

## Derde bewonersavond vernieuwing winkelcentrum De Bussel Goes

Op maandagavond 8 mei 2023 vond de derde en laatste informatieavond plaats voor omwonenden van winkelcentrum De Bussel in Goes. Het projectteam, bestaande uit Bernjan Faber (directeur van belegger en opdrachtgever Brookland) en Wiebe van Houten en Daphne Homan van KVDK Architecten verwelcomden zo'n 60 belangstellenden.

Namens de gemeente Goes waren Carolien Eijkelenboom, (binnenstadsmanager) en Laurens Groutars, (stedenbouwkundige) aanwezig. Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik praatte de avond aan elkaar.

Naar aanleiding van de opmerkingen die uit de vorige twee bijeenkomsten kwamen, hebben de architect en opdrachtgever Brookland de plannen opnieuw zoveel mogelijk aangepast. Daaruit is een voorlopig ontwerp (VO) ontstaan dat op 8 mei is gepresenteerd. In het voorlopig ontwerp is een beeld geschetst van wat waar komt, hoe de supermarkt is gesitueerd, hoe de gevel eruit komt te zien enzovoorts. Architect Wiebe van Houten vertelde de aanwezigen dat er de afgelopen periode gesprekken zijn geweest met diverse stakeholders (winkeliers, bewoners, omwonenden). Er waren ook besprekingen met de welstandscommissie van de gemeente Goes, alsmede een gesprek met de wethouder. De welstandscommissie heeft positief gereageerd op het voorlopig ontwerp dat is voorgelegd.



Uitdaging van het plan was om de verschillende verkeersstromen uit elkaar te halen. In de huidige situatie is er overlast van het laden en lossen op straat en daarom is er in het ontwerp voor het nieuwe winkelcentrum voor gekozen om laden en lossen voor de supermarkt van Dirk v.d. Broek in het gebouw te laten plaatsvinden in plaats van op straat. Voor de overige winkels blijft er een laad/losplek op de Frambozestraat, maar dat zal aanmerkelijk minder overlast veroorzaken dan in de huidige situatie.

Het benzinstation komt in de huidige plannen te vervallen. Bovenop het vernieuwde winkelcentrum komen 2 woonlagen, met 38 woningen in totaal. De 20 woningen op de 2<sup>e</sup> verdieping worden in L-vorm gebouwd. Op de 1<sup>e</sup> verdieping komt een ruime parkeergarage. Er zal ook rondom het gebouw geparkeerd gaan worden. Tussen de winkels en de supermarkt komt een passage. Voor wat betreft de gevel van het winkelcentrum is gekeken naar een bij de omgeving passende steen. Aangezien de gevels van de supermarkt en de Beukenstraat vrij licht van kleur zijn, is gekozen voor een warme okerkleurige steen met grijstinten. De definitieve keuze moet nog gemaakt worden.

Wiebe van Houten benadrukte dat de gemeente de openbare ruimte rond het winkelcentrum nog gaat aanpassen, dus hoe dat onderdeel van de plannen er uit zal komen te zien staat nu nog niet vast. Alle tekeningen van het voorlopig ontwerp zijn te vinden op [www.participatiebeukenhof.nl](http://www.participatiebeukenhof.nl).

Na uitleg over de totstandkoming van het voorlopig ontwerp was er ruimte om vragen vanuit de zaal te stellen. Deze vragen, inclusief antwoorden vindt u hieronder.

---

### **Waar komt de ingang van de parkeergarage?**

Ter hoogte van waar nu de snackbar gevestigd is. Je kunt alleen naar de ingang van de parkeergarage via de Beukenstraat.

### **Ik wil mijn bezorgdheid uitspreken, want participatie is bedoeld om alle bewoners te laten participeren. Maar de ontwikkelaar heeft de plannen al gedeeld met anderen, terwijl nog niet iedereen is gehoord.**

Het klopt dat er individuele gesprekken plaats hebben gevonden met belanghebbenden naar aanleiding van vragen en opmerkingen in de eerste twee participatie sessies. Dit had echter uitsluitend tot doel opmerkingen van specifieke betrokkenen toegelicht te krijgen, omdat het niet in alle gevallen duidelijk was wat het precieze pijnpunt was. Uiteindelijk hebben we de input van omwonenden zo goed mogelijk proberen te verwerken in de plannen. Hierbij is de intentie altijd geweest belangen zo goed mogelijk te wegen en niet om partijen of bewoners uit te sluiten.

Een voorbeeld hiervan is VVE Casembroot. Daar werd ons niet helemaal duidelijk wat de zorgen waren. Daarom zijn er een tweetal sessies geweest met de mensen van de VVE om de pijnpunten alsnog helder te krijgen en hoe we die konden oplossen samen. Verder zijn we met de gemeente in gesprek over het signaal vanuit de Beukenstraat dat ze geen felle koplampen in hun huiskamers willen van auto's die uit de parkeergarage komen. Dit laatste zal in het verdere inrichtingsplan meegenomen worden.

### **Er komen te weinig parkeerplekken, want het personeel van de winkels komt ook met de auto, er zijn zo'n 80 plekken te weinig.**

Wij delen uw angst niet dat er te weinig parkeerplekken gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplekken voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Er komen extra parkeerplekken voor de nieuwe woningen. Voldoende parkeerplekken is ook in ons belang, want we willen niet dat mensen het complex gaan mijden, omdat ze niet kunnen parkeren. Dit zal namelijk ook tot discussie leiden met winkelhuurders en daar heeft Brookland als eigenaar geen baat bij.

**Weet de gemeente wel wat er speelt qua parkeren? Mensen parkeren nu ook hun auto in de buurt, met alle overlast van dien.**

De gemeente is op de hoogte van de overlast en weet dat er een hoge parkeerdruk is. Een idee is misschien de toegankelijkheid van de parallelweg lastiger te maken, dat zoeken we nog uit.

**Wat wordt de afstand tussen Casembroot en het winkelcentrum?**

18 meter.

**Waar komen de noodwinkels?**

Daar zijn we nog met de gemeente over in gesprek, we hebben nog geen concrete plek.

**Hoe zit het met de toegankelijkheid van het centrum als je minder mobiel bent? Is er een toilet, is het gelijkvloers?**

Er zijn 2 liften waarmee je vanuit de parkeergarage op begane grond kunt komen, er komen parkeerplekken voor minder validen en het centrum is gelijkvloers. Rondom het winkelcentrum kunnen eventueel ook nog mindervaliden parkeerplekken gerealiseerd worden. Er is nog geen openbaar toilet in de plannen opgenomen, dit nemen we zo mogelijk mee in het plan, dank voor de tip!

**Waarom komen er geen schuine parkeerplekken in de garage, want dan kun je de deur van je auto wat verder open doen?**

Schuin parkeren is niet de wens van de gemeente in verband met de veiligheid. Rechte parkeervakken zijn bovendien efficiënter. Er komen overigens ruime(re) parkeervakken voor minder validen, deze zijn 3 meter breed en liggen direct bij de lift. Overigens heb ik het idee dat hier 2 vragen door elkaar gehaald worden.

**Als er haaks parkeren komt in de Frambozestraat, dan kunnen daar meer auto's kwijt.**

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zijn hier langspaarkeerplekken beter.

**Hoe hoog is het hoogste punt ten opzichte van de huidige hoogte van het winkelcentrum?**

Het hoogste punt is ca. 15,6 meter. De huidige hoogte nu is ongeveer 9 meter.

**Er komen veel werklui tussen de middag eten halen in het centrum, kunnen die in de parkeergarage?**

De parkeergarage is voor de meeste auto's en bestelbusjes toegankelijk. Alle overige auto's en bestelbusjes met dakbagage zullen gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen, die we in de openbare ruimte maken.

**Ik heb een viswinkel in Casembroot, kunnen mensen daar straks nog parkeren als er ook nog ondergrondse containers moeten komen? En we willen graag een doorgaande route/doorgang, geen glazen wand.**

We begrijpen uw zorg, maar er komt geen gesloten glazen wand, maar een gevel met deuren met ruimte voor twee of drie winkels. Voor wat betreft parkeren: zou u kunnen leven met kort parkeren, maximaal een half uur bijvoorbeeld? (het antwoord is ja).

### **Wordt het betaald parkeren?**

Dat weten we nog niet, dat moeten we ook met Dirk vd Broek en de gemeente bespreken.

### **Er zijn genoeg mensen die even snel een broodje gaan halen, die parkeren niet in de garage, maar op de Beukenstraat. Wat kan de gemeente daaraan doen?**

Voor de gemeente zijn alle opties nog open, wellicht in de toekomst vergunningsplekken maken zodat bewoners voor hun deur kunnen parkeren, maar dat is nog niet zeker.

### **Hoe gaat er geheid worden en komt er een nulmeting in verband met schade aan de panden in de omgeving?**

De aannemer zal zeker een nulmeting maken, ook in verband met verzekeringen en wij breiden de gebruikelijke cirkel zelfs uit, want het laatste wat wij willen is overlast voor de buurt. Het heisysteem zal nader bepaald moeten worden.

### **In de Frambozestraat komt de bakker komt om 03.00 uur lossen, de Zeeman en alle overige winkels moeten bevoorrad worden. Daar is de Frambozestraat niet op berekend.**

Ik snap de bezorgdheid. We moeten het allemaal nog nader onderzoeken wat de optimale oplossing is en we zullen dit nader uit moeten ontwikkelen in samenspraak met de gemeente.

### **In hoeverre schijnen autolampen de woonkamers in als ze in het donker parkeren in de parkeergarage?**

We houden daar bij het ontwerp van de garage rekening mee.

### **Vooral oudere mensen vinden parkeergarages eng, wordt daar rekening mee gehouden?**

Er komt een ruime entree, geen steile helling en brede parkeerplaatsen. Daarnaast zullen er ruime rijbanen worden gemaakt en wordt de garage voorzien van veel LED verlichting. Brookland heeft al een paar keer een prijs gewonnen voor de beste parkeergarage. We merken bij andere nieuwe garages dat na een aanloopperiode de parkeergarage volop wordt gebruikt.

### **Er zal zowel bij sloop als nieuwbouw veel overlast zijn. Is er een plan om overlast zoveel mogelijk te beperken? En bij wie kunnen we terecht als we klachten hebben?**

Als we een aannemer benaderen is dat één van onze belangrijke vragen. Hoe voorkom je zoveel mogelijk overlast en hoe los je overlast zo snel mogelijk op. Hoe ga je om met de buurt qua communicatie. Dit dient te worden vastgeegd in een zogenaamd BLVC-plan (Bereikbaarheid, leefbaarheid, Veiligheid en Communicatieplan). Dit is verplicht, ook de gemeente eist dat. Maar dit is nog niet aan de orde.

### **Worden het koop of huurwoningen?**

Huur.

### **Kan de gemeente er niet voor zorgen dat er elektrisch bevoorrad wordt?**

Als auto's op de openbare weg toegestaan zijn kunnen we die niet weigeren als bevoorrad.

### **Komt er een openbare aanbesteding voor het nieuwe complex?**

We gaan niet openbaar aanbesteden.

### **Kun je een blokkade op de winkelwagens maken om te voorkomen dat mensen met winkelwagens de wijk inlopen en daar parkeren?**

Dat is een goede suggestie die we op andere plaatsen ook al toepassen. We onderzoeken of dat hier ook kan.

### **Gaat winkelpassage dicht 's avonds?**

Ja, die gaat dicht na sluiting van de winkels.

### **Krijgen we inspraak over de zebrapaden?**

De gemeente betreft de omgeving bij het opstellen van een plan voor de openbare ruimte, inclusief de plaats van de zebrapaden.

### **Blijft de parkeergarage 24/7 open?**

Bernjan: bewoners kunnen wel 24/7 terecht, maar de parkeergarage gaat voor winkelend publiek wel dicht na sluiting van de winkels.

### **Hoe zit het met de nutsvoorzieningen?**

De huidige wijktrafo zal verdwijnen, we zijn met de nutsbedrijven een gesprek aan het plannen om te kijken waar we alle nutsvoorzieningen plaatsen, hoe en wanneer. Maar dat is lastig, de nutsbedrijven hebben te weinig capaciteit en personeel helaas.

### **Gaat de pinautomaat weg?**

Ja. Maar kan zijn dat het weer terugkomt als terminal in een van de winkels.

### **Krijgen we overlast van ventilatoren?**

Net als nu komen er koelinstallaties en ventilatoren op het dak, maar anders dan in de huidige situatie schermen we die af met een gebouwde ruimte op het dak. Dat zal de geluidsoverlast sterk verminderen.

### **Hoe zien de vervolgstappen eruit?**

We staan voor uitdagingen qua planning. Nutsvoorzieningen, een tijdelijke locatie vinden voor alle huurders. De kosten van de bouw gaan gigantisch omhoog, er zijn personeelstekorten in de bouw. We zitten nu in de tussenfase: het komende half jaar gaan we de plannen uitwerken en juiste afspraken maken met de gemeente Goes.

2024 wordt uitgetrokken om een omgevingsplan te maken. De aanvraag omgevingsvergunning volgt daarna. Medio 2025 hopen we bewoners en winkeliers tijdelijk te kunnen verhuizen. Maar dan moeten alle nutsvoorzieningen er zijn en ook woningen. Dat is dus nog lang niet zeker. De hele operatie zou op zijn vroegst in 2028 klaar kunnen zijn, maar er zijn nog wel de nodige factoren waardoor dat later kan worden.

De gemeente gaat wel over enige tijd alvast aan de slag om meer gericht te kijken hoe de omgeving van het winkelcentrum ingericht gaat worden.

**De presentaties van deze avond zijn te zien op [www.participatiebeukenhof.nl](http://www.participatiebeukenhof.nl).**