

Antwoordnota bestemmingsplan

Beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Westerschans fase 2”, dat van 11 maart tot en met 21 april 2021 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan “Westerschans fase 2” zijn de volgende drie zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. Achmea Rechtsbijstand namens de Vereniging van Eigenaars Westerschans 90 t/m 118, gevestigd aan het Stationsplein 21 te Goes, ingediend bij brief van 14 april 2021;
2. ARAG Rechtsbijstand namens cliënten, wonende aan de Westerschans te Goes, ingediend bij brief van 21 april 2021 en aangevuld bij brief van 29 april 2021;
3. SPA WNP ingenieurs namens Haringman Betonwaren B.V., Betoncentrale Haringman B.V., MegaMix Zeeland B.V. en De Houtkaai B.V., alle gevestigd aan de Houtkade te Goes, ingediend bij brief van 21 april 2021.

De zienswijzen worden hieronder samengevat en beantwoord.

1. Achmea Rechtsbijstand

Samenvatting

Indiener wijst erop dat het gehele zuidelijke bestemmingsvlak met de bestemming “Gemengd” de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 4” heeft, ook het deel dat buiten het bouwvlak is gelegen. Het is onduidelijk welk gebruik van deze gronden wordt beoogd. Voor zover hier terrassen en andere voorzieningen ten behoeve van de toegestane horeca worden voorzien, verzoekt indiener om te onderzoeken in hoeverre de geluidsbelasting van deze activiteiten gevolgen heeft voor de woon- en leefkwaliteit van omwonenden. In dit verband wijst indiener erop dat ook de in artikel 4 neergelegde verkeersbestemming horecaterrassen mogelijk maakt. Indiener verzet zich tegen het zonder meer toestaan van horecaterrassen zonder dat is onderzocht welke de ruimtelijke uitstraling hiermee gepaard gaat. Verder is bedoeld te voorzien in 200 m² horeca, los van het te realiseren hotel. Het bepaalde in artikel 3.3 sub h van de planregels sluit de vestiging van meerdere horecagelegenheden met een vloeroppervlak van minder dan 200 m² niet uit. Verder is onduidelijk hoe tegen de vestiging van horecagelegenheden uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten wordt aangekeken. Indiener vraagt concreter te formuleren welke horeca op deze plek wordt voorzien en, voor zover wordt beoogd een maximum aantal vierkante meters te stellen aan de toegestane horeca, dit concreter te omschrijven in de planregels. De gronden met de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 4” zijn gelegen op circa 20 meter van het pand van indiener. Door de functieaanduiding voor het gehele bestemmingsvlak te laten gelden, kunnen bedrijven met een aanzienlijke ruimtelijke uitstraling, zoals fastfoodketens met een bezorg-/afhaalservice, op enkele meters van het pand van indiener worden gevestigd. Het plan voorziet niet in een onderbouwing van de ruimtelijke gevolgen – met name die van geluid – van deze ontwikkelingen.

Door het toestaan van een hogere bouwhoogte wordt het meer dan thans is voorzien mogelijk voor hotelgasten, bewoners of andere aanwezigen om bij de woningen aan de noordzijde van het pand van indiener naar binnen te kijken. Indiener verzet zich om die reden tegen de maximale bouwhoogte van 28 meter. Voor zover deze maximale hoogte toch wordt vastgesteld, dan vraagt indiener het hiermee gepaard gaande verlies van privacy zoveel als mogelijk weg te nemen, zodat het woon- en leefklimaat van bewoners geborgd blijft en geen verdere inbreuk op hun privacy wordt gemaakt. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden.

Indiener wijst op het bepaalde in artikel 3.3 sub d en sub e van de planregels over het parkeren bij het hotel. Gelet op de bij het plan behorende bijlage 1 ‘Parkeernormen Goes’ moet per hotelkamer 1,5 parkeerplaats worden gerealiseerd. In het huidige bestemmingsplan, dat op deze locatie eveneens voorziet in de vestiging van horeca tot en met categorie 4, geldt dezelfde regel voor het realiseren van parkeerplaatsen bij een hotel, evenals in het daaraan voorafgaande plan. De regels zijn afgeleid van het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. In de toelichting wordt het afwijken van de geldende parkeernorm gemotiveerd. Indiener wijst erop dat een verdere onderbouwing ontbreekt waarom de

geldende parkeernorm voor hotels bijna wordt gehalveerd voor specifiek dit plan. Niet valt in te zien hoe zonder enig nader onderzoek zo fors in de parkeernormen kan worden gesneden en waarom van het bestendige parkeerbeleid moet worden afgeweken. Indiener heeft gereede vrees dat door het afwijken van de geldende parkeernormen er parkeerproblemen zullen ontstaan in de directe omgeving van de appartementen. Het plan mist verder een nadere motivering hoeveel parkeerplaatsen er precies aan de noordwestzijde van het plangebied worden ontwikkeld en of dit voldoende is om het tekort aan parkeerplaatsen op te vangen. Een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van het aanwezig hebben van voldoende parkeergelegenheid bij de ingebruikname van de bouwwerken en een instandhoudingsverplichting om te borgen dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig blijven, zijn in het plan niet opgenomen. De afstand tot het parkeerterrein vanuit het hotel bedraagt minstens 250 meter. In het plan is onvoldoende onderbouwd waarom dit als een acceptabele loopafstand wordt aangemerkt.

Aan de noordzijde van de appartementen van indiener bevindt zich de uitgang van de parkeergarage die aansluit op de Westhavendijk. Het is voor indiener onduidelijk hoe de uitgang van de parkeergarage in het plan is verwerkt en hoe ervoor wordt gezorgd dat vanuit de parkeergarage gemakkelijk de weg kan worden bereikt. Indiener vreest dat bij maximale planinvulling er onvoldoende ruimte overblijft om goed uit en in de parkeergarage te kunnen manoeuvreren en verzoekt het plan dusdanig aan te passen dat voldoende ruimte beschikbaar blijft.

Indiener verzoekt bij de verdere uitwerking/vergunningverlening rekening te houden met (geluids)overlast voor de bewoners van de appartementen door de bouwwerkzaamheden.

Beantwoording

Indiener wijst er terecht op dat ter plaatse van de bestemming "Gemengd" binnen het volledige zuidelijke bestemmingsvlak horecabedrijven tot en met categorie 4 als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan, ook op de gronden buiten het bouwvlak. Dit zou inhouden dat ook horecaterrassen onbeperkt zijn toegestaan, evenals horecabedrijven in categorie 3 met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals restaurants met bezorg- en/of afhaalservice. Dit is niet de bedoeling van het plan. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan beoogt een hotel met maximaal 89 kamers, maximaal 14 appartementen, een winkelruimte, kantoren en een horecagelegenheid in categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten met een oppervlakte van maximaal 200 m² mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden verduidelijkt in die zin dat een functieaanduiding "horeca tot en met categorie 2" op de verbeelding wordt opgenomen ter plaatse van de gronden waar een horecagelegenheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten is beoogd, een functieaanduiding "horeca van categorie 4" op de verbeelding wordt opgenomen ter plaatse van de gronden waar het hotel is beoogd, horecaterrassen binnen de bestemming "Verkeer" worden uitgesloten en dat er maximaal één horecabedrijf uit categorie 1 of 2 wordt toegestaan. Horecabedrijven uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn daarmee niet mogelijk. Een hotel valt in horecacategorie 4 van de Staat van horeca-activiteiten. Deze categorie is dan ook op het hele bouwvlak van toepassing. Een restaurant bij het hotel is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2". Horecaterrassen worden in dit bestemmingsplan beperkt toegestaan aan de west- en oostzijde van deze horecagelegenheid, nu uit akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de geluidsbelasting van een horecaterras voor de woon- en leefkwaliteit van omwonenden is gebleken dat een terras planologisch inpasbaar is.

Het vigerende bestemmingsplan laat binnen het plangebied een gebouw toe met een hoogte van deels maximaal 15 meter en deels maximaal 20 meter. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan beoogt een gebouw mogelijk te maken van deels vier bouwlagen en deels zeven bouwlagen. Het zevenlaagse deel is gesitueerd in de noordoosthoek van het plangebied. Omdat hier meer bouwlagen worden toegestaan, is er vanzelfsprekend sprake van een verblijf van meer personen die uitzicht hebben op het appartementengebouw van indiener. De afstand tussen het zevenlaagse deel van het beoogde gebouw en het appartementengebouw van indiener bedraagt ongeveer 25 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een aanvaardbare afstand die niet leidt tot een onevenredige inbreuk op de privacy van de bewoners van het appartementengebouw van indiener. Verder is van belang dat ook vanuit een bestemmingsplanmatig reeds toegestaan gebouw van deels maximaal 15 meter en deels maximaal 20 meter hoog uitzicht mogelijk is op het appartementengebouw van indiener. Voor het treffen van maatregelen om een volledige inbreuk op de privacy van bewoners te voorkomen, zoals

het voorschrijven van ondoorzichtige vensters, bestaat geen aanleiding. Niet wordt gehandeld in strijd met de burennrechtelijke bepalingen uit artikel 50 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens zijn in de zuidgevel van het vierlaagse deel van het beoogde gebouw, dat thans planologisch al mogelijk is, geen ramen voorzien ter plaatse van de hotelkamers op de eerste en tweede verdieping en slechts een beperkt aantal ramen ter plaatse van de appartementen op de derde verdieping.

Het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2009-2020 is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. De daarin opgenomen parkeernormen zijn niet meer actueel in alle gevallen. Zoals is toegelicht in paragraaf 4.8 van de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, bestond om te voorkomen dat er een onnodig groot parkeerterrein wordt gerealiseerd dat niet volledig wordt gebruikt, aanleiding voor de parkeerbehoefte van het hotel aan te sluiten bij de actuele kentallen van het CROW. Op basis van deze kengetallen geldt voor een hotel in de 'schil' een parkeernorm van 0,87 parkeerplaats per hotelkamer. De totale parkeerbehoefte die voor de in fase 2 voorziene ontwikkeling is berekend, bedraagt 121,8 parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling wordt op het maaiveld voor het gebouw een parkeerterrein aangelegd met 28 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden grotendeels gereserveerd voor de bewoners van de nieuwe appartementen en deels voor kort parkeren (laden en lossen) door hotelgasten. Voor de bewoners van het appartementengebouw van indier zijn parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeerkelder onder het gebouw. Verder is in de openbare ruimte een zeer groot parkeerterrein met 110 parkeerplaatsen gerealiseerd, bedoeld voor de bezoekers van de winkels en bezoek voor de bewoners van de appartementen. Naar verwachting zal het op termijn noodzakelijk worden het parkeren hier te reguleren door middel van bijvoorbeeld een slagboom of automaat. Binnen het project Westerschans is er niet voldoende ruimte om de totale parkeervraag van fase 2 op te vangen. Dat geldt met name voor het hotel, dat veruit het grootste aandeel heeft in de parkeervraag. Daarom wordt het parkeerterrein Sportpark Schenge-Zuid, dat op circa 150 tot 200 meter ten noordwesten van het beoogde hotel is gelegen, uitgebreid met minimaal 94 plaatsen ten noorden van de vestiging van Fitland. Daarmee wordt voldaan aan de vraag naar minimaal 122 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling in fase 2. Dit aantal wordt als voldoende beschouwd om aan de verwachte parkeervraag te voldoen, gelet op de berekende parkeerbehoefte van 121,8 parkeerplaatsen. Zoals indier terecht opmerkt is de aanleg van het parkeerterrein niet geborgd in het plan. Daarom zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Een loopafstand van maximaal 200 meter naar het bestaande parkeerterrein Sportpark Schenge-Zuid of van 250 meter naar de uitbreiding van dat parkeerterrein ten noorden van Fitland wordt voor hotelgasten als acceptabel beschouwd in combinatie met een voorziening bij de entree van hotel om te laden en lossen. Als vermeld zal het op een gegeven moment waarschijnlijk wel nodig zijn het gebruik van het parkeerterrein bij de winkels te reguleren. Het initiatief daartoe ligt bij de eigenaar van dit terrein, die tevens eigenaar is van het winkelvastgoed.

De huidige ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage van het appartementengebouw van indier op de Westhavendijk is een tijdelijke ontsluiting. In de beoogde situatie zal tussen het appartementengebouw van indier en de daarnaast gelegen nieuwbouw een hellingbaan worden gerealiseerd die de parkeergarage verbindt met de Westhavendijk. Een geactualiseerde tekening van de definitieve situatie na de realisatie van fase 2 is ter illustratie opgenomen in figuur 2.5 van de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Niet valt in te zien dat er onvoldoende manoeuvreerruimte overblijft om de parkeergarage te kunnen betreden en verlaten.

Uiteraard zal worden getracht de overlast voor de bewoners van het appartementengebouw van indier tijdens de uit te voeren (bouw)werkzaamheden te beperken.

2. ARAG Rechtsbijstand

Samenvatting

Indieners constateren dat in de planregels een bouwhoogte van 28 meter mogelijk wordt gemaakt, daar waar in de toelichting op het bestemmingsplan enkel wordt gesproken over een bouwhoogte van 26 meter. Nu er enkel een motivering voor een bouwhoogte van 26 meter aan de planregels ten grondslag ligt en de gehele onderbouwing dus ook is gericht op een bouwwerk van 26 meter, dienen de planregels overeenkomstig te worden aangepast. Verder volgt uit de toelichting onvoldoende

waarom een verhoging van zes dan wel acht meter vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Indieners waren zich ten tijde van de aankoop van hun woning bewust van het feit dat er een twintig meter hoog bouwwerk kon worden gerealiseerd, maar hier komt nu nog eens zes dan wel acht meter bovenop. Deze verhoging heeft een enorme impact op indieners. Zo zal er uit nog meer appartementen dan wel hotelkamers uitzicht bestaan op het appartement van indieners, hetgeen ten koste gaat van hun privacy. Daarnaast zal hun appartement flink in waarde dalen. Mocht worden vastgehouden aan een fors hoger gebouw, dan verzoeken indieners de plannen te herzien en de mogelijkheden van een verhoging op de westelijke vleugel te onderzoeken.

Indieners hebben kennisgenomen van de tekeningen en verbeeldingen en vragen zich af of het toekomstige bouwwerk de inrit van hun parkeergarage niet gaat blokkeren. Indieners verzoeken hier goed naar te kijken en vast te stellen of de inrit van hun parkeergarage nog wel toegankelijk is.

Indieners stellen vast dat voor wat betreft de hotelkamers wordt afgeweken van de geldende parkeernorm van twee parkeerplaatsen per hotelkamer. De toelichting geeft er vooral blijk van dat deze norm 'even niet goed uitkomt' en om die reden van de parkeernorm wordt afgeweken. Enkel stellen dat de norm te hoog is, is niet voldoende, zeker nu de gemeenteraad deze norm zelf heeft vastgesteld. Indieners zijn van mening dat er om parkeeroverlast te voorkomen, aan de norm van twee parkeerplaatsen per hotelkamer dient te worden voldaan. Voorts wordt er ten aanzien van het berekenen van de parkeerbehoefte ten onrechte uitgegaan van 200 m² aan horeca categorie 1 en 2. In de planregels is immers alleen horeca categorie 1 en 2 begrensd op maximaal 200 m², maar dit geldt niet voor horeca categorie 3 en 4. De maximale mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van horeca categorie 3 en 4 dienen dan ook als uitgangspunt te worden genomen bij het vaststellen van de parkeerbehoefte.

Het onderhavige plan breidt de mogelijkheden van horeca fors uit. Daar waar eerst ongeveer de helft van het plangebied de aanduiding horeca had, geldt dit nu voor het hele plangebied. Een dergelijke uitbreiding van horeca betekent dat middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat in het appartement en op het terras van indieners is gewaarborgd. In de toelichting staat hierover niets vermeld, met als gevolg dat enige onderbouwing voor het fors uitbreiden van de functieaanduiding horeca ontbreekt. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel uit artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Verder vrezen indieners voor een openbaar terras, naast hun eigen terras. Indieners genieten op dit moment van hun rust op het terras en dat zal volledig teniet worden gedaan indien er een publiek toegankelijk terras wordt gerealiseerd.

Indieners verzoeken in het bestemmingsplan vast te leggen dat de ramen in het bouwwerk die zijn gelegen tegenover het appartementencomplex, dienen te worden uitgevoerd met ondoorzichtig glas. Hiermee wordt de privacy van indieners gewaarborgd.

Indieners benadrukken het te betreuren op deze wijze te worden geconfronteerd met de onderhavige plannen. Indien er sprake was geweest van een omgevingsdialoog, dan hadden indieners inspraak kunnen leveren bij het ontwerp.

Beantwoording

Indieners merken terecht op dat er sprake is van een discrepantie tussen de planregels, die onder verwijzing naar de verbeelding een maximale bouwhoogte van 28 meter mogelijk maken, en de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, die een maximale bouwhoogte van 26 meter vermeldt. Omdat een deels zevenlaags gebouw wordt beoogd, is bedoeld een gebouw van maximaal 26 meter hoog mogelijk te maken. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal dit worden aangepast. Het vigerende bestemmingsplan laat binnen het plangebied een gebouw toe met een hoogte van deels maximaal 15 meter en deels maximaal 20 meter. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan beoogt een gebouw mogelijk te maken van deels vier bouwlagen en deels zeven bouwlagen. Het zevenlaagse deel is gesitueerd in de noordoosthoek van het plangebied. Het vormt een hoogteaccent dat de hoek markeert en een relatie legt met het hoogteaccent in fase 1. De hoogteaccenten dragen bij aan een afwissend beeld en aan de leesbaarheid van het bouwblok langs het kanaal als geheel. Het hoogteaccent in fase 1 omvat vier bouwlagen boven het basisvolume, het accent in fase 2 omvat drie bouwlagen boven het basisvolume. Een verplaatsing van het hoogteaccent naar de westzijde wordt niet gezien als een optie, omdat het de ruimtelijke

hoofdstructuur onevenredig zou verzwakken. Omdat ter plaatse van het zevenlaagse deel meer bouwlagen worden toegestaan, is er vanzelfsprekend sprake van een verblijf van meer personen die uitzicht hebben op het appartementengebouw waar indieners wonen. De afstand tussen het zevenlaagse deel van het beoogde gebouw en het appartementengebouw van indieners bedraagt ongeveer 25 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een aanvaardbare afstand die niet leidt tot een onevenredige inbreuk op de privacy van de bewoners van het appartementengebouw, onder wie indieners. Verder is van belang dat ook vanuit een bestemmingsplanmatig reeds toegestaan gebouw van deels maximaal 15 meter en deels maximaal 20 meter hoog uitzicht mogelijk is op het appartement van indieners. Voor het treffen van maatregelen om een volledige inbreuk op hun privacy te voorkomen, zoals het voorschrijven van ondoorzichtige vensters, bestaat geen aanleiding. Niet wordt gehandeld in strijd met de burennrechtelijke bepalingen uit artikel 50 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens zijn in de zuidgevel van het vierlaagse deel van het beoogde gebouw, dat thans planologisch al mogelijk is, geen ramen voorzien ter plaatse van de hotelkamers op de eerste en tweede verdieping. Mochten indieners menen dat hun appartement als gevolg van de beoogde ontwikkeling in waarde daalt, dan staat het hun vrij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

De huidige ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage van het appartementengebouw van indieners op de Westhavendijk is een tijdelijke ontsluiting. In de beoogde situatie zal tussen het appartementengebouw van indieners en de daarnaast gelegen nieuwbouw een hellingbaan worden gerealiseerd die de parkeergarage verbindt met de Westhavendijk. Een geactualiseerde tekening van de definitieve situatie na de realisatie van fase 2 is ter illustratie opgenomen in figuur 2.5 van de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Niet valt in te zien dat er onvoldoende manoeuvreerruimte overblijft om de parkeergarage te kunnen betreden en verlaten.

Het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2009-2020 is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. De daarin opgenomen parkeernormen zijn niet meer actueel in alle gevallen. Zoals is toegelicht in paragraaf 4.8 van de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, bestond om te voorkomen dat er een onnodig groot parkeerterrein wordt gerealiseerd dat niet volledig wordt gebruikt, aanleiding voor de parkeerbehoefte van het hotel aan te sluiten bij de actuele kentallen van het CROW. Op basis van deze kengetallen geldt voor een hotel in de 'schil' een parkeernorm van 0,87 parkeerplaats per hotelkamer. De totale parkeerbehoefte die voor de in fase 2 voorziene ontwikkeling is berekend, bedraagt 121,8 parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling wordt op het maaiveld voor het gebouw een parkeerterrein aangelegd met 28 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden grotendeels gereserveerd voor de bewoners van de nieuwe appartementen en deels voor kort parkeren (laden en lossen) door hotelgasten. Voor de bewoners van het appartementengebouw van indieners zijn parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeerkelder onder het gebouw. Verder is in de openbare ruimte een zeer groot parkeerterrein met 110 parkeerplaatsen gerealiseerd, bedoeld voor de bezoekers van de winkels en bezoek voor de bewoners van de appartementen. Naar verwachting zal het op termijn noodzakelijk worden het parkeren hier te reguleren door middel van bijvoorbeeld een slagboom of automaat. Binnen het project Westerschans is er niet voldoende ruimte om de totale parkeervraag van fase 2 op te vangen. Dat geldt met name voor het hotel, dat veruit het grootste aandeel heeft in de parkeervraag. Daarom wordt het parkeerterrein Sportpark Schenge-Zuid, dat op circa 150 tot 200 meter ten noordwesten van het beoogde hotel is gelegen, uitgebreid met minimaal 94 plaatsen ten noorden van de vestiging van Fitland. Daarmee wordt voldaan aan de vraag naar minimaal 122 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling in fase 2. Dit aantal wordt als voldoende beschouwd om aan de verwachte parkeervraag te voldoen, gelet op de berekende parkeerbehoefte van 121,8 parkeerplaatsen. Zoals indieners terecht opmerken is de aanleg van het parkeerterrein niet geborgd in het plan. Daarom zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Een loopafstand van maximaal 200 meter naar het bestaande parkeerterrein Sportpark Schenge-Zuid of van 250 meter naar de uitbreiding van dat parkeerterrein ten noorden van Fitland wordt voor hotelgasten als acceptabel beschouwd in combinatie met een voorziening bij de entree van hotel om te laden en lossen. Als vermeld zal het op een gegeven moment waarschijnlijk wel nodig zijn het gebruik van het parkeerterrein bij de winkels te reguleren. Het initiatief daartoe ligt bij de eigenaar van dit terrein, die tevens eigenaar is van het winkelvastgoed.

Indieners wijzen er terecht op dat ter plaatse van de bestemming “Gemengd” binnen het volledige zuidelijke bestemmingsvlak horecabedrijven tot en met categorie 4 als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan, ook op de gronden buiten het bouwvlak. Dit zou inhouden dat ook horecaterrassen onbeperkt zijn toegestaan, evenals horecabedrijven in categorie 3 met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals restaurants met bezorg- en/of afhaalservice. Dit is niet de bedoeling van het plan. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan beoogt een hotel met maximaal 89 kamers, maximaal 14 appartementen, een winkelruimte, kantoren en een horecagelegenheid in categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten met een oppervlakte van maximaal 200 m² mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden verduidelijkt in die zin dat een functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” op de verbeelding wordt opgenomen ter plaatse van de gronden waar een horecagelegenheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten is beoogd, een functieaanduiding “horeca van categorie 4” op de verbeelding wordt opgenomen ter plaatse van de gronden waar het hotel is beoogd, horecaterrassen binnen de bestemming “Verkeer” worden uitgesloten en dat er maximaal één horecabedrijf uit categorie 1 of 2 wordt toegestaan. Horecabedrijven uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn daarmee niet mogelijk. Een hotel valt in horecacategorie 4 van de Staat van horeca-activiteiten. Deze categorie is dan ook op het hele bouwvlak van toepassing. Een restaurant bij het hotel is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding “horeca tot en met categorie 2”. Horecaterrassen worden in dit bestemmingsplan beperkt toegestaan aan de west- en oostzijde van deze horecagelegenheid, nu uit akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de geluidsbelasting van een horecaterras voor de woon- en leefkwaliteit van omwonenden is gebleken dat een terras planologisch inpasbaar is.

Er is voor gekozen geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor inspraak, maar direct een ontwerp. Indieners hebben tijdig een zienswijze ingediend en hebben er via deze weg aan bijgedragen dat het bestemmingsplan op bepaalde onderdelen wordt aangepast of verduidelijkt.

3. SPA WNP ingenieurs

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende akoestisch onderzoek voor de realisatie van een gebouw met 9 extra hotelkamers en 14 extra appartementen wordt aangegeven dat door de in het akoestisch onderzoek beschreven maatregelen en onderbouwing kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren geluidgevoelige bestemmingen. Het akoestisch onderzoek laat zien dat, voor de voorziene bebouwing in de geluidzone van het industriegebied, op de gevels van het nog te realiseren gebouw de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A), namelijk 58 dB(A). In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat gevels waarop geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) wordt berekend, worden uitgevoerd als dove gevels. Dit zijn gevels zonder te openen delen. In deze dove gevels zijn wel balkons opgenomen. Achter deze balkons zouden volgens het akoestische rapport de geluidsniveaus beperkt blijven tot maximaal 54 dB(A). De balkons zouden voor een reductie voor de optredende geluidsniveaus van 4 dB(A) zorgen. Indieners betwijfelen dit. Ook zijn in het rapport en hierdoor ook in het ontwerpbestemmingsplan enkele fouten opgetreden bij de verwerking van de resultaten van andere gevels, zodat dit geen betrouwbaar beeld geeft. Indieners merken tevens op dat er niet is onderzocht wat de gecumuleerde geluidsbelasting aan deze appartementen is. Naar verwachting is deze hoger dan wat nu is berekend en waar de maatregelen op zijn berekend.

Voor indieners geldt dat er als gevolg van het nu voorliggende plan grote kans is op geluidsklachten vanuit de toekomstige bewoners, omdat de voorgestelde reducerende maatregelen niet voldoen en de cumulatie niet is meegenomen. Als gevolg hiervan is de kans groot dat er veel tijd en aandacht van indieners moet worden gestoken in klachten die te voorkomen waren geweest door een goed bouwplan. Tevens zal deze toekomstige bebouwing tot beperking van de ontwikkelmogelijkheden van indieners leiden, omdat toekomstige vergunningen aan deze nieuwe gevoelige bestemmingen getoetst moeten worden en dat terwijl zij op een geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Indieners merken verder het volgende op:

1. De gebruikte methodiek voor de berekening van de geluidbelasting is naar de mening van indieners niet geschikt.
2. In het geval de beschreven methodiek wel toegepast zou kunnen worden, voldoet het ontwerp niet om de beschreven geluidsreductie van 4 dB(A) te kunnen bereiken. Door de grote afstand tot de bronnen en de verschillende bronhoogten, kan door een balustrade met een hoogte van 1 meter niet de gewenste geluidsreductie worden behaald.
3. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de verschillende gevels meerdere keren aangegeven. Voor de zuid- en westgevel komen de resultaten op verschillende plekken in het akoestisch onderzoek niet overeen.
4. Voor de zuidgevel is een geluidbelasting van 51 dB(A) berekend. In het rapport wordt aangegeven dat hier geen maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren. Dit betekent dat aanvullend op de noord- en oostgevel ook voor de zuidgevel een hogere waarde vastgesteld zou moeten worden.
5. In het akoestisch onderzoek wordt niet duidelijk of op de eerste en tweede verdieping van het gebouw extra maatregelen nodig zijn.
6. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarnaast onvoldoende vastgelegd dat genoemde geluidwerende maatregelen uitgevoerd dienen te worden, waardoor er geen garantie bestaat dat deze in het uiteindelijke gebouw worden uitgevoerd.

Beantwoording

Punt 1:

De mening van indieners wordt niet gedeeld. Niet valt in te zien dat niet ook voor industrielawaai de NPR5272-methodiek kan worden gebruikt. Bij railverkeer is tevens sprake van een bron die (afhankelijk van het type railvoertuig) is verdeeld over verschillende hoogten. Net zoals industrielawaai kan ook wegverkeer en railverkeer op een afstand van meer dan 250 meter zijn gesitueerd en dan kan nog steeds de NPR5272-methodiek worden gebruikt.

Punt 2:

De stelling van indieners is correct wanneer enkel wordt gekeken naar het vergroten van de afstand tot 250 meter en een gelijkblijvende hoogte van de balustrade wordt aangehouden. Echter als de balustrade een hoogte van 1,40 meter heeft, is er sprake van een reductie van 4 dB (zie figuur hieronder). In deze situatie wordt de bedrijfsvoering op het industrieterrein niet belemmerd.

gevelstructuurcorrectie NPR5272

1 2 3 4 5

6 7 8 9 10

Gevelstructuur correctie

☐ 0=handinvoer

☐ 1=gevel1

☐ 2=gevel2

☐ 3=galerij1

☐ 4=galerij2

☐ 5=galerij3

☐ 6=balkon, half inspringend

☒ 7=balkon, half inspringend + bw

☐ 8=balkon, geheel inspringend

☐ 9=terrasgevel, open borstwering

☐ 10=terrasgevel, gesloten borstwering

absorptie plafond

☐ <= 0.3 ☐ 0.6 ☒ >= 0.9

hoogte gesloten balustrade	1.4
diepte van balkon/galerij	2.8
H (hoogte t.o.v. luidspreker)	13.2
D (hor. afstand tot luidspreker)	250

Cfs

63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
4	4	4	4	4	4	4	4

Punt 3

De constatering van indieners is correct. In tabel 4.1 en 6.4.1 zijn abusievelijk de twee oriëntaties verwisseld. De figuren en de bijlagen geven de juiste berekende waarden weer. Het rapport is op dit punt aangepast.

Punt 4

Ook deze constatering van indieners is correct. Voor de zuidgevel wordt een hogere grenswaarde van 52 dB vastgesteld. Het besluit hogere waarde wordt op dit punt aangepast.

Punt 5

In hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek (kenmerk: Rakb787acA0.fa) is vermeld dat de eerste drie bouwlagen van het gebouw zijn bestemd als hotelfunctie. Derhalve zijn geen maatregelen noodzakelijk. Omdat het bestemmingsplan de aanwezigheid van woningen op de eerste drie bouwlagen niet uitsluit, wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast, zodat ter plaatse van de eerste drie bouwlagen nog enkel andere functies dan wonen mogelijk worden gemaakt.

Punt 6

De mening van indieners wordt gedeeld. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om te waarborgen dat noodzakelijke geluidswerende maatregelen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden, inhoudende dat de balkons worden voorzien van een volledig gesloten balustrade van minimaal 1,4 meter hoog alsmede een volledig absorberend plafond (> 0,9).

Indieners merken tevens op dat niet is onderzocht wat de gecumuleerde geluidsbelasting van deze appartementen is. In hoofdstuk 5 van het Akoestisch onderzoek Geluidsbelasting Westerschans fase 2 vanwege industrieterrein en bedrijventerrein Havengebied Goes, dat als bijlage 6 onderdeel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan, wordt de gecumuleerde geluidsbelasting van industrieelawaai en wegverkeerlawaai behandeld. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 59 dB(A). Met de onderzochte maatregelen zal de geluidsbelasting 55 dB(A) bedragen. Het Bouwbesluit

verplicht een isolerende waarde voor de gevel van een woning van minimaal 20 dB. Er wordt voldaan aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Bij de vergunningverlening moet worden aangetoond dat de geveldelen die niet te openen zijn, voldoende geluidswerend zijn om het binnenniveau van 35 dB(A) te waarborgen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het in bijlage 6 opgenomen akoestisch onderzoek wordt op dit punt aangepast.

Samenvatting

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

1. Op de verbeelding wordt een functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” opgenomen ter plaatse van de gronden waar een horecagelegenheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten is beoogd.
2. Op de verbeelding wordt een functieaanduiding “horeca van categorie 4” opgenomen ter plaatse van de gronden waar het hotel is beoogd.
3. Op de verbeelding wordt de opgenomen maximale bouwhoogte van 28 meter gewijzigd in 26 meter en de opgenomen maximale bouwhoogte van 19 meter gewijzigd in 17 meter.
4. In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat er maximaal één horecabedrijf in categorie 1 of 2 met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 200 m² is toegestaan.
5. In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat woningen worden uitgesloten op de onderste drie bouwlagen;
6. In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het aanwezig hebben van minimaal 122 parkeerplaatsen bij de ingebruikname van de bouwwerken en een instandhoudingsverplichting om te borgen dat minimaal 122 parkeerplaatsen aanwezig blijven.
7. In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat noodzakelijke geluidswerende maatregelen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden, inhoudende dat de balkons worden voorzien van een volledig gesloten balustrade van minimaal 1,4 meter hoog alsmede een volledig absorberend plafond (> 0,9).
8. Uit artikel 4.1 sub c van de regels van het bestemmingsplan wordt het woord ‘horecaterrassen’ geschrapt.
9. In paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een zevenlaags bouwdeel met een bouwhoogte van maximaal 26 meter nader onderbouwd.
10. In paragraaf 4.8 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom de afstand tussen hotel en parkeerterrein een aanvaardbare loopafstand is.
11. Bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan (Akoestisch onderzoek Geluidsbelasting Westerschans fase 2 vanwege industrieterrein en bedrijventerrein Havengebied Goes, d.d. 25 juni 2020) wordt vervangen door een aangepaste versie van 29 juli 2021.
12. Bijlage 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan (Akoestische rapportage industrielaan nieuwbouwproject Westerschans fase II te Goes, documentnummer: Rakb787acA0.fa, d.d. 23 december 2020) wordt vervangen door een aangepaste versie van 10 mei 2021.
13. Aan de toelichting wordt een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de geluidsbelasting van een horecaterras voor de woon- en leefkwaliteit van omwonenden toegevoegd.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen verwerkt:

14. Paragraaf 3.2 ad D van de toelichting op het bestemmingsplan wordt tekstueel aangepast.
15. In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het parkeerterrein reeds bestemmingsplanmatig is toegestaan en dat een onderzoek/quickscan naar natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming zal worden uitgevoerd ten behoeve van de voor de aanleg van het parkeerterrein vereiste omgevingsvergunning.

Antwoordnota besluit hogere waarden

Beantwoording van de ingediende zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, dat van 11 maart tot en met 21 april 2021 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze

Over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is de volgende zienswijze binnengekomen. Deze is afkomstig van:

1. SPA WNP ingenieurs namens Haringman Betonwaren B.V., Betoncentrale Haringman B.V., MegaMix Zeeland B.V. en De Houtkaai B.V., alle gevestigd aan de Houtkade te Goes, ingediend bij brief van 21 april 2021.

De zienswijze wordt hieronder samengevat en beantwoord.

1. SPA WNP ingenieurs

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende akoestisch onderzoek voor de realisatie van een gebouw met 9 extra hotelkamers en 14 extra appartementen wordt aangegeven dat door de in het akoestisch onderzoek beschreven maatregelen en onderbouwing kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren geluidgevoelige bestemmingen. Het akoestisch onderzoek laat zien dat, voor de voorziene bebouwing in de geluidzone van het industriegebied, op de gevels van het nog te realiseren gebouw de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A), namelijk 58 dB(A). In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat gevels waarop geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) wordt berekend, worden uitgevoerd als dove gevels. Dit zijn gevels zonder te openen delen. In deze dove gevels zijn wel balkons opgenomen. Achter deze balkons zouden volgens het akoestische rapport de geluidsniveaus beperkt blijven tot maximaal 54 dB(A). De balkons zouden voor een reductie voor de optredende geluidsniveaus van 4 dB(A) zorgen. Indieners betwijfelen dit. Ook zijn in het rapport en hierdoor ook in het ontwerpbestemmingsplan enkele fouten opgetreden bij de verwerking van de resultaten van andere gevels, zodat dit geen betrouwbaar beeld geeft. Indieners merken tevens op dat er niet is onderzocht wat de gecumuleerde geluidsbelasting aan deze appartementen is. Naar verwachting is deze hoger dan wat nu is berekend en waar de maatregelen op zijn berekend.

Voor indieners geldt dat er als gevolg van het nu voorliggende plan grote kans is op geluidsklachten vanuit de toekomstige bewoners, omdat de voorgestelde reducerende maatregelen niet voldoen en de cumulatie niet is meegenomen. Als gevolg hiervan is de kans groot dat er veel tijd en aandacht van indieners moet worden gestoken in klachten die te voorkomen waren geweest door een goed bouwplan. Tevens zal deze toekomstige bebouwing tot beperking van de ontwikkelmogelijkheden van indieners leiden, omdat toekomstige vergunningen aan deze nieuwe gevoelige bestemmingen getoetst moeten worden en dat terwijl zij op een geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Indieners merken verder het volgende op:

1. De gebruikte methodiek voor de berekening van de geluidbelasting is naar de mening van indieners niet geschikt.
2. In het geval de beschreven methodiek wel toegepast zou kunnen worden, voldoet het ontwerp niet om de beschreven geluidsreductie van 4 dB(A) te kunnen bereiken. Door de grote afstand tot de bronnen en de verschillende bronhoogten, kan door een balustrade met een hoogte van 1 meter niet de gewenste geluidsreductie worden behaald.
3. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de verschillende gevels meerdere keren aangegeven. Voor de zuid- en westgevel komen de resultaten op verschillende plekken in het akoestisch onderzoek niet overeen.
4. Voor de zuidgevel is een geluidbelasting van 51 dB(A) berekend. In het rapport wordt aangegeven dat hier geen maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren. Dit betekent dat aanvullend op de noord- en oostgevel ook voor de zuidgevel een hogere waarde vastgesteld zou moeten worden.

5. In het akoestisch onderzoek wordt niet duidelijk of op de eerste en tweede verdieping van het gebouw extra maatregelen nodig zijn.
6. Het ontwerpbesluit is op onjuiste en onvolledige berekeningen gebaseerd.

Beantwoording

Punt 1:

De mening van indieners wordt niet gedeeld. Niet valt in te zien dat niet ook voor industrielawaai de NPR5272-methodiek kan worden gebruikt. Bij railverkeer is tevens sprake van een bron die (afhankelijk van het type railvoertuig) is verdeeld over verschillende hoogten. Net zoals industrielawaai kan ook wegverkeer en railverkeer op een afstand van meer dan 250 meter zijn gesitueerd en dan kan nog steeds de NPR5272-methodiek worden gebruikt.

Punt 2:

De stelling van indieners is correct wanneer enkel wordt gekeken naar het vergroten van de afstand tot 250 meter en een gelijkblijvende hoogte van de balustrade wordt aangehouden. Echter als de balustrade een hoogte van 1,40 meter heeft, is er sprake van een reductie van 4 dB (zie figuur hieronder). In deze situatie wordt de bedrijfsvoering op het industrieterrein niet belemmerd.

gevelstructuurcorrectie NPR5272

1 2 3 4 5

6 7 8 9 10

absorptie plafond

☐ <= 0.3 ☐ 0.6 ☒ >= 0.9

hoogte gesloten balustrade 1.4

diepte van balkon/galerij 2.8

H (hoogte t.o.v. luidspreker) 13.2

D (hor. afstand tot luidspreker) 250

Cfs

63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
4	4	4	4	4	4	4	4

Gevelstructuur correctie

☐ 0=handinvoer

☐ 1=gevel1

☐ 2=gevel2

☐ 3=galerij1

☐ 4=galerij2

☐ 5=galerij3

☐ 6=balkon, half inspringend

☒ 7=balkon, half inspringend + bw

☐ 8=balkon, geheel inspringend

☐ 9=terrasgevel, open borstwering

☐ 10=terrasgevel, gesloten borstwering

Punt 3

De constatering van indieners is correct. In tabel 4.1 en 6.4.1 zijn abusievelijk de twee oriëntaties verwisseld. De figuren en de bijlagen geven de juiste berekende waarden weer. Het rapport is op dit punt aangepast.

Punt 4

Ook deze constatering van indieners is correct. Voor de zuidgevel wordt een hogere grenswaarde van 52 dB vastgesteld. Het besluit hogere waarde wordt op dit punt aangepast.

Punt 5

In hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek (kenmerk: Rakb787acA0.fa) is vermeld dat de eerste drie bouwlagen van het gebouw zijn bestemd als hotelfunctie. Derhalve zijn geen maatregelen

noodzakelijk. Omdat het bestemmingsplan de aanwezigheid van woningen op de eerste drie bouwlagen niet uitsluit, wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast, zodat ter plaatse van de eerste drie bouwlagen nog enkel andere functies dan wonen mogelijk worden gemaakt.

Punt 6

Indieners hebben terecht opgemerkt dat in het onderliggende akoestische onderzoek sprake was van enkele kleine omissies. Deze zijn gecorrigeerd in een aangepaste versie van het onderzoek d.d. 10 mei 2021, dat als bijlage 9 wordt toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoek blijft echter ongewijzigd. Als de geadviseerde maatregelen worden uitgevoerd, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Deze maatregelen worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Met het aangepaste besluit hogere waarden worden de rechten van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein gewaarborgd.

Samenvatting

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

1. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt aangepast in die zin dat voor de zuidgevel een hogere grenswaarde als gevolg van industrielawaai wordt vastgesteld van 52 dB.