

Tweede bewonersavond vernieuwing winkelcentrum De Bussel Goes

Op woensdagavond 8 juni vond er een tweede bewonersavond plaats voor omwonenden van winkelcentrum De Bussel in Goes. Naar aanleiding van alle input van omwonenden (de eerste, online bijeenkomst met omwonenden van 6 april, individuele gesprekken met buurtbewoners, diverse ondernemers, een schoolhoofd en de gemeente Goes) is het projectteam opnieuw aan de slag gegaan.

Op de drukbezochte tweede bewonersavond in buurthuis De Pit presenteerde het projectteam de voorlopige uitwerking van alle feedback voor het te vernieuwen winkelcentrum De Bussel. Ook kregen de omwonenden wederom de kans om vragen te stellen en reacties te geven. Het projectteam bestaat uit Bernjan Faber (directeur van belegger Brookland), Wiebe van Houten en Daphne Homan (van KVDK Architecten) en Theo Dohle en Kee van den Bor (van communicatiebureau De Wijde Blik). Namens de gemeente Goes waren Carolien Eijkelenboom, (binnenstadsmanager), Harmke Kooman (medewerker participatie) en Laurens Groutars, (stedenbouwkundige) aanwezig.

Er kwamen zo'n 55 belangstellenden op de tweede bewonersavond af. Namens het projectteam geven we graag opnieuw onze complimenten voor de hartelijke en zeer goed georganiseerde ontvangst in buurthuis De Pit!



Bernjan Faber laat in een korte presentatie zien met welke personen allemaal contact is geweest in de afgelopen tijd vanuit Brookland of De Wijde Blik. Daarna licht Wiebe van Houten in een presentatie toe hoe de opmerkingen van de vorige bijeenkomst geleid hebben

tot drie varianten van model C uit de vorige bijeenkomst, die op de meeste positieve reacties kon rekenen. De drie modellen die nu worden gepresenteerd verschillen doordat de afstand van het nieuwe winkelcentrum t.o.v. VVE Casembroot aan de Notestraat verschilt. Hoe verder het winkelcentrum af ligt van Casembroot, hoe dichter het centrum vervolgens op de woningen aan de Beukenstraat en de Frambozestraat staat (model 3). Ook wordt bij variant 3 het aantal parkeerplaatsen in de parkeerlaag kleiner, waardoor er meer parkeren op straat nodig is. De presentatie van Wiebe van Houten bevat ook zon/schaduwstudies van de nieuwe situatie op 21 maart (is hetzelfde als 21 september), 21 juni en 21 december. De presentaties van deze avond, inclusief de zon/schaduwstudies en de overzichten van de contouren van de oudbouw ten opzichte van de nieuwbouw, zijn te zien op www.participatiebeukenhof.nl.

Hieronder is een overzicht van de vragen die vanuit de omwonenden op 8 juni zijn gesteld, inclusief de gegeven antwoorden.

Overzicht vragen en opmerkingen

U heeft een schaduwstudie gemaakt en dat is mooi, maar welke nadelige gevolgen gaat de Beukenstraat van de nieuwbouw ondervinden voor wat betreft (de vermindering van) daglicht? Met andere woorden: hoeveel minder zon krijgen we op de Beukenstraat?

De verwachting is dat de nieuwbouw – gezien de bezonning/oriëntatie – geen effect zal hebben op de bestaande woningen aan de Beukenstraat, maar het staat buiten kijf dat de hogere bebouwing invloed heeft op uw uitzicht, ten opzichte van de huidige situatie heeft u wat minder vrij zicht naar de lucht. De afstand van de Beukenstraat tot de nieuwe bebouwing is overigens gemiddeld 40 meter, dat is voor een straat relatief heel breed.

Wij wonen op de hoek van de Frambozestraat en ik zie nu dat daar de containers geplaatst worden. Waarom?

We moeten nog starten met de hele inrichting van het openbaar gebied en zijn daarover in gesprek met de gemeente. De plaats van de containers is nog niet bepaald, dat gebeurt pas later. We nemen mee dat u geen containers op deze plek wilt hebben.

Ik woon in de Beukenstraat, wordt de eerste laag een blinde muur? Hoe ziet die gevel eruit?

Het wordt geen dichte wand, het idee is juist dat er transparante gevels komen, dus er komen zeker openingen in de gevel.

Nu zit de Zeeman tegenover ons en die heeft de verlichting 's avonds heel fel aan staan, dat willen we ook weer niet. Dus ook weer niet teveel openingen in die muur graag!

Dank voor deze suggestie, dat is heel waardevol. Wij begrijpen dat we een goede balans tussen de transparante gevels en de verlichting moeten realiseren, we nemen uw suggestie daarvoor mee.

Hoe zit het dan met hangjongeren, uitlaatgassen die vrijkomen, de koelmotors die Dirk vd Broek gebruikt als je alles open houdt?

Voor wat betreft het geluid dat apparatuur als koelmotors zullen maken, kunnen we in de akoestiek veel doen om geluidsoverlast te voorkomen. Nu staan de koelmotors open op het

dak, straks worden ze opgenomen in het gebouw, dat wordt dus gunstiger. Het gebouw krijgt openingen en ventilatie om ophoping van uitlaatgassen tegen te gaan, dat levert op basis van ervaringen elders geen problemen op. Voor wat betreft hangjongeren: we kunnen niet voorkomen dat er mensen in of rondom het gebouw blijven hangen, maar er komt een toegangshek bij de ingang van de parkeergarage dat 's avonds wordt gesloten.

Komt het nieuwe gebouw op dezelfde lijn als het oude gebouw, vanuit de Beukenstraat?

Dat is niet eenvoudig te zeggen. Ten opzichte van de huidige bloemenstal komt het verder naar achteren te liggen, ten opzichte van de huidige ingang naar de winkels weer wat meer naar voren. Ter ondersteuning hieraan zijn er drie afbeeldingen toegevoegd met daarin de omlijning van het bestaande winkelcentrum geprojecteerd op de begane grond plattegronden van de drie varianten.

Hoe hoog wordt het gebouw nu ten opzichte van de bestaande bebouwing?

De oudbouw is tot 11,2 meter hoog. In de nieuwe situatie wordt 13,5 meter als hoogte aangehouden: 4,5 meter voor de winkels, 3 meter voor de parkeerlaag en 3 meter per woonverdieping. Deze hoogte is exclusief dakrand en dakisolatie. Het totale gebouw zal hierdoor een hoogte krijgen van 14 meter.

Heeft u eraan gedacht om de woningen iets terug te zetten ten opzichte van de gevels van de winkels en parkeerlaag?

Dat is een interessante suggestie. We gaan uitzoeken of dat haalbaar is.

De bewoners van de Notestraat (VVE Casembroot) zijn blij dat er meer afstand komt tussen ons complex en het winkelcentrum, dat is onze wens. Maar de meters die worden genoemd kloppen niet. In het vorig verslag staat dat de afstand tussen beide complexen ongeveer 14 meter is, nu wordt beweerd dat het van 10 naar 18 meter gaat. Dus we schieten er maar 4 meter mee op in werkelijkheid. En de woningen waren in de vorige opzet wat naar achteren geschoven t.o.v. de gevel aan onze kant, nu is dat niet zo, dat is dus ongunstiger.. Voor wat betreft de bouwhoogte: met 2 woonlagen kom je op 14,5 meter. Geen 13,5 meter.

Tijdens de vorige bijeenkomst is inderdaad een afstand van ongeveer 14 meter genoemd. Deze afstand is toen gemeten vanaf de begane grond, welke terugligt ten opzichte van de verdiepingen erboven. Vanaf de eerste verdieping bedraagt diezelfde afstand 11 meter. Door het herzien van het parkeerstramien is hier in de eerste variant van de bijeenkomst op 8 juni 0,8 meter vanaf gegaan, dit brengt de afstand van variant 1 op 10,2 meter. In variant 2 is diezelfde afstand 18 meter en in variant 3 is deze afstand 25,8 meter. Alle drie de afstanden zijn gemeten vanaf de eerste verdieping van de Notestraat tot de eerste verdieping van het nieuwe winkelcentrum.

Voor de hoogte van het complex wordt 13,5 meter aangehouden, want de parkeerlaag wordt een meter lager dan eerst genoemd. Deze hoogte is exclusief dakrand en dakisolatie. Het totale gebouw zal een hoogte hebben van 14 meter.

Hoe zit het met de garageboxen, wij hebben 6 garageboxen in onze straat, die zie ik nu niet terug?

Dat klopt, die komen niet meer terug.

Dat is raar, want we hebben wel huurverhoging gekregen, maar zijn niet geïnformeerd dat die boxen verdwijnen.

We hebben gedurende presentatie van 6 april wel al geïnformeerd dat in de nieuwbouw de garageboxen niet terugkomen, maar voorlopig kunt u er gewoon gebruik van blijven maken, want met de sloop en nieuwbouw zijn nog wel enkele jaren gemoeid.

Wanneer wordt de bouw gerealiseerd?

Theoretisch zouden we in 2024 al kunnen bouwen. Maar we moeten er met de huidige huurders uitkomen en een alternatieve locatie voor tijdelijke winkels vinden, daarover zijn we in overleg met de gemeente. Onze inschatting is dat de bouw plaats gaat vinden in 2025 en 2026.

Hoe ziet aanrijroute voor de parkeergarage eruit?

De inrit van de garage ligt aan de Beukenhof op de hoek bij de Frambozestraat. Aanrijden gaat via de Beukenstraat en dan de Beukenhof in, mogelijk ook via de Frambozestraat.

Waar komen de in- en uitgangen van het winkelcentrum?

Net als nu het geval is komt er een ingang aan de kant van de Beukenstraat en een aan de kant van de Frambozestraat.

Komt er nog een verkeerskundig onderzoek, want het wordt een heel druk punt lijkt me, met laden en lossen.

Uiteraard komt er een verkeerskundig onderzoek. Er is sprake van diverse verkeersstromen, waarbij de ingang van de bevoorrading op een andere plek ligt dan de ingang van de parkeerlaag. Het laden en lossen zal in het pand gebeuren, de vrachtwagens rijden achterwaarts naar binnen vanaf een aparte strook aan de Beukenstraat. Er komt verder een doorsteek voor fietsers aan de Notestraat.

Vraag vanuit de Beukenstraat: hoe zit het met de buitenruimtes van de woningen qua privacy?

We houden er rekening mee dat er zo min mogelijk naar binnen gekeken kan worden bij bewoners van de Beukenstraat. Bijvoorbeeld door de balkons te voorzien van een dicht balkonhek.

Wij hadden vanuit de Notestraat gevraagd om de hoek af te schuinen, zodat er meer verbinding komt met de huidige winkels en nu horen we dat het gebouw alleen nog maar dieper wordt...

Afschuinen op die plek Notestraat betekent dat de winkels moeten uitbuiken richting Frambozestraat en Beukenstraat. Daar moeten we een oplossing voor vinden, zij hebben ook een belang hierbij. We zullen er nog wel een keer serieus naar kijken, maar dit is niet eenvoudig te realiseren.

Daarnaast is er een naar aanleiding van de input van de winkeliers aan de Notestraat een gebaar gemaakt, waarbij het trappenhuis aan de Notestraat opgeschoven is en er een winkel

of andere commerciële komt op de hoek van de Notestraat/Beukenstraat om zo de aansluiting te zoeken.

Wat gaat de gemeente doen aan infrastructuur qua riolering? De riolering houdt het nu al niet, laat staan met nog meer woningen erbij

De vernieuwing van de rioleringsstructuur nemen we mee bij de herinrichting.

Wat doen we met de werklui tijdens het bouwproces? Het stond op 4 mei al helemaal vol met werklui tijdens een kleine verbouwing.

Samen met de aannemer wordt een plan gemaakt voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie om dit soort problemen te voorkomen.

Waarom moeten er 40 woningen komen? Brookland heeft toch geen bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood. Waarom moeten er zoveel woningen worden gebouwd om de financiering van het winkelcentrum mogelijk te maken, terwijl die 40 woningen het woongenot van de rest van de buurt beperken? De noodzaak is ons nog steeds niet duidelijk, er zijn ook voorbeelden van dat het kan om zonder woningen een winkelcentrum te financieren, zoals in Volendam en Nieuw Vennep.

In Volendam mochten geen woningen toegevoegd worden omdat de winkel op een bedrijventerrein ligt. En bij Nieuw Vennep zijn er wel woningen op het winkelcentrum gebouwd. Voor de financiële haalbaarheid is het echt noodzakelijk dat deze woningen er komen, maar Brookland heeft ook begrip voor de wens van de gemeente om op plekken waar het kan woningen toe te voegen, vooral in het betaalbare segment.

Wij vinden dit geen echt participatieproces. Er wordt wat gepresenteerd en dan kijken jullie wat de reactie is en dan doe je daar wel of niet iets mee. Dat is geen participatie. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan? Want het wordt door Brookland geregeld allemaal. Heeft de gemeente zelf ook nog een oordeel over dit proces? Hoe vertegenwoordigen zij Goes?

Er wordt nu al gewerkt volgens de regels van de nog niet ingevoerde Omgevingswet. Brookland heeft daarvoor De Wijde Blik als gespecialiseerd bureau aangetrokken om dat te doen. De Wijde Blik heeft een participatieplan opgesteld dat besproken is met de gemeente en naar aanleiding van hun opmerkingen is aangepast. De Omgevingswet stelt geen vormeisen aan de participatie, maar voor dit traject is gekozen voor het niveau 'adviseren voor de buurt'. Uw opmerkingen worden zorgvuldig bekeken en waar mogelijk verwerkt in een volgende stap van de plannen. Soms kan dat niet omdat er tegengestelde belangen zijn. Uw wens om de afstand van Casembroot naar het winkelcentrum te vergroten heeft negatieve gevolgen voor de bewoners van de Beukenstraat en de Frambozestraat. En soms zijn bepaalde wensen niet haalbaar om financiële redenen of omdat ze strijdig zijn met het gemeentelijk beleid.

De gemeente vult aan: wij kijken naar de inbreng van de participatiebijeenkomsten en de verschillende gesprekken, dat betrekken wij bij ons oordeel over de plannen van Brookland. Voor de inrichting van de openbare ruimte zullen we als gemeente later zelf een participatietraject starten.

Staat het verslag op de website?

ja, het verslag van de bijeenkomst van 6 april staat er al op. De presentatie van deze

bijeenkomst staat er uiterlijk 10 juni op. Het verslag neemt wat meer tijd. Zie www.participatiebeukenhof.nl.

Waar komen de noodwinkels?

We zijn met de gemeente aan het zoeken welke mogelijkheden er zijn. Daar is nu nog geen duidelijkheid over. Liefst zo dicht mogelijk bij de huidige plek, niet te ver weg.

Namens de bewoners van de appartementen op het winkelcentrum: worden wij weer ingelicht over het vervolg?

U krijgt als bewoners van de appartementen net als nu al twee keer is gedaan een aparte bijeenkomst. Het wordt maatwerk, wij voeren individuele gesprekken met u over uw wensen. Dat kan alleen wel even duren, de architect moet de plannen nu weer aanpassen en we moeten met de gemeente afstemmen over het uiteindelijke plan. Naar verwachting zal dat niet eerder dan in het najaar zijn. Als er dan meer duidelijkheid over de plannen is, dan zullen we ook de buurt weer informeren.