Technische vragen

Van : Corina Kerkmans
Datum vraag : 1 september 2023
Onderwerp : Bestemmingsplan Magalhaeslaan 27
Commissiegriffier :
Datum antwoord : 11 september 2023

Naar aanleiding van het raadsvoorstel betreffende bovengenoemd onderwerp heeft de fractie van de PvdD de volgende vragen:

Vragen:

1. Waarom is het gebouw qua hoogte en positionering op een zodanige plaats geprojecteerd dat het nadelige effecten heeft op het leef- en woongenot van de bewoners aan de Magalhaeslaan in de zin van een verslechtering van hun uitzicht en een verslechtering van de bezonning, terwijl het perceel voldoende ruimte biedt om die effecten te kunnen voorkomen?
2. Waarom worden er dan ook nog eens extra parkeerplaatsen aangebracht in het groen vlakbij de voorkanten van een aantal woningen, waardoor voor die woningen de negatieve effecten alleen nog maar groter worden, terwijl ook voor parkeren voldoende andere ruimte beschikbaar is op het perceel?
3. Verdient het gelet op bovenstaande en de grote hoeveelheid zienswijzen vanuit de bewoners geen aanbeveling om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan om tot een andere invulling van het perceel te komen, teneinde leef- en woongenot van de bewoners te blijven garanderen?

Antwoorden:

1. Het nieuwe plan levert nauwelijks tot geen verslechtering op tne opzichte van de huidige situatie. Volgens het huidige bestemmingsplan is er al een bouwhoogte van 8 meter toegestaan voor een gebouw met een zeer grote footprint. Het nieuwe gebouw wordt slechts een meter hoger (9 meter) en daarnaast een stuk ranker. Tevens komt door het slopen van de bestaande gebouwen van nummer 27 en 29 de nieuwe bebouwing juist wat verder weg te liggen van de woningen aan de Magalhaeslaan en veel woningen aan de Jan van Riebeecklaan.

   Door Gemiva is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het grootste deel van het jaar er nauwelijks

schaduw wordt geworpen op de omliggende woningen. Enkel op de kortste dagen van het jaar aan het eind van de dag komen een aantal woningen aan de Magalhaeslaan met de voorgevel volledig in de schaduw. Als men een gebouw volgens het bestaande bestemmingsplan had ontworpen zou deze impact nauwelijks minder zijn doordat een hoogte van 8 meter is toegestaan en er nu een gebouw van 9 meter hoog komt.

Voor de nieuwbouw is een minimale massa nodig om het beoogde programma van Gemiva die werkt met specifieke woongroepen kwijt te kunnen. Een compact gebouw midden op het perceel is daardoor niet mogelijk. Hier zou men namelijk het benodigde aantal woongroepen niet in kwijt kunnen tenzij men nog verder de hoogte in zou gaan wat hier ruimtelijk helemaal niet wenselijk is. Ook voor de dagelijkse organisatie en zorgverlening is een dergelijk hoog gebouw niet wenselijk.

2. Een fors deel van de parkeerplaatsen komt op de plek waar voorheen het pand Magalhaeslaan 29 stond. Uiteraard is er de wens om het bestaande groen zoveel mogelijk te besparen. Om die reden wordt er nu ook gekeken naar de optie om een paar parkeerplaatsen te realiseren enkele meters zuidelijker in de Magalhaeslaan op de plek waar nu een zeer breed stuk voetpad ligt welke versmald kan worden. Op die manier hoeft er minder groen weggehaald te worden. Dit ligt wel op gemeentegrond en hier moeten dus nog nadere afspraken over gemaakt worden. In een ouder plan was het parkeren volledig op eigen terrein opgelost maar hierdoor ontstond een gebouw in een U-vorm waardoor er meer inkijk was in de tuinen en woningen van de Jan van Riebeecklaan en het plan dus veel meer impact op de omwonenden zou hebben. Tevens is dit plan door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit afgekeurd. Het nieuwe plan is wel goedgekeurd. Verder komt er aan de achterzijde meer groen bij dan officieel nodig is volgens de structuurvisie Groen. Hiermee wordt ook het verlies aan groen aan de voorzijde gecompenseerd. Tevens zorgt dit voor een betere buitenruimte aan de achterzijde bij de Jan van Riebeecklaan doordat zich daar nu helemaal geen groen bevindt.
3. Er zijn in totaal door 9 verschillende adressen zienswijzen ingediend waarvan het merendeel tegen het ontwerpplan dat in november 2022 ter inzage lag. Tegen het nieuwe plan zijn er “slechts” 3 ingediend waarvan één een herhaling is. Het nieuwe plan lijkt dus beter te vallen in de buurt dan het oude plan. Dit kwam ook naar voren tijdens een informatie avond waar het nieuwe plan aan omwonenden is gepresenteerd. Tevens komt Gemiva meerdere zienswijze tegemoet door bijvoorbeeld aan de zijkant een extra groene afscheiding te plaatsen, het achterpad bij de Jan van Riebeecklaan 105-123 op te knappen en bij de parkeerplaatsen komt ook wat hoger groen om eventuele overlast door koplampen in de aangrenzende woonkamers te beperken.
   Ook krijgen de omwonenden van het appartementencomplex aan de Jan van Riebeecklaan nu meer ruimte voor glazenbewassing en gevelonderhoud. Mede door een negatief AOK advies heeft Gemiva

het plan al behoorlijk omgegooid wat tot de nodige vertraging en extra kosten leidde. Verder uitstel is mede daarom niet wenselijk en ook niet nodig. Daarnaast heeft de AOK juist wel met dit nieuwe ontwerp ingestemd omdat het ruimtelijk gezien beter aansluit op de omliggende bebouwing en er een betere buitenruimte gerealiseerd kan worden.