Gemeente Gouda

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Magalhaeslaan 27

Opsteller:
Status (concept, definitief, vastgesteld e.d.):
Opsteldatum:
Versienummer:

Inhoudsopgave

1
Inhoudsopgave 2

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2. Bestuurlijk overleg 3
1.3. Zienswijzen

2. Ingediende zienswijzen en beantwoording
2.1. ingediende zienswijzen
2.2. Beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Magalhaeslaan 27 stond voorheen een dagbesteding voor jongeren van Gemiva. Omdat het pand niet meer aan de eisen van deze tijd voldeed en er gerouleerd werd met de cliënten van Gemiva is er behoefte aan een nieuw gebouw voor een nieuwe doelgroep. Om dit mogelijk te maken is er een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. Zoals gebruikelijk is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Door een tussentijdse herziening van het plan heeft er twee keer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Zienswijzen die in beide periodes zijn ingediend worden in deze nota behandeld.

1.2. Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de Provincie Zuid-Holland gevraagd te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft op 29 juni 2023 enkele vragen gesteld over de gebruikte parkeernormering in het plan. De uitleg die hier op gegeven werd was voldoende en daarom verder niet strijdig met het provinciaal beleid.
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de Watertoets op 21 juni 2023 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan, aangezien de hoeveelheid water in het plangebied gelijk blijft en de hoeveelheid verharding afneemt.

1.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 6 oktober tot en met woensdag 16 november 2022 en van donderdag 8 juni tot en met woensdag 19 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn acht zienswijze ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat in deze nota en van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud
De zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Er is aangegeven of deze al dan niet gegrond zijn.

2. Ingediende zienswijzen en beantwoording

2.1. Ingediende zienswijzen

Zienswijze 1
Mijn woning staat pal tegenover het nieuwe pand dat in opdracht van Gemiva binnenkort gebouwd zal gaan worden. Een dergelijk groot pand zal bij de bouw zorgen voor aanzienlijke overlast en mogelijk zelfs schade aan mijn woning en dat van mijn medebewoners in het huizenblok, met name tijdens het heien voor de fundering. Ik zou graag zien dat vooraf een nulmeting wordt uitgevoerd om eventuele schade achteraf te kunnen toewijzen aan het heiwerk dat heeft plaatsgevonden. Bovendien vind ik een gebouw van 3 verdiepingen zo dicht bij mijn woning een aantasting van mijn privacy, daar waar ik nu een redelijk vrij uitzicht heb. Verder zal de waarde van mijn woning als gevolg daarvan dalen. Ik vrees ook dat door de derde verdieping van het nieuwe gebouw een deel van het jaar geen direct zonlicht meer zal vallen op de zonnepanelen die bij mij op het dak liggen. Er is weliswaar onderzoek gedaan naar de stand van de zon gedurende 4 tijdstippen van het jaar maar dat is voor mij geen garantie dat dat in werkelijkheid ook zo is. De te lijden schade wil ik op de een of andere manier kunnen verhalen. De schade hiervan kan ik onderbouwen door te vergelijken met de resultaten van de jaren 2019 tot en met 2023. De ingang van het complex is verhuisd van de zijkant naar de voorkant, gezien vanaf de Magalhaeslaan. Dit zal ervoor zorgen dat er voor mijn deur veel meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden. De geplande parkeerplaatsen liggen recht voor mijn huis. De auto's die daar parkeren schijnen met hun koplampen bij

mij de kamer in. Op zijn minst zag ik daarvoor dat er een haag of afscheiding komt die ook in de winter de lichtstralen van de koplampen tegenhoudt. Ik heb zelf al de nodige struiken in mijn tuin gezet omdat de geplande nieuwbouw natuurlijk al jaren bekend was maar dat geldt niet voor al mijn buren.

Zienswijze 2

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan. Volgens het bepaalde artikel 3.1.6 lid 2 Bro van het ontwerp bestemmingsplan betreft het in ons geval: - mate van impact op de omgeving.

• De verhoging van de bebouwing grenzend aan ons perceel Jan van Riebeecklaan 119, is verstorend in ons uitzicht (nu geen bebouwing, maar groenstrook) en verstorend in beleving en belichting van onze tuin (straks 2 en 3 bouwlagen). Daarbij maak ik mij zorgen over de privacy, zowel in de tuin als de slaapkamer (nu geen woonlaag, straks woningen met het enige raam op gelijke hoogte van de slaapkamer).
• En geeft derhalve een significante waardevermindering van het huis, dan wel planschade ten opzichte van de huidige situatie.
• De nieuwe vastgestelde hoogte sluit niet aan bij de bestaande hoogte, zoals wordt genoemd in de laatste alinea op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk ‘Tot slot is er wel sprake van een toename van de bouwhoogte voor een deel van nieuwe bebouwing. Deze hoogte sluit echter zorgvuldig aan bij bestaande hoogtes.’ In die nieuwsbrief ‘november 22’ wordt vermeld dat de nieuwe vastgestelde hoogte niet aansluit bij de bestaande hoogte, namelijk: ‘Het Westelijke grootste perceel mag binnen het bouwvlak tot 8 meter worden bebouwd. Daar gaan we deels overheen naar maximaal 9m plus dakopstand.’

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Magalhaeslaan 27-29. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door ter plaatse van Jan van Riebeecklaan 119 de bouwhoogte terug te brengen tot maximaal 1 bouwlaag. Ik adviseer om een groenstrook te realiseren die in hoogte groot genoeg is om de privacy van de bewoners op de Jan van Riebeecklaan te waarborgen.

Zienswijze 3.

Volgens het bepaalde artikel 3.1.6 lid 2 Bro van het ontwerp bestemmingsplan betreft het in ons geval: - mate van impact op de omgeving. De verhoging van de bebouwing grenzend aan ons perceel Jan van Riebeecklaan 123 is verstorend in ons uitzicht (nu geen bebouwing maar groenstrook en open plein), beleving en belichting van onze tuin (straks 2 bouwlagen), en geeft derhalve een significante waardevermindering van het huis dan wel planschade ten opzichte van de huidige situatie. De nieuw vastgestelde hoogte sluit niet aan bij de bestaande hoogte zoals wordt genoemd in de laatste alinea op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan, waar staat: Tot slot is er wel sprake van een toename van de bouwhoogte voor een deel van nieuwe bebouwing. Deze hoogte sluit echter zorgvuldig aan bij bestaande hoogtes. Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Magalhaeslaan 27-29. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door ter plaatse van Jan van Riebeecklaan 123 de bouwhoogte terug te brengen tot maximaal één (1) bouwlaag.

Zienswijze 4

Door Gemiva is een plan ingediend op de locatie Margalhaeslaan 27-29. Wij zijn op de informatieavond aanwezig geweest en door de projectleider en architect goed geïnformeerd. De daar gemaakte afspraken zijn echter niet conform de ingediende plannen.
Ons bezwaar betreft het volgende:
*tNL. IMRO.0513. Magalhaeslaan27-OBO1.pdf. 2 Gebiedsbeschrijving. Lid 2.1 Het plangebied.
De alinea: "dit gebouw staat op de rand van het water" Atde/jn Dit is niet het geval maar staat +/- 3 meter uit de waterlijn.
Lid 3.2 Planbeschrijving. De Alinea: "Dit plan is hieronder indicatief weergegeven" Dit zou de enig juiste situatie moeten zijn. Zie ook punt 2 lid 2.1 De alinea: "De zuidelijke rooilijn van het gebouw wordt minimaal 12 meter naar het noorden verschoven" Wat is de Juiste en definitieve Bebouwingslijn?
Kenmerken van het project. Lid 2.1 De omvang van het project. Lid 2.1.1 planbeschrijving. "Op de tekening staat de nieuwe bebouwing op de hoek tegen de bestaande bebouwing geprojecteerd." Als dit het geval is kan het achterliggende perceel niet meer worden bereikt. Ons is toegezegd dat de huidige rooilijn gehandhaafd blijft, wat wij graag bevestigd willen zien.
Punt 2. De alinea: "De zuidelijke rooilijn van het gebouw wordt minimaal 12 meter naar het noorden verschoven" Wat is de Juiste en definitieve bebouwingslijn?

Lid 2.5 Verontreiniging en hinder. Lid 2.5.3 “Tijdens de bouw kunnen trillingen ontstaan.” Toegezegd is dat er foto’s worden gemaakt van de naast liggende panden en dat zien wij niet terug in de stukken.

Zienswijze 5

Op 6 november 2022 hebben wij voor de 1e versie van het bovengenoemd plan bij de gemeente een zienswijze (448834) ingediend. Deze staat in “mijn Gouda” nog steeds op de status “toetsen” en op 165 dagen te laat. De door ons ingediende zienswijze is niet in behandeling genomen en we hebben ook nooit een formele reactie op de ingediende zienswijze ontvangen. Hierover is ook geen documentatie in “mijn Gouda”.

Op 29 december 2022 hebben wij een bericht (kenmerk 1346057) van de gemeente ontvangen waarin is aangegeven dat de gemeente, o.a. naar aanleiding van de zienswijzen aan Gemiva heeft verzocht het plan opnieuw te beschouwen. In februari 2023 ontvingen wij een brief (kenmerk 1348607) van de gemeente om kennis te nemen van het inmiddels aangepaste plan middels een bewonersbijeenkomst op 23 maart 2023. Wat schetst onze verbazing: in het nieuwe plan pakt de nieuwbouw voor ons nog slechter uit dan in de 1e versie van het plan. In plaats van een parkeerterrein van 12 meter diep als buffer, worden we nu geconfronteerd met een blinde muur van 6 meter hoog op slechts 2 meter van de erfgrens. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan. Volgens het plan is er geen sprake van impact op de omgeving. Hier zijn wij het echter pertinent mee oneens . Volgens het bepaalde artikel 3.1.6 lid 2 Bro van het ontwerp bestemmingsplan betreft het in ons geval: -mate van impact op de omgeving wordt wel degelijk groter-

- De verhoging van de bebouwing grenzend aan ons perceel Jan van Riebeecklaan 121 is verstorend in ons uitzicht (huidige situatie een groenstrook met bomen) beleving en belichting van onze tuin. In het huidige plan komen 2 bouwlagen van in totaal 6 meter hoog op 2 meter van de erfgrens. In tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in deze paragraaf namelijk : “”de verdeling van deze meters bebouwing over het perceel is gunstiger voor de omgeving/ omwonenden doordat de afstanden tot de bestaande bebouwing toenemen”. Hiervan is ter plekke van Jan van Riebeecklaan 121 en 123 geen sprake !
- En geeft derhalve een significante waardevermindering van het huis /perceel dan wel planschade ten opzichte van de huidige situatie.
- De nieuw vastgestelde hoogte sluit niet aan bij de bestaande hoogte zoals wordt genoemd in de laatste alinea op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan , namelijk “tot slot is er wel sprake van een toename van de bouwhoogte voor een deel van de nieuwe bebouwing. Deze hoogte sluit echter zorgvuldig aan bij bestaande hoogtes”
- Op basis van de bovenstaande argumenten acht ik de ladder wel van toepassing en maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Magalhaeslaan 27-29. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door ter plaatse van Jan van Riebeecklaan 121 en 123 de bouwhoogte terug te brengen tot maximaal 1 bouwlaag, dan wel ter hoogte van onze erfgrens een groene afscheiding te plaatsen die het uitzicht op de muur van 6 meter in zijn geheel wegneemt.

Zienswijze 6

Naar aanleiding van de wijziging van het bestemmingsplan willen we de volgende zienswijze indienen. Is er rekening gehouden met een verharde brandgang tussen het pand van Gemiva en de woningen aan de Jan van Riebeecklaan 105-123. De tuinen van deze woningen grenzen aan de brandgang. Via deze brandgang zijn de tuinen toegankelijk. In de eerdere presentatie van Gemiva aan de bewoners is verteld dat de brandgang blijft bestaan. Echter op de tekening is deze niet terug te vinden. We gaan ervan uit dat deze brandgang gehandhaafd blijft. Graag zien we uw reactie tegemoet

Zienswijze 7

Naar aanleiding van de informatieavond van maandagavond 20 maart over het gewijzigde plan van de nieuwbouw van Gemiva aan de Magalhaeslaan 27 in Gouda willen wij bezwaar maken tegen deze gewijzigde plannen.
Door de wijzigingen in de bouwplannen waarbij het gebouw aan de van Reenensingel is opgeschoven richting het water en daarmee ook in de richting van de woningen aan de Jan van Riebeecklaan 103 worden de bewoners van deze naastliggende appartementen flink benadeeld ten opzichte van de originele plannen.
Met name wij als bewoners van 103 A en onze bovenburen van nummer 103 C, 103 E en 103 G zullen door de nieuwe plannen tegen een hoge kopgevel aankijken waarbij het raam in deze kopgevel uitzicht

heeft op het terras en woonkamers van onze appartementen waardoor onze privacy ernstig wordt aangetast.
De erfscheiding van het terrein van de Gemiva zoals is weergegeven in de plattegrond, sluit direct aan op de hoek van ons complex en door de nieuwe plannen zoals op 20 maart werden gepresenteerd zal het nodige schilderwerk en glazenwassen aan onze appartementen niet meer mogelijk zijn.
In de huidige situatie schijnt de zon in de ochtend over het Gemiva terrein op ons terras. De nieuwe ligging van het Gemiva gebouw en vooral de hoogte ervan werpt letterlijk een schaduw over ons terras waardoor wij geen zon meer hebben.
In de originele plannen voor de nieuwbouw van de Gemiva bekend als NL. IMRO.053 Magalhaeslaan 27-OB01 was een gestapelde bouw uitgewerkt waar zowel de bewoners van de Jan van Riebeecklaan 103 als de belanghebbenden van de Gemiva zeer tevreden over waren omdat met alle belangen rekening was gehouden.
Naast de aantasting van onze privacy, de onmogelijkheden voor het onderhoud aan onze appartementen en de schaduw die het gebouw over ons terras werpt zou het wenselijk zijn om de groenstrook langs het water te behouden voor het aanzicht en de vergroening van de omgeving.
Hierbij verzoeken wij u vriendelijk om de gewijzigde plannen te herzien en bij voorkeur om de originele plannen voor dit gebouw te accepteren en in uitvoering te nemen omdat daarin de belangen vertegenwoordigd werden van Gemiva en van de bewoners van de Jan van Riebeecklaan 103. Over deze plannen was consensus bereikt door alle partijen.

Zienswijze 8 (zelfde zienswijze als nr 7 maar ander adres)
Naar aanleiding van de informatieavond van maandagavond 20 maart over het gewijzigde plan van de nieuwbouw van Gemiva aan de Magalhaeslaan 27 in Gouda willen wij bezwaar maken tegen deze gewijzigde plannen. Door de wijzigingen in de bouwplannen waarbij het gebouw aan de van Reenensingel is opgeschoven richting het water en daarmee ook in de richting van de woningen aan de Jan van Riebeecklaan 103 worden de bewoners van deze naastliggende appartementen flink benadeeld ten opzichte van de originele plannen.

Met name wij als bewoners van 103 A en onze bovenburen van nummer 103 C, 103 E en 103 G zullen door de nieuwe plannen tegen een hoge kopgevel aankijken waarbij het raam in deze kopgevel uitzicht heeft op het terras en woonkamers van onze appartementen waardoor onze privacy ernstig wordt aangetast.
De erfscheiding van het terrein van de Gemiva zoals is weergegeven in de plattegrond, sluit direct aan op de hoek van ons complex en door de nieuwe plannen zoals op 20 maart werden gepresenteerd zal het nodige schilderwerk en glazenwassen aan onze appartementen niet meer mogelijk zijn.
In de huidige situatie schijnt de zon in de ochtend over het Gemiva terrein op ons terras. De nieuwe ligging van het Gemiva gebouw en vooral de hoogte ervan werpt letterlijk een schaduw over ons terras waardoor wij geen zon meer hebben.
In de originele plannen voor de nieuwbouw van de Gemiva bekend als NL. IMRO.053 Magalhaeslaan 27-OB01 was een gestapelde bouw uitgewerkt waar zowel de bewoners van de Jan van Riebeecklaan 103 als de belanghebbenden van de Gemiva zeer tevreden over waren omdat met alle belangen rekening was gehouden.
Naast de aantasting van onze privacy, de onmogelijkheden voor het onderhoud aan onze appartementen en de schaduw die het gebouw over ons terras werpt zou het wenselijk zijn om de groenstrook langs het water te behouden voor het aanzicht en de vergroening van de omgeving.
Hierbij verzoeken wij u vriendelijk om de gewijzigde plannen te herzien en bij voorkeur om de originele plannen voor dit gebouw te accepteren en in uitvoering te nemen omdat daarin de belangen vertegenwoordigd werden van Gemiva en van de bewoners van de Jan van Riebeecklaan 103. Over deze plannen was consensus bereikt door alle partijen.

2.2. Beantwoording zienswijzen

Omdat veel zienswijzen met elkaar overlappen qua punten is er voor gekozen om deze per onderwerp te beantwoorden.

1. Overlast tijdens de bouwwerkzaamheden

De werkzaamheden tijdens sloop en nieuwbouw brengen altijd overlast met zich mee. Dit is algemeen bekend. Er zijn zware machines aan het werk, muren worden afgebroken, er wordt geheid etc. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden maken de gemeente, Gemiva en Omgevingsdienst Midden-Holland afspraken met de aannemer(s) met als doel om de overlast tot een minimum te beperken. Voorafgaand wordt u geïnformeerd over de start van de werkzaamheden en bij wie u eventuele meldingen van overlast kunt indienen.

De locatie is lastig te bereiken. Dit kan enkel via de Magalhaeslaan zelf. Het kan daarom voorkomen dat de straat soms even moet worden afgesloten tijdens het aan- en afrijden van machines en materieel. Ook hier wordt u verder over geïnformeerd.

In meerdere zienswijzen stond aangegeven dat men bang is voor schade aan hun woningen door de werkzaamheden. Wie dat wil kan voorafgaand de sloop en bouw contact opnemen met de aannemer en vragen om een nulmeting. De direct omliggende woningen zullen voor de start van de heiwerkzaamheden worden bezocht en er zal een fotorapportage van worden gemaakt in opdracht van de bouwaannemer. Indien nadien kan worden aangetoond dat er schade is ontstaan t.g.v. de bouwwerkzaamheden, dan zal de schade hersteld worden door de bouwaannemer Meer informatie hierover ontvangt u later.

2. Bezonning

Waar vroeger bezonning vooral ging om zon in de tuin en de woonkamer, spelen nu ook zonnepanelen een rol. Om uit te sluiten dat het nieuwe gebouw voor veel schaduw zou zorgen en mogelijke derving van stroomopbrengst, is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de langste en kortste dag van het jaar en een meetmoment tussen deze beide dagen in. Door de ligging van de bestaande huizen en het te realiseren gebouw ten opzichte van de zon lijkt de impact mee te vallen. Enkel rond de kortste dagen van het jaar zal de schaduw van het nieuwe gebouw op het einde van de dag voor enige tijd het dak van de woningen in de rij Magalhaeslaan 22-36 schaduw geven. In die periode ligt de opbrengst van zonnepanelen sowieso zeer laag omdat er weinig zon onder een ongunstige hoek is. De opbrengst verliezen zijn daarmee heel erg laag. De rest van het jaar blijven de daken en ook de meeste woonkamers zelf vrij van schaduw. Enige extra schaduw ten opzichte van nu is niet uit te sluiten maar dit zal zich tot een minimum beperken.

3. Overlast verkeer bij de ingang.

In het nieuwe plan komt de ingang en parkeergelegenheid direct aan de Magalhaeslaan te liggen. in de oude situatie voor en naar het KinderDagCentrum (KDC) Bloemendaal dagelijks veel verkeersbewegingen plaatsvonden voor de 75 kinderen. In de nieuwe situatie is komen er oudere bewoners met een verstandelijke beperking. Hiervoor zal de verkeersbeweging veel lager zijn als bij het KDC Bloemendaal en verspreid over de dag plaatsvinden. . Als gemeente zijn wij ons er van bewust dat dit voor extra hinder kan zorgen. Onder meer als het donker is en de verlichting van auto's de huizen in kan schijnen. Om dit tot een minimum te beperken zal er extra groen aangeplant worden om zo de lichtinval door auto's in de woningen te verminderen. Ook wordt er nog gekeken of een of meerdere parkeerplaatsen verplaatst kunnen worden om zo bestaand groen te kunnen behouden danwel om overlast tegen te gaan. Dit heeft echter geen invloed op het bestemmingsplan.

3. Ontwerpkeuze

Het voorgaande plan had het gebouw een zogenaamde “U-vorm” en het nieuwe plan een “L-vorm”. De keuze hiervoor heeft met meerdere zaken te maken. Op advies van een nieuwe stedenbouwkundige binnen de gemeente is aan Gemiva gevraagd het plan te herzien. Belangrijke voorwaarde was dat de ingang naar de parkeerplaatsen moest worden verplaatst naar de Magalhaeslaan Verder moest er ook rekening gehouden worden met het gewenste programma van Gemiva. Dit concept bestaat uit 8-9 woonstudio’s met een centrale woonkamer. Dit moet allemaal zo gerealiseerd worden dat alle woonkamers toegang naar buiten hebben en alle studio’s een raam. Door de clustering van studio’s rond een woonkamer er tevens optimale zorg te leveren voor het beschikbare personeel. Tevens is er de wens om een enigszins afgeschermde buitenruimte te hebben voor de bewoners.

5. Privacy

In het voorgaande plan zou een deel van het gebouw met de studio’s, georienteerd zijn op de achtertuinen van de Jan van Riebeecklaan waardoor er een grote kans was op inkijk. In het nieuwe plan is hier geen sprake meer van. Dit komt door de aanpassing van de vorm van het gebouw. Het uiteinde van het gebouw dat nog wel dicht bij de achtertuinen staat heeft uitsluitend ramen met gematteerd glas waar men niet door heen kan kijken. Ook bij de zijde aan de Magalhaeslaan is hier geen sprake van doordat er voldoende afstand naar de bestaande woningen is. De brandgang van de bewoners aan de Jan van Riebeecklaan gehandhaafd blijft en dat Gemiva een eigen voetpad gaat aanleggen langs deze brandgang

6. Ruimte glazenbewassing appartementengebouw

In de bestaande situatie staat de omheining zeer dicht op het appartementengebouw aan de Jan van Riebeecklaan. Hierdoor is er geen ruimte voor glas- en gevelreiniging. In het nieuwe plan wordt er juist wel extra ruimte op deze hoek vrijgehouden voor onderhoud. De ruime tuin aan de westzijde van het nieuw te bouwen pand geeft tevens veel afstand naar het westelijk gelegen appartementen complex.

7. Waardedaling bestande woningen

Meerdere omwonenden hebben aangegeven te vrezen dat hun woning in waarde zal dalen door dit plan. Om een eventuele waardedaling te bepalen wordt er gekeken naar wat er al mogelijk was aan bouw hoogte en massa in het oude bestemmingsplan en hoe de nieuwe situatie wordt. In het bestaande bestemmingsplan is reeds een groot gebouw tot een bouwhoogte van 8 meter en met een binnenplanse vrijstelling naar 8,8 meter mogelijk. Het nieuwe gebouw wordt met zijn 9 meter langs de zijde van het water niet veel hoger, mede doordat het maaiveld op het perceel iets wordt verlaagd. Daarnaast ligt er nu al een maatschappelijke bestemming op het perceel. Ook dat verandert niet. Er vindt wel enige verschuiving van het bouwvlak plaats.

Veel zienswijzen gaan uit van de huidige bouwhoogte van het bestaande pand in plaats van de bovenstaande rechten in het bestemmingsplan. Dit alles tegen elkaar afwegend zal een eventuele waardedaling van bestaande woningen beperkt tot nihil zijn. Mocht u er alsnog van overtuigd zijn dat uw woning minder waard is geworden dan kunt u hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dat is een aparte procedure en staat los van de procedure van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke adviseur zal uw aanvraag dan toetsen en indien van toepassing een tegemoetkoming voor de waardedaling bepalen.

8. Verstoring uitzicht en hoge bebouwing

Het huidige bestemmingsplan laat een gebouw toe dat een groot deel van het perceel vult tot een bouwhoogte van 8 meter. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een slanker gebouw van deels maximaal 3 bouwlagen, omgerekend ongeveer 9 meter. Daarmee wordt het nieuwe gebouw niet veel hoger dan wat er nu al is toegestaan. Het klopt dat men vergeleken met het bestaande gebouw niet overal meer een vrij uitzicht heeft vanaf de bovenste verdiepingen van hun woning. Door het ontwerp van het nieuwe gebouw ontstaat er echter juist wel een veel luchtigere omgeving ten opzichte van een groot,

plomp, gebouw. Daarnaast blijven de groenstroken aan de Magalhaeslaan voor (een groot deel) behouden en komt er aan de zijde van de Jan van Riebeecklaan juist meer groen bij. De gevraagde brandgang tussen het plan en de achtertuinen van de Jan van Riebeecklaan maakt ook onderdeel uit van het plan. Dit alles tegen elkaar afwegend is er geen sprake van een sterke verslechtering van de situatie ten opzichte van de huidige bestemmingsplan bouwrechten en ook worden de rooilijnen niet overschreden.

9. Inhoudelijke vragen bestemmingsplan

2 Gebiedsbeschrijving.
Lid 2.1 Het plangebied. . 2022

De alinea: "dit gebouw staat op de rand van het water"
Dit is niet het geval maar staat +/- 3 meter uit de waterlijn.

Antwoord: In het nieuwe plan komst de bebouwing direct aan de waterlijn te liggen. De waterlijn is de plek waar het water eindigt en de oever(beplanting) begint.

Lid 3.2 Planbeschrijving.

De Alinea: "Dit plan is hieronder indicatief weergegeven"

Dit zou de enig juiste situatie moeten zijn. Zie ook punt 2 lid 2.1
De alinea: "De zuidelijke rooilijn van het gebouw wordt minimaal 12 meter naar het noorden verschoven"
Wat is de Juiste en definitieve Bebouwingslijn?

Antwoord: De bebouwingslijn ofwel het bouwvlak zoals deze in de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan staat is de juiste bebouwingslijn. Deze is ook exact ingemeten. (Zie ook het antwoord op de vraag hieronder).

2. Kenmerken van het project.

Lid 2.1 De omvang van het project. Lid 2.1.1 planbeschrijving.

"Op de tekening staat de nieuwe bebouwing op de hoek tegen de bestaande bebouwing geprojecteerd."
Als dit het geval is kan het achterliggende perceel niet meer worden bereikt. Ons is toegezegd dat de huidige rooilijn gehandhaafd blijft, wat wij graag bevestigd willen zien.

Antwoord: op geen enkele plek in het plan komst het nieuwe gebouw direct tegen de bestaande bebouwing te liggen. Wel is het zo dat het gehele perceel is ingekleurd met de maatschappelijke bestemming. Het is niet mogelijk om op het gehele perceel te bouwen omdat er alleen gebouw mag worden binnen het bouwvlak.