

Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

Onderwerp : Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Livingstonelaan 54, Gouda '
Datum : 12 mei 2020

Geachte heer, mevrouw,

Het ontwerpbestemmingsplan ziet er op hoofdlijnen goed uit met mooie doorzichtlijnen.

Compliment over het stuk en het plan

Op diverse momenten zijn de plannen besproken vanuit het Bewonerscollectief "Mooi Bloemendaal" en op individuele basis met ondergetekenden, maar met een afgevaardigde van het Bewonerscollectief, en zijn er aanpassingen gemaakt op de initiële ideeën.

Tijdens deze gesprekken hebben wij een aantal keren naar voren laten komen, dat wij in het direct aangrenzende perceel in een Rijksmonument wonen. Dit is een op de Bloemendaalseweg beeldbepalende boerderij uit 1895, en een kwetsbaar object, o.a. door het ontbreken van onderheiding.

Dit object wordt nergens in het plan genoemd, terwijl het object van het Leger de Heils wel wordt genoemd, en onze beide percelen grenzen aan het te ontwikkelen perceel en de lengte van de aangrenzing niet veel verschilt.



In geen van alle uitgevoerde onderzoeken door verschillende partijen, is deze kwetsbaarheid en de beeldbepaling van ons pand meegenomen, terwijl de 3 oude leibomen met naam en toenaam worden genoemd en behouden moeten blijven. Dit zou kunnen betekenen dat de relevante onderzoeken ondeugdelijk zijn uitgevoerd, de conclusies van de onderzoeken niet kloppen, of de rapportage erover omissies vertonen. Het vermoeden zou kunnen ontstaan, dat er naar bepaalde conclusies is toegewerkt, waardoor de conclusies van alle onderzoeken in twijfel kunnen worden getrokken.

Binnen onze besprekingen met de projectontwikkelaar hebben wij op 3 punten aandacht gevraagd voor deze kwetsbaarheid:

1. Na overleg met Monumentenzorg bleek, dat de manier waarop er in het te ontwikkelen perceel funderingen worden gemaakt, in hoge mate van invloed zal zijn op mogelijke en,

volgens Monumentenzorg, zeker te verwachten schade aan onze monumentale boerderij. Deze schade kan worden beperkt als er middels boren en schroeven een fundering wordt gemaakt. Bij heien zal de te verwachten schade aanzienlijk zijn.

2. Om eindeloze discussie te voorkomen over welke schade is veroorzaakt door sloop (!) en bouw op het perceel, hebben we gesproken over een nulmeting door een onafhankelijke partij voor aanvang van welke werkzaamheden dan ook.
3. Een dekkende verzekering, met eventueel garantstellingen van gemeente / overheid, of op het hoogste niveau van de uiteindelijke en ultieme opdrachtgever. Deze garantstellingen zijn van belang, omdat wanneer deze verzekeringsplicht wordt neergelegd bij individuele aannemers en deze schade veroorzaken en vervolgens (zich) failliet (laten) gaan, de schade niet kan worden verhaald.

Deze 3 punten zijn bijzonder belangrijk voor ons, en willen we dan ook neerleggen als een eerste eis en voorwaarde tot instemming met de plannen.

Wij kunnen, onder bepaalde voorwaarden, ons vinden voor wat betreft de situering van het kleinschalige appartementencomplex, volgens het ter inzage gelegde plan.

1. Wij maken ernstig bezwaar, in geval het appartementengebouw verder opgeschoven gaat worden richting de Bloemendaalseweg, dan de locatie waarvan nu de indruk is gewekt op basis van de tekeningen in het plan.
2. Wij maken ernstig bezwaar, in geval het appartementengebouw verder opgeschoven gaat worden richting onze perceelgrens waardoor de loodrechte afstand van ons perceel naar het appartementencomplex minder wordt dan de locatie waarvan nu de indruk is gewekt op basis van de tekeningen in het plan.

Deze 2 bovengenoemde punten zijn belangrijk voor ons omdat wij, als direct belanghebbende, dan directe inblik zullen ervaren vanuit het appartementencomplex in onze tuin en woning, anders dan nu het geval is met het huidige verpleeghuis, omdat dit met de zijgevel naar ons perceel gericht staat.

Binnen de communicatie is ook gesproken over de aan te leggen groenstrook en parkeerplaatsen direct naast ons perceel. Er is mondeling toegezegd om ook weer bomen te herplaatsen, met name omdat de vorige bomen, die onlangs zijn gerooid, ook een stuk privacy gaven met betrekking tot het tegengaan van hinderlijke inblik. We willen dat hier, in overleg, gevolg aan wordt gegeven.

Ook is er in een genotuleerd overleg gesproken met de projectontwikkelaar dat de laatste parkeervakken, grenzend aan onze tuin en de Bloemendaalseweg (A.W.W. Versluispad), zouden komen te vervallen. Echter in één van de tekeningen van het plan lijkt dat niet het geval. Graag zien we dat alsnog aangepast omdat voor ons verkeer en geluidshinder daarmee toenemen in vergelijking tot de huidige bestaande situatie. Ergo, momenteel is er geen geluidshinder van geen enkele auto. In de rapportage en conclusies wordt hieraan volledig voorbijgegaan. Wij zien dat als een ernstige tekortkoming in dat specifieke onderzoek.

Voorts is er tijdens voorafgaand met de projectontwikkelaar gesproken over de kadastrale grenzen van het perceel. Al meer dan 25 jaar heeft de schutting van het perceel Bloemendaalseweg de lijn van het A.W.W. Versluispad gevolgd. Dit met een aanzienlijke groenstrook ertussen. Anderhalf jaar geleden moest de oude schutting door stormschade worden vervangen en hebben wij de nieuwe schutting herplaatst op dezelfde lijn.

Tijdens het overleg gaf de projectontwikkelaar aan dat er geen directe plannen waren voor deze kleine groenpunt. Wij willen graag aanspraak maken op dit deel van de grond, ofwel via handhaving van de bestaande situatie, dan wel door aankoop van ervan tegen een marktconforme (redelijke) prijs.

Verder willen wij nog 2 extra punten van zorg benoemen, die wij nergens dan wel onvoldoende terugzien in het voorliggende plan.

1. Volgens onze informatie zit er asbest in het verpleeghuis en moet dit tijdens de sloop volgens bepaalde richtlijnen worden behandeld en afgevoerd. U begrijpt dat wij als directe burens zorg hebben op de wijze waarop en of dit volgens de geldende regels zal worden uitgevoerd. Indien dit niet het geval is, is het van belang op voorhand te weten wie er hier voor de verantwoordelijkheid neemt en als zodanig ook aansprakelijkheid voor neemt. Door dit te melden in deze zienswijze verwachten we dat dit als serieus aandachtspunt wordt meegenomen in het plan en de communicatie naar de buurt.
2. In de directe nabijheid van het Sociaal Pension "Het Veerhuis" (SP), waar personen met zeer zorgwekkende persoonlijkheidsproblematiek verblijven, zal, volgens het plan, het kleinschalige appartementencomplex worden gebouwd. De doelgroep die omschreven staat in het plan, zijn éénpersoonshuishoudens, starters in de sociale huursector. Waar wij voor willen waken is dat dit niet een verkapt doorsluiskanaal wordt voor de cliënten van het SP. Dit zou namelijk betekenen, dat er een zeer kwetsbare hoek in het plangebied gaat ontstaan, waarbij alle druk samenhangend met verslavings- en psychosociale problematiek zich hier zal gaan concentreren.

Wij willen dat deze 2 bovengenoemde punten adequaat in het plan worden benoemd en uitgewerkt.

Teneinde een beter beeld te geven van de huidige situatie, hebben wij enige foto's toegevoegd van de situatie rondom onze monumentale boerderij aan de Bloemendaalseweg aan deze zienswijze. Omdat de situatie zoals in het plan, door tekeningen en een beperkt aantal foto's, een, naar onze mening, te eenzijdig beeld geeft. Wij zien dan ook graag tegemoet dat deze foto's worden opgenomen in het plan.





Tevens zullen wij, door al dit bovenstaande vooraf te melden, en wanneer er later consequenties uit voort zullen komen, alle betrokken partijen in de keten, beginnend bij de Gemeente Gouda die vergunning gaat verlenen en de projectontwikkelaar, aansprakelijk stellen voor alle voortkomende gezondheids- en samenhangende klachten.

Samenvattend zien wij dus mogelijkheden tot verbetering van het plan en ons verzoek is dan ook om deze verbetering in het plan aan te brengen.

Met vriendelijke groet,

Gouda