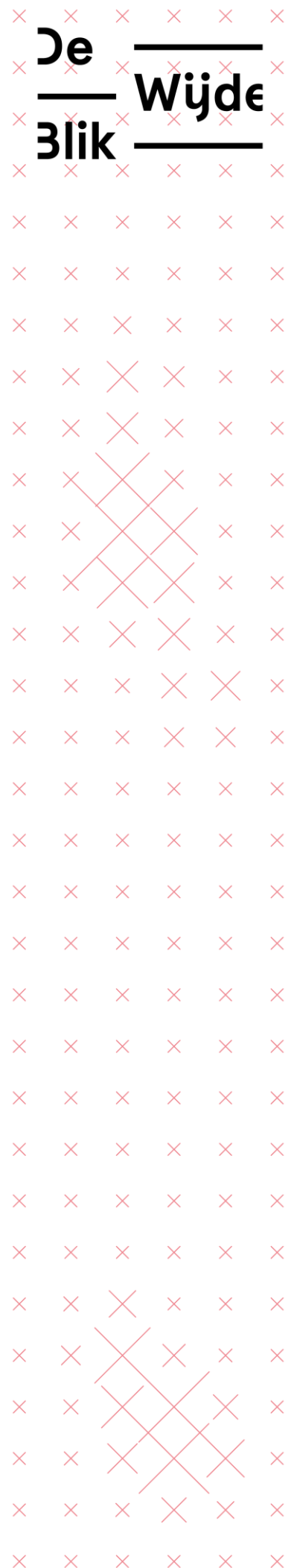




Vernieuwing Winkelcentrum De Bussel/Beukenhof

Participatieverslag
Versie 26-08-2022
Status: definitief

De ———
——— Wjde
Blik ———



1. Aanleiding

Winkelcentrum De Bussel in Goes Zuid stamt uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en is aan vernieuwing toe. Eigenaar Murialdo Vastgoed wil het huidige, drukbezochte winkelcentrum daarom in overleg met de gemeente vervangen door nieuwbouw. Hiertoe heeft Murialdo Vastgoed, Brookland verzocht om dit traject namens haar verder op te pakken. Door de nieuwbouw vindt ook een verbetering van de directe omgeving plaats. Omwonenden van het winkelcomplex ondervinden nu overlast van laad- en losverkeer en de verkeersstromen ter plekke zijn onduidelijk. Ook parkeren bij De Bussel leidt soms tot problemen. Om dit plan te financieren wil Brookland circa 40 appartementen bouwen die op de bovenste lagen van het winkelcentrum worden gerealiseerd. Door het bouwen van de appartementen voorziet Brookland bovendien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Goes.

De gemeente Goes ziet in de vernieuwing van De Bussel, inclusief de extra appartementen, een kans om de leefomgeving rondom het winkelcentrum aantrekkelijker te maken, verouderde infrastructuur (o.a. riolering) aan te pakken en het tekort aan betaalbare huurwoningen terug te dringen. De gemeente is dan ook in een vroeg stadium als gesprekspartner betrokken geraakt bij het initiatief van Brookland.

KVVDK Architecten tekent voor het ontwerp van de 'nieuwe Bussel'. Brookland en de gemeente hebben begin 2022 afgesproken om omwonenden en andere stakeholders in een participatieproces te betrekken bij de planontwikkeling. De Wijde Blik is aangetrokken om dit proces te begeleiden.

Dit verslag is opgesteld door De Wijde Blik. Zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn in staat gesteld om met een reactie op de conceptversie te komen, maar dit uiteindelijke verslag komt, zoals in de participatieaanpak is toegelicht, volledig voor verantwoording van De Wijde Blik.

Rest mij, namens De Wijde Blik, alle betrokkenen bij dit proces hartelijk te danken, voor hun grote inzet en constructieve opstelling in dit proces.

26 augustus 2022, Theo Dohle, Kee van den Bor, De Wijde Blik

2. Participatie-aanpak

De start van de participatiewerkzaamheden bestond uit het opstellen van een participatieplan. Een eerste concept daarvan is op 11 januari 2022 naar de gemeentelijk projectleider gestuurd. De opmerkingen van de gemeente zijn vervolgens verwerkt in een definitieve versie van het participatieplan (bijlage 1) dat op 3 februari 2022 is aangeleverd bij de gemeente.

In het participatieplan is uitgegaan van voorgesprekken met stakeholders in en rond het winkelcentrum. Het participatieplan voorzag vervolgens in twee bijeenkomsten met omwonenden en andere stakeholders.

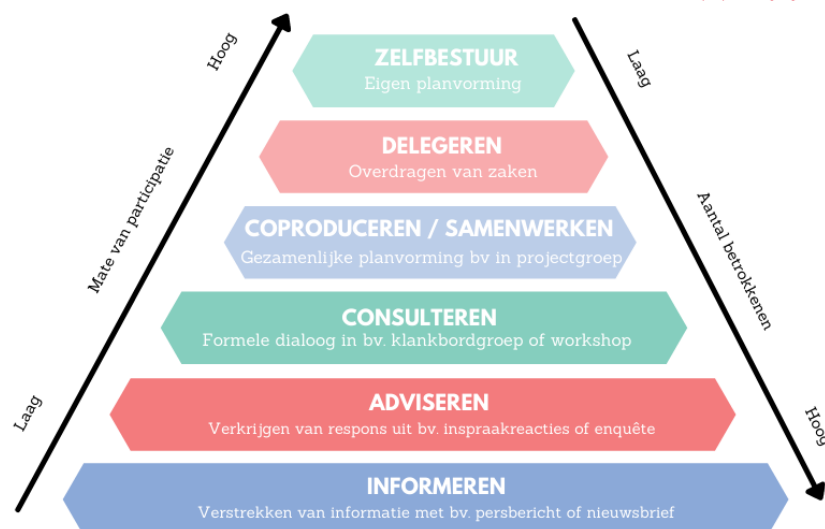
In overleg met de gemeente is uiteindelijk als participatieniveau 'Adviseren door omwonenden' gekozen. Daarbij is aangegeven dat de gemeenteraad van Goes uiteindelijk een besluit moet nemen over vernieuwing van winkelcentrum De Bussel, met daarbij inzicht in de belangen, meningen en reacties van omwonenden, maar ook van andere

belanghebbenden, zoals woningzoekenden. Daarnaast moet het project voldoen aan de regionale Woonvisie en randvoorwaarden vanuit de gemeente ten aanzien van de prijsklasse en haalbaar zijn voor de ontwikkelaar en gemeente.

Parallel aan deze gesprekken en bijeenkomsten is een participatiewebsite in de lucht gebracht waar presentaties, verslagen en andere informatie is te vinden. Dit participatieverslag vormt het voorlopig einde van de participatie. Zodra het ontwerp voor het nieuwe winkelcentrum meer uitgewerkt is volgt een nieuwe presentatie aan omwonenden.

3. Proces

Brookland heeft voor de vernieuwing van het winkelcentrum een eerste verkennend overleg met de gemeente op 1 mei 2019 gehad. Op maandag 21 september 2020 heeft Brookland een eerste stedenbouwkundige opzet voorgelegd als principe verzoek. Waarna de gemeente op 14



januari 2021 het principe verzoek heeft gehonoreerd met een bereidheid tot medewerking onder enkele voorwaarden.

23 december 2021 heeft er een eerste overleg plaatsgevonden in kader van het participatietraject.

De randvoorwaarden voor nieuwbouw vanuit de opdrachtgever zijn:

- Oppervlak huidig winkelprogramma non-food behouden (ca.1650 m2 BVO)
- Oppervlakte supermarkt Dirk vd Broek ca. 2350 m2 BVO
- Gebouwd parkeren, voorziening voor 200 – 220 parkeerplekken
- Minimaal 40 betaalbare woningen (oppervlak ca. 95 m2 BVO).

Brookland heeft zelf gesprekken gevoerd met de betrokken ondernemers in het winkelcentrum, de eerste gespreksronde dateert van 18 februari 2021 - 9 april 2021. De tweede ronde dateert van 3 maart 2022 tot en met 18 maart 2022.

Hier zijn ook verslagen van gemaakt en gedeeld met de ondernemers. Deze zijn vanwege de specifieke ondernemersbelangen niet openbaar.

De stakeholdergesprekken startten op 3 maart 2022, toen is gesproken met:

- Voorzitter en secretaris VVE Casembroot aan de Notestraat.
- Beheerder wijkcentrum De Pit en vier bewoners Frambozestraat.
- Gemeentelijk projectleider.

Op 10 maart vond nog een gesprek plaats met Gerard Verkuil, directeur van de Prinses Beatrixschool in Goes Zuid. Hij is daarnaast trekker van het wijkoverleg Zuid. Aan woningcorporatie Beveland Wonen is meermalen een uitnodiging gestuurd voor een stakeholdergesprek, maar hierop is geen reactie gekomen.

Tijdens de stakeholdergesprekken zijn wensen, aandachtspunten en vragen opgehaald die op de eerste participatieavond van woensdag 6 april ook aan bod kwamen.

Deze eerste participatieavond vond vanwege coronamaatregelen online plaats. Toch was er veel belangstelling voor, mede dankzij de constructieve houding van de beheerder van buurthuis De Pit kregen zo'n 15 omwonenden de mogelijkheid om de online meeting via een groot scherm in het buurthuis te volgen. In totaal deden 70 omwonenden actief mee aan de eerste bewonersavond.

Tijdens deze bijeenkomst lichtte De Wijde Blik het participatieproces toe en Brookland het waarom van de vernieuwing van het winkelcentrum.

KVDK Architecten presenteerde drie varianten voor het nieuwe winkelcentrum.



Via een online peilingtoets konden de deelnemers hun voor- en afkeuren aangeven per variant, waarbij variant C (zie presentatie op www.participatiebeukenhof.nl) de meeste voor- en de minste afkeuring kende.

Wat vindt u goed aan model C?

Model past in wijk	Mooi strak gebouw maar voor de bewoners tegenover wel hoog
Modern	Open, naar de Frambozen straat
Rustig uiterlijk	Mooie strakke lijnen van de woonlagen. Past in de omgeving met andere gebouwen

Daarnaast was er tijdens de bijeenkomst veel ruimte voor vragen aan de architect, Brookland, De Wijde Blik en de gemeente Goes. Vanuit de gemeente namen de binnenstadsmanager, een stedenbouwkundige en een participatiemedewerker als waarnemer deel aan deze bijeenkomst.

Vanaf de start is een participatiewebsite live gegaan, waarop een overzicht van alle bijeenkomsten van het ontwikkelteam is opgenomen, inclusief de presentaties en verslagen op/van die bijeenkomsten. Deze is te vinden op www.participatiebeukenhof.nl.

Op 2 mei 2022 vond een gesprek van De Wijde Blik plaats met de bewoners van de woningen boven het winkelcentrum. Op 24 maart 2022 was daar vanuit Brookland ook overleg mee gevoerd. Dat leidde tot aanvullende vragen die begin april zijn beantwoord. Brookland heeft in juni vervolgens nog contact gehad met winkeliers in het gebouw van

VVE Casembroot. Brookland heeft van haar eigen sessies ook gespreksverslagen gemaakt en gedeeld met de betrokken partijen.

Op woensdag 8 juni 2022 vond, naar aanleiding van alle input die tijdens individuele gesprekken en de eerste participatieavond was vergaard, een tweede bewonersbijeenkomst plaats in buurthuis De Pit. Op deze bijeenkomst waren 55 bewoners aanwezig. Opdrachtgever Bernjan Faber van Brookland en architect Wiebe van Houten van KDVK Architecten lieten onder leiding van Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik zien welke wensen en aandachtspunten van omwonenden verwerkt kunnen worden en welke niet.



Op basis van alle opmerkingen zijn er op de 2e bewonersbijeenkomst van 8 juni drie varianten volgend op model C gepresenteerd. Deze drie modellen verschillen in de afstand van het nieuwe winkelcentrum tot VVE Casembroot aan de Notestraat. 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 architect 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, zijn te zien op www.participatiebeukenhof.nl.

Ook is tijdens deze 2e bewonersavond dieper ingegaan op het niveau van adviseren. Dit is omschreven als:

- Omwonenden mogen reageren op voorstellen vanuit ontwikkelaar en architect.
- Waar mogelijk worden die reacties meegenomen in de planuitwerking.
- Als dat niet kan wordt dit toegelicht in het participatierapport.

Op vragen van omwonenden is ook ingegaan op de betekenis van het niveau van adviseren voor omwonenden. Daarbij is aangegeven dat de gemeenteraad van Goes uiteindelijk een besluit moet nemen over de wijziging van het bestemmingsplan die nodig is voor vernieuwing van winkelcentrum De Bussel, met daarbij inzicht in de belangen van omwonenden, maar ook van andere belanghebbenden, zoals ondernemers en woningzoekenden. Daarnaast moet het project voldoen aan de regionale Woonvisie en randvoorwaarden vanuit de gemeente ten aanzien van de prijsklasse en haalbaar zijn voor de ontwikkelaar en gemeente.

Tussentijds is via De Wijde Blik gereageerd op vragen van omwonenden en andere betrokkenen die via de mail binnen kwamen.

Hieronder is een overzicht van alle bijeenkomsten opgenomen:

Datum	Soort bijeenkomst	Online/ fysiek
03-03-2022	Stakeholdersgesprek De Wijde Blik met VVE Casembroet en afstemming projectleider gemeente Goes	Fysiek
03-03-2022		Fysiek
24-03-2022	Overleg Brookland bewoners boven winkelcentrum	Fysiek
10-03-2022	Stakeholdersgesprek De Wijde Blik met schoolhoofd Pr. Beatrixschool	Online
06-04-2022	1 ^e bewonersbijeenkomst	Online
02-05-2022	Gesprek De Wijde Blik met bewoners appartementen boven winkelcentrum	Fysiek
05-05-2022	Overleg Brookland met ondernemers VVE Casembroet	Fysiek
08-06-2022	2 ^e bewonersbijeenkomst	Fysiek

4. Resultaten

Uit alle feedback met omwonenden waren de belangrijkste punten:

Positief ontvangen bij de meerderheid van betrokkenen:

- Men is blij dat het winkelcentrum wordt vernieuwd
- Men is positief over meer groen in de openbare ruimte
- Dat de woningen in het betaalbare segment komen

Aandachts/zorgpunten (cursief reactie Brookland/architect):

- Hoe kunnen jullie wil overlast van hangjongeren en dealers in de toekomst voorkomen
In de nieuwe situatie zijn er veel minder hoekjes en onveilige plekken. Daarnaast krijgt de parkeerlaag een speedgate, zodat hier 's avonds geen toegang toe is.
- Eventuele komst van betaald parkeren: dat leidt tot extra parkeerdruk in de wijk.
Brookland onderzoekt de mogelijkheid om de eerste anderhalf tot twee uur parkeren gratis te maken en daarna pas betaald. Een definitieve keuze wordt pas later gemaakt.
- Er zijn vragen over de bouwhoogte in relatie tot schaduwwerking/minder zon.
In het ontwerp is er voor gekozen om de hoogste delen van de bebouwing te plaatsen waar de afstand tot woningen het grootst is. Dat is aan de kant van de Beukenstraat en Beukenhof. Aan de kant van de Frambozestraat is de bebouwing het laagst gehouden. De zon- en schaduwstudies laten zien dat het schaduweffect op de bestaande woningen beperkt is.
- Er bestaat zorg over de privacy.
Waar mogelijk zorgt de architect dat vanaf balkons geen of beperkte inkijk in tuinen of balkons mogelijk is. Bij de Beukenstraat is dat lastiger, maar daar is de afstand gemiddeld 40 meter, veel breder dan een reguliere straat. Onderzocht wordt nog of de woningen boven de parkeerlaag iets naar achteren gelegd kunnen worden.
- Kunnen er ook minder woningen komen dat de geplande 40.
De circa 40 woningen zijn nodig om tot een haalbaar plan te komen. Daarnaast speelt het in op de woningnood, specifiek voor woningen in het middeldure segment.
- Er zijn zorgen over de afstand van het winkelcentrum tot VVE Casembroet (Notestraat)
Hier vindt nog nader onderzoek naar plaats. Waar mogelijk wordt hier afstand gecreëerd, maar dit mag niet ten koste gaan van de afstand van het winkelcentrum naar de Beukenstraat en Frambozestraat.
- Zorg over voldoende parkeerplaatsen/geen overlast parkeren in de buurt.
De huidige plannen voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen.

- Laden en lossen nu een probleem/onduidelijke verkeersstromen
Laden en lossen speelt vooral bij de supermarkt, daar is voor een inpassende oplossing gekozen met een aparte opstelstrook voor een wachtende vrachtwagen, dat is een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast komt er een heldere ontsluiting voor de parkeerlaag, dat zal de verkeersveiligheid ook ten goede komen.
- Ontsluit de parkeerlaag niet via de Frambozestraat i.v.m. de verkeersveiligheid.
De hoofdontsluiting vindt in ieder geval via de Beukenstraat plaats. In overleg met de gemeente wordt bekeken of het wenselijk is de doorgang naar de Frambozenstraat te beperken.
- Komt er een tijdelijk winkelcentrum in de buurt?
Dat is wel de intentie, maar daarover vindt overleg plaats met de gemeente.
- Zorg over overlast tijdens de bouw.
Er wordt een apart plan opgesteld voor de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie door de aannemer. Desondanks leidt sloop en nieuwbouw altijd tot een zekere mate van overlast.
- Krijgen de woningen op het winkelcentrum dezelfde kwaliteit als de huidige, inclusief een buitenruimte?
De nieuwe woningen zijn veel energiezuiniger dan de huidige, dat geeft al meer comfort, dat geldt ook voor de woonkwaliteit. Alle woningen krijgen een eigen buitenruimte.
- Kijken de bewoners van de Beukenstraat tegen een blinde muur aan?
Nee, er zijn meerdere entrees, ook één aan de kant van de Beukenstraat, de gevels worden geen blinde muur, maar geven een inkijk in de winkels.
- Blijven de nieuwe woningen ook betaalbaar voor de huidige huurders?
De woningen vallen in het middeldure segment, dat is de categorie die direct boven het sociale huursegment valt. Met alle huidige huurders worden individuele afspraken gemaakt.

In zijn algemeenheid is sprake van een constructieve samenwerking tussen Brookland, omwonenden en de gemeente. De omwonenden zijn blij dat het winkelcentrum wordt vernieuwd, zien kansen om de leefomgeving te verbeteren, begrijpen dat het winkelcentrum vanwege het ontwerp en de extra woningen hoger wordt dan het huidige winkelcentrum en vinden het fijn dat verkeersproblemen worden aangepakt. Een aantal wensen van omwonenden kunnen worden gehonoreerd (zie hierboven). Voor het aantal nieuwe woningen en de drukte die dat oplevert en de verandering in uitzicht speelt dat er – net als bij andere vernieuwingslocaties in bestaand stedelijk gebied – altijd een balans zal moeten zijn tussen het bouwen van woningen waaraan de stad het meest behoefte heeft en rekening houden met wensen en belangen van bestaande bewoners.

5. Vervolgproces

Naar aanleiding van de opgehaalde feedback op de 2e bewonersbijeenkomst is er het volgende globale scenario:

- Voorlopig ontwerp eind 2022 – begin 2023 (afhankelijk uitkomsten participatie)
- Bestemmingsprocedure start op basis van VO begin 2023 – eind 2023
- Definitief ontwerp winkelcentrum medio 2023
- Aanvraag omgevingsvergunning eind 2023/begin 2024.
- Wanneer de bouw start is nog onbekend in verband met het zoeken naar tijdelijke locaties voor de bewoners van de huidige 6 appartementen en winkeliers.

Zodra het Voorlopig Ontwerp gereed is, volgt een nieuwe bijeenkomst om omwonenden en andere betrokkenen te informeren.

6. Bijlagen

Het participatieplan is als bijlage opgenomen, evenals de verslagen van de twee participatiebijeenkomsten. Op de participatiewebsite www.participatiebeukenhof.nl is een volledig overzicht opgenomen van presentaties en verslagen van de bijeenkomsten van het projectteam en de bewoners bijeenkomsten. We verwijzen voor meer achtergrondinformatie graag naar deze website.



Participatie herontwikkeling winkelcentrum Beukenhof Goes

Gebiedsmarketing
Omgevingscommunicatie
Participatie

De _____
_____ Wjde
Blik _____

Uitgangssituatie

- Brookland is eigenaar van het winkelcentrum Beukenhof in Goes.
- Het gaat om een relatief bescheiden winkelcentrum, dat naast de Dirk van de Broek onder meer een drogisterij en winkels van Zeeman een bloemenwinkel en een boekhandel bevat. Ook zit er wat horeca. Naast het winkelcentrum zit een tankstation.
- Brookland wil het winkelcentrum vernieuwen en vergroten. Naast meer winkeloppervlak komt er een parkeergarage op de 1^e verdieping en 41 appartementen op de 2^e en 3^e verdieping. Nu liggen nog 6 appartementen op het huidige winkelcentrum.
- Het tankstation moet verplaatst worden voor de uitbreiding.
- Met huurders is inmiddels contact geweest. De tekeningen die hen zijn getoond zijn inmiddels ook bekend bij enkele omwonenden. Dat heeft geleid tot enkele ongeruste telefoontjes naar Brookland en een publicatie in de Provinciale Zeeuwse Courant.



▲ Winkelcentrum Beukenhof in Goes-Zuid. © Google Streetview

Goes-Zuid krijgt heel nieuw winkelcentrum, benzinepomp mag daar niet meer bij

GOES - Winkelcentrum Beukenhof in Goes-Zuid gaat binnen afzienbare tijd tegen de vlakte. Er wordt daarna een heel nieuw winkelcomplex met appartementen teruggebouwd. Burgemeester en wethouders willen medewerking verlenen aan dat plan, maar vinden dat er geen tankstation meer mag komen.

Rob Paardekam 11-02-21, 14:25 Laatste update: 11-02-21, 15:16



Supermarkt Dirk is qua vloeroppervlak momenteel de grootste gebruiker van het winkelcentrum. Toch betreft het een relatief kleine supermarkt. De wens bestaat al lange tijd om uit te breiden. Er wordt nu gekozen voor volledige nieuwbouw van heel het winkelcentrum. Dat complex is eigendom van de groep waartoe ook Dirk behoort.

De locatie



- De locatie ligt in een uitbreidingswijk van Goes, aan de zuidkant van het centrum op circa 1 km van het station.
- Het oorspronkelijke winkelcentrum is in 1970 gebouwd.
- De gemeente heeft aangegeven omliggende straten te willen vernieuwen.

De vraag aan De Wijde Blik

- Stel een participatieproces voor waarbij omwonenden en andere stakeholders betrokken worden bij de planvorming.
- Geef inzicht in de kosten als De Wijde Blik dit proces uitvoert.



Eerste analyse

- Er is wat onrust ontstaan door het krantenartikel. We adviseren daarom om naast het opstarten van het participatietraject ook zo snel mogelijk een informatiebrief naar huurders, omwonenden en andere stakeholders te sturen. Hierin kan het participatietraject aangekondigd worden en kunnen betrokkenen gerustgesteld worden dat zij nog betrokken worden bij de planvorming.
- Mogelijke onrust over de plannen zelf kan ontstaan over de hoogte en intensiteit van de bebouwing en toename van verkeer en parkeren.
- Vanaf de zomer van 2021 zullen gemeenteraadsleden extra gevoelig zijn voor kritische geluiden van burgers en ondernemers i.v.m. de naderende gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022.
- Goede informatie, heldere ontwerpschetsen en een goed participatieproces helpen om draagvlak in de omgeving te krijgen/vergroten.
- Er ligt een mooie kans omdat Goes een flinke woningbehoefte heeft, zeker waar het om appartementen in de betaalbare sector gaat.

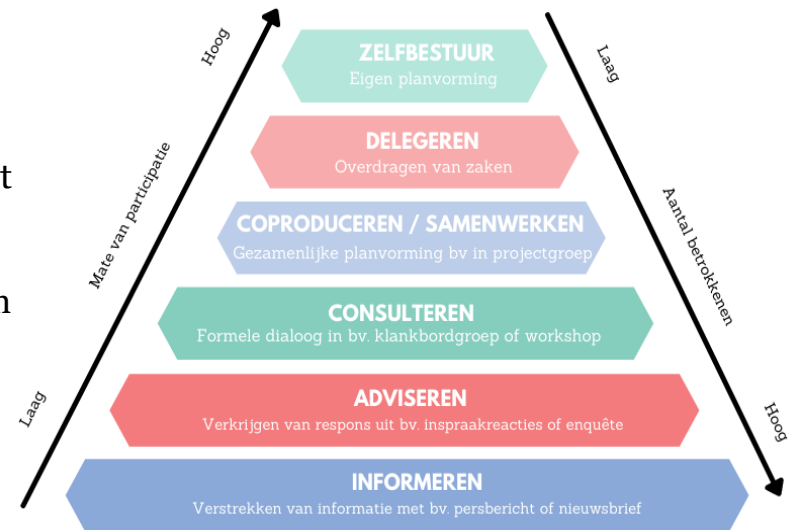
Doel participatie

- Doel van de participatie is het in kaart brengen van wensen en aandachtspunten van omwonenden en andere betrokkenen en deze waar mogelijk te verwerken in de planvorming. De planvorming wordt op deze manier verrijkt met kennis van direct betrokkenen.



Uitgangspunten participatie

- Vooralsnog gaan we hier uit van het participatieniveau 'consulteren' en op bepaalde onderwerpen 'informereren'. Bij consulteren kunnen deelnemers aan het participatieproces wensen en aandachtspunten inbrengen. Wensen en aandachtspunten die op een breder draagvlak kunnen rekenen probeert de initiatiefnemer te verwerken in de planvorming. Waar dat niet kan, bijvoorbeeld om planologisch-juridische redenen, strijdigheid met gemeentelijk beleid of financiële redenen, zorgt de initiatiefnemer voor een onderbouwing in het participatieverslag.
- We kijken of we ook een database van geïnteresseerden kunnen aanleggen. We zetten voor hen een online enquête in. Dat laat de gemeenteraad (via het participatieverslag) zien dat ze niet alleen rekening moeten houden met omwonenden, maar ook met hun woningzoekenden. Dit is als optie in de begroting opgenomen.
- De gesprekken met de zes huidige huurders van een woning is geen onderdeel van de participatie, we nemen aan dat Brookland dit zelf voor haar rekening neemt.



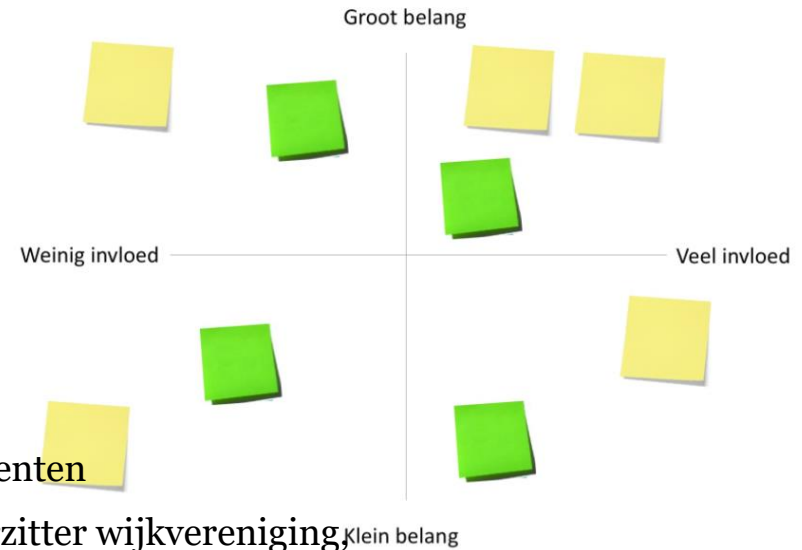
Onze participatieaanpak

Voorstel aanpak

We gaan uit van een gefaseerde aanpak:

1. Voorbereiden
2. Participatieplan en -site
3. Participatiefase
4. Opstellen participatierapport

1. Voorbereiden



- We verkennen de buurt en scannen alle relevante documenten
- We interviewen enkele opinion leaders uit de buurt (voorzitter wijkvereniging, ondernemersvereniging etc.). Doel: relatie opbouwen, eerste indruk houding buurt. Daarnaast maken we kennis met de gemeentelijk projectleider.
- We houden een workshop met Brookland en KVVK om de kaders van de participatie te bepalen: waar kan wel over worden geparticipeerd en wat ligt vast in de plannen.
- Tegelijkertijd maken we een krachtenveldanalyse. We delen onze doelgroepen op in participatie- en communicatiedoelgroepen.
 - Participatiedoelgroepen informeren we vooraf actief over de aanleiding en opzet van de participatie. Daarnaast bieden we hen proactief mogelijkheden om hun wensen en aandachtspunten in te brengen in het participatieproces. Dit zijn onder andere omwonenden.
 - Communicatiedoelgroepen informeren we over het participatieproces en de voortgang c.q. tussenresultaten daarvan. Dat zijn onder meer leden van de gemeenteraad.

2. Participatieplan en -site

- We stemmen dit voorstel af met de gemeente: voldoet het aan hun wensen en verwachtingen? We gaan uit van een opzet die al ‘voorsorteert’ op de komende Omgevingswet.
- Eventuele opmerkingen van de gemeente verwerken we, daarmee hebben we een definitief participatieplan.
- Parallel hieraan zorgen we dat er een participatiewebsite is met de volgende onderdelen:
 - Korte planbeschrijving
 - Toelichting participatieproces
 - Verslagen en presentaties van bijeenkomsten
 - Eventueel relevante onderzoeken
 - Inschrijfmogelijkheid als geïnteresseerde en overige contactmogelijkheden

Voorbeelden participatiewebsites

Voorbeelden van participatiewebsites zijn:

- www.meelfabriek.info
- www.leyenseweg.info
- www.participatiekopwest.nl
- www.participatiedronen.nl

Participatie Hofjes van Dronen

Deze website is bedoeld om u op de hoogte te houden over Hofjes van Dronen. Het nieuwe woningbouwplan aan de Oud Bodegraafseweg in Bodegraven. Hier vindt u informatie over de voorgenomen plannen en de voortgang van het participatieproces dat samen met direct omwonenden wordt georganiseerd.

Het Project

Beschrijving van Hofjes van Dronen, het project waar dit participatie-traject voor is opgestart.

Het Proces

Het participatietraject, wat we gaan doen, wie eraan meewerken en wat het oplevert.

De Planning

Overzicht van de belangrijke stappen in het traject en wanneer deze plaatsvinden.

Veelgestelde Vragen

Indien er vragen zijn die wij vaak krijgen zullen we deze met de antwoorden hier plaatsen.

Belangrijke Documenten

Verslagen, presentaties en andere downloads die de bijeenkomsten opleveren delen we hier.

Onze Contactgegevens

Voor vragen en meer informatie
✉ dohle@dewijdeblik.com
☎ 020 5235090



Meelfabriek
WORMERVAART

Meelfabriek Meedenken Planning Documenten Contact

Deze website is bedoeld om u op de hoogte te houden over de nieuwbouwplannen op het oude Meneba-terrein. U vindt hier informatie over de voorgenomen plannen en hoe u mee kunt denken over de invulling van het plan.

Meelfabriek

De voormalige meelfabriek in Wormerveer kent een lange geschiedenis. De eerste bebouwing dateert uit 1856 en in de loop der jaren is de fabriek uitgegroeid tot een kenmerkend industrieel complex met een mix van monumentale panden en nieuwere gebouwen. Dit complex zal worden herontwikkeld naar een dynamisch woongebied met ongeveer 120 woningen, ruimte voor ondernemers en voorzieningen voor de buurt. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit een mix van sociale huurappartementen, middelhoge huurappartementen, BKZ (Betaalbare Kopp Zaandam) woningen, grondgebonden koopwoningen, koopappartementen en lofts in de monumentale panden.

Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat we de belangrijkste monumentale gebouwen behouden. Voor de panden die gesloopt worden geldt dat we de oorspronkelijke volumes zoveel mogelijk zullen terug bouwen. Zo blijft het complex herkenbaar maar krijgt het wel een eigentijdse invulling.

Dit projectgebied is onderdeel van de visie van **MAAK Zaandam** van de Gemeente Zaanstad en sluit aan bij de nieuwbouwprojecten in de omgeving.



LEYENSEWEG BILTHOVEN

AGENDA DOCUMENTEN INTERESSE CONTACT



LEYENSEWEG

Deze website is bedoeld om u op de hoogte te houden over de nieuwbouwplannen op de locatie van het voormalige politiebureau aan de Leyenseweg in Bilthoven. U vindt hier informatie over de voorgenomen plannen en over het participatieproces dat samen met direct omwonenden en belanghebbenden plaatsvindt.

UPDATE: Wegens de situatie rondom het Covid-19 virus geven wij de bijeenkomsten op een andere manier vorm dan u



PARTICIPATIEWEBSITE VAN KOP WEST (RIJNHAVEN-WEST)

Ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong zijn eigenaar van de bedrijfsplocatie op de hoek van de Hoorn/Ondermeringseweg in de Rijnhaven van Alphen aan den Rijn. Kop West is één van de binnenstedelijke locaties die door de gemeente Alphen aan den Rijn is herkend als potentieel te transformeren gebied. De komende jaren willen de ontwikkelaars dit gebied dan ook transformeren naar een gemengd woon-werkgebied, waar wonen, werken en recreatie gecombineerd worden.

Investeren zijn de ontwikkelaars voor de transformatie in grote lijnen behoud. Lingotto en Janssen de Jong hebben architectenbureau Grootman aangesteld voor het ontwerp van de nieuwbouw. Het is de ambitie om de unieke kwaliteit van de haven te behouden en een nieuw woonwettelijk kader te creëren dat er nu nog niet was is binnen de gemeentegrenzen. De plannen worden in een paar maanden en daarna met een breed belangstellend publiek. <https://www.kopwest.nl>

Voor de verdere ontwikkeling van Kop West willen Lingotto en Janssen de Jong het middel van een participatietraject betrekken, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West zo goed mogelijk betrekken in het ontwikkelingsproces.

HET PARTICIPATIETRAJECT

Om alle bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West te betrekken in het ontwikkelingsproces wordt een participatietraject georganiseerd met twee bijeenkomsten.

Het participatietraject wordt besloten door De Wijk Blik Communicatie. Zij behouden ook deze website. Involutie is met een

Wijde
Blik

3. Participatiefase 1/2

We werken bij voorkeur niet met een klankbordgroep, onze ervaring is dat daarin vooral uitgesproken tegenstanders van een nieuwe ontwikkeling zitting nemen. We benaderen de omgeving liever als geheel, zeker met online tools is dat goed realiseerbaar.

We gaan er van uit dat vanwege de coronamaatregelen de bijeenkomsten deels of geheel online gedaan moeten worden. We hebben daar het afgelopen jaar veel ervaring mee opgedaan. Voorstel aanpak kan zijn:

1. Informatiebrief naar omwonenden (en anderen uit de participatiedoelgroep): aanleiding plannen, uitnodiging startbijeenkomst.
2. Bijeenkomst 1: voorstellen betrekken, toelichting proces en presentatie plannen in hun huidige vorm met enkele varianten van de opzet van de woningen op het winkelcomplex. Vervolgens ophalen welke wensen en aandachtspunten er bij deelnemers leven.

De _____
Wijde _____
Blik _____

3. Participatiefase 2/2

3. Bijeenkomst 2. Ontwerpers vatten samen welke aandachtspunten en wensen zij hebben gehoord, laten vervolgens zien of en hoe dat verwerkt kan worden. Het uiteindelijke plan wordt gepresenteerd en toegelicht. Naar aanleiding van laatste opmerkingen kan nog enige finetuning plaatsvinden. Ook het vervolgproces wordt toegelicht. Afhankelijk van de coronamaatregelen kan dit ook een inloopbijeenkomst op locatie zijn.



4. Optioneel houden we rekening met een extra derde bijeenkomst als aandachtspunten uit de tweede bijeenkomst daar aanleiding toe geven.
5. Parallel aan bovenstaande is het een optie om een peiling onder woninggeïnteresseerden te houden, vooral om te laten zien dat zij ook belanghebbende zijn. We hebben dit als optie in de begroting verwerkt.

4. Participatierapport

In het participatierapport beschrijven we het gevoerde proces, de resultaten en tot welke planaanpassingen dat wel en niet heeft geleid. Wensen en aandachtspunten die niet overgenomen zijn, krijgen een argumentatie waarom dat het geval was (bijv. strijdigheid met gemeentelijk of rijksbeleid, financieel niet haalbaar etc.).

De gemeenteraad betreft het participatierapport bij de besluitvorming.



Planning

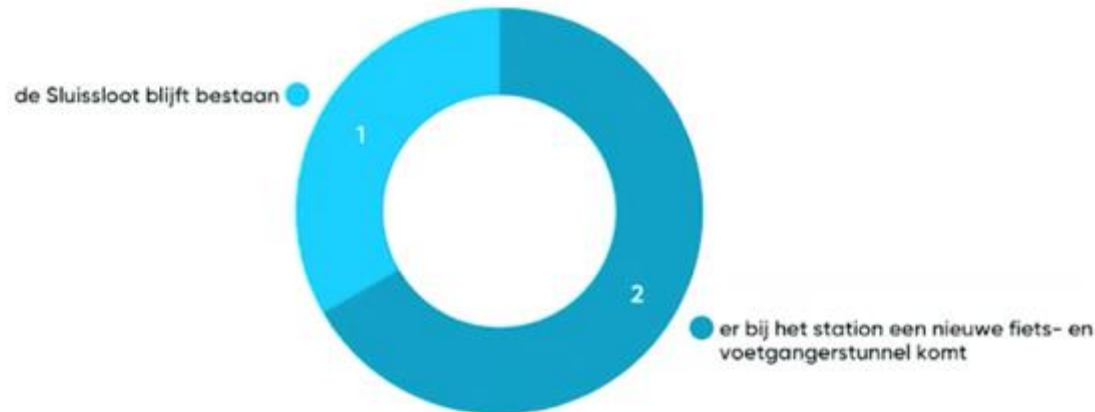
Periode	februari			maart					april				mei
Werkzaamheden	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Voorbereiding													
Voorgesprekken stakeholders													
Participatiewebsite online													
Aankondiging vernieuwing (mediabericht)													
Uitnodiging bijeenkomst 1													
Bijeenkomst 1													
Bijeenkomst 2													
Optionele bijeenkomst 3													
Opstellen participatierapport													

De _____
 _____ Wjde
 Blik _____

Enkele voorbeelden van online tools die we gebruiken

Ga naar www.menti.com en gebruik de code 36 38 69

Alternatief 2: hierin spreekt mij het **MEEST** aan dat ...



3

1,5 week na start lockdown, maart 2020

De _____
Blik _____ Wjde _____



Livestream eigen studio



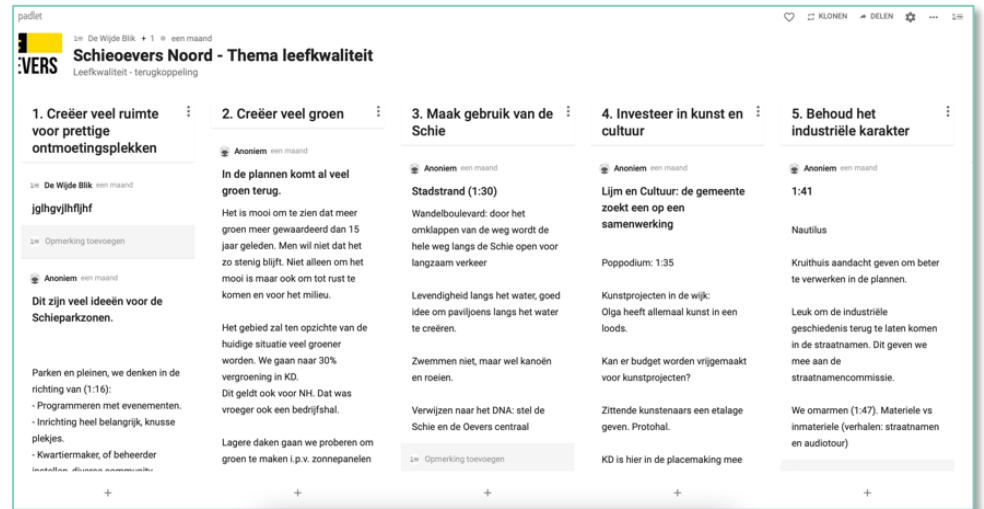


Livestream op locatie

De
 Wijde
Blik

Online tools

- Peiling
- Padlet
- Conceptboard
- Etc.



In te zetten Team



Anne Tax
Office manager



Arjan Kaashoek
Partner



Claudia Moerland
Adviseur



Daniëlle de Vries
Office manager



Daniëlle Hasenbos
Adviseur



Frances Rasker
Adviseur



Jolijn Goertz
Partner



Kaj Bouman
Adviseur



Lara Simons
Adviseur



Leonie Offermans
Adviseur



Marloes Kemming
Adviseur



Merel Peters
Adviseur



Shakiela Bouwer
Junior Adviseur



Shoura van Brugge
Adviseur



Simon de Roo
Adviseur



Suzanne Witteman
Partner



Theo Dohle
Partner

Wat kenmerkt ons bureau:

- Marketing
- Omgevingscommunicatie
- Participatie/cocreatie
- Full-service
- Specialisatie in ruimtelijke ontwikkeling
- Ontwikkelaars
- Gemeenten
- Woningcorporaties
- Ministeries, provincies, waterschappen
- Stedenbouw- / landschapsbureaus

Bewonersavond vernieuwing winkelcentrum De Bussel Goes

Op woensdagavond 6 april 2022 vond er een eerste, online bewonersavond plaats voor omwonenden van winkelcentrum De Bussel in Goes. Doel was de omwonenden te informeren over hoe het ontwerpproces eruit ziet van het te vernieuwen winkelcentrum. Ook kregen de omwonenden de kans om hun eerste vragen te stellen en reacties te geven. Daardoor kregen het projectteam van 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) een goede indruk over de wensen en sentimenten die leven rondom de vernieuwing van De Bussel. Dat leverde nuttige input op voor de verdere uitwerking. Namens de gemeente Goes namen Carolien Eijkelenboom, binnenstadsmanager, Harmke Kooman, medewerker participatie en Laurens Groutars, stedenbouwkundige aan de online meeting deel.

Vanuit de omwonenden waren er zo'n 55 mensen online. Bovendien hadden zich zo'n 15 mensen verzameld in buurthuis De Pit om de avond daar bij te kunnen wonen. In totaal hebben dus ongeveer 70 omwonenden actief meegedaan aan de eerste bewonersavond. Onderstaand een overzicht van de vragen die de omwonenden stelden via de chat, inclusief de antwoorden.

Tijdens de avond zijn presentaties gegeven, deze zijn in te zien op www.participatiebeukenhof.nl.

Overzicht vragen en opmerkingen

(We hebben de vragen hieronder gegroepeerd naar onderwerp)

Algemeen/proces

In de presentatie wordt voortdurend gesproken over Appartementencomplex Beukenhof/Beukenstraat. Dit moet De Casembroet zijn! de Casembroet kent 4 lagen, waarbij de bovenste laag terugvalt.

Excuus en dank voor de verwijzing.

Wanneer is het overleg met de winkeliers aan de Notenstraat?

Antwoord: dat overleg is nog niet gepland, we doen ons best dat binnenkort te laten plaatsvinden.

Waarom wordt de naam van het winkelcentrum veranderd van Bussel naar Beukenhof?

Antwoord: We denken dat Beukenhof passender is dan Bussel, maar horen het graag als omwonenden daar anders over denken.

Opmerking van een van de deelnemers; De benaming Beukenhof is verwarrend ten opzichte van het verderop aan de Beukenstraat gelegen appartementencomplex Beukenhof.

Waarom is gekozen voor het draaien van winkels en supermarkt?

Antwoord: omdat het laden/lossen op die manier het beste op te lossen is.

Wat gebeurt er met het tankstation?

Antwoord: daarover zijn we in gesprek met de gemeente.

Ontwerp winkelcentrum**Waarom zijn alle woningen gecentreerd aan de Beuken straat zijde en niet aan de Frambozenstraat zijde?**

Antwoord: Dat heeft met de bezonning te maken. Bovendien is de Beukenstraat breder dan de Frambozenstraat en vooral ook de hoofdstraat. Dus is het logischer om het zwaartepunt van de bebouwing op de Beukenstraat te situeren.

Reactie van een van de deelnemers: Niet mee eens. De daglichttoetreding benadeeld de Beukenstraat.

Is het nieuwe winkelcentrum meer naar binnen gericht of naar buiten?

Antwoord: het is tweeledig. Er komen winkels in de passage (= naar binnen gericht), maar ook entrees en etalageswinkels die vanaf het plein zichtbaar zijn (=naar buiten gericht).

Onze woning staat recht tegenover de boogde nieuwbouw en dan met name tegenover de toekomstige supermarkt. Dit gaat dus aanzienlijk hoger worden dan omliggende bebouwing. Dat houdt dus in dat ons uitzicht en licht volledig wegvallen. Ook de privacy is dan volledig verdwenen door de woningen aan de bovenzijde. Hoe hoog is het nu ingepland? Ook de opslag van de nieuwe winkels, hoe gaat dat geregeld worden? Nu staat een groot deel van het magazijn van bijvoorbeeld de Kruidvat grotendeels op straat gedurende de dag.

Antwoord: we willen voorkomen dat de momenten van laden/lossen op straat plaats vinden. Voor de supermarkt en slijterij gebeurt het laden/lossen na vernieuwing in het gebouw. Voor de overige winkels geldt dat de goederen tijdelijk op 1 punt in het gebouw gelost worden om van daaruit te verspreiden over de diverse winkels. Voor wat betreft de hoogtes: op de begane grond bevinden zich de winkels. Deze eerste laag wordt ongeveer 4,5 meter hoog. De tweede laag is het parkeerdek, van 4 meter hoog. De woonlagen (derde laag) zijn ongeveer 3 meter hoog per laag. Al naar gelang de variant die gekozen wordt voor de woonlagen, wordt het winkelcentrum dus minimaal 14,5 meter en maximaal 22,5 meter hoog. Bij de volgende fase van het ontwerp zorgen we voor een zon- en schaduwstudie, zodat beter zichtbaar is wat het effect van de nieuwbouw is.

Hoe zit het met het geluid van de auto's in de parkeergarage en voor de ingang?

Antwoord: we proberen geluidoverlast vanuit de garage zoveel mogelijk te voorkomen, voor de omgeving maar ook voor de bewoners boven het winkelcentrum

Wordt de parkeergevel geblindeerd?

Of hij helemaal dicht wordt is nog niet bekend, maar we zorgen er in elk geval voor dat er een fraaie afscherming van de parkeerlaag komt.

Wordt er ook gedacht aan de duurzaamheid van het gebouw zoals zonnepanelen?

Antwoord: de woningen en winkels krijgen zonnepanelen en we denken zeker aan duurzaamheid, maar er is nog niets vastomlijnd. Dit zal nader worden uitgewerkt in een uit te werken ontwerp.

Dus met Variant B komt er een flat tegenover ons huis??

Antwoord: het complex wordt inderdaad hoger dan de overige bebouwing in de omgeving. Maar met de diverse varianten zijn er nog mogelijkheden om met de hoogte te spelen.

De genoemde hoogtes suggereren dus een flatgebouw midden in een bestaande woonwijk. Past totaal niet in het omgevingsbeeld, veel te kolossaal. Vraag aan de gemeente, dit past toch nooit binnen het huidige bestemmingsplan?

Antwoord: er moet in elk geval een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden, waaraan de gemeente gaat meewerken.

Wat betekent de nieuwbouw voor de opbrengst van zonnepanelen van woningen in de directe omgeving?

Daar kunnen we nu nog niet zo veel over zeggen, we komen daar met een zon- en schaduwstudie de volgende keer op terug.

Waarom de keuze voor zoveel woningen? Er zijn tal van locaties waar woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat het winkelcentrum vernieuwd moet worden is begrijpelijk. Maar nu wordt er ook gewoon een slaatje uitgeslagen door het woonvolume aanzienlijk op te krikken.

Antwoord: we moeten een financieel haalbaar plan maken, de vernieuwing van het winkelcentrum wordt mogelijk door extra woningen te bouwen. Het is bovendien ook onze wens en die van de gemeente om extra, betaalbare woningen te realiseren omdat ook in Goes heel veel mensen al lang wachten op een betaalbare woning.

Hoe zit het met de privacy bij het model met woningen aan de kant van de Notestraat? Kijken mensen dan niet de hele dag in de tuin van mensen in de Frambozenstraat

Antwoord: enkele nieuwe woningen van variant B kijken uit op de huizen aan de Frambozenstraat, alleen de tuin ligt achter die huizen. Maar we zullen dit in de gaten houden bij de uitwerking van het ontwerp.

Komt er ook meer groen rond het winkelcentrum?

Antwoord: we proberen zoveel mogelijk parkeerplaatsen in de parkeerlaag te realiseren, dat biedt meer mogelijkheden om rond het winkelcentrum groen aan te leggen. Het aanleggen van het terrein rondom het winkelcentrum gebeurt in overleg met de gemeente.

Hoeveel bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en De Casembroot aan de Notestraat?

Antwoord: Ongeveer 14 meter van gevel tot de winkel- en parkeerlaag en 22 meter tot woningen op winkelcentrum.

Worden er openbare toiletten meegenomen want er is nu veel overlast van plassende mensen in de buurt.

Antwoord: Het winkelcentrum is een goede plek voor openbare toiletten, goed punt om te onderzoeken of dit mogelijk is.

Parkeren en bereikbaarheid

Wat gaat er gedaan worden aan het wildparkeren in de Beukenstraat door personeel van de winkels en winkelend publiek?

Antwoord: bij andere winkelcentra gaan we met de winkeliers in gesprek om te zien of personeel van de winkels een abonnement kan krijgen om te parkeren in de parkeergarage. Hoe we dat hier gaan regelen weten we nog niet, maar we zien het als een belangrijk aandachtspunt om op te lossen.

Komt er garantie voor parkeren voor de deur voor de bewoners van de Beukenstraat? Nu veel winkelend publiek dat parkeert voor de woningen.

Antwoord: wij kunnen geen garantie geven dat bewoners van de Beukenstraat voor de deur kunnen parkeren, we zorgen er wel voor dat er aantrekkelijke optie komt in de vorm van de parkeerlaag boven de winkels.

Is het geen optie om op de groenstrook tussen de Beukenstraat in een flinke bossage te plaatsen om "wild" parkeren te voorkomen?

Antwoord: goede suggestie, alle suggesties zijn welkom.

Hoe is de aanrijroute om de parkeergarage te betreden?

Antwoord: dat leggen we bij een volgende bijeenkomst uit met tekeningen.

Waar wordt er gelost voor Dirk van de Broek? Waar is de parkeeringang gepland?

Antwoord: Die komt bij alle varianten op dezelfde plek aan de westkant, waar de Beukenhof ligt (zie de presentatie).

Als een vrachtwagen gaat laden bij Dirk, houdt die dan niet net als nu al het verkeer op?

Antwoord: Nee, want de vrachtwagen rijdt het winkelcentrum in en staat niet meer op straat. Als er nog een tweede vrachtwagen komt, dan kan die in een apart vak naast de weg wachten totdat de eerste vrachtwagen vertrokken is. Zo zorgen we er voor dat er komt een parallelle opzet, zoals bij busbanen. Losvrachtwagens komen apart te staan op een inham aan de kant Beukenstraat.

Geldt de zone laden en lossen voor alle winkels of alleen voor de Dirk?

Antwoord: alleen voor de Dirk geldt een inbandige laad/losplek

Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de nieuwe situatie?

Antwoord: 200-220 conform geldende normen

En hoeveel zijn dat in de huidige situatie?

Antwoord: 134

Opmerking van een deelnemer: dan zijn er veel te weinig parkeerplaatsen 40 woningen zijn 40 auto's en dan personeel die met auto komt en winkelend publiek. Er komen dus niet veel parkeerplaatsen bij. Dus bewoners zijn zoals nu weer de dupe. Als het parkeerdek vol is gaan ze de wijk in. In antwoord op deze opmerking kan worden gegeven dat het gehele plan moet voldoen aan een parkeernorm. De mate van overlast zal dus tot een minimum worden beperkt.

Wordt het betaald parkeren of vrij parkeren?

Antwoord: dat weten we op dit moment nog niet.

Reactie deelnemer: Als het betaald parkeren wordt dan gaan we veel wildparkeerders zien. Tot overlast voor de omwonenden

Opmerking een van de deelnemers: Betaald parkeren is omzet verlies.

Wanneer is er zicht op of het betaald parkeren wordt of niet?

Antwoord: dat weten we op dit moment nog niet.

Reactie deelnemer: ik kan vaak niet voor mijn deur parkeren, heb soms wel 4 of 5 auto's voor mijn huis staan van mensen die niet in de buurt wonen. Wij zijn groot voorstander van invoeren betaald parkeren, compassie met omwonenden is hier erg op zijn plaats. Suggestie als betaald parkeren niet mogelijk is: kan de gemeente vergunningsplicht invoeren? De aanwezige namens de gemeente hebben aangegeven gedurende de avond dat men dit op zal nemen met de afdeling verkeer.

Hoe gaan jullie de hangjeugd weren uit de parkeerplaats, want zo'n hellingbaan is wel een uitdaging

Antwoord: de parkeergarage gaat dicht 's avonds, inclusief de toegang naar de hellingbaan.

Krijgen de bewoners van de woningen een privé parkeerplaats?

Antwoord: de bewoners krijgen gebruikersrecht van het parkeerdek. Ze mogen er dus parkeren, maar krijgen geen vaste plek.

Wat wordt er bedoeld met parkeren in het omliggende gebied?

Antwoord: parkeren in de straten rond het winkelcentrum, maar ook in het openbaar gebied dat nog in eigendom blijft van Brookland en direct ligt rondom het nieuw te realiseren gebouw.

Is de gemeente bereid om het parkeerbeleid aan te passen. Denk aan vergunning voor de bewoners.

Antwoord: we geven dit door aan de gemeentelijke collega's van Verkeer.

Bouwwerkzaamheden

Gaat er geheid worden?

Antwoord: ja, er gaat geheid worden.

Waarom niet boren? Is net zo duur

Dat is zeker een goede optie die we gaan onderzoeken, alleen is dat nu nog te vroeg.

Wat betekent het heien voor de omliggende woningen in relatie tot mogelijke schade?

Voordat de aannemer start met het heien, wordt een vooropname van alle woningen gemaakt. Dat gebeurt met foto's en zo nodig ook met speciale meetbouten. Op die manier wordt zorgvuldig vastgelegd wat de staat van de omliggende woningen is en kan eventuele schade zo ook goed bekeken beoordeeld worden of deze het gevolg is van het heien.

Wat is, indien het voor de eigenaar / ontwikkelaar in het gunstigste geval in 2023/2024 groenlicht krijgt, de beoogde slooptijd en bouwtijd? Dit in verband met een 'bouwput' gedurende lange tijd voor omwonenden. Ook risico op waardevermindering woningen.

Antwoord: we zijn meer dan een jaar aan het bouwen, het zal waarschijnlijk 2 jaar kosten tot het project echt helemaal klaar is. We zorgen wel dat voor we beginnen voor veilige routes voor bouwverkeer en goede informatie naar de buurt.

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 Notenstraat een gebaar gemaakt, waarbij het trappenhuis aan de Notenstraat 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.