



Vergaderverslag

Vergadering: Informatiebijeenkomst appartementen Botterlaan
Datum: 11 juli 2023
11 belangstellenden,
Aanwezig: ██████████ (projectleider gemeente Noord-Beveland),
██████████ (projectontwikkelaar Carédo comfortwoningen)
Notulist: ██████████
Bijlage: Presentatie
Datum verzending notulen: Per mail
Per post

1. Opening en mededelingen

Welkom door De heer ██████████. Vandaag is een informele bijeenkomst over de geplande bouw van 18 appartementen aan de Botterlaan.

Wat men vandaag inbrengt wordt niet beschouwd als formele zienswijze, dit is een informele bijeenkomst. Een mondelinge zienswijze indienen is mogelijk, maar dan moet men daarvoor een afspraak inplannen met de heer ██████████.

2. Presentatie bouwplan

De heer ██████████ neemt de aanwezigen kort mee in de geschiedenis van het perceel en het bestemmingsplan.

De heer ██████████ geeft een toelichting op het plan vanuit Carédo comfortwonen. De appartementen zijn bedoeld voor 55-plussers om permanent in te wonen. De woningen zijn met alle mogelijke domotica-voorzieningen uitgerust. Het definitieve plan bestaat uit drie blokken van zes appartementen met garages. Er zijn drie parkeerplaatsen per appartement: twee buiten en één in de garage. Er zijn twee verdiepingen met 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. Er wordt veel aandacht besteed aan het groenplan. Aan de achterkant zijn alleen slaapkamers en trappenhuisen voorzien. De gevel wordt met kleurvaste steenstrips bedekt. De kleurstelling kan op aanvraag toegestuurd worden en is al goedgekeurd door Welstand.

- *Vraag van een aanwezige:* Kunnen er aan de achterzijde bomen worden geplant, ten behoeve van de privacy van de inwoners van Park Korenbloem?

Antwoord: De heer ██████████ legt uit dat de inijk minimaal is, maar hij zegt toe dat er bomen zullen worden geplant als het Waterschap hiervoor toestemming geeft. De maximale hoogte van de bomen kan in de basisakte van de VVE worden opgenomen. Dat is dan een verplichting voor de bewoners.

De appartementen zullen uitsluitend verkocht en/of verhuurd worden voor permanente bewoning voor mensen boven 55 jaar. Deze voorwaarde komt in de basisakte van de VVE te staan. Als men deze regel in de basisakte zou willen veranderen, dan moet 100% van de VVE het daarmee eens zijn.

De heer ██████ geeft een toelichting op de wetgeving, de Wabo-procedure en de aankomende Omgevingswet. Op grond van de Omgevingswet moet de gemeente uiterlijk in 2029 een zogenaamd omgevingsplan vaststellen, ter vervanging van alle bestemmingsplannen. In dat omgevingsplan kan worden vastgelegd dat in deze 18 appartementen alleen permanente bewoning is toegestaan. Ook in de vergunning kan worden vastgelegd dat uitsluitend permanente bewoning is toegestaan. De heer ██████ voegt hieraan nog toe dat in elke akte basisregels worden opgenomen, waaronder een verbod om het appartement te verhuren voor recreatie.

Voor het bouwplan wordt momenteel een uitgebreide Wabo-procedure toegepast, omdat het permanent wonen niet past in het bestemmingsplan. Door middel van deze Wabo-procedure kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het college verleent de vergunning, maar hiervoor is wel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Als de gemeenteraad niet akkoord gaat, kan het college geen vergunning verlenen. 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.

3. Vervolprocedure

Momenteel ligt de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie. 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.

Carédo start waarschijnlijk pas met de verkoop bij een onherroepelijk omgevingsvergunning. De daadwerkelijke bouw start bij 75% verkocht. De start van de bouw is enigszins seizoensgebonden. De totale bouw duurt naar verwachting 13-15 maanden.

4. Uitvoeringsaspecten

Wat betreft bouwverkeer is afgesproken dat er te allen tijde een rijbaanbreedte van 4 meter moet vrijblijven, zodat hulpdiensten er altijd langs kunnen. Er wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld, waarin ook rekening gehouden wordt met de veiligheid van fietsers en voetgangers. Voor de fundering was de bedoeling om boorpalen te gebruiken. Echter blijkt na sonderingen dat de ondergrond heel vloeibaar is. Daarom moet gewerkt worden met heipalen. Er wordt echter een methode gebruikt die zo min mogelijk overlast veroorzaakt.

Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk met elektrische machines gewerkt. Er zullen tijdens de bouw niet of nauwelijks boorhamers worden gebruikt, omdat bij het gieten van het beton al rekening wordt gehouden met de geplande openingen en gaten.

5. Vragen

- Vraag: Hoeveel steekt het complex boven de dijk uit?
Antwoord: 6,28 meter.
- Vraag: Komen er zonnepanelen op?
Antwoord: Er komen PVT panelen, een combinatie van zonnepanelen en zonneboilers.
- Vraag: Het complex komt 6,28 meter boven de dijk; komen daar nog installaties bij?
Antwoord: Visueel ziet men deze niet, en de installaties tellen sowieso niet mee voor de hoogte van het gebouw.
- Vraag: Komen er drie VVE's of één VVE?
Antwoord: Er komt één VVE, want er is bijvoorbeeld 1 ondergrondse container voor afval.
- Vraag: Wat komt er op het perceel aan de Kaaidijk, ten westen van de appartementen?
Antwoord: Dit is eigendom van Delta Marina. Er ligt een recreatiebestemming op, maar recreatieverblijven zijn uitgesloten. Delta Marina is bezig met planvorming.
- Vraag: De kruising met de Oostdijk en de Oostbermweg is een gevaarlijke plek met naar school fietsende kinderen. Hoe gaat men de veiligheid handhaven met het bouwverkeer en toenemende verkeersbewegingen? Een oplossing die vanuit de aanwezigen wordt aangedragen is om via het eerdergenoemde perceel van Delta Marina naar de bouwlocatie te rijden.
Antwoord: De ontwikkelaar maakt in overleg met Bouwen en Wonen een bouwveiligheidsplan. Het verkeer is daar onderdeel van.
- Vraag: Hoe gaat men deze afspraken handhaven?
Antwoord: In de anterieure overeenkomst komt onder andere de strikte eis van de gemeente om de 4 meter rijbaanbreedte vrij te houden. In Goes werkt de projectontwikkelaar op een kleinere, drukkere locatie en dit gaat ook goed. Als een vrachtwagen achteruit moet, dan is er altijd een persoon bij om aanwijzingen te geven. De ontwikkelaar wil de veiligheidsstandaard hoog houden.
- Vraag: Is de parkeerruimte voor de garage voldoende voor twee auto's achter elkaar? De vrees is dat men langs de weg gaat parkeren, bijvoorbeeld door pakketbezorgers.
Antwoord: Er wordt in het ontwerp gerekend met een garage en twee parkeerplaatsen voor het appartement. Hier passen ruim twee auto's achter elkaar. Inclusief de ruimte onder het balkon is er 12 meter ruimte. Totaal drie parkeerplaatsen per appartement is ruim. Op de weg zelf geldt een parkeerverbod.
- Vraag: Wat gebeurt er als een bewoner overlijdt en het appartement wordt geërfd door bijvoorbeeld een jonger neefje?
Antwoord: De appartementen mogen alleen worden bewoond door 55-plussers. Dit staat in de akte, en de VVE controleert dit. Ook zijn er geen inwonende kinderen toegestaan.
- Vraag: Delta Marina maakt zich zorgen over de waterhuishouding, aangezien de gebouwen verdiept worden gebouwd.
Antwoord: Hier zijn uitgebreide technische oplossingen voor en deze zijn inmiddels gedetailleerd uitgewerkt. Hierover zal overleg plaatsvinden met Delta Marina.
- Vraag: Is er een indicatie voor de verkoopprijs?
Antwoord: De ontwikkelaar maakt de verkoopprijs pas bekend als deze nauwkeurig kan worden bepaald.

Verdere vragen mogen ook per mail toegestuurd worden aan de heer [REDACTED].

De bijeenkomst sluit om 15.50 uur.