

vergadering van 12 oktober 2023, om 20.00 uur, locatie: Raadzaal gemeente Gouda

onderwerp **Bijeenkomst omwonenden Magaelhaeslaan 27**



Figuur 1: kaart uitgenodigde adressen

De gespreksleider licht het programma van de bijeenkomst toe en geeft aan dat er een verslag wordt gemaakt van deze avond. De aanwezigen kunnen via de intekenlijst aangeven of zij het verslag per mail willen ontvangen.

Wethouder Oppelaar leidt het verhaal in.

De bedoeling van de avond is om vragen en eventuele zorgen omtrent de ontwikkeling van Magalhaeslaan 27 met elkaar te delen. Het is duidelijk dat de participatie en communicatie rondom de plantontwikkeling niet goed is verlopen. We gaan het hebben over het proces, maar ook de inhoud en uitwerking van het plan. Een ieder is in de gelegenheid om vragen te stellen. We hebben de afgelopen weken benut om individuele gesprekken te voeren met bewoners die een zienswijze hebben ingediend rondom het huidige plan (2) en met insprekers tijdens de commissievergadering. We zijn daarbij ingegaan op specifieke vragen en zorgen over hun persoonlijke situatie.

Vooruitkijkend: op 25 oktober, naar verwachting, om 20 uur vindt opnieuw de Commissievergadering plaats en zullen we terugblikken op wat de individuele gesprekken en deze bijeenkomst hebben opgeleverd. Hebben we dan de aandachtspunten voldoende in beeld en kunnen we richting besluitvorming? U kunt op deze bijeenkomst inspreken.

De heer Luitwieler (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling) licht het gelopen proces toe.

Terugblik over het proces.

- Eind 2021: Digitale bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd door Gemiva, waarop omwonenden inbreng hadden op de planvorming.
- April 2022: Een tweede, digitale bijeenkomst georganiseerd door Gemiva, hieruit is plan 1 gekomen. Dat betreft het plan met een U-vorm met een parkeerterrein grenzend aan de achtertuinen van Jan van Riebeecklaan 105-123.

- Begin zomer 2022 is plan 1 voorgelegd aan de AOK (Adviescommissie Omgevingskwaliteit, een onafhankelijke commissie die het college van burgemeester en wethouders adviseert over ruimtelijke kwaliteit op het gebied van stedenbouw, landschap erfgoed, monumenten en architectuur). Dit is een stap die altijd genomen moet worden. De AOK was niet positief over het plan. We hebben geprobeerd het plan middels kleine wijzigingen aan passen, maar het mocht niet baten. Dat kwam met name omdat het bezwaar zich richtte tegen de hoofdopzet van het plan en de inpassing van het plan in de omgeving.
- Ondertussen lag het ontwerp bestemmingsplan van plan 1 ter inzage (6 oktober 2022 t/m 16 november). Omdat het plan met kleine aanpassingen niet op positief advies van de AOK kon rekenen, is besloten opnieuw naar de tekentafel te gaan en de planopzet te wijzigen. In november 2022 is besloten dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moest worden vanwege het nieuwe ontwerp.
- Er is toen besloten de zienswijzen met een tussenbericht af te doen waarin is aangegeven dat het plan moet worden aangepast en dat de zienswijzen op dat moment, door die wijziging, niet beantwoord konden worden en dat er in 2023 een nieuwe bijeenkomst wordt georganiseerd. Dit heeft tot onduidelijkheid voor de indieners van een zienswijze geleid. Dit was niet netjes – een leermoment voor de gemeente is dat de beantwoording, ook in het geval van een tussenbericht duidelijker moet zijn zodat mensen weten waar zij aan toe zijn.
- In overleg tussen gemeente en Gemiva is toen gekomen tot een nieuw plan met een andere hoofdopzet (een L-vorm). Daar was de AOK wel enthousiast over, wat leidde tot een positief advies over de hoofdopzet. In het traject om te komen tot deze opzet zijn we de bewoners vergeten, dat had niet gemoeten. We hadden u als bewoners ook mee moeten nemen naar de tekentafel.
- In maart 2023 zijn de bewoners voor het eerst geïnformeerd over de aangepaste planopzet (plan 2). Daarbij konden zij echter geen input voor aanpassingen aanleveren maar enkel aanhoren wat het nieuwe plan was. Ook dit had zo niet mogen gebeuren. We hadden hier actiever moeten participeren.
- Plan 2 is ter inzage gelegd van 25 mei 2023 tot en met 5 juli 2023. Hier zijn zienswijzen op ingediend.

Ruimte voor het stellen van vragen:

Vraag: wat is belangrijker – het oordeel van de AOK of de betrokkenheid van omwonenden.

Antwoord gemeente: beiden zijn belangrijk. De adviezen en zorgen van beide partijen moeten worden meegewogen in de totstandkoming van de plannen maar het lastige is dat de AOK een juridisch verplicht onderdeel is wat niet zomaar naast ons neergelegd kan worden.

Vraag: het voelt alsof het er nu doorheen wordt gedrukt. Het gevoerde proces van goedkeuring van plan 2 is onzichtbaar is geweest voor bewoners. Dat maakt dat zij zich afgestoten hebben gevoeld.

Antwoord Gemiva: geeft aan ook niet blij te zijn met het gelopen proces en de uitkomst.

Rondom plan 1 was er draagvlak bij omwonenden en de toenmalige stedenbouwkundige. De AOK ging daar echter niet in mee. Het is een ingewikkeld, tijdrovend proces geweest. Dat is ook de reden dat we hier samen zijn, om hier lessen uit te trekken

Antwoord gemeente: we willen dit niet doordrukken, we constateren dat het niet goed is gegaan in het proces. Daarom ook deze avond. Er waren ook zienswijzen op plan 1. We hebben bewoners niet goed meegenomen in de planwijziging.

Constatering uit de zaal: zowel Gemiva als bewoners zijn overruled door AOK.

Vraag: is het de bewoners tegen gemeente/Gemiva.

Antwoord: We hebben constructief samengewerkt, maar het zijn wel 3 verschillende entiteiten. Het is niet zo dat gemeente en Gemiva samenspannen tegen de omwonenden.

Vraag: het was zorg, en het wordt nu woon-zorg. De bestemming verandert. Er kunnen nu ook mensen overnachten.

Antwoord: de basis bestemming is 'maatschappelijk' en het wordt straks specifieker genoemd: maatschappelijk-wonen met zorg. Dat past binnen de bestaande bestemming. Straks is er geen kinderopvang met bijbehorend verkeer meer. Het zijn geen zelfstandige appartementen, het zijn woongroepen bestaande uit kamers en een gemeenschappelijke woonkamer.

Vraag aan zaal: is er onduidelijkheid geweest over 'wonen'? Zowel plan 1 als plan 2 lieten de woonkamers met slaapkamers zien.

Antwoord: Dit is een tijdje onduidelijk geweest.

Vraag: wat is de bestemmingsplanwijziging?

Antwoord: nu is bebouwing mogelijk binnen het bouwvlak een hoogte toegestaan van 8 meter, met afwijking is er een hoogte mogelijk tot 8,80 meter. Het bouwvlak wordt gewijzigd, en er zijn 2 delen binnen het bouwvlak met ieder een eigen hoogte deels 6 en deels 9 meter.

Vraag: Waarom bouwen jullie geen parkeergarage?

Antwoord: dit financieel niet uitvoerbaar voor dit kleine aantal parkeerplaatsen in de slappe bodem in Gouda.

Vraag: de gemeente voert toch vaker dit soort bestemmingsplanwijzigingen uit. Waarom is het dan nu fout gegaan?

Gespreksleider geeft aan dat we hebben geleerd van dit proces. Door plan 1 en 2 is sprake van een bijzonderheid ten opzichte van andere bestemmingsplanwijzigingen.

De stedenbouwkundig adviseur van Gemiva legt het verschil uit tussen plan 1 en plan 2.

Toelichting op de plannen:

De huidige bestemming is maatschappelijk. Dat is een ruime bestemming waarin meerdere functies mogelijk zijn. De bestemming blijft ook bij nieuwbouw maatschappelijk.

In het huidige bestemmingsplan mocht de hoogte 8,8 meter hoog zijn. Het bestaande gebouw is lager, circa 2,75 meter. Ook is er op dit moment een gebouwtje in de groenstrook aanwezig.

Zowel voor plan 1 als plan 2 was een bestemmingsplanwijziging nodig. De bestemming maatschappelijk wordt niet gewijzigd. Wat wordt gewijzigd is het bouwvlak en de hoogte. Daarnaast mag er in de groenstrook niet meer gebouwd worden, maar wel geparkeerd.

Plan 1 stuitte op weerstand van de AOK en stedenbouw van de gemeente: Het gebouw paste niet in de wijk vanwege voorkant/achterkant situatie (gebouw oriënteert zich op achtertuinen aanwonenden), het hof was te krap bemeten, de architectuur was niet akkoord. De parkeerstraat vond men atypisch binnen de wijk, rooilijnen sloten niet aan op de omgeving.

Dit heeft geleid tot plan 2. We beseften dat dit niet door iedereen met gejuich zou kunnen worden ontvangen. Dit plan paste wel binnen rooilijnen en er ontstond een achterkant-achterkant situatie. Parkeren past niet in de hof, deze is niet bereikbaar. Het parkeren is daarom in de groenstrook terecht gekomen waar eerst het gebouwtje stond.

We gaan n.a.v. zienswijzen de parkeerplaatsen omzomen met een haag, de parkeerplaatsen worden in graskeien uitgevoerd en we proberen de bomen te behouden. De toegangsweg blijft wel verhard in verband met gebruik door bewoners met rolstoelen en rollators.

Met betrekking tot de muur van 6 meter ter hoogte van Jan van Riebeeckstraat 119, 121, 123. We gaan de betonplaat verwijderen, die ligt hoger dan het huidige maaiveld. Daarnaast is er met 3 bewoners specifiek gesproken over verzachting van het beeld en gekozen voor de variant: plaatsen van groenblijvende leibomen (of gelijkwaardig) op de erfgrans. Hoge bomen - worden geplaatst en onderhouden door Gemiva. Daarnaast zal het pad op het terrein van Gemiva, ten noorden van de achtertuinen door Gemiva worden afgesloten. Dit in verband met de zorg dat hier sluijverkeer (fietsers, scooters) doorheen zullen gaan.

Ruimte voor het stellen van vragen:

Vraag: kan deze beplanting over het hele rijtje komen – huisnummers 105-123? Dit in verband met dempen verlichting uit de nieuwe woonzorggroepen.

Antwoord: Het is dan van belang dat de hele rij hier akkoord mee gaat. De suggestie wordt gedaan dat er al wel een haag komt op het terrein van Gemiva en dat er nog gesproken kan worden over de hoogte van deze haag.

Afspraak is dat de bewoners hierover samen in overleg gaan er hier bij Gemiva op terugkomen.

Vraag: U vergeet te melden dat er ook afspraken zijn gemaakt over het glas in de kopgevels.

Antwoord: het klopt dat de afspraak is gemaakt dat de ramen van melkglas (ondoorzichtig) worden voorzien. De deuren blijven wel van glas.

Toelichting op de sloop/bouwphase:

Voorafgaand aan de sloop en bouw zal er door de aannemer van Gemiva een bijeenkomst worden georganiseerd om de mensen te informeren over de werkzaamheden. De aannemer is nu nog niet bekend. Het gaat dan om sloop, bouwwerkzaamheden, bouwverkeer etc.

Er zal door een gespecialiseerd bureau voorafgaand aan de werkzaamheden een 0-meting worden uitgevoerd bij de direct aanwonenden. Van elke woning worden foto's gemaakt.

Ruimte voor het stellen van vragen:

Vraag: welke heimethode in verband met zorg over trillingen.

Antwoord: er komt een advies van een constructeur over de mogelijke trillingen en welke heimethode het meest geschikt is. Op dit moment wordt nog uit gegaan van traditionele geslagen heipalen.

Vraag: Hoe gaat het met bouwverkeer?

Antwoord: De aannemer zal u hierover later informeren. De zorg is begrijpelijk vanwege de krappe route waardoor het bouwverkeer moet om bij de locatie te komen en er veel regulier verkeer is. Hier gaan we zo goed als mogelijk rekening mee houden.

Vraag: waar loopt de rooilijn aan het water.

Antwoord: De rooilijn volgt min of meer de rooilijn (gevel) van het bestaande hoofdgebouw van het appartementengebouw.

Vraag: NAP op tekening zetten - want dan kun je refereren.

Antwoord: de aanleghoogte van het gebouw zal ongeveer gelijk zijn aan die van het bestaande appartementengebouw.

Vraag: heien - weerkaatsing geluid door appartementengebouw.

Antwoord: tijdens de bouw zal er overlast kunnen ontstaan. U wordt tijdig geïnformeerd over de planning.

Vraag: zijn de parkeerplaatsen van Gemiva afgeschermd?

Antwoord: Er komt in principe geen hek - waarschijnlijk wel bordje met de tekst "privéterrein".

Vraag: momenteel wordt het terrein van Gemiva als overloop gebruikt doordat veel auto's van bewoners op plekken van busjes van Kinderopvang staan. Er komt dus een tekort. Zorg, want nu al parkeerprobleem in de wijk.

Antwoord: feitelijk komt er minder personeel ten opzichte van de kinderopvang. We hebben de huidige situatie met de toekomstige situatie met elkaar vergeleken. Dat heet salderen. Bij de vorige functie was het aantal benodigde parkeerplaatsen hoger dan in de nieuwe situatie. Ook stonden toen enkele werknemers in de wijk. In de nieuwe situatie is dat niet nodig omdat er dan voldoende parkeerplaatsen (ook voor bezoek) op eigen terrein zijn. Daarnaast is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd waarvan de resultaten deze maand verwacht worden. Mocht daaruit komen dat de druk reeds erg hoog is, kunnen we kijken naar aanvullende maatregelen.

Gemiva geeft aan dat het probleem niet ligt aan het gebouw van Gemiva, maar dat het gaat om een bestaand probleem in de wijk. Gemiva kan dat niet oplossen. Gemiva heeft onderzocht ook op basis van ervaringscijfers over personeel en bezoekers van de cliënten, dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.

Vraag: niet probleem Gemiva maar wel gemeente dat er ter weinig plekken zijn. Dit wordt nu erger. Sceptisch over aantallen.

Antwoord wethouder: We hebben begrip voor de zorg. De inschatting is dat het parkeren voor Gemiva verantwoord kan, dat neemt niet weg dat we de situatie in de omgeving in de gaten houden. De gemeente heeft er geen belang bij als er parkeerplaatsen tekort zijn.

Vraag: hoeveel medewerkers werken er?

Antwoord: circa 10 per dag, die niet allen met de auto komen. In de avonden ligt dit lager.

Wat betreft de vrees voor parkeeroverlast van Gemiva in de omgeving. Gemiva wil afspraken maken met de personeelsleden over het parkeren op door Gemiva aangewezen plekken mocht er overlast ontstaan door personeel van Gemiva.

Vraag: Aanwezig heeft alternatief plan geschetst in een T vorm met meer volume aan de noordkant ook ter hoogte van het bestaande fysio gebouwtje waar nu het parkeerterrein gepland is.

Antwoord: dit model is naast vele andere modellen onderzocht en afgewogen. Er is niet voor gekozen, omdat de groenstrook dan wordt aangetast. Open zichtlijn en volgen bestaande rooilijnen waren uitgangspunten die we meekregen. Daarnaast verwachten we dat andere omwonenden hier dan weer niet blij mee zijn.

Vraag: vindt Gemiva bouwplan 1 beter dan bouwplan 2. Aanwezige vindt plan 2 beter.

Antwoord: geen groot voor of nadeel: in beide plannen kunnen we de groepen kwijt en kunnen we de zorg bieden die nodig is.

Vraag: is er al bekend waar men de bouwketen gaat plaatsen?

Antwoord: gespreksleider: nee, dat weet je nog niet. Eerst moet aannemer bekend zijn.

Uitgangspunt is dat ze ergens geplaatst worden waar er zo min mogelijk overlast door komt.

Vraag: Wordt de bouwplaat ter plekke vergruisd? Dit kan veel geluid- en of stofoverlast veroorzaken, we worden hier dan graag van op de hoogte gesteld.

Antwoord: de sloper zal dit nog moeten bepalen. Is van diverse factoren afhankelijk.

Afsluiting door wethouder Oppelaar

Wethouder Oppelaar dankt iedereen voor de komst. We nemen een aantal lessen mee uit dit proces. We zullen daarover in de commissievergadering op terugkomen. Het is vooral van belang hoe we communicatie en participatie aan de voorkant en tijdens het traject beter kunnen aanpakken.

Er zijn afspraken gemaakt met de individuele bewoners (leibomen, afschermen en inrichten parkeerterrein, melkglas, afspraken over de bouw en andere afspraken). Vandaag zijn aanvullende afspraken gemaakt (wel/niet leibomen/hoge hagen nr 105-117, parkeren van personeel, monitoring parkeerdruk). Bij de commissievergadering bent u ook van harte welkom.

Ruimte voor het stellen van vragen:

Suggestie uit de zaal: is het een idee om voor de bouwperiode een aanspreekpunt per straat te hebben? Dan kunnen we de vragen, reacties bundelen - de afgevaardigde van de groep wordt communicatiekanaal.

De gespreksleider geeft aan in Gouda ervaring te hebben met straatambassadeurs. Dat werkt heel goed en praat heel praktisch.

De spreker geeft aan hierin het voortouw te willen nemen en wil dit organiseren.

Vraag: kun je nog zienswijzen indienen?

Antwoord: nee die termijn is verstreken. Het is wel mogelijk om in te spreken tijdens de bijeenkomst van de raadscommissie.

Vraag: zienswijze zou zijn zoekgeraakt.

Antwoord: wethouder geeft aan dat we hier op terugkomen en dat er contact wordt opgenomen.