

## **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](http://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 Casembroot zijn! de Casembroot 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 inpandige 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.