



Gemeente Goes
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 2118
4460 MC Goes
stadskantoor@goes.nl

Middelburg, 14 juni 2022

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Hotel Goes

Geacht College,

Sinds 5 mei ligt het voorontwerpbestemmingsplan Hotel Goes met het identificatienummer NL.IMRO.0664.BPBP04-VO99 ter inzage. Wij hebben dit voorontwerp aandachtig gelezen en begrijpen de behoefte om het huidige Van der Valk Hotel aan de Anthony Fokkerstraat grotendeels te vervangen door een nieuw hotel te bouwen. Een nieuwe hoteltoeren van 55 meter vinden wij echter een te grote stedelijke ontwikkeling aan de rand van de stad Goes en te dichtbij het Poelbos. Daarom maken wij van de mogelijkheid gebruik om een inspraakreactie in te dienen.

In de Zeeuwse Omgevingsvisie, die is vastgesteld op 12 november 2021, worden specifiek de landschappelijk kernkwaliteiten van Zeeland benoemd. Deze fysieke kernkwaliteiten zijn: weidsheid, open horizon (ruimte), rust, stilte en duisternis waarbij de provincie weliswaar bij voorbaat geen beperkingen oplegt, maar men doet wel een beroep op de gemeenten om deze lokale waarden mee te laten wegen bij ontwikkelingen in zowel het stedelijke alsook landelijke gebied. Wij vinden het daarom opmerkelijk dat de gemeente Goes in haar toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan stelt dat een landmark van 55 meter op deze locatie niet alleen ruimtelijk acceptabel zou zijn, maar het zelfs wenselijk wordt geacht. Het is ons niet duidelijk waarop deze wenselijkheid is gebaseerd en vinden het, rekening houdend met de Zeeuwse Omgevingsvisie, zelfs onbegrijpelijk.

Wij zijn niet per definitie tegen hoogbouw. Hoogbouw kan interessant zijn, maar dan in stedelijk (centrum)gebied en niet aan de rand van het stedelijk gebied. Het kan de stad en leefomgeving mooier, levendiger en sociaal veiliger maken. Goede hoogbouw gaat niet om hoogte. Het gaat om leefbaarheid van de stad en kwaliteit voor bewoners. Deze focus op kwaliteit maakt dat goede hoogbouw om meer gaat dan enkel het pand zelf.

Je stem voor natuur en milieu

De stelling die door de gemeente Goes gedaan wordt dat het wenselijk is een hoog gebouw te plaatsen bij de entree van het nieuwe bedrijvenpark aan de Deltaweg lijkt arbitrair en niet gebaseerd op een visiestuk dan wel beleidsstuk.

Wij adviseren u om eerst het debat met uw Raad te voeren over de wenselijkheid van hoogbouw in de hele stad. Nadat het debat gevoerd is, kan overgegaan worden tot het opstellen en vaststellen van een hoogbouwvisie. Een gedegen procedure lijkt ons om vanuit een visie te reflecteren op het plan van een hoteltoeren van 55 meter in het buitengebied van Goes.

In een hoogbouwvisie is minimaal aandacht voor zaken als:

- ☀ De toekomstige skyline van Goes. Wat is treffend of juist verstorend ten opzichte van de andere bouwwerken in Goes. Waar plaats je specifiek hoogbouw als extra toefje op de taart voor een goede leefomgeving.
- ☀ Relaties tussen hoogte, massa en situering ten opzichte van het omliggende landschap. Hoe waarborg je de weidsheid, open horizon en duisternis van het Zeeuwse landschap. Hoe behoud je kwaliteit van de leefomgeving en open horizon voor inwoners van dorpen.
- ☀ Draagt de hoogbouw bij aan een aantrekkelijk leefgebied, is er een afwisseling van functies mogelijk en is dit te combineren tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Vooruitlopend op een visie willen we vanuit ZMf alvast aangeven dat de nadelige gevolgen op het landschap van een hoteltoeren op deze locatie en van deze omvang te groot zullen zijn. De hoteltoeren heeft tot in de wijde omgeving een zichtbaar effect op het landschap waarmee de Zeeuwse kernkwaliteiten weidsheid en open horizon in het geding komen. Een bouwhoogte van maximaal 20 meter lijkt ons hier landschappelijk veel beter in te passen. Deze bouwhoogte komt meer overeen met de hoogte van de bomen in het nabijgelegen Poelbos en de toegestane bouwhoogte van het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark en daarmee behouden we een open horizon en weidsheid.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' laat nieuwbouw van een hotel met een hoogte van 55 meter op de mogelijke locatie niet toe. Wij vragen u daarom om geen verdere medewerking te verlenen aan het betreffende project en met enige voorrang te beginnen aan het opstellen van een hoogbouwvisie.

Met vriendelijke groet,



Ira von Harras
directeur