

ANTWOORDNOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN GASTHUIS GOES

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Gasthuis Goes" heeft m.i.v. 21 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan in vooroverleg gezonden aan diverse instanties. Tijdens de termijn zijn 11 inspraakreacties ingediend.

Reacties inspraak

In de reacties worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht.

1. Hoeveel meter groenstrook zit er tussen de nieuwbouw aan de Kievitlaan en het bestaande trottoir.

Antwoord

Deze groenstrook wordt 5 meter breed.

2. Wat gebeurt er met de 2 oude bomen aan de Kievitlaan.

Antwoord

Deze bomen kunnen niet gehandhaafd blijven i.v.m. de nieuwe bebouwing. Ze worden in de nieuwe situatie gecompenseerd in de groenaanleg op het binnenterrein van het Gasthuis.

3. De parkeerdruk is nu al extreem hoog. Er wordt veel zwart geparkeerd en controle is er nauwelijks. Aanwonende vergunninghouders hebben vaak geen plaats. Hoe wordt het parkeren tijdens de sloop en nieuwbouw gehandhaafd.

Antwoord

In het vergunninghoudersgebied wordt regelmatig gecontroleerd (en beboet). De parkeerdruk in het gebied is hoog, maar niet zodanig hoog dat vergunninghouders niet binnen 110 meter van hun woning een vrije parkeerplaats kunnen vinden. Ten behoeve van de bouw zal, bij de t.z.t. in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, een zogenaamd BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) worden opgevraagd. In dit plan zal o.a. moeten worden aangegeven hoe met dit aspect wordt omgegaan. Het uitgangspunt is dat de voorzieningen voor de bouw op het terrein van het Gasthuis worden geplaatst en dat er door bouwvakkers ook op het eigen terrein wordt geparkeerd. Voor zover dat laatste niet mogelijk is dient er aan de Oostwal (betaald) te worden geparkeerd. Bewoners van de omliggende straten kunnen tijdens de sloop en bouw op straat parkeren. De werkzaamheden zullen hier geen invloed op hebben.

4. Wordt de Kievitlaan éénrichtingsverkeer in de nieuwe situatie.

Antwoord

Het bouwplan geeft geen aanleiding om van de Kievitlaan een éénrichtingsweg te maken, met het plan wijzigt er immers niets in de verkeerssituatie voor autoverkeer. Het gebouw van Ter Weel staat op eigen terrein en dat blijft zo. Eénrichtingsverkeer heeft bovendien als nadeel dat het aantal omrijbewegingen in de directe omgeving toeneemt. Ook kan de snelheid op de éénrichtingsweg hoger worden vanwege het ontbreken van (de kans op) tegemoetkomend verkeer.

5. In de nieuwe situatie kan men over onze poort de tuin in kijken. Hoe wordt onze privacy gegarandeerd.

Antwoord

Door Ter Weel is met de indiener van deze reactie afgesproken dat er leilinden worden geplant in zijn tuin. Hetzelfde is ook afgesproken met de bewoner van de woning op de hoek Heernisseweg/Kievitlaan.

6. De bebouwing aan de kant van de Heernisseweg komt te dicht aan de straatkant. Deze straat krijgt daardoor een smal aanzien. Daarom wordt bezwaar gemaakt tegen de 4 bouwlagen die het gebouw aan deze zijde krijgt, voorgesteld wordt om dit te verlagen naar 3. Dit geeft minder woongenotderving en minder aantasting van de privacy.

Antwoord

De bebouwing komt inderdaad meer naar de straat. In de huidige situatie staat een gebouw van 7 lagen op 23 m uit de gevel van de bestaande woningen aan de Heernisseweg, Het bouwplan voorziet in een gebouw in 5 lagen op ruim 15 m van de gevels. Gezien het verschil in hoogte van de bestaande en geplande nieuwbouw van Ter Weel achten we de nieuwe situatie aanvaardbaar.

7. De woondruk en parkeeroverlast aan de zijde van de Heernisseweg worden te hoog.

Antwoord

Het aantal wooneenheden van het Gasthuis blijft nagenoeg gelijk, de woondruk en parkeeroverlast zullen dan ook nauwelijks toenemen. Met een parkeervergunningenregime is het parkeren in de openbare ruimte gereguleerd. Inzicht in parkeercijfers leren ons dat de parkeerdruk niet te hoog is in deze omgeving.

8. Door de hoogbouw zal windturbulentie ontstaan.

Antwoord

In de huidige situatie zijn ons geen klachten of problemen bekend i.v.m. windturbulentie. De hoogte van het nieuwe gebouw wijkt nauwelijks af van de hoogte van het bestaande gebouw. De verwachting is dan ook niet dat er door de nieuwbouw onoverkomelijke windturbulentie zal ontstaan.

9. Door de geplande hoogte en de directe situering langs de straat verliezen de appartementen in het complex aan Oostsingel 2 een aanzienlijk deel van het uitzicht richting Oostsingel/Oostwal en de Gasthuisstraat.

Antwoord

Vanuit de appartementen aan de Oude Singel/Oostsingel wordt het grootste deel van het zicht in de richting van de Oostsingel, Oostwal en Gasthuisstraat behouden. De vleugel van het nieuwe gebouw waardoor het uitzicht minder wordt beslaat een klein deel van dat totale uitzicht. Ter Weel heeft een aanpassing voorgesteld aan het bouwplan, waarbij de betreffende vleugel deels naar achteren wordt verplaatst en wordt afgeschuind. De gevel wordt daardoor ongeveer 4 meter opgeschoven. Hiermee blijft een groter deel van het uitzicht op de Oostsingel, Oostwal en Gasthuisstraat gehandhaafd. Het belang van het verlies aan zicht vanuit de (balkons van de) appartementen aan de Oude Singel (Domiville) afwegend ten opzichte van het belang van Ter Weel voor de nieuwbouw, achten wij het bouwplan verantwoord.

10. Juist in het centrum, het aanzicht op de Oostsingel, verdwijnt al het groen inclusief de monumentale bomen. Dit terwijl de gemeente graag een groener centrum wil.

Antwoord

Er verdwijnen inderdaad monumentale bomen en groen op deze locatie. De waarde van de bomen die verdwijnen is getaxeerd. Het is de bedoeling om dit bedrag te besteden aan het versterken van de hoofdgroenstructuur van de Oostsingel. Onze inspanning is erop gericht de hoofdgroenstructuur van de Veste door te trekken, waardoor de Oostsingel (met het parkeerterrein) een groenere uitstraling krijgt.

11. De uitrit van het parkeerterrein aan de Oostsingel is dusdanig dat een auto zich al in het verkeer op de Oostsingel moet begeven voordat de bestuurder zicht heeft op het kruisende verkeer vanwege de directe situering langs de straat van de bebouwing links en rechts van de uitrit.

Antwoord

De stoep heeft een minimale breedte van 3 meter. Daarmee is er voldoende ruimte beschikbaar om de stoep te kruisen. Bovendien wordt de Oostsingel als 30km-zone ingericht, wat veilig in- en uitrijden bevordert.

12. De beperkte (minimale) breedte van het trottoir aan de Oostsingel is dusdanig dat voetgangers met een rollator of rolstoel elkaar niet kunnen passeren.

Antwoord

Het trottoir ter plaatse wordt 3 – 4,5 m breed, wat meer dan voldoende is om elkaar te kunnen passeren.

13. Veel van bovenstaande geconstateerde opmerkingen kunnen voorkomen worden door het geplande complex verder van de straat te situeren, zodat ook aan de Oostsingel ruimte blijft bestaan voor een groenstrook met bomen.

Antwoord

Het stedenbouwkundig concept van deze locatie gaat uit van een gesloten bouwbloktypologie. In de huidige situatie vormt het Gasthuis met zijn solitaire bebouwingsmassa midden op de kavel de enige uitzondering in de buitenrand van de Oostsingel/Oostvest. De overige bebouwing staat pal aan de straat of heeft een beperkte voortuin. In de nieuwe situatie wordt de rooilijn van de singel versterkt en wordt er in de Oostsingel nieuw groen voorzien. Bewust is hier de keuze gemaakt om de gewenste stedenbouwkundige structuur te versterken en het groen bij herinrichting van de Oostwal te compenseren.

14. In het voorontwerp-bestemmingsplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de bewoners/eigenaren van de appartementen gelegen aan de Oude Singel in het gebouw Domiville. Indien het voorliggende plan ongewijzigd zou

worden uitgevoerd wordt er een aanzienlijke schade toegebracht aan het woongenot, uitzicht en debeleving van lucht en ruimte en het uitzicht op de bomen aan Oostsingel t/m het groen en de bomen aan de waterpartij bij de Bult.

Antwoord

Zie hiervoor de beantwoording onder 9.

15. Bij ongewijzigd doorvoeren van het voorontwerpbestemmingsplan zal er een forse waardevermindering optreden van de appartementen in Domiville. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen zal dit leiden tot schadeclaims.

Antwoord

Indien men van mening is dat men door de uitvoering van het plan in een planologisch nadelige situatie komt dan is er de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen.

17. Door bewoners van Domiville is daarom een voorstel tot bouwkundige aanpassing van het plan ingediend. In dit voorstel wordt met alle partijen rekening gehouden en zullen de aanstaande bouwactiviteiten voor een ieder acceptabel zijn, ondanks dat niet alle bezwaren van de bewoners/eigenaren van de appartementen volledig worden weggenomen.

Antwoord

Zie hiervoor de beantwoording onder 9.

19. Hoeveel m² aan detailhandel en/of horeca kan er in het nieuwe gebouw komen en voor wie is deze toegankelijk.

Antwoord

Ondergeschikte detailhandel en horeca is primair bedoeld voor de gebruikers van het gebouw. In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat ondergeschikte horeca en detailhandel toegestaan is binnen de bestemming Maatschappelijk, met een maximum van 15% van de vloeroppervlakte. Dat zou in het geval van het Gasthuis neerkomen op 15% van $\pm 2.400\text{m}^2 = 360\text{m}^2$. In het plan is ca. 350m^2 aan algemene voorzieningen beschikbaar. Het gaat daarbij om activiteiten zoals receptie, dagbesteding, brasserie, keuken en sanitaire voorzieningen. Er is geen ruimte voor detailhandel voorzien, de brasserie heeft een oppervlakte van 180m^2 . Deze oppervlakte blijft derhalve ruimschoots binnen de maat die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Omdat deze maat veel ruimer is dan de oppervlakte die daadwerkelijk voor ondergeschikte horeca en detailhandel gebruikt gaat worden, wordt het in artikel 1.22 en 1.23 genoemde percentage verlaagd naar 10%.

Reacties vooroverleg

Het bestemmingsplan is tevens in vooroverleg gestuurd naar de provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen, DNWG en de Veiligheidsregio Zeeland. DNWG en het waterschap hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen en hebben verder geen opmerkingen.

Reactie provincie

Ecologisch onderzoek

1. Het ecologisch onderzoek ontbreekt, hier kan daarom nog geen beoordeling van plaatsvinden.

Antwoord

Dit onderzoek wordt bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd.

Parkeren

2. Voldoet de parkeernorm aan de meest recente CROW-publicatie uit december 2018

Antwoord

Ja, de parkeernorm voldoet daaraan. Zoals in de toelichting is opgenomen zijn ten behoeve van bewoners en personeel normatief 105 parkeerplaatsen nodig en worden er 106 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Reactie Veiligheidsregio Zeeland

Hoewel er in voorliggend plan redelijkerwijs geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen om de risico's te beperken, zijn er wel andere niet-ruimtelijke maatregelen te treffen om de veiligheid in het plangebied te verhogen:

- opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt de uitvoering dan alsnog geborgd;
- de gemeente bespreekt met de initiatiefnemer de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid.

Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

1. Centraal afsluitbare mechanische ventilatie: het gebouw dient te beschikken over *centraal afsluitbare* mechanische ventilatie. Dit houdt in dat alle mechanische ventilatieopeningen in het gebouw met één druk op de knop kunnen worden uitgeschakeld. Deze maatregel kan geborgd worden in de vergunningverleningsprocedure voor het object.

2. Noodplan: neem het Gifwolksscenario op in het noodplan van het Gasthuis, inclusief een beschrijving van het juiste handelingsperspectief: om beschermd te zijn tegen de effecten van een gifwolk, moet iedereen in het gebouw schuilen:

- Iedereen in het gebouw en op het terrein van het zorgcentrum moet direct naar binnen of blijft binnen.
- Alle ramen en deuren moeten worden gesloten.
- Alle natuurlijke ventilatie moet worden afgesloten.
- De mechanische ventilatie moet centraal worden uitgeschakeld.

3. Risicobewustzijn: draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de bewoners, medewerkers en bezoekers van het Gasthuis, zodat met weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

4. Bereikbaarheid en bluswater:

Dit komt aan de orde bij de te verlenen omgevingsvergunning.

Restrisico

De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen (en buiten) het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Antwoord

Zoals de VRZ zelf al aangeeft zijn de door hen genoemde aspecten geen zaken die in een ruimtelijk plan geregeld worden. Deze aspecten komen aan de orde zodra er sprake is van het traject voor de omgevingsvergunning. Wij hebben de reactie van de VRZ doorgestuurd naar de initiatiefnemer en deze verzocht de aanbevelingen voor zover mogelijk over te nemen.

Conclusie

De reacties uit het vooroverleg en de inspraak geven aanleiding tot de volgende wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan;

1. het in artikel 1.22 en 1.23 genoemde percentage wordt verlaagd naar 10%;
2. op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast ter hoogte van de aanpassing van de vleugel aan de zijde van de Oostwal.

Voor het overige leiden de reacties niet tot aanpassing.