



Gemeente Goes
T.a.v.: de gemeenteraad
Postbus 2118
4460 MC Goes
stadskantoor@goes.nl

Middelburg, 17 mei 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Goes'

Geachte raadsleden,

Van 5 april 2023 tot en met 17 mei 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Goes' ter inzage. Van der Valk Hotel Goes heeft de wens om een nieuw hotel te realiseren aan de Anthony Fokkerstraat 100 te Goes. Het plan gaat over een hoteltoeren van 55 meter hoog en een lager deel van 18 meter hoog. De nieuwbouw moet ten zuidoosten van het bestaande hotel komen te staan. Een hoteltoeren van 55 meter op deze locatie heeft impact op het weidse landschap van de Zak van Zuid-Beveland. Daarom maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

De noodzaak om het huidige hotel grotendeels te vervangen door een nieuw te bouwen hotel wordt door ons niet betwist. Wel plaatsen wij vraagtekens bij de noodzaak van een hoteltoeren van 55 meter hoog. In onze zienswijze van 14 juni 2022 op het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij dit ook aangegeven, ZMF blijft van mening dat hoogbouw op deze locatie niet wenselijk is. Wij pleiten voor een hoogbouwvisie, zoals ook aangegeven in onze zienswijze van 14 juni 2022.

Een hoogte van 55 meter maakt de toren hoogbouw (volgens TU delft is er sprake van hoogbouw als een gebouw hoger is dan 25 meter). De toren heeft een zichtbaar effect op de wijde omgeving, het landschap. De toren heeft een impact op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied dat groter is dan alleen de plek waar de hoogbouw staat. Zoals in de toelichting onder 2.2 aangegeven is, vormt hotel Goes vrijwel de enige bebouwing op deze plek: Aan de noord- en westzijde is het hotel enigszins afgeschermd met wat bomen en struiken. Aan de zuid- en oostzijde van het hotel kent het landschap een meer open karakter waardoor het goed zichtbaar is vanaf de Deltaweg (zie figuur 2.2). Met uitzondering van het nabijgelegen transformatorstation met haar bijbehorende hoogspanningsmasten, vormt Hotel Goes op dit moment vrijwel de enige bebouwing in de oksel Deltaweg - A58.

Daarnaast wordt in de toelichting gesteld dat de uitbreiding valt onder de ontwikkeling van bedrijvenpark Deltaweg. Gemeente Goes wil een hoog gebouw plaatsen bij de entree van het nieuwe bedrijvenpark aan de Deltaweg. In de stukken hebben wij het volgende gelezen: 'De impact op het landschap blijft beperkt, omdat de hoteltoeren straks alleen van veraf waarneembaar is.' Maar dat de hoteltoeren tot in de verre omgeving een verstrend bouwwerk wordt, is nu juist de grote complicerende factor van het project.

Je stem voor natuur en milieu



In de raadsvergadering van 16 april 2020 heeft u het Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg' vastgesteld. Tegelijkertijd met dit Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg' heeft u ook het Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg' vastgesteld. In het Beeldkwaliteitsplan staat op pagina 25 expliciet dat de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt. Een uitzondering vormen de zichtlocaties langs de snelweg en Deltaweg en bij de centrale rotonde waar deels een bouwhoogte van maximaal 16 meter is toegestaan.

Voor de volledigheid hebben wij het Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg' als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.

De uitbreiding van Van der Valk maakt weliswaar geen deel uit van het plangebied van het Bedrijvenpark Deltaweg, maar het hotel wordt de entree van het bedrijventerrein en daarmee kan het niet los van elkaar worden gezien. De maximaal toegestane bouwhoogten op het bedrijvenpark staan niet in verhouding tot de bouwhoogte van 55 meter van de hoteltoeren. Daarmee wordt de hoteltoeren een solitair ruimtelijk element op het nog te ontwikkelen park. De opvatting, zoals die in de Antwoordnota wordt gegeven, dat er geen sprake is van een solitair stedenbouwkundig element, maar een versterking van de bouwkundige structuur nabij het bedrijventerrein bestrijden wij daarom nadrukkelijk.

Uiteindelijk is de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling een gemeentelijke afweging, waarbij rekenschap wordt gegeven van de invloed van de ontwikkeling op het landschap en de omgeving. De gemeente heeft op dit punt beleidsvrijheid. Op 16 april 2020 heeft de gemeenteraad van Goes haar kader stellende rol opgepakt en een gedegen Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg' vastgesteld om een goede landschappelijke inpassing van het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark te borgen. Wij vragen u geen verdere medewerking te verlenen aan het betreffende project.

Met vriendelijke groet,

Ira von Harras,
directeur

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Deltaweg'