

BEANTWOORDING REACTIES UIT INSpraak EN VOOROVERLEG M.B.T. VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN “ALBERT JOACHIMIKADE 22-24 GOES”

Het voorontwerp bestemmingsplan “Albert Joachimikade 22-24 Goes” heeft m.i.v. 26 maart 2020 zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan in vooroverleg gezonden naar de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, DNWG, de Veiligheidsregio Zeeland en de Gasunie.

In deze antwoordnota worden de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Albert Joachimikade 22-24 Goes” beantwoord.

INSpraak

Tijdens de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn twaalf inspraakreacties ontvangen. Deze zijn afkomstig van de omwonenden van appartementengebouw 8 aan de J.A. van der Goeskade en watersportvereniging “De Werf”.

1. Geluidhinder

De geluidhinder wordt in het voorontwerp bestemmingsplan getoetst aan vastgestelde normen en de jachthaven vormt daarin geen belemmering voor het project. Het plan gaat uit van de plaats van de ligplaatsen als de fysieke begrenzing van de jachthaven. Echter op het kraanplateau en het grasveld bij de schuur worden ook werkzaamheden verricht die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. De fysieke begrenzing komt dus dicht bij het bouwproject te liggen. Daar moet rekening mee worden gehouden om overlast in de toekomst te voorkomen en tevens om redenen van veiligheid.

De exacte positie van het gebouw op het perceel ligt nog niet vast. Het opschuiven van deze positie naar het noorden en het gebruik van geluidwerende materialen zijn misschien opties.

Beantwoording

In de paragraaf milieuzonering (toelichting 4.6) is getoetst in hoeverre sprake is van mogelijke milieuhinder ter plaatse van het plangebied als gevolg van omliggende bedrijven en activiteiten. Deze toetsing voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar vindt plaats op basis van richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’. Vanuit ‘Jachthavens met diverse voorzieningen’ (SBI 93291) geldt voor het aspect geluid in dit geval een richtafstand van 30 meter. Conform de systematiek uit de VNG-publicatie moeten de richtafstanden worden gemeten vanuit de ‘perceelsgrenzen’ van het terrein waar de betreffende activiteiten plaatsvinden. De geprojecteerde woningen vallen binnen de 30-meter contour rondom de kadastrale grenzen van de jachthaven, waardoor sprake is van een aandachtsgebied voor het aspect geluid. De geprojecteerde woningen vallen echter buiten de 30-meter contour rondom de ligplaatsen van de jachthaven. Op basis daarvan is geluidhinder vanuit de ligplaatsen van de jachthaven niet te verwachten.

Op het terrein van de jachthaven, bij het kraanplateau en het grasveld bij de schuur, vinden kleine onderhoudswerkzaamheden plaats die mogelijk tot geluidhinder kunnen leiden. Omdat de geprojecteerde woningen zijn gelegen binnen de 30-meter contour rondom het terreindeel waar deze werkzaamheden plaats vinden is voor deze onderhoudswerkzaamheden sprake van een zogenaamd aandachtsgebied voor het aspect geluid. Omdat sprake is van een aandachtsgebied voor het aspect geluid is middels een akoestisch onderzoek (toelichting 4.7.2 en bijlage 9) bepaald of deze onderhoudswerkzaamheden leiden tot een overschrijding van de geldende normen voor geluidsbelasting op gevels van woningen.

De geluidsbelasting als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden in de jachthaven is ter plaatse van de zuidelijke grens van het bouwvlak vergelijkbaar met de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen aan de J.A. van der Goeskade (blok 8). De bestaande woningen aan de J.A. Van der Goeskade gelden daarmee als maatgevend voor de beschikbare ‘geluidsruimte’ van de jachthaven. Vanuit het plan geldt geen nieuwe ‘belemmering’ voor de huidige activiteiten binnen de jachthaven of tot een beperking van de huidige geluidsruimte.

2. Afscheiding percelen

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet gesproken over de afscheiding tussen beide percelen. In de gesprekken met de gemeente en de projectontwikkelaar heeft “De Werf” een hek, geïntegreerd

in een groenstrook voorgesteld. Naast een mooie visuele afscheiding kan deze tevens een functie hebben als scherm tegen spuitwater en geluid.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt de afscheiding tussen de percelen planologisch mogelijk gemaakt door de bepaling van de plaats (op het 'erf') en maximale hoogte op de verbeelding en in de regels. Daarnaast zal de afscheiding moeten voldoen aan de criteria gesteld in de welstandsnota van de gemeente Goes. De verdere uitwerking van de erfafscheiding zal in overleg met de initiatiefnemer, de watersportvereniging en de gemeente Goes worden afgestemd.

3. Grondsanering

In het voorontwerp wordt uitgebreid ingegaan op de ernstige bodemverontreiniging van het perceel. Er wordt zelfs aandacht gevraagd voor de noordkant buiten het perceel. "De Werf" is van mening dat er ook een uitgebreid onderzoek moet plaats vinden aan de zuidkant van het perceel om mogelijke verontreiniging in de richting van de jachthaven op te sporen.

Beantwoording

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (toelichting bestemmingsplan bijlage 2) met als doel de aard en omvang van de bodemverontreiniging in kaart te brengen. Op basis van de onderzoeken blijkt geen sprake van bodemverontreiniging ter plaatse van de zuidelijke perceelsgrens. Daarmee is aangetoond dat de bodemverontreiniging zich niet uitspreidt tot op het terrein van de jachthaven.

4. Parkeervoorziening jachthaven

De in het voorontwerp voorgestelde ruimte voor 5 parkeerplaatsen is te klein om in de behoefte te voorzien. De jachthaven wil voorstellen deze ruimte uit te breiden naar minimaal 10 voertuigen en de gronden te verkopen aan de jachthaven. Verder valt te overwegen om langs de toegangsweg parkeermogelijkheden te creëren voor de toekomstige bewoners en voor de jachthaven en een voorziening te treffen om wild parkeren tegen te gaan.

Beantwoording

In overleg met de watersportvereniging is de mogelijkheid van toegang en parkeren besproken. Er is de mogelijkheid geboden grond af te nemen en hier kan gebruik van worden gemaakt. Bij de verdere uitwerking bekijken we in hoeverre de vraag naar extra parkeerruimte t.b.v. de jachthaven is te realiseren.

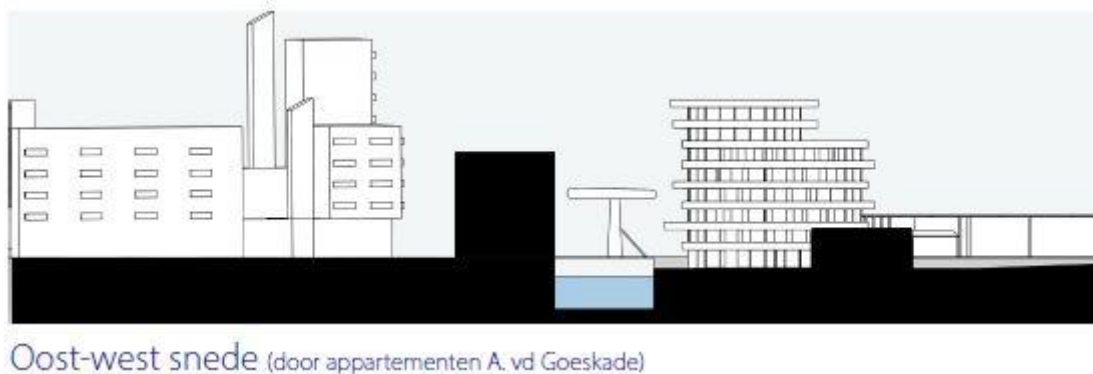
5. Stedenbouwkundige opzet

Het gebouw wordt te groot en te hoog en die hoogte sluit niet aan bij de bebouwing in de omgeving. Er heeft al genoeg inbreiding plaatsgevonden in de omgeving. Het hoge moderne gebouw verstoort het plaatje met de monumentale jachthaven.

Beantwoording

Het gebouw wordt met 8 lagen inderdaad relatief hoog, maar de omvang is met 2 woningen per laag niet bijzonder groot. Het silhouet van het gebouw blijft daardoor, zeker vanaf de west- en oostzijde relatief slank. Met een hoogte van 8 lagen is het gebouw een stap hoger dan de bestaande appartementengebouwen langs de Van de Goeskade en het markeert daarmee de bijzondere locatie, bij de kruising van de Ringbaan en het kanaal. Het gebouw sluit qua hoogte aan bij nieuwbouw van de Westerschans die deels wat hoger en deels wat lager is.

Of er al voldoende inbreiding heeft plaatsgevonden is subjectief. Er is op een steenworp afstand robuust groen aanwezig in de vorm van de Hollandse Hoeve, de begraafplaats en sportpark het Schenge. Daarom wordt voor deze compacte kavel het realiseren van bebouwing acceptabel geacht. De jachthaven komt daarmee in een ander decor te liggen maar dat doet ons inziens niet af aan de kwaliteit van de jachthaven.



Daarnaast voorziet de bestemmingsplanwijziging in de omzetting van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Hiermee vindt conform het landelijk en provinciaal beleid sanering plaats van (potentiele) milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de woonkern.

6. Verlies van uitzicht, privacy en lichtinval

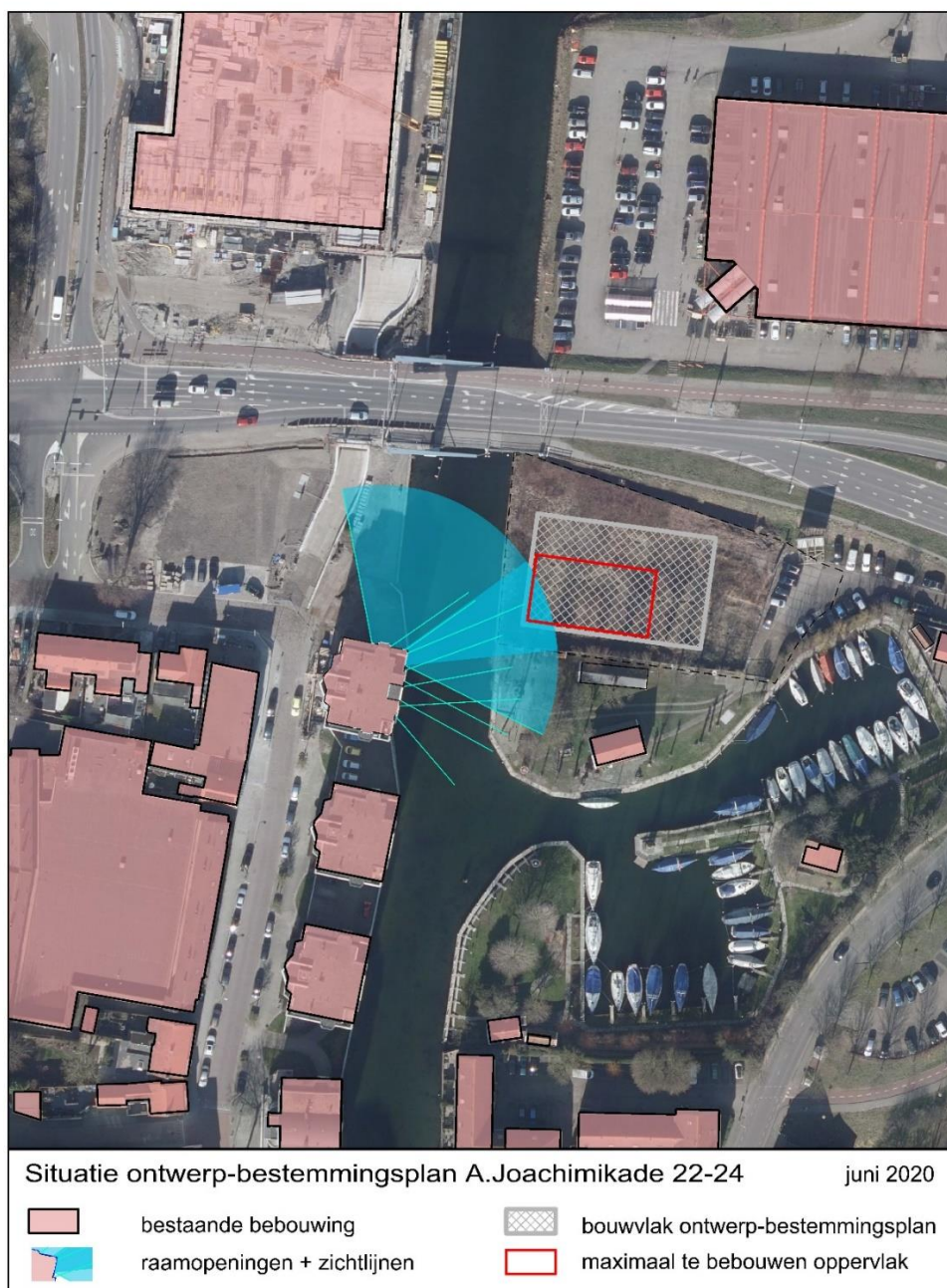
Het gebouw staat erg dicht op bestaande bebouwing en dat zal leiden tot verlies van uitzicht en licht- en zoninval voor de bestaande appartementen aan de Van der Goeskade. De tussenappartementen hebben minder raamoppervlak (alleen op oosten gericht) en zullen door de nieuwbouw nog donkerder worden.

Beantwoording

Het uitzicht vanuit de bestaande appartementen zal zeker veranderen maar het is niet zo dat het nieuwe gebouw het uitzicht compleet gaat domineren. Afhankelijk van de positie van de kijker en de kijkrichting zal het gebouw soms in beeld zijn maar vaak ook niet. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst met de omwonenden is de afstand van het gebouw tot de bestaande bebouwing verder vergroot. Daarnaast spelen ook verschillende normering en wettelijke richtlijnen een rol voor de definitieve positie van het gebouw. Hierbij zijn de randen opgezocht van wat wettelijk is toegestaan. Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat het gebouw wel dicht bij het bestaande appartementengebouw staat, maar door de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar blijft er zowel naar het noorden als naar het oosten een ruim vrij kijkveld over.

Het nieuwe gebouw staat ten noordoosten van het bestaande appartementengebouw. Het zal daarom geen invloed hebben op de bezonning en de lichtval in het bestaande gebouw. Het is evident dat de invloed van het nieuwe gebouw op de bezonning bij de bestaande bebouwing nihil is. Dit is in de bezonningsstudie aangetoond. Deze studie is in de informatie avond van 4 juli 2019 voorgelegd aan de aanwezigen en kan alsnog worden ingezien.

Er zal na de bestemmingsplanwijziging een appartementencomplex worden gerealiseerd met in totaal 14 appartementen. Er zal inderdaad sprake kunnen zijn van mogelijke inkijk over en weer, voornamelijk in de avonduren, omdat ten behoeve van de bestemming "Wonen" er sprake zal zijn van de permanente aanwezigheid van personen. Echter de locatie heeft conform het huidige bestemmingsplan de aanduiding "bedrijfswoning" waardoor er momenteel ook al een planologische mogelijkheid bestaat die voorziet in de permanente aanwezigheid van personen. Men kan er voor kiezen maatregelen te nemen tegen inkijk.



7. Stikstof en PFAS

Er wordt onvoldoende aangegeven wat de gevolgen zijn van het plan op de stikstof- en PFAS problematiek.

Beantwoording

De te verwachten stikstofemissie als gevolg van het plan is bepaald middels het daartoe voorgeschreven rekenprogramma Aeries Calculator. Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden met meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plan is daarmee voor wat betreft het aspect stikstof niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het gehalte aan PFAS in de bodem is alleen van belang bij aan- en afvoer van grond naar een andere locatie en zal nader worden beschouwd in het kader van de afvoer van de verontreinigde grond naar een verwerker.

8. Wervelwind

Er ontstaat een extra werveling van de wind rond de bestaande appartementen wat buiten zitten nog moeilijker maakt.

Beantwoording

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. Deze norm geeft aan dat een hoog gebouw een gebouw van minimaal 30 meter is. Het appartementengebouw wordt niet hoger dan 24 meter en behoort daarom volgens de NEN 8100 niet tot een hoog gebouw. Gelet op de positie en afstand ten opzichte van de bestaande gebouwen in relatie tot de meest voorkomende windrichting vormt het gebouw van deze omvang beperkte windhinder.

9. Planschade

Er is waardeverlies van omliggende onroerende goederen en men wil een financiële schadeclaim indienen (planschade).

Beantwoording

Er is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Deze risicoanalyse is uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in eventueel te verwachten planschade. Door deskundigen is een onderzoek ingesteld naar de mogelijke planschades als gevolg van de bestemmingswijziging van het perceel. De planologische regimes zijn beoordeeld, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de planologische situatie, met een maximale invulling, voorafgaand aan de planologische wijziging en de situatie na de voorgenomen planologische wijziging.

Uit de risicoanalyse blijkt dat de voorgenomen bestemmingswijziging niet leidt tot een zodanig planologisch nadeliger situatie voor de jachthaven en de tegenovergelegen appartementen dat sprake is van planschade die hoger is dan het maatschappelijk risico.

10. Voorstel alternatieven

Een alternatieve locatie voor het bouwen van een appartementencomplex wordt aangedragen, namelijk op de plaats waar nu het tropisch bos is gelegen, onderdeel van het Omnium in Goes. Het perceel van Albert Joachimikade 22-24 kan eventueel van pas komen om in de toekomst een aquaduct aan te leggen om de doorstroming van het verkeer te waarborgen.

Beantwoording

Er is vooralsnog geen reden het tropische bos bij het Omnium te slopen en er voor in de plaats een appartementengebouw te bouwen. Een aquaduct aanleggen is in deze niet aan de orde. Het plan voor het bouwen van een appartementengebouw is op deze locatie aangevraagd en het gebouw past stedenbouwkundig gezien in de omgeving, zoals eerder is verwoord in de beantwoording van punt 5.

11. Behouden Natuur

Het realiseren/behouden van een natuurgebied. Er is in de huidige situatie al veel flora en fauna aanwezig op het terrein, ondanks de vervuilde ondergrond. Het betreft al een groengebied en deze kan behouden worden. De Gemeente Goes investeert al enige tijd in het uitbreiden van groenvoorzieningen (stadsparkjes) tussen en in woongebieden. De huidige kavel, weliswaar met industriebestemming, is al zo'n gebied, waar flora en fauna zich zonder kosten voor de Gemeente Goes manifesteren. En dit ondanks de vervuilde ondergrond! Waarom wijzigen en het natuurgebiedje teniet doen? Behoud dit kleine natuurterrein en laat meer groen toe dan steen.

Beantwoording

Binnen het plangebied is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor bestaat een potentieel humaan, ecologisch en verspreidingsrisico. Om deze risico's weg te nemen moet de verontreiniging worden gesaneerd. Deze sanering bestaat uit het wegnemen van de verontreiniging door middel van ontgraven en afvoeren in combinatie met het aanbrengen van een schone laag bovengrond.

Ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (toelichting bijlage 6). Het plangebied vervult geen essentiële functie voor strikt beschermde soorten. Voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. In het plangebied is wel de invasieve exoot Japanse duizendknoop aanwezig. De Japanse duizendknoop is een zeer hardnekkige woekeraar die na vestiging met

conventionele methoden niet tot nauwelijks is te verwijderen. Japanse duizendknoop kan verstrekkende gevolgen veroorzaken door het overwoekeren van inheemse vegetatie of het doorbreken van funderingen of constructies. Om verdere verspreiding of schade als gevolg van Japanse duizendknoop te voorkomen dient deze volledig te worden verwijderd.

Daarnaast wordt er de eis gesteld dat er voldoende groen terug komt in de planvorming. Het daadwerkelijke bouwoppervlak van het bouwplan zoals het er nu ligt bedraagt significant minder dan het bouwoppervlak dat op basis van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Bovendien mag op basis van het vigerend bestemmingsplan het volledige terrein worden verhard (bebouwing of terreinverharding). In het nieuwe plan is opgenomen dat 40% van de gronden met de bestemming 'Wonen' moet worden beplant. Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Dit houdt in dat 40% van het gehele plangebied, oftewel (40% van 2.530 m²) 1.012 m² aan groen moet worden beplant. Het realiseren van groen rond het gebouw is een aanwinst voor deze locatie en zijn omgeving.

12. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid van de kruising bij de stoplichten naar de brug en praxis wordt gevaarlijker wanneer men het terrein wil verlaten via de uitrit.

Beantwoording

Het kruispunt verdient de aandacht van initiatiefnemer en gemeente. De hoeveelheid en manoeuvres van het autoverkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkeling neemt niet substantieel toe vergeleken met de huidige situatie. Wel zullen er bij de verdere uitwerking verbeteringen opgenomen worden ten aanzien van de bereikbaarheid van fietsers en voetgangers. Ook bezien we of we een 30 km zone kunnen toepassen op de Albert Joachimikade.

13. Overlast werkzaamheden

Er zal geluidoverlast worden veroorzaakt als gevolg van de werkzaamheden op het terrein.

Beantwoording

Overlast als gevolg van bouwprojecten bestaat doorgaans uit geluidhinder als gevolg van bouwwerkzaamheden en bouwverkeer. Dit betekent niet dat geluidhinder volledig voorkomen kan worden. Om overlast zoveel mogelijk te beperken worden de werkzaamheden uitgevoerd conform de daartoe geldende normen op basis van de ministeriele circulaire bouwlawaai en hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit. Hier zal tevens toezicht op worden gehouden door de gemeente.

Daarnaast vervalt, met het wijzigen van de bestemming, de mogelijke overlast (stof, geluid, trillingen) als gevolg van de huidige gebruiksmogelijkheden en bestemming (Bedrijf).

14. Trillingen

Er wordt gevreesd dat er scheuren in de gebouwen rondom het nieuwe appartementengebouw ontstaan door de trillingen die de heiwerkzaamheden veroorzaken. Er wordt gevraagd boorpalen toe te passen.

Beantwoording

Welke funderingspalen er worden gebruikt bij de bouw van het appartementengebouw is nog niet bepaald. De afweging wordt gemaakt door o.a. de constructeur, de aannemer en mogelijk de verzekeraar. De civiel en bouwkundig aannemer die de ontwikkeling zullen gaan realiseren beschikken namelijk over een CAR verzekering. Een CAR-verzekering (Construction All Risk) is een verzekering die de materiële schade dekt die ontstaat tijdens de bouw of montage van gebouwen, wegen, bruggen en installaties. De verzekeraar bepaald of, en zo ja voor welke gebouwen, een nulmeting moet worden uitgevoerd. Het staat omwonenden vrij om zelf een nulmeting te laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf.

VOOROVERLEG

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de Provincie Zeeland en DNWG.

Reactie Provincie Zeeland

In paragraaf 3.3.1 op blz. 16 wordt de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' genoemd van februari 2016. De nieuwe regionale woningmarktafspraken zijn echter in concept gereed en worden naar verwachting in de eerste helft van 2020 vastgesteld.

In diezelfde paragraaf op blz. 17 staat dat de regionale woningmarktafspraken in de 2e helft van 2019 worden vastgesteld, dit is dus niet juist.

In paragraaf 3.3.2 wordt gesproken over de Woonvisie 2013-2020, terwijl onlangs de 'Woonvisie 2019-2023' is vastgesteld.

Beantwoording

De constateringen zijn correct en worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie DNWG

Na de ter inzage termijn is er nog een reactie ontvangen van DNWG. Zij hebben opgemerkt dat er een waterleiding in en in de nabijheid van het plangebied ligt. Dat is de aanleiding tot het indienen van de volgende reactie.

Naast de twee persleidingen aangegeven in paragraaf 4.11 van de toelichting ligt er tevens een 300 mm Asbest Cement (AC-)waterleiding van Evides in het perceel uit het jaar 1976. Dit zeer kwetsbare materiaal verdraagt geen enkele zetting en dient uiterst zorgvuldig beschermd te worden, ook in de planvorming. Ten behoeve van deze waterleiding is een zakelijk recht gevestigd met een belemmerde strook van 2 meter ter weerszijden van de hartlijn van de waterleiding derhalve een totale breedte van 4 meter.

In het bestemmingsplan dient de dubbelbestemming "Leiding – Water" te worden opgenomen met de daarbij behorende regels.

Gelet op het belang en kwetsbaarheid van deze leidingen alsmede de drinkwaterleveringszekerheid wordt tevens verzocht contact op te nemen met DNWG om op voorhand afspraken te maken omtrent de maatregelen die getroffen moeten worden bij de werkzaamheden rekening houdend met de kwetsbare waterleiding.

Beantwoording

Er worden afspraken gemaakt door initiatiefnemer met DNWG over de te treffen maatregelen, zodat de kwetsbare waterleiding niet wordt belast. Inmiddels is door initiatiefnemer op 19 mei 2020 contact opgenomen met de heer De Bruine van DNWG. Dit om de werkwijze en mogelijke te treffen voorzieningen te bespreken. Conform verzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming "Leiding – Water" opgenomen.

CONCLUSIE

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn te onderscheiden in reacties op het voorontwerp bestemmingsplan en reacties op het bouwplan zelf. Hieronder zijn alleen de conclusies opgesomd die van toepassing zijn op het bestemmingsplan.

Conclusie bestemmingsplan

1. De gemaakte opmerkingen van de Provincie Zeeland op het voorontwerp worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
2. De dubbelbestemming "Leiding – Water" wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;

Voor het overige leiden de reacties niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige reacties worden conform de beantwoording voor een deel mee genomen in de verdere planvorming.