dit zijn in hoofdzaak lichte verontreinigingen, met op enkele plaatsen matige tot sterke verontreinigingen. Omdat nader onderzoek weinig meerwaarde heeft wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen. Na sanering zal er voor wat betreft het aspect bodem sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het saneringsplan wordt nog opgesteld, dit zal t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd.

Ad 3.

De berekening van de parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 5.3 van de toelichting. Hierbij is gebruik gemaakt van de CROW-normen. In deze normen wordt niet alleen rekening gehouden met bewoners of gebruikers van een pand, maar ook met bezoekers en personeel. Volgens de berekening is de normatieve behoefte 61 parkeerplaatsen. De bezetting van de bebouwing zal echter nooit 100% zijn, daarom is uitgegaan van het moment dat de bezetting naar verwachting het hoogst is. Dat is de ochtend van elke werkdag, op welk moment de parkeerbehoefte 48 parkeerplaatsen is. Volgens het laatste ontwerp zullen er op het terrein overigens geen 50 maar 51 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Inmiddels is de werkelijke parkeerbehoefte vanuit de gebruikers bekend. De werkelijke behoefte resulteert in 43 parkeerplaatsen. Tabel 5.3 zal hierop aangepast worden. Dit betekent dat de geplande parkeercapaciteit ruim voldoende is om in de behoefte te voorzien.

Ad 4.

Tegen de onder ad 1 genoemde omgevingsvergunning is door enkele omwonenden beroep ingediend bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. De zitting is gepland op 6 juli 2016. Daarna kan eventueel nog hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Het zou dan ook nog tot eind 2017 kunnen duren voordat hier definitief uitsluitel over is. Gelet op deze lange termijn is het naar onze mening niet gewenst het bestemmingsplan hierop te laten wachten.

4. P. Mol en E. van den Berg

Samenvatting.

1. Het is ongewenst dat in de loods aan de Stoofstraat 6 meerdere functies mogelijk gemaakt worden. Dit gebouw heeft nu de bestemming Verkeer/autobox, die zou gehandhaafd moeten blijven. Pas als bekend is wat er gaat komen zou hiervoor een aanvraag ingediend moeten worden bij de gemeente;
2. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt (50) is te weinig, er is nu al schaarste aan parkeerplaatsen in de binnenstad. Er wordt niet genoeg rekening gehouden met de werknemers, aan- en afvoer van leveranciers, halen en brengen van bewoners en bezoekers van de bewoners. Waar gaan die parkeren;
3. Op blz. 7 van het archeologisch onderzoek staat dat aan de Nieuwstraat 41 t/m 47 en 51 nieuwbouw gerealiseerd zal worden. Dat moet volgens insprekers zijn dat nr. 41 wordt gesloopt, nrs. 43 en 45 gerenoveerd worden en dat nrs. 47 en 51 nieuw worden gebouwd. Maar waar is nummer 49 dan gebleven;
4. Gevraagd wordt of er al een plan van aanpak voor de bodemsanering is en op welke termijn dit wordt dit gerealiseerd. Ook wordt gevraagd of deze stukken tegelijkertijd ingediend en goedgekeurd te worden met het definitieve bestemmingsplan;
5. De hoogtes van de kleine klokgevels van het appartementencomplex voor St. Zeeuwse Gronden zijn 4,5 max. 7 meter. Daarnaast staat 9,8 vermeld maar geen 2e getal. Het gedeelte waar de W in staat vermeld ^ 9,8 en 11,5 meter aan;
6. In een vorig plan waren de vlakken met de bestemming Wonen rondom het te bouwen gebouw voor Stichting Zeeuwse Gronden ook zo groot. In dit voorontwerp zijn de gele gedeelten waar Wonen voor geldt hetzelfde gebleven. Dienen deze stukken nog aangepast te worden naar bestemming Tuin of heeft dit een reden, bijv. dat hier ook gebouwd mag/kan worden. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Beantwoording.

Ad 1.

De Stichting Zuidwester wil de mogelijk het pand Stoofstraat 6 gaan gebruiken om hier de wasserette in te huisvesten. Deze is nu gevestigd op het adres Nieuwstraat 47. De Stichting Zuidwester wil deze voorziening graag behouden op het terrein. De wasserette wordt geëxploiteerd middels dagbesteding

van cliënten van Stichting Zuidwester. De intentie is om ook voor Het Gasthuis en Zeeuwse Gronden te gaan wassen, hierover worden op het moment gesprekken gevoerd. Het gebouw Stoofstraat 6 gaat op deze wijze ook een maatschappelijk doel dienen, ter ondersteuning van de samenwerking tussen de toekomstige bewoners van Hof den Berg. Volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt een wasserette/wassalon in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en kan deze dan ook in het pand Stoofstraat 6 gevestigd worden.

Ad 2.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 3 van de inspraakreacties onder 1.

Ad 3.

Afgaande op de huisnummering ter plaatse is de constatering van insprekers juist: nr. 41 wordt gesloopt, nrs. 43 en 45 worden gerenoveerd. Maar de nummers 47 en 51 sec worden niet herbouwd, deze panden worden gesloopt en maken (deels) plaats voor de 24 nieuwe zorgappartementen.

Zoals hiervoor bij de beantwoording van punt 2 van de inspraakreacties onder 1 al is aangegeven, wordt in het archeologisch onderzoek geadviseerd om bij de sloop van de gebouwen de werkzaamheden onder het maaiveld uit te laten voeren onder archeologische begeleiding. Daarnaast wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren, op basis van het (reeds ondertekende) Programma van Eisen. Dit zal gebeuren zodra de sloop- en bouwwerkzaamheden op het terrein daadwerkelijk zullen beginnen.

Ad 4.

Er is nog geen saneringsplan voor het verwijderen van de bodemverontreiniging. Het is niet noodzakelijk dat een dergelijk plan tegelijk goedgekeurd wordt met het bestemmingsplan. Het saneringsplan zal t.z.t. samen met de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Ad 5.

De opmerking m.b.t. de hoogtes van de kleine klokgevels is correct. Het getal 4,5 geeft de maximale goothoogte aan, het getal 7 de maximale bouwhoogte (= nokhoogte). In het naastgelegen bouwvlak staat alleen het getal 9,8 vermeld omdat hier een gebouw met een maximale bouwhoogte van 9,8 kan komen. Dit kan dus een gebouw zijn dat bestaat uit 3 (rechte) bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag dus geen kap hoeft te zijn. Het bouwvlak waarin de getallen 9,8 en 11,5 staan vermeld biedt dus de mogelijkheid om een gebouw te realiseren met een goothoogte van 9,8 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter.

Ad 6.

Ten opzichte van de eerdere (concept)plankaart zijn de bestaande aanbouwen achter de huisnummers 43 en 45 verwijderd en zijn de maximum goot- en bouwhoogte afgestemd op het meest actuele bouwplan. De gedeelten van de bestemming Wonen ten noorden en oosten van Stoofstraat 4 zijn wel als Wonen bestemd, maar deze vallen buiten het bouwvlak. Dat betekent dat daar alleen bijbehorende bouwwerken gebouwd worden en geen hoofdgebouwen. Het is de bedoeling op het deel tussen de gebouwen in een later stadium een fietsenstalling te bouwen.

Vooroverleg

Er zijn vooroverlegreactie ingediend door de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen.

1. Provincie Zeeland

Samenvatting.

Het is niet duidelijk om hoeveel woningen het precies gaat. Het verschil tussen woningen waar (intramurale) zorg kan worden verstrekt - op welke manier dan ook - en de woningen met een reguliere woonbestemming blijkt niet goed uit de stukken. Geadviseerd wordt om dit in het ontwerp goed te definiëren en op te nemen (voor zover dat nog niet gedaan is) in de woningmarktafspraken.

Beantwoording.

Het verschil wordt uitgedrukt in de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk. Het plan bevat 46 reguliere woningen en is als zodanig opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Dit aantal is

inclusief een woonvoorziening voor Zeeuwse Gronden waar cliënten op afroep zorg en begeleiding kunnen krijgen om zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Onder de bestemming Maatschappelijk vallen de woonzorgvoorzieningen waar mensen 24-uurs zorg krijgen. Aangezien dit specifieke (zorg)huisvesting betreft zijn de aantallen (in totaal 43 wooneenheden), niet opgenomen in de regionale woningmarktafspraken. Dit neemt niet weg dat de wooneenheden vanuit de BAG-registratie wel kunnen worden aangemerkt als woning en daarmee na realisatie aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

2. Waterschap Scheldestromen

Samenvatting.

Het waterschap heeft geen opmerkingen over het plan.

Beantwoording.

Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.