



Vergaderverslag

Vergadering: Informatiebijeenkomst appartementen Botterlaan
Datum: 1 augustus 2023
10 belangstellenden,
Wethouder Yvonne Maas,
Aanwezig: ██████████ (projectleider gemeente),
██████████ (projectleider gemeente),
██████████ (projectontwikkelaar Carédo comfortwoningen)
Notulist: ██████████
Bijlage: Presentatie
Datum verzending notulen: Per mail
Per post

1. Opening en mededelingen

Wethouder Maas heet iedereen welkom en licht de procedure kort toe. Omdat het plan ter inzage ligt, is er nu ook een (informele) informatiebijeenkomst. Op 11 juli jl. is ook zo'n bijeenkomst gehouden. Hierna stelt iedereen zich voor.

2. Presentatie bouwplan

De heer ██████████ neemt de aanwezigen kort mee in de geschiedenis van het perceel en het bestemmingsplan (zie bijgevoegde presentatie). Men dacht in 1962 ook al over 'hoogbouw' op deze locatie, namelijk winkels met appartementen daarboven. In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor 5 permanente woningen of 20 recreatie-appartementen. De toegestane bouwhoogte is 7 meter, met een afwijkingmogelijkheid tot 8,5 meter (mits belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad). Momenteel geeft de Provincie meer ruimte voor de bouw van permanente woningen, vandaar dat er nu 18 appartementen voor permanente bewoning zijn voorzien. Omdat dit afwijkt van het bestemmingsplan, is een uitgebreide Wabo-procedure nodig.

De heer ██████████ geeft een toelichting op het plan vanuit Carédo comfortwonen. De appartementen zijn uitsluitend bedoeld voor 55-plussers om permanent te wonen. Recreatief gebruik is uitgesloten; dit wordt vastgelegd in de basisakte. De woningen zijn met alle mogelijke domotica-voorzieningen uitgerust. Het project bestaat uit drie blokken van zes appartementen met garages. Er zijn drie parkeerplaatsen per appartement: twee buiten en één in de garage. Er zijn drie appartementen per verdieping. De appartementen hebben een ruim balkon aan de voorzijde. De appartementen aan de westzijde hebben ook een zijbalkon. De oostzijde heeft dit niet vanwege de privacy van de burens. Aan de achterkant zijn alleen slaapkamers en trappenhuizen voorzien. Er wordt veel aandacht besteed aan het groenplan. Aan de achterzijde worden ook bomen geplant. Het Waterschap heeft inmiddels aangegeven dat dit is toegestaan. De maximale hoogte van de bomen wordt in de basisakte van de VVE opgenomen; dat is dan een verplichting voor de VVE. Aan de voorzijde komen ook enkele bomen, maar deze komen alleen voor de entrees, zodat het uitzicht niet wordt belemmerd.

De heer ██████ geeft een toelichting op de procedure. Voor het bouwplan wordt momenteel een uitgebreide Wabo-procedure toegepast, omdat het permanent wonen niet past in het bestemmingsplan. Het college verleent de vergunning, maar er is wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. De eerste stap in de procedure was de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, die door de gemeenteraad is afgegeven in mei. Dit is een principe-verklaring. Als de periode van terinzagelegging is afgerond en de ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld, zal aan de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd. Momenteel ligt de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie. Tot en met 14 augustus kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna worden de zienswijzen beoordeeld. Vervolgens volgt besluitvorming in de gemeenteraad ten behoeve van de verklaring van geen bedenkingen. Daarna kan de afdeling Bouwen en Wonen de vergunning gereed maken en kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Er is daarna 6 weken de mogelijkheid om hiertegen beroep aan te tekenen. De VVE's en diegenen die zienswijzen hebben ingediend worden erover geïnformeerd.

3. Vragen

- Vraag: Hoe hoog is de liftopbouw op het dak?
Antwoord: Deze is 1 meter, maar dit telt niet mee voor de bouwhoogte.
- Vraag: Hoe hoog komen de PVT-panelen boven het dak?
Antwoord: Dit is afhankelijk van de stand van de panelen, die door de installateur wordt bepaald. Maar de panelen zijn sowieso niet zichtbaar vanaf de grond.
- Vraag: Waarom is de afstand tussen de gebouwen verkleind naar 6 meter, terwijl het bestemmingsplan 10 meter voorschrijft? De bewoners van park Korenbloem hebben daarvoor minder doorzicht naar de haven. Kunnen de appartementen worden verkleind, zodat de afstand tussen de gebouwen kan worden vergroot?
Antwoord: In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de afstand te verkleinen naar 6 meter. Vanwege de kwaliteit van het bouwplan vindt het college het verantwoord om in dit geval een afstand van 6 meter aan te houden. Het schetsontwerp is in 2020 positief ontvangen door het toenmalige bestuur van VVE Korenbloem. De appartementen kunnen niet worden verkleind, omdat ze dan te klein worden voor zorgbehoevenden.
- Vraag: Krijgen de kopers inspraak op het groenplan?
Antwoord: Nee, het groenplan is bindend voor de kopers. In de basisakte wordt de verplichting opgenomen om de bomen te handhaven en te onderhouden.
- Vraag: Waarom wijkt de gemeente af van het bestemmingsplan? De VVE van park Korenbloem begrijpt dit niet.
Antwoord: Het bestemmingsplan gaat uit van 20 recreatie-appartementen, maar er is nu juist veel vraag naar permanente woningen. Om permanente bewoning mogelijk te maken, is deze Wabo-procedure nodig. Het is een relatief geringe afwijking van het bestemmingsplan.
- Vraag: Uit welke regio komen de kopers van de appartementen in Yerseke (De Zaete) en Goes (Schuttershof)?
Antwoord: De meeste kopers komen uit de regio, enkelen komen uit de Randstad. De appartementen aan de Botterlaan kunnen ook al rekenen op belangstelling. Vanuit het park Veerse Meer I zijn er belangstellenden die gelijkvloers willen wonen.

- Vraag: Hoe wordt voorkomen dat de Botterlaan wordt geblokkeerd door bouwverkeer?
Antwoord: Er is afgesproken dat er te allen tijde een rijbaan van 4 meter moet vrijblijven, zodat hulpdiensten er altijd langs kunnen. Er wordt een toezichthouder ingehuurd op de bouwplaats. Deze kan direct worden gebeld ingeval van problemen. Het telefoonnummer kan t.z.t. bekend worden gemaakt.
- Vraag: De kruising met de Oostdijk en de Oostbermweg is gevaarlijk voor schoolgaande jeugd. Met bouwverkeer wordt het nog gevaarlijker. Heeft de gemeente hier al naar gekeken?
Antwoord: De ontwikkelaar maakt in overleg met de gemeente een bouwveiligheidsplan. Het verkeer is daar onderdeel van. De bouwer voor dit project heeft ervaring met binnenstedelijk bouwen.
- Vraag: Hoe gaat men deze afspraken handhaven?
Antwoord: De gemeente doet regelmatig controles tijdens de bouw.
- Vraag: Waarom heeft de gemeente niet gekozen voor starterswoningen?
Antwoord: De grond is geen eigendom van de gemeente. De projectontwikkelaar heeft dit plan ingediend bij de gemeente. De gemeente moet dan beoordelen of het plan voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Volgens het college voldoet dit plan aan dat criterium.
- Opmerking: De 18 appartementen zorgen voor nog meer verkeer op het kruispunt.
Antwoord: In het kader van het bestemmingsplan is al onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. De verkeerstoename als gevolg van deze 18 appartementen is te verwaarlozen.
- Vraag: Hoe lang duurt de bouw?
Antwoord: Circa 15 maanden.
- Opmerking: Deze appartementen zijn niet voor Jan Modaal. De kopers komen wellicht niet van Noord-Beveland en brengen dus geen doorstroming op gang. Bij het zorgconcept worden vraagtekens gezet, want zorgpersoneel is lastig te krijgen.
Antwoord: Uit de ervaring van CuraeVitel blijkt dat in het begin 10 à 20% van de kopers zorg afneemt. Naarmate men er langer woont, stijgt dit percentage naar 50%. Bij een project met 18 appartementen kan er op termijn één zorgverlener fulltime aan de slag.
- Vraag: Wat komt er op het perceel aan de Kaaidijk, ten westen van de appartementen?
Antwoord: Dit is eigendom van Delta Marina. Hier zullen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven worden gerealiseerd.
- Vraag: Zijn de kopers verplicht om de zorg bij CuraeVitel af te nemen?
Antwoord: Nee.
- Vraag: Hoe komt CuraeVitel aan personeel?
Antwoord: Het is een kwestie van een goed concept.
- Vraag: Wat wordt de verkoopprijs?
Antwoord: Dit is afhankelijk van een paar onzekere omstandigheden, maar de prijzen zullen vergelijkbaar zijn met die in het project Schuttershof in Goes.
- Opmerking: Deze vorm van participatie is niet optimaal.
Reactie: Er is uitgebreide participatie geweest in het voortraject van het bestemmingsplan en het bouwplan.
- Vraag: Zijn de appartementen ook beschikbaar voor mensen die geen zorg afnemen?
Antwoord: Ja, men is niet verplicht om zorg af te nemen.

Wethouder Maas dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst.