

ANTWOORDNOTA ONTWERPBESCHIKKING 'GROENEDAAL KLOETINGE'

Inleiding

Voorliggend document voorziet in de beantwoording van de ingediende zienswijzen over de ontwerpbeschikking 'Groenedaal Kloetinge', die van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen. Ook is de ontwerpbeschikking naar de overlegpartners gestuurd ter informatie (zoals de provincie Zeeland en het Waterschap).

In de nota wordt aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijzen en/of reacties van de overlegpartners wijzigingen worden doorgevoerd in de beschikking, die na besluit van het college van Burgemeester en Wethouders wederom voor zes weken ter inzage ligt.

Zienswijzen

Over de ontwerpbeschikking 'Groenedaal Kloetinge' zijn de volgende 24 zienswijzen ingediend:

- Actiecomité Mooi Groen Groenedaal, ingediend bij e-mail op 14 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 14 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 14 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 17 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 17 oktober 2023;
- Stichting ter bescherming van de cultuurhistorische waarde Kloetinge, ingediend per e-mail en per aangetekende brief op 19 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 20 oktober 2023;
- Initiatiefgroep Hofje Kloetinge School, ingediend bij e-mail op 21 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 21 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 24 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail en per aangetekende brief op 25 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 26 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail en per aangetekende brief op 27 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 29 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 29 oktober 2023;
- Particulier, ingediend per post, op 30 oktober 2023;
- Particulier, ingediend per post, op 28 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 30 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 30 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 31 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 31 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 31 oktober 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 1 november 2023;
- Particulier, ingediend bij e-mail op 1 november 2023.

Beantwoording zienswijzen

Gezien de hoeveelheid reacties en de overlap aan onderwerpen in de verschillende brieven hebben wij ervoor gekozen de reacties te thematiseren en samen te vatten. We hebben met grote zorg de reacties doorgenomen, de benoemde punten eruit gehaald en deze vervolgens in een samenvatting in deze nota opgenomen.

Behoefteonderzoek

Samenvatting reacties

Indiener stelt dat in de Ruimtelijke Onderbouwing onvoldoende aandacht is besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma dat ontwikkeld wordt en de behoefte hieraan. Het plan omvat alleen maar dure woningen. Roep om realisatie woningen voor starters, eenpersoons-huishoudens of een woongemeenschap (zoals een Knarrenhof). Daarnaast is er onvoldoende aandacht besteed aan de motivatie waarom er voor sloop-nieuwbouw is gekozen in plaats van herontwikkeling binnen bestaande bebouwing.

Tot slot wordt gesteld dat het plan niet goed getoetst is aan het regionaal woonbeleid en past het niet binnen deze uitgangspunten.

Beantwoording

Type woningen en behoefte

Het woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van voor senioren geschikte woningen. Hiermee spelen wij in op de behoefte aan zogenoemde nultredenwoningen, een gewenste aanvulling op de woningvoorraad in Kloetinge. Daarmee brengt de realisatie van dit project verhuizingen op gang, doordat ouderen de mogelijkheid krijgen te verhuizen naar een passende woning. Hierdoor maken zij een woning vrij voor een gezin. Ook het gezin verhuist en uiteindelijk komt een woning voor starters vrij. Als gemeente Goes kiezen wij met dit project bewust voor deze doorstroming (verhuisketen) in plaats van nieuwbouw voor starters.

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de ambities die vastgelegd zijn in de Zeeuwse Woondeal (2023). Dit is een afspraak tussen het Rijk, Provincie en gemeenten over de woningbouwversnelling. In deze afspraken zijn de ambities en doelen vastgelegd voor de opgaven voor de bouw en de versnelling van woningbouw, waaronder voor senioren geschikte woningen. Er bestaat in totaal een woningbehoefte van 2.735 woningen (tot en met 2030), waarvoor 510 nultredenwoningen en 200 geclusterde woningen zijn gereserveerd voor senioren. Door de realisatie van dit bouwplan, voldoen we aan de afspraken die we hebben gemaakt in de Zeeuwse Woondeal en wordt er ontwikkeld voor een doelgroep die behoefte heeft aan kwalitatief goede woningen.

Naast het bepalen van de doelgroep voor wie het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld, spelen ook omgevingsaspecten een belangrijke rol bij de haalbaarheid en planvorming. Het bouwplan omvat 13 appartementen en één grondgebonden woning. Dit brengt een bepaalde verkeers- en parkeerdruk met zich mee. Als het woningbouwplan uit meer appartementen bestaat (kleinere appartementen voor bijvoorbeeld starters), brengt dit ook meer motorvoertuigbewegingen en parkeerdruk met zich mee. En dat is voor deze locatie niet passend.

De koopsommen van de woningen zijn ten tijde van het opstellen van deze antwoordnota nog niet bekend.

Keuze voor nieuwbouw

Tijdens de planvorming is zowel een bouwkundige als een financiële afweging gemaakt om te bepalen of sloop & nieuwbouw de voorkeur kreeg boven herontwikkeling van de bestaande bebouwing.

Daaruit bleek het niet haalbaar om binnen de bestaande bebouwing woningen te realiseren. Er moeten veel bouwkundige ingrepen plaatsvinden om de indeling van het gebouw te laten voldoen aan de eisen in het bouwbesluit. Denk hierbij aan de breedte van de gangen en de isolatieopgave (o.a. de EPC waarde). Binnen het bestaande pand kunnen geen kwalitatief goede appartementen en verkeersruimten worden gerealiseerd. Sloop & nieuwbouw heeft hierdoor de voorkeur. Op deze wijze kan er een bouwplan gerealiseerd worden dat voldoet aan alle eisen van het bouwbesluit en de duurzaamheidseisen.

Daarbij is de variant sloop en nieuwbouw goedkoper, iets dat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van het plan. Het renoveren van het gebouw maakt het vanuit een financieel oogpunt gezien een onrendabel plan.

Motivering wijze van toetsen regionaal woonbeleid

De toelichting over de toetsing aan het regionaal beleid staat grotendeels in paragraaf 3.1 Rijksbeleid, onderdeel Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit komt omdat het Regionaal beleid aansluit bij het

beleid dat vanuit het Rijk is geformuleerd, namelijk dat er behoefte moet zijn aan de ontwikkeling. Het regionale woonbeleid kent verder een aantal uitgangspunten die sturing geven aan woningbouwontwikkeling. De motivering aan deze uitgangspunten zal ter verduidelijking in de ruimtelijke onderbouwing worden aangevuld.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt op het onderdeel toetsing regionaal woonbeleid aangepast.

Stedenbouw

Samenvatting reacties

Indiener stelt dat het ontwerp van het bouwplan in zijn geheel niet past in de omgeving. Kijkend naar de oude dorpskern en het aanzicht hiervan, is een bouwplan met een dergelijke massa en hoogte, die de huidige bouwreglementen overschrijdt, niet passend. Het plan grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Kloetinge. Daarnaast wordt gesteld dat het dorp 65 inschrijvingen in het rijksmonumentenregister heeft en dat hier rekening mee moeten worden gehouden in verband met de cultuurhistorische waarde van deze woningen.

Indiener geeft aan dat het bouwplan te hoog is en qua massa veel nadrukkelijker aanwezig is dan de huidige bebouwing. Het ontbreekt in de Ruimtelijke Onderbouwing aan een goede motivatie waarom dit bouwplan stedenbouwkundig gezien passend is binnen de omgeving. Daarnaast wordt gesteld dat het plan niet aan de uitgangspunten voldoet opgenomen in de Welstandsnota Goes voor het gebiedstype 'Naoorlogse Woningbouw', dat gericht is op het beheer van de bestaande situatie met als belangrijkste uitgangspunt de aanwezige karakteristieken op buurniveau.

Beantwoording

Stedenbouw

Het voorgestelde bouwplan bestaat uit twee verdiepingen met een kap, wat in de directe omgeving van het kavel vaker voorkomt (merendeel van de woningen aan de Hemstraat, Groenedaal en Lewestraat zijn zo uitgevoerd). Binnen het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter op het gehele bouwvlak toegestaan. Het nieuwe bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 9,4 meter en een goothoogte van 5,90 meter. De bouwhoogte past daarmee niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt gemotiveerd dat het overschrijden van de bouwhoogte stedenbouwkundig gezien verantwoord is.

Het bouwplan is aan de oostzijde qua massa nadrukkelijker aanwezig dan de huidige bebouwing. Om het gevoel van massaliteit te beperken is hierom vastgehouden aan een behoorlijke afstand tot de openbare weg (ca. 7 meter). Er wordt dus niet in het verlengde (de rooilijn) van de overige woningen van de Lewestraat gebouwd, maar de rooilijn wordt verder teruggelegd.

Verder dient opgemerkt te worden dat het bebouwingspercentage van het beoogde plan lager is dan dat van de huidige invulling. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.319m². In de huidige situatie is het perceel voor 40% bebouwd (921 m²). In de toekomstige situatie komt dit uit op 32% (745 m²).

Toets aan Welstandsnota

Het bouwplan is getoetst door de gemeentelijke commissie 'Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit is een ambtelijk toetsteam van de gemeente die toetst of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (oftewel, past binnen de criteria die de gemeente in de Welstandsnota 2016 heeft opgenomen. Volgens de Welstandsnota valt het gebied waar Groenedaal binnen valt te kenmerken als gebiedstype 'Naoorlogse Woningbouw'. In de Welstandsnota is over de massa en volume van een bouwwerk het volgende opgenomen:

“bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.”

De massa en het volume van het huidige schoolgebouw zijn al afwijkend van de omliggende woonbebouwing. Dit maakt dat er voor de locatie sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Er is dus meer mogelijk dan alleen de schaal en massa van de rijwoningen in de omgeving. Er wordt qua rooilijnen wel rekening gehouden met de relatie tot de omliggende bebouwing: bij woonbebouwing zou het acceptabel zijn om veel dichter op de bestaande bebouwing te staan.

Qua detaillering van de bebouwing is duidelijk rekening gehouden met de omgeving: de gevel is zo ingedeeld dat het kleinere eenheden zijn; de appartementen zijn individueel vormgegeven. Het gebouw is dus niet één grote massa.

Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan. Het is echter wel degelijk afgestemd op de omgeving: er worden twee verdiepingen met een kap gebouwd, zoals ook in de omgeving al voorkomt.

In het voorgestelde bouwplan is verder nadrukkelijk gekozen voor een verticale geleiding en voor terugliggende delen van de gevels, waardoor de massa van het gebouw 'gebroken' wordt en beter aansluit bij de kleinschaligere omliggende (woon)bebouwing. Dit sluit aan op een andere bepaling uit de Welstandsnota, namelijk voor de gevelkarakteristiek: *"Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is een eigentijdse uitwerking mits passend in de stedenbouwkundig context van de buurt."*

In de Ruimtelijke Onderbouwing, behorend bij de omgevingsvergunning voor het bouwplan, wordt gemotiveerd dat de afwijking van het beoogde bouwplan ten opzichte van de voorwaarden in het bestemmingsplan stedenbouwkundig verantwoord is en voldoet aan de criteria opgenomen in de Welstandsnota.

Beschermd dorpsgezicht

Kloetinge kent inderdaad een beschermd dorpsgezicht. Echter: de grens hiervan, zoals opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Goes, ligt verder ten oosten en is gericht op het Marktveld, Noordeinde en de Jachthuisstraat. Er is in dit geval dus geen sprake van beschermd dorpsgezicht.



Figuur 1 Weergave ligging beschermd dorpsgezicht Kloetinge en ligging projectgebied (bron: Gemeente Goes)

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt op het onderdeel Stedenbouw niet aangepast.

Ontwerpbesluit en inhoud Ruimtelijke Onderbouwing

Samenvatting reacties

Betrokkene stelt dat in het ontwerpbesluit en in de Ruimtelijke Onderbouwing een hogere bouwhoogte wordt aangegeven dan dat in het bestemmingsplan is toegestaan. Het ontwerpbesluit ziet niet toe op een eventuele afwijking van deze hoogtevoorschriften. Om deze reden kan het plan niet worden gerealiseerd op grond van dit Ontwerp Besluit. Ook is het niet duidelijk uit welk jaar de Ruimtelijke Onderbouwing komt.

Beantwoording

Een Ruimtelijke Onderbouwing voorziet in de motivatie om van de bepalingen in het bestemmingsplan af te wijken en is een bijlage van het ontwerpbesluit, waarin het bouwplan daadwerkelijk wordt vergund. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het gebouw de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Ook de bouwhoogte van het voorgenomen bouwplan wijkt af van wat er op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt gemotiveerd dat het wijzigen van het gebruik van het gebouw geen nadelige effecten heeft voor de omgeving. Dit is aangetoond door verschillende milieukundige aspecten te onderzoeken zoals geluid, verkeer en stikstof. Ook is in de Ruimtelijke Onderbouwing een stedenbouwkundige motivatie opgenomen dat er afgeweken kan worden van de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Tot slot is er ook getoetst aan beleidskaders, van de gemeente maar ook van de provincie en het rijk (zie hoofdstuk 3 in de Ruimtelijke Onderbouwing).

Op basis van de motivering in de Ruimtelijke Onderbouwing wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling voldoet aan zowel het bovengenoemd beleid als de milieukundige eisen.

Het jaartal in de Ruimtelijke Onderbouwing ontbreekt inderdaad. De onderbouwing zal op dit onderdeel worden aangepast.

Conclusie

Op pagina 2 van de Ruimtelijke Onderbouwing zal het jaartal 2023/2024 worden toegevoegd aan de datum.

Privacy

Samenvatting

Betrokkenen geven aan dat door de beoogde hoogte van de nieuwbouw, zij last hebben van inkijk. Deze inkijk treedt zowel in de huizen als de achterliggende tuinen op. Er is sprake van privacy schending.

Beantwoording

Als we kijken naar de hoogte van de bebouwing in het beoogde plan, is deze maximaal 9,4 meter. De hoogte van de omliggende bebouwing is wisselend, maar aan alle zijden ligt deze zo rond de 7 a 8 meter. Gezien de afstand tussen het beoogde bouwplan en de bestaande bebouwing (minimaal 20 meter), kan er geen sprake zijn van zicht in tuinen over de bebouwing heen, zowel vanaf de begane grond als vanaf de verdieping). Het zicht in de voortuinen is feitelijk niet anders dan in de bestaande situatie, waarbij vanuit de school in de tuinen en woonkamers gekeken kon worden.

Aan de westzijde van het plan wordt een groene perceelsafschieding gerealiseerd zodat er geen directe inkijk is op straatniveau en/of de begane grond voor de woningen die wel direct grenzen met de (achter)tuin tegen het bouwplan. Aanvullend daarop worden aan de westzijde van het beoogde bouwwerk, na eerdere opmerkingen van omwonenden, geen ramen gerealiseerd (een zogenoemde blinde gevel).

Vanaf de verdieping kan er vanuit de appartementen in de voortuinen worden gekeken. Dit is niet anders dan vanaf de openbare weg. Om de inkijk in te perken, is de galerij waar de entrees van de

appartementen aan liggen, aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd. Op deze wijze kijken bewoners/bezoekers die over de galerij lopen uit op het binnenterrein, maar niet in de voortuinen of achtertuinen die aan de westzijde grenzen aan het bouwplan. Er is op deze wijze bewust omgegaan met het inperken van de inkijk in de (voor)tuinen van de nabij gelegen woningen.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt op het aspect Privacy niet aangepast.

Bezonningstudie

Samenvatting

Indieners stellen dat door de massa van het bouwplan, er schaduwlast zal optreden waardoor omliggende percelen minder zon hebben. Als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing is dan wel een studie bijgevoegd, maar hier ontbreekt het aan motivatie. Er is onvoldoende af te leiden wat de schaduwwerking zal zijn.

Beantwoording

De bezonningsstudie die als bijlage is toegevoegd toont op een aantal momenten op de dag de schaduwwerking voor zowel de huidige situatie, de beoogde situatie als ook voor de maximale planologische ruimte. Deze vier momenten (9, 12, 15 en 18 uur) geven samen een totaalbeeld van het verloop van schaduwen gedurende de dag. Voor de bebouwing aan de noordzijde (Hemstraat) is te zien dat er geen verslechtering van de situatie is. Doordat de bebouwing verder naar achteren geplaatst wordt dan in de huidige situatie, komt de schaduw niet verder naar de woningen. Te zien is dat alleen in de winter (beeld december) in de ochtend de schaduw de woningen bereikt.

Voor de woningen die aan de oostzijde zijn gesitueerd is bij ondergaande zon een beperkte verandering te zien in het schaduwbeeld, maar daar heeft de bouwhoogte weinig effect dus dit is zeer beperkt. Hoewel er dus enig effect optreedt, worden de bewoners niet onevenredig in hun belangen aangetast op het gebied van schaduwwerking.

Voor de bebouwing aan de zuidzijde is er geen schaduwwerking van het pand.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt op het aspect Bezonning niet aangepast.

Bomenkap

Samenvatting

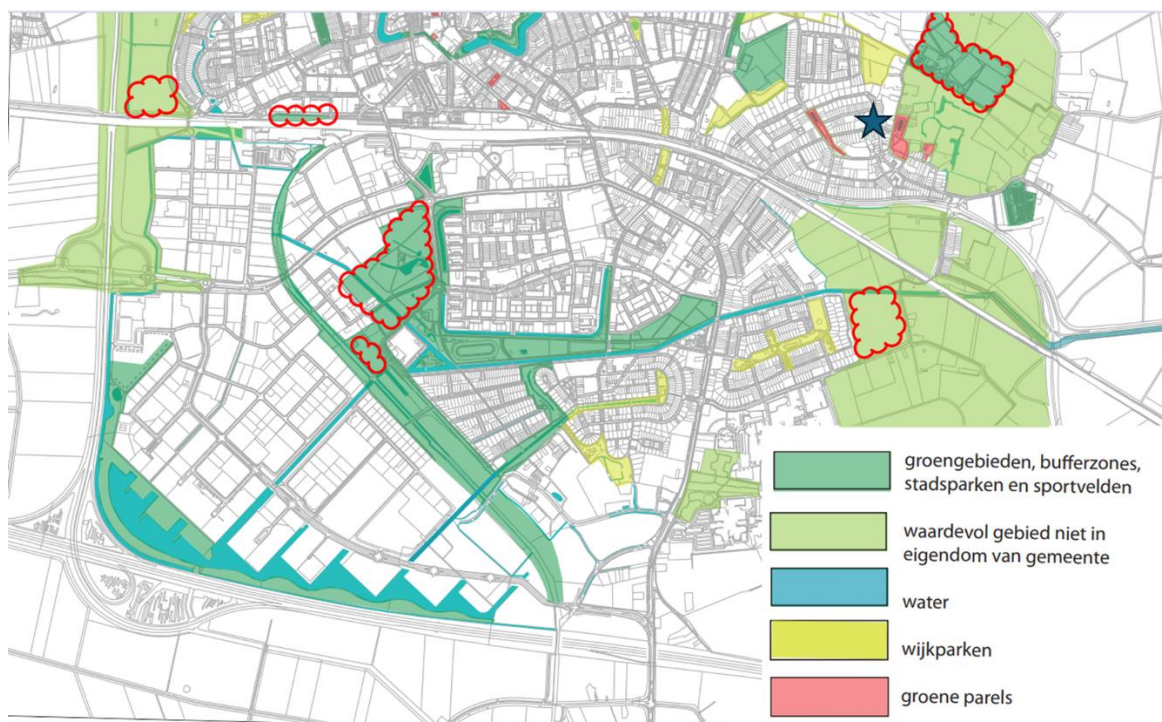
Indieners stelt dat door de realisatie van de nieuwbouw, er diverse bomen moeten worden gerooid. Inclusief een beschermde boom. De schade aan het dorpse groen is hierdoor aanzienlijk, aangezien ze bepalend zijn voor het karakter van het dorp. Vrees bestaat dat de groene kwaliteit van het gebied minder wordt en dit is in strijd met het Groenstructuurplan 2014-2024. Hierin wordt beschreven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht voor behoud, verbetering of compensatie van bestaande groenvoorzieningen een belangrijk onderdeel vormen van het project. Ook zorgen de bomen in de periode dat ze blad dragen voor de woningen aan de Lewestraat voor privacy.

Daarnaast stellen indieners dat er onduidelijkheid is met betrekking tot de vergunningprocedure voor het kappen van de bomen. En het is niet uit de stukken op te maken dat de conditie van de bomen matig is.

Beantwoording

Voor het kappen van bomen die niet in het 'Bomenboek Goes' zijn aangewezen als waardevolle bomen is geen kapvergunning nodig. Aan de noordwestzijde van het kavel staan twee waardevolle (geen monumentale) bomen. Deze worden behouden en tijdens de bouw zorgvuldig ingepakt. De 6 bomen (leilindes) aan de noordzijde van het plangebied worden verplaatst en aan de zuidzijde van het plangebied worden 2 bomen gekapt. De bomen aan de Groenedaal worden verwijderd gezien de matige conditie van de bomen. Deze zal door de genoemde bouwwerkzaamheden en reconstructie verder achteruitgaan. De conditie van de bomen is aangetoond in het rapport 'Boombeoordeling essen in de Lewestraat en het Groenedaal Kloetinge' d.d. maart 2022. Dit rapport wordt toegevoegd aan de vergunning. Er komen nieuwe bomen voor in de plaats.

In het Groenstructuurplan 2014 - 2024 is de gemeentelijke visie op de groene openbare ruimte weergegeven. Er wordt op hoofdlijnen aangegeven welke groene locaties van belang zijn voor Goes, waar ze het groen wil behouden en ook waar ze de groenstructuren wil verstevigen. De locatie waarop de ontwikkeling is voorzien behoort niet tot de Hoofdgroenstructuur (zie uitsnede hieronder, locatie Groenedaal is met een sterretje aangegeven). Er zijn geen aanvullende eisen met betrekking tot versterking van het groen binnen de gemeente Goes gesteld.



Figuur 2 Uitsnede Hoofdgroenstructuur. Ligging Groenedaal met ster aangegeven (bron: gemeente Goes)

Conclusie

Het bouwplan wordt op het aspect Bomenkappen niet aangepast. In de bijlage van de Ruimtelijke Onderbouwing voegen we het rapport over de beoordeling van de boomconditie toe.

Uitgangspunten omgevingsvisie

Samenvatting

Betrokkene stelt dat in de Nota van Uitgangspunten Omgevingsvisie Goes 2040, opgenomen is dat 'Voor elk dorp, in overleg met lokale betrokkenen, een visie wordt opgesteld'. Hoe wordt voor dit project invulling gegeven aan dit overleg? Hoe is dit met lokale betrokkenen overlegd en wat is hier uitgekomen?

Beantwoording

Op moment van schrijven van deze antwoordnota zijn de werkzaamheden voor de dorpsvisie Kloetinge nog niet opgestart. Hierdoor kan het bouwplan Groenedaal Kloetinge hier geen invulling aan geven. De visievorming zal middels participatie met inwoners tot stand komen. De inwoners van Kloetinge zullen hierover te zijner tijd worden geïnformeerd.

Conclusie

De toetsing aan de Nota van Uitgangspunten Omgevingsvisie Goes 2040 in de ruimtelijke onderbouwing zal niet worden aangepast.

Archeologie

Samenvatting

Steller geeft aan dat onder archeologie wordt geadviseerd het plan aan te passen zodat er geen nieuwe verstoringen plaatsvinden dieper dan 0,4m en/of bestaande 20^e -eeuwse fundering verstoren. Als het aanpassen niet mogelijk is, dan is vervolgonderzoek noodzakelijk. Valt het plangebied buiten de huidige 20^e -eeuwse fundering en zo ja, is er vervolgonderzoek noodzakelijk/uitgevoerd? Dit blijkt niet uit de stukken.

Beantwoording

Op basis van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek moet vanuit een wettelijke verplichting voor de start van de werkzaamheden voor de realisatie van het bouwplan, een programma van eisen worden ingediend. Deze wordt voor start van de werkzaamheden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Goes. Tijdens de grondwerkzaamheden zal archeologische begeleiding noodzakelijk zijn en de resultaten worden in een rapportage gebundeld en na de werkzaamheden bij de gemeente Goes ingediend. Deze verplichting voor de aannemer is als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

Conclusie

Het aspect Archeologie zal in de Ruimtelijke Onderbouwing niet worden aangepast.

Wnb

Samenvatting

Betrokkene stelt dat als gevolg van de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden. Is deze ontheffing reeds aangevraagd? Zo ja, is zicht op verkrijging of is deze reeds verkregen? Zo niet, wanneer wordt deze aangevraagd?

Beantwoording

Er moet inderdaad een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is noodzakelijk voor de sloop van het bestaande pand. Ontheffing wordt door de initiatiefnemer aangevraagd bij de provincie Zeeland. Zodra de ontheffing is verleend, kan de sloop van start gaan. De ontheffing moet nog worden aangevraagd. Zowel de aanvraag als het besluit over het wel of niet verlenen van de ontheffing zal vervolgens op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Conclusie

Voor het bouwplan moet nog een Wnb ontheffing worden aangevraagd. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden toegevoegd, die de ontwikkelaar zal moeten opvolgen.

Verkeer en Parkeren

Samenvatting

Indieners stellen dat de consequenties voor de verkeersproblematiek en aantal parkeerplaatsen in de beperkte ruimte van het oude deel van Kloetinge in de plannen onderbelicht worden. De ontwikkeling zorgt voor meer drukte in de straten. Door de woningbouw ontwikkeling aan het Geertesplein staan auto's aan beide kanten van de weg geparkeerd. Vrachtverkeer kan hierdoor niet manoeuvreren.

Door het verdwijnen van twee parkeerplaatsen en de oplossing om deze te compenseren door twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de zuidkant van de ontwikkeling aan te wijzen, zal de parkeerdruk in de Hemstraat toenemen. De motivering met betrekking tot het verkeer en parkeren is onduidelijk en moet worden aangescherpt. Zowel tekstueel als met afbeeldingen.

Beantwoording

We onderkennen dat in de huidige situatie rond het Geertesplein de manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer beperkt is. Echter dit staat los van de nu voorgenomen ontwikkeling.

Er is geen sprake van het verdwijnen van parkeerplaatsen. Er is een berekening voor het benodigde aantal parkeerplaatsen opgesteld op basis van normeringen van het CROW. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum dat geraadpleegd wordt bij verkeerskundige vraagstukken zoals het

bepalen van het aantal parkeerplaatsen of het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal dat een woningbouwprogramma wordt veroorzaakt. Het bouwplan heeft een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. 22 parkeerplaatsen zijn op eigen terrein gesitueerd. De overige 2 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gevonden. Er is rondom het projectgebied voldoende parkeercapaciteit om deze behoefte op te vangen. De berekening is opgenomen in paragraaf 4.10 van de Ruimtelijke Onderbouwing. Een situatietekening waarop de parkeervoorzieningen zijn weergegeven, is te vinden in paragraaf 2.1.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing.

Tot slot begrijpen we dat bewoners het liefst hun voertuig nabij hun woning parkeren. Beleidsmatig (opgenomen in zowel het Gemeentelijk Vervoersplan (GVP) en de CROW) accepteren we loopafstanden van gemiddeld 100 meter. Ook als dat betekent dat bewoners van de Hemstraat incidenteel hun voertuig in de Lewestraat moeten parkeren.

Conclusie

De motivatie van het aspect verkeer en parkeren wordt niet aangepast.

Milieu

Samenvatting

Betrokkene stelt dat behoud van het gebouw beter is voor het milieu en past in het algemeen overheidsbeleid van stikstof reduceren en wensen tot circulaire bouw.

Beantwoording

Het aspect stikstof is onderzocht. Uit de rekenresultaten van de AERIUS calculator (voorgeschreven rekenmethode om de stikstofuitstoot te bepalen) blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op kwetsbare gebieden. Dit houdt in dat door de bouw van de woningen en ook als gevolg van het gebruik (verkeersbewegingen) de stikstofuitstoot geen effecten heeft op kwetsbare (natuur) gebieden in de omgeving. Hieruit kunnen we opmaken dat het aspect stikstof in relatie tot de realisatie van het bouwplan en het voortvloeiend gebruik ervan geen belemmering vormt

We sturen bij de initiatiefnemer actief op het gebruik van duurzame materialen en werkmethoden tijdens de bouw. Dit wordt geborgd in de voorwaarden bij de vergunning en ook vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Conclusie

De onderbouwing van het aspect stikstof zal niet worden aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.

Uitvoering

Samenvatting

Betrokkene stelt dat het onduidelijk is in hoeverre de financiële haalbaarheid onderzocht is en wie de ontwikkelende partij is. Gesteld wordt dat de gemeente zich niet aan het Didam arrest (houdt in dat een overheid bij verkoop van gronden/vastgoed alle potentiële gegadigden een gelijke kans moet geven tot aankoop (gelijkheidsbeginsel)). heeft gehouden met betrekking tot het benaderen van marktpartijen. Pas op 24 mei 2023 werd een eerste bekendmaking gedaan dat er al sinds 2018 met het architectenbureau over de herontwikkeling is geschakeld. Of de wethouders waren niet op de hoogte hiervan, of er is bewust niet geïnformeerd. Er wordt tevens gevreesd voor zowel planschade als schade aan de woningen ten tijde van nieuwbouw als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is ook goede participatie met/van omwonenden van groot belang. Ondanks dat ook de gemeente Goes aangeeft hier bijzondere waarde aan te hechten (www.goes.nl/participatie), wordt in geen van de beschikbare stukken hier melding van gemaakt. Bij ruimtelijke ingrepen van deze omvang mag – wederom in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing – worden verwacht dat er een participatieverslag wordt bijgevoegd, waarin onder andere wordt genoemd welk plan is gepresenteerd, welke reacties daar op kwamen en wat er met die reacties is gedaan. Het simpelweg niet benoemen of en in welke vorm participatie heeft plaatsgevonden is voor een dergelijk project niet proportioneel en getuigt niet van een goede motivering. Daarom wordt verzocht de maatschappelijke uitvoerbaarheid (en wenselijkheid) verder te onderbouwen, onder andere met een zogenaamd participatieverslag.

Beantwoording

M3 is de initiatiefnemer. Hier zal een overeenkomst mee gesloten waarin onder meer de financiële haalbaarheid wordt geborgd.

Door de publicatie op 24 mei 2023 op www.overheid.nl is voldaan aan de vereisten op grond van het Didam-arrest. Gegadigden hebben zich kunnen melden. Er zijn geen reacties binnengekomen bij de gemeente.

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor planschade getroffen. Iedereen die meent planschade te ondervinden als gevolg van de ontwikkeling kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning, moet een zogenoemd BLVC plan worden bijgevoegd. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. In dit plan staat een toelichting op het project, een omschrijving van de omgeving, een risicoanalyse met oplossingsrichtingen, een faseringsplan en maatregelen omtrent bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Dit heeft als doel dat de initiatiefnemer nadenkt hoe eventuele overlast voor de (directe) omgeving zoveel mogelijk wordt ingeperkt. Hierbij valt te denken aan de bereikbaarheid (dus bouwweg), maar bijvoorbeeld ook maatregelen om bestaand groen te beschermen.

Omdat het BLVC plan een onderdeel is van de vergunningsprocedure, worden er in de Ruimtelijke Onderbouwing geen maatregelen opgenomen die betrekking hebben op de inhoud van een dergelijk plan. Bij de aanvraag voor de bouw van Groenedaal zit een BLVC plan. Deze wordt door de gemeente beoordeeld en weegt mee in de beslissing van de gemeente om wel of niet een vergunning te verlenen.

Participatie is in de Wro geen toetsingsgrond. Desondanks is de gemeente van mening dat er voldoende is geparticipeerd. Zowel via Goes praat mee als via informatiebrieven en diverse informatiebijeenkomsten.

Conclusie

De motivatie van de uitvoering van het bouwplan zal in de ruimtelijke onderbouwing niet worden aangepast.

Vooroverleg

De ontwerpbeschikking is tevens verzonden naar de volgende overlegpartners:

Provincie Zeeland

Waterschap de Scheldestromen

De binnengekomen reacties van de overlegpartners geven geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.