

Verslag gesprek _____, oktober 2023, van Magalhaeslaan,

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer _____ (aanwonende)

(VB = Aanwonende GG = Gemeente/Gemiva)

De heer _____ heeft gebruik gemaakt van het inspraakrecht tijdens de commissievergadering van 13 september 2023. Er is geen zienswijze ingediend.

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is.

VB: Bij het eerste plan zou het gebouw op nummer 29 plat gaan en geheel groen worden. Dat zou voor een mooi groen doorzicht op het water zorgen en daarmee een mooie laan. In het nieuwe plan wordt dat allemaal parkeren. Zelfs deels op een plek waar nu al groen ligt.

GG: Het parkeren kon door de wijziging van het plan niet op de plek van het vorige ontwerp blijven maar moest verplaatst worden. Dit was de enige praktische plek die er was. Deels doordat er hier grond van Gemiva beschikbaar was en ook vanwege de ligging van de ingang van het gebouw aan deze zijde. Een groot deel van het parkeren wordt opgelost op terrein wat nu reeds van Gemiva is. Slechts een aantal plekken komen op wat nu groen is. Dat was noodzakelijk omdat er verder geen ruimte op eigen grond aan deze zijde beschikbaar is.

VB: Waarom is het plan nu aangepast? Er is altijd iemand die wat opmerkingen heeft. VB denkt dat het vorige ontwerp (plan 1) de meeste support had vanuit de buurt.

GG: Belangrijkste reden hiervoor is het negatieve advies van de AOK op plan 1. Ook met architectonische aanpassingen konden we deze commissie niet overtuigen. Verder wilde de wethouder destijds niet contrair gaan en werden we gedwongen een andere oplossing te zoeken waaruit dit nieuwe plan kwam. Overigens waren er tegen plan 1 ook zienswijzen ingediend. Daarnaast had de AOK ook een aantal kaders meegegeven zoals dat de gevels op dezelfde lijn als de zijkant van de Jan van Riebeecklaan 123.

VB: Dus iemand van de gemeente heeft gezegd "ik ben niet blij" dus moet het anders. En jullie krijgen er nog wat extra grond bij ook.

GG: Gemeente geeft grond niet gratis weg. Hier moeten nog afspraken over gemaakt worden over bijvoorbeeld koop of uitruil.

VB: Waarom kan er geen weg als doorsteek over de Jan van Riebeecklaan over de achterzijde komen? Daar lijkt nog plek genoeg te zijn op het achterterrein.

GG: Als Gemiva willen we niet dat ons personeel helemaal door het donker via alle krappe straten zou gaan. Tevens zorgt dat voor meer verkeersdruk in die straat. Dat wordt niet door die omwonenden gewaardeerd. Ook met de rolstoelbusjes kan dat niet zomaar. Tevens moet je over privaat terrein van de VVE van het appartementencomplex. Daarnaast staat er ook nog trafohokje dat niet weggehaald kan worden en ook de doorgang deels blokkeert.

VB: Hoe komen jullie tot dit aantal parkeerplaatsen en kunnen er wat minder?

GG: De gemeente heeft hiervoor specifieke parkeernormen. In dit geval (zorggebouw) moeten we in principe uitgaan van 0,5 parkeerplek per woonstudio. Omdat de toekomstige cliënten geen auto kunnen rijden stond de gemeente maatwerk toe. Tevens hebben we gekeken naar de parkeerbehoefte van het kinderdagcentrum wat er voorheen zat. Dat is met elkaar verrekend waar dit aantal parkeerplaatsen uit is gekomen. We hebben er nu 11 voorzien. In theorie mag dit naar 8 verlaagd worden maar dat heeft niet de voorkeur. Dat gaan dan wel te koste van groen maar aan de andere kant vermindert dit wel de parkeerdruk in de wijk.

Er komt een dichte haag rondom het parkeerterrein zodat er geen overlast van koplampen bij de aangrenzende woningen is. Tevens worden de parkeervakken met graskeien ingevuld.

Ook zijn er veel minder verkeersbewegingen doordat er minder personeel komt te werken en er niet elke ochtend en middag een grote stroom aan taxibusjes nodig is.

De boom in de parkeervakken proberen we te behouden. Het is onzeker of dat lukt. Anders volgt herplant op een nabije locatie.

VB: Het is jammer maar kan er weinig aan doen. Had het liefst plan 1 gehad. Is er gekeken of plan 1 gelijk met de erfgrans gemaakt kan worden om meer ruimte te creëren?

GG: Er zijn vele modellen en studies gemaakt maar helaas zonder het gewenste resultaat anders dan plan 2.

VB: Voelt een beetje als slikken of stikken. Clusters van 8 woonunits zijn blijkbaar meer heilig dan de bewoners rondom de locatie.

VB: Wat betreft het heien en breken van de betonplaat: wij hebben bij de Livingstonelaan gezien dat er balkons zijn afgebroken hierdoor. Hoe gaan jullie daar mee om?

GG: Gaan niet voor snelheid. Wachten nog op funderingsadvies van de constructeur. Ook komt er vooraf een nul-meting bij alle aangrenzende woningen. Zodra er meer bekend is worden u en de andere omwonenden hierover geïnformeerd.

VB: Mijn buurman is architect en gaf aan meer te vrezen voor trillingen door het sloopwerk dan het heien. Hoe dik is de bestaande betonplaat eigenlijk?

GG: Niet exact bekend maar zeker 20 cm.

GG: Op een later moment volgt een informatiebijeenkomst over het bouwtraject. Daarin komt oa informatie over het heien, parkeren tijdens de bouw, verkeersveiligheid, etc.

GG: mag ik vragen waarom u er enkel voor heeft gekozen om in te spreken en niet om een zienswijze in te dienen?

VB: Denk dat inspreken meer effect heeft dan bezwaar indienen. Kreeg van anderen te horen dat ze ook geen bericht op hun zienswijze kregen. Dus vandaar. Zet ook wel de toon vanuit de gemeente als er niet op zienswijzen wordt gereageerd.

Verslag gesprek _____ 5 oktober 2023, Jan van Riebeecklaan

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer _____ mevrouw _____ aanwonende)

(ED= Aanwonende, GG=Gemeente/Gemiva)

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is. Tevens wordt verteld waarom er niet direct op de zienswijzen is gereageerd en geven wij aan dat dit anders en beter had moeten gebeuren.

ED: Het tussenbericht dat wij eind 2022 op onze zienswijze ontvingen was ook niet erg duidelijk en we konden hier niet goed de status van inschatten. Tevens hadden wij het passend gevonden als we een persoonlijk antwoord op onze zienswijze hadden gekregen in plaats van dat alle antwoorden op een grote stapel werden gegooid. Met omwonenden mag je nooit met gemak omgaan.

ED: Waren verbaasd over het feit dat er opeens nieuw plan lag. We kijken nu uit op een groenstrook en daarboven blauwe lucht. Dus opeens worden we geconfronteerd met een 6 meter hoge muur. Al mag het van het bestemmingsplan blijkbaar, maar kijk nou ook eens naar de impact.

GG: U bedoelt waarschijnlijk het huidige bestemmingsplan voor Bloemendaal waarin de contouren van het bestaande pand zijn opgenomen. Volgens dit bestemmingsplan zou er een gebouw van 8 meter hoog mogen komen. Reken daarbij een binnenplanse ontheffing van 10% en dat kan het zelfs 8,8 meter hoog worden. Hier is soms inderdaad naar verwezen maar het is begrijpelijk dat dit voor jullie nu niets uitmaakt.

ED: Als het achter ons een voetpad wordt zijn we bang dat het een drukke racebaan wordt. Zeker met alle scholieren en bezoekers.

GG: Willen het fysiek ontmoedigen om dit als doorgaande route te gebruiken door bijvoorbeeld een hek te plaatsen.

ED: Waarom is het pad niet gelijk dichtgezet? Bij het brugje verderop staan al hekjes en daar gaan gewoon fietsers doorheen. Wordt nu ook gedeald dus het zou fijn zijn als daar iets op bedacht kan worden. Wel graag in overleg met ons om te voorkomen dat we opeens weer ergens door verrast worden. Vooral de communicatie heeft ons namelijk gestoord tijdens het proces dus laten we het nu goed doen. Kost ons ook veel energie.

GG: Uiteraard zullen we dergelijke maatregelen om het pad af te schermen eerst met jullie en de andere aanwonenden afstemmen. Het zal sowieso als voetpad worden ingericht en niet als fietspad. Het idee is dat cliënten van Gemiva er dan een rondje kunnen maken in de wijk.

ED: Klopt het dat bij een afgewezen planschade verzoek dit ons geld kost (ca € 300,--)? In de beantwoording van de zienswijze stond namelijk dat de verwachting is dat er geen planschade is maar waar is dit op gebaseerd? En hoe werkt dit dan?

GG: Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld heeft u de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit doet u bij de gemeente. Een onafhankelijke adviseur zal dan oordelen of er sprake is van planschade en zo ja hier een bedrag voor vaststellen. Uiteindelijk is Gemiva verantwoordelijk voor de uitbetaling van dit bedrag. Er is vooraf geen planschadescan gemaakt dus deze uitspraak is vooral bedoeld op eigen beoordeling en we kunnen dan ook niet volledig garanderen dat er wel of geen planschade zal optreden bij uw woning. Wat betreft de kosten zullen we dit even nagaan. Vermoedelijk klopt het. Daarnaast is vermoedelijk sprake van een drempelbedrag welke is gekoppeld aan de waarde van de woning. De eigen bijdrage bij een afgewezen planschade is door de overheid ingesteld om te voorkomen dat iedereen zomaar een planschade verzoek indient.

ED: Is het eventueel mogelijk om die kosten van een aanvraag hiervoor bij de gemeente of Gemiva te claimen?

GG: Nee dat is helaas niet mogelijk want dan zouden we dat voor iedereen bij elk project moeten doen en dat wordt onhaalbaar.

GG: De betonplaat gaat weg dus dat scheelt weer 60-70 cm in hoogte. Het nieuwe gebouw sluit qua maaiveld aan op het bestaande appartementcomplex.

GG: Om de 6 meter hoge muur achter jullie tuin af te schermen hebben wij twee oplossingen bedacht. De eerste oplossing is om de gevel te vergroenen. Tweede optie is om hoge groene bomen op de erfgrans te plaatsen. Hierdoor ziet u enkel nog het bovenste stukje dakrand. Tevens zullen de ramen in de gevel van melkglas worden voorzien zodat er niet doorheen gekeken kan worden maar er wel lichtinval is.

ED: Het leek alsof de gevel eerst zonder raam was. Maar fijn dat hier dan melkglas in komt.

ED: Wat wordt dan de aanplanthoogte?

GG: Willen wel direct een redelijk boom plaatsen. Dit wordt een zogenaamde leiboom die tot 5 meter hoog wordt ongeveer. We richten nu op een aanplanthoogte van pakweg 4 tot 4,5 meter. Moeten nog wel het type boom uitzoeken.

ED: De voorkeur heeft wel de bomen op de grens. Want dan zie je het nauwelijks meer. Is ook veel groener. Wie gaat dan onderhouden? En wat als er één dood gaat en hoe lang blijft het staan? Moeten we goed vastleggen ook als we ooit gaan verhuizen.

GG: Uitgangspunt is dat Gemiva het plaatst en onderhoudt en zo nodig vervangt en dat deze groene situatie zo blijft. Streven is aanplanthoogte van ca 5 meter. We moeten dan samen met u en uw burens dan nog een definitieve soort boom uitkiezen en hier verder afspraken over maken. Uitgangspunt hierbij is dat de boom het hele jaar door groen blijft. Dat zijn dan schriftelijke afspraken tussen Gemiva en u. Dit regel je niet in een bestemmingsplan. Gemiva pakt dat op. Uw burens van nr 123 hebben ook een voorkeur voor de oplossing met de bomen.

ED: Dit is voor ons een draagbare oplossing. Dit voelt goed als meedenken en fijn dat we het samen groen maken. Ik begrijp dat gemeente niet zomaar contrair met AOK kan gaan. Anderzijds is de overheid is er ook voor de burger. Het blijft wel een ontzettend groot gebouw. Jullie moeten wel snappen dat dergelijke plannen een bepaalde reactie opleveren vanuit de buurt.

GG: Wij begrijpen dat het impact heeft op jullie omgeving en qua participatie bij het tweede plan had het beter gemoeten. Wij hopen dat in het vervolg wel in goed overleg samen te doen. Wij willen u en de omwonenden bijvoorbeeld ook betrekken bij de inrichting van het groene hof.

GG: Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden volgt een aparte bijeenkomst voor alle omwonenden. Dit gebeurt zodra er een aannemer is gekozen. U zult dan over alles worden ingelicht en kunt dan ook hierover vragen stellen. Er zal voorafgaand ook een 0 meting plaats vinden.

ED: Goed dat dat geregeld wordt. Het is tenslotte een kwetsbaar gebied op veen dus ook goed kijken naar eventuele schade door bouwverkeer in de openbare ruimte.

Afspraken:

Gemiva en de heer _____ en mevrouw _____ leggen de afspraken rondom bomen, positie daarvan, moment van aanplant, soort, onderhoud, etc en melkglas samen later vast. Gemiva is kostendrager in deze. Deze afspraken worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit onder voorbehoud dat voor de directe burens (nrs _____ en _____) tot dezelfde afspraken kan worden gekomen. Dan is er sprake van één lijn, die uitvoerbaar is.

Verslag gesprek dhr. 5 oktober 2023, van Magalhaeslaan

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer (aanwonende)

(CA = Aanwonende, GG= Gemeente/Gemiva)

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is. Tevens wordt verteld waarom er niet direct op de zienswijzen is gereageerd en geven wij aan dat dit anders en beter had moeten gebeuren.

CA: Voor mij weinig verandering tov plan 1. Wel jammer dat het niet meegegeven is.

Wat voor heitechniek wordt er gebruikt?

GG: Zoals nu bekend is gaat men gewoon heien op de klassieke manier maar wij wachten nog op een concreet adviesrapport van de constructeur hierover.

CA: Had gelezen dat er 0 meting wordt uitgevoerd. Heb bezwaar tegen feit dat aannemer dat doet. Stel mij meer een onafhankelijk bureau voor. Want in opdracht van de aannemer wordt het beoordeeld en dat zorgt wellicht voor een slager die zijn eigen vlees keurt verhaal.

GG: Er komt een onafhankelijk bureau die dit gaat uitvoeren voorafgaand aan de werkzaamheden.

Diegene rapporteert dan naar de aannemer, Gemiva en u als omwonende.

Eventuele geconstateerde schade achteraf kan dan worden vergeleken met de opname-rapportage.

CA: Een gebouw van drie etages voor de deur is niet fantastisch. Krijg daardoor ook een privacy probleem. Heb al de nodige struiken in mijn voortuin gezet voor privacy. Realiseer mij dat het niet altijd mogelijk is om er iets aan te doen maar wilde het wel gezegd hebben.

GG: Wij begrijpen uw angst hiervoor. Het is wel goed om te weten dat de kamers die richting de Magalhaeslaan kijken, uitsluitend slaapkamers zijn. Overdag verblijven de bewoners grotendeels in een gemeenschappelijke woonkamer aan de binnentuinzijde of in de tuin. Vrijwel alleen om te slapen komen zij dus in de slaapkamer.

GG: U gaf aan te vrezen voor mindere opbrengst van uw zonnepanelen door schaduw van het gebouw. Wij hebben hiervoor een bezonningstudie gemaakt. Hierop is te zien dat in de zomer en het voor- en najaar uw woning/dak vrij van schaduw als gevolg van de nieuwbouw blijft. Enkel in de namiddag van de winter valt er schaduw op maar dit is dan ook voor slechts een paar uurtjes.

GG: Wij zouden eventueel in overleg met de gemeente een extra boom tussen het gebouw en uw woning kunnen plaatsen om voor wat meer privacy te zorgen. Zou u dat fijn vinden?

CA: Kan bomen op gemeentegrond niet snoeien dus wordt het wellicht erg hoog met juist weer schaduw op mijn zonnepanelen. Dus een extra boom liever niet.

GG: Dat is prima, dan plaatsen we geen extra boom.

CA: Zou ook zonde zijn om de boom voor nr 22 te verwijderen. Zou mooi zijn als deze behouden kan blijven.

GG: Gaan kijken of de boom behouden kan worden. Hebben hiervoor al ruimte gemaakt in het parkeerterrein maar vanwege de kwetsbaarheid van bomen kan dit niet volledig worden gegarandeerd vooraf.

CA: In het originele plan zou er op plek van nr 29 groen worden dus dat is wel jammer.

CA: Wat als mijn woning in waarde verminderd of ik minder opbrengst van mijn panelen heb hierdoor? Kan ik hier een schadevergoeding voor krijgen?

GG: U kunt na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om een planschadevergoeding indienen. Deze wordt dan door een onafhankelijk iemand beoordeeld.

CA: Auto's komen met koplampen de kamer in. Heb natuurlijk veel struiken maar toch is er een behoorlijk groot verschil tov plan 1. Dan zou op de plek van het huidige gebouwtje nr 29 er alleen maar groen komen.

GG: Er komt een haag om het parkeerterrein heen en de parkeerplekken worden in graskeien uitgevoerd. Dit wordt een winterharde bladhoudende haag om overlast van koplampen en zicht op de motorkappen weg te nemen. Daarnaast wordt het binnenhof aan de achterzijde nog helemaal groen ingevuld.

CA: Wat zijn dan de punten waarop de AOK het eerste plan afwees?

GG: Dat waren diverse punten. Zo vond de commissie het gebouw niet overkomen als een plek waar mensen wonen. Ook was de verhouding naar de omgeving slecht en werd er te weinig gedaan met de hofstructuur. Als kaders kregen we onder meer mee om aan te sluiten op de rooilijnen van de omliggende gebouwen en meer de ruimte richting het water op te zoeken en het binnenhof groter te maken.

CA: Zie nu ook dat veel hangjongeren rondhangen in de avond. Dat kan hopelijk ook opgelost worden.

GG: Door de nieuwe situatie zijn er eigenlijk geen plekken meer om anoniem rond te hangen. Ook is er straks dag en nacht personeel aanwezig.

CA: Kon je de beste punten van beide plannen niet combineren?

GG: We hebben daar uiteraard naar gekeken via diverse modelstudies. Helaas was er geen passend alternatief. Onder meer doordat de vaste woongroepen van 8 studios beperkingen met zich mee brengen qua inrichting.

CA: Heb nog wel wat zorgen om parkeeroverlast door bouwvakkers straks. Ben ook benieuwd hoe alles wordt aangevoerd.

GG: Dergelijke vragen worden met de aannemer uitgewerkt en later teruggekoppeld aan omwonenden. Hiervoor organiseren we een aparte bijeenkomst om alle aspecten wat betreft parkeren, aan/afvoer, overlast en veiligheid te bespreken.

CA: Weet al sinds ik er woon dat er ooit iets nieuws komt. Dus helemaal als een verrassing is dit natuurlijk ook niet.

CA overhandigt een document aan GG met een aantal opmerking. GG reageert daar later op.

Verslag gesprek dhr _____ 5 oktober 2023, Jan van Riebeecklaan _____

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer _____ (aanwonende)

(SP= Aanwonende, GG=Gemeente/Gemiva)

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is. Tevens wordt verteld waarom er niet direct op de zienswijzen is gereageerd en geven wij aan dat dit anders en beter had moeten gebeuren.

SP: Wij hebben deze woning gekocht in 1998 vanwege het vrije uitzicht. Zowel vanaf de begane grond en 1^e etage is er nu een vrij uitzicht. En dadelijk krijgen we een muur van zes meter. Ook komt er opeens een gemeenschappelijk pad. Willen jullie niet te ambitieus zijn? Zijn er niet te veel units voor de beschikbare ruimte?

GG: Vanuit Gemiva wordt er gewerkt met een zorgconcept van woongroepen bestaande uit 8 tot 9 slaapeenheden. Hierdoor is de zorgverlening het meest optimaal. Dit brengt hier dan ook uitdagingen mee qua ontwerp. Er zijn diverse modellen bedacht maar uiteindelijk was dit nieuwe plan het enige wat echt geschikt was en voldeed aan de meegegeven kaders van de AOK.

SP: Er wordt ook veel verwezen naar een oud bestemmingsplan waar dit ook allemaal kon maar dit begrijp ik niet en kan het nergens vinden.

GG: Hiermee wordt het huidige bestemmingsplan voor heel Bloemendaal bedoelt. Deze omvat nu het bouwvlak voor het bestaande gebouw. Volgens dit bestemmingsplan mag er hier een gebouw van 8 meter hoog komen met nog eens een binnenplanse ontheffing van 10% waardoor het op 8,8 meter uitkomt. Al zou u hier niet direct last van hebben omdat dit niet pal achter uw woning staat.

SP: graag ontvang ik een link van dit oude bestemmingsplan

GG: Zullen dit na afloop toe sturen.

SP: Wil voorkomen dat massa's scholieren het nieuwe achterpad gaan gebruiken. Wat voor pad wordt het? Wordt het enigszins afgeschermd?

GG: Willen inderdaad voorkomen dat het een doorgaand fietspad wordt. Het is tenslotte ook privé-terrein. Er wordt nog nagedacht over hoe dit te regelen. Om te beginnen zal het als een voetpad worden ingericht zodat ook de cliënten via dit pad een rondje kunnen lopen. We moeten daarom nog kijken naar een bepaalde afscheiding via bijvoorbeeld hekjes of paaltjes. Maar we delen uw mening dat het geen doorgaande verbinding mag worden.

GG: Voor wat betreft de toekomstige muur achter uw woning hebben wij het volgende bedacht. Om te beginnen zullen de ramen in die muur in melkglas worden uitgevoerd zodat er wel daglicht het gebouw binnen komt maar er niet doorheen gekeken kan worden. Dit waarborgt de privacy voor u en de gebruikers van het gebouw.

Om de muur af te dekken dachten wij aan een architectonische oplossing middels een groene beplanting tegen de muur aan. Daarnaast is een andere mogelijkheid om op de erfgrans tussen uw achtertuin en het gebouw een rij hoge smalle bomen te plaatsen. Hierdoor ziet u vanuit uw tuin en woning enkel de bomen en daarboven net de dakrand van het gebouw. Middels beeldmateriaal wordt dit toegelicht. Dit wordt nagestuurd.

SP: Snap het wel zoals u het nu zo uitlegt qua AOK en het is fijn dat u kunt toezeggen dat er melkglas komt dus is er voldoende privacy voor mij en dan ook nog en met het groen in de vorm van bomen op de erfgrans. Dan zou de grootste pijn voor mij weg zijn. De bomen op de erfgrans hebben een grotere voorkeur dan enkel een groene gevel. Wat voor bomen zouden dat dan worden?

GG: Dit worden bomen met een aanplanthoogte van 4-4,5 meter en betreffen zogenaamde leibomen. Deze worden uiteindelijk ongeveer 5 meter hoog. Qua soorten zijn dan bijvoorbeeld de beuk en steeneik mogelijk. Ook de *Fortunia freyseria* is een erg mooi boom en goed groenblijvend.

SP: Die laatste vind ik ook wel het mooist. En wanneer kunnen deze dan geplant worden?

GG: Dat zou kunnen zodra het casco van het gebouw er staat en de bemetseling aan deze zijde klaar is. Waarschijnlijk ergens in de tweede helft van 2024.

Afspraken:

Gemiva en de heer _____ eggen de afspraken rondom bomen, positie daarvan, moment van aanplant, soort, onderhoud, etc en melkglas samen later vast. Gemiva is kostendrager in deze. Deze afspraken worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

Dit onder voorbehoud dat voor de directe burens (nrs _____ en _____) tot dezelfde afspraken kan worden gekomen. Dan is er sprake van één lijn, die uitvoerbaar is.

De link naar het oude bestemmingsplan en de plaatjes van de voorgestelde oplossing worden toegestuurd.

Dhr _____ heeft aangegeven niet naar de RvS te gaan als dit zo wordt opgelost met groen, melkglas en voldoende afscherming van het achterpad.

Noot: de heer _____ en de heer Oudshoorn hebben op 6 oktober telefonisch contact gehad over het voetpad op het terrein van Gemiva. De heer Oudshoorn heeft aangegeven dat het voetpad aan beide zijden wordt afgesloten middels een poort. Daarmee worden onbevoegden op het terrein voorkomen. Dat maakt dat er geen toegang komt van dat voetpad tot brandgang/kavel van de heer _____. Dat is wat betreft de heer _____ akkoord.

Verslag gesprek | 5 oktober 2023, Jan van Riebeecklaan!

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer (aanwonende)

(LZ= Aanwonende, GG= Gemeente/Gemiva)

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is. Tevens wordt verteld waarom er niet direct op de zienswijzen is gereageerd en geven wij aan dat dit anders en beter had moeten gebeuren.

LZ: Zoals het plan nu ligt kunnen we niet bij de kopgevel voor onderhoud. Dus bijvoorbeeld een stelling voor schilder en glazenwasser met telescoop moet er door kunnen

GG: Gaan we inderdaad voor zorgen dat er voldoende ruimte voor onderhoud is en toegang gegarandeerd blijft. In het kader van het recht van overpas zal er iets geformaliseerd moeten worden.

GG: In uw vooraf toegestuurde brief verwijst u ook naar een haag voor het parkeerterrein aan de Magalhaeslaan. Daar heeft u zelf op zich geen last van. Mogen wij vragen wat uw beweegredenen hiervoor is?

LZ: Wilde graag een beetje meedenken met de omwonenden van de Magalhaeslaan bij het parkeerterrein. Dus vandaar de suggestie voor een haag.

GG: Dat is prima. Wij kunnen u hierbij alvast meegeven dat we toezeggen dat er groene omranding komt om het parkeerterrein heen.

GG: U gaf net aan dat het probleem qua privacy en bezonning al was opgelost. Kunt u aangeven waarom?

LZ: Ik had vernomen dat de ramen aan onze zijde diffuus worden waardoor er niet doorheen gekeken kan worden dus dat is prima. Heb zelf ook een maquette gemaakt en zo uitgevonden dat het qua bezonning prima te doen is. Ik was voorheen namelijk bouwkundige dus vandaar.

LZ: Wel jammer dat de groene oever weggaat. Maar dat is ook weer geen onoverkomelijk probleem. Wellicht is het nog een idee om de oeverkant vanaf het gebouw door te trekken tot aan ons gebouw en er nog wat qua groen mee te doen.

GG: Het gebouw komt op dezelfde lijn als uw appartementengebouw. Hiervoor komt er wel een damwand met nette afwerking. Deze kan mogelijk doorgetrokken worden tot de gevel van het appartementengebouw. Dit zullen wij nader onderzoeken.

LZ: Er staan nu fruitbomen bij het parkeerterrein. Deze zijn het troetelkindje van mijn bovenbuurman. Hoe gaat men daar mee om? Wellicht idee om ze tijdelijk ergens te plaatsen en dan te herplanten. De bomen zijn nu van de VVE.

GG: Goed dat u dit aangeeft. Bij het verwijderen van de betonplaat op het perceel kan het gebeuren dat de bomen beschadigd raken. We moeten hiervoor dan nog een oplossing bedenken. In het uiterste geval zal Gemiva deze fruitbomen vervangen.

LZ: Hoe worden de afvalcontainers geleegd en gewisseld dadelijk?

GG: Deze gaan via het achterpad naar de Magalhaeslaan om de containers te stallen voor de vuilniswagen. Nog niet bekend hoe groot de containers uiteindelijk worden.

LZ: Hoe wordt de groene tuin ingericht? Zou niet graag willen dat er mensen dusdanig kunnen gaan zitten dat zij onze kamer in kijken.

GG: Het stuk tuin tussen uw en ons gebouw zal geen zitterras worden vanwege vluchtroute. Deze moet nog ingericht worden maar zal hoofdzakelijk groen worden.

LZ: wordt er een 0 meting uitgevoerd bij de sloop en bouw? En is er bekend hoe er geheid gaat worden?
GG: Er komt inderdaad een 0 meting. Dit wordt door een onafhankelijk bureau gedaan die naar u en ons rapporteert. Hier wordt u nog over geïnformeerd. Zullen waarschijnlijk via prefab palen heien. Wachten nog op advies van de constructeur hierover. Met name voor wat betreft de risico's van trillingen in relatie tot de grondslag en de omliggende bebouwing.
LZ: Heb glazen afzetting op terras, die is kwetsbaar voor trillingen. Vanuit de nabijheid van de woningen moet er wel voorzichtig geheid moeten worden.

LZ: De hoek van de Magalhaeslaan en Dreef is vrij krap en gezien de flinke aantallen scholieren en verkeersbewegingen kan dat risicovol zijn bij de bouw. Wordt daar ook naar gekeken?

GG: Er is informeel al aan aannemer gevraagd hoe dat is op te lossen en deze geeft aan dat het mogelijk is maar de transporten moeten dan wel goed begeleid worden. Dit vraagt nog om een verdiepende analyse. Dat volgt in een later stadium in overleg met de nog te selecteren aannemer.

LZ: Prima, dan heb ik verder geen bezwaren tegen voortzetting van het plan.

GG: Er komt straks nog een communicatieplan voor sloop en bouwwerkzaamheden. Hierbij worden u en de andere omwonenden tijdig over geïnformeerd.

Betreft: bouwplan Magalhaeslaan 27 Gouda

Aanwezig: Jordy Luitwieler (gemeente RO), Linda Schepers (gemeente, stedenbouw), Alwin Kaashoek (Gemiva, stedenbouw), Kees-Jan Oudshoorn (Gemiva, projectleider), Raymond Ophuis (Gemiva, Vastgoed), de heer (aanwonende)

(SR= Aanwonende, GG=Gemeente/Gemiva)

Bij de start wordt uitgelegd hoe het proces gelopen heeft en waarom het plan gewijzigd is. Tevens wordt verteld waarom er niet direct op de zienswijzen is gereageerd en geven wij aan dat dit anders en beter had moeten gebeuren.

SR: Lag eerst wat groen langs de waterkant en nu staat het gebouw er pal op. Hierdoor ontstaat er minder uitzicht voor de mensen beneden. Het wordt wel wat netter tussen beide gebouwen. Ook fijn dat er niet doorzichtig glas in komt.

GG: de nieuwe ligging van het gebouw is gedaan om aan te sluiten op het bestaande appartementengebouw. Dit was op verzoek van de AOK. Het wordt inderdaad stuk netter ingericht.

SR: Nog wel probleem met ruimte qua toegang voor onderhoud van de kopgevel. Moet wel schoonmaker bij kunnen.

GG: Wij kunnen u toe zeggen dat er voldoende ruimte komt voor onderhoud. Zo zal er bijvoorbeeld pas op voldoende afstand een omheining komen. Heb geen bezwaar tegen het plan an zich. De bestaande situatie is tenslotte ook niet best.

GG: Heeft u nog algemene bezwaren tegen het plan wat nu voorligt?

SR: Vindt het zoals het nu voorligt wel acceptabel.

GG: Er komt een nul-meting voor alle omwonenden dus ook het appartementencomplex. Dit wordt uitgevoerd door een deskundig en onafhankelijk bureau. Het resultaat hiervan wordt ook met iedereen gedeeld. Moeten nog wel even kijken hoe dat met privacy in appartementengebouw wordt geregeld.

SR: is er al bekend hoe er geheid gaat worden?

GG: Moeten nog uitzoeken wat beste heitechniek is. Er wordt zeker net zo diep geheid als jullie appartementengebouw maar de definitieve diepte moet men nog bepalen. De techniek moet nog definitief worden bepaald in relatie tot de grondslag, trillingen en belendingen.

SR: Gaan de bestaande palen er ook uit?

GG: Waarschijnlijk niet dus wellicht knippen we ze af.

SR: Door verzakking ontstonden er bulten in het terrein bij ons door niet goed afgeknepen palen. Loopt ook veel grondwater onder de plaat. Bij ons is toen tbv de bereikbaarheid voor de bouw de sloot tijdelijk gedempt en na oplevering weer uitgebaggerd

GG: Goed dat u dit aangeeft. Hier zullen we dan nader laten kijken.

SR: Wij willen na de bouw van jullie complex ons binnenterrein weer op hoogte brengen want het verzakt veel.

SR: Jullie krijgen units om afval te verzamelen. Kunnen we die niet koppelen aan onze afvalinzameling? Hebben nu houten berging met bovengrondse container en losse containers. Want mensen van Jan van Riebeecklaan 105-123 willen niet dat hun achterpad een racebaan wordt. En dan kan onze berging weg en door jullie pand vervangen worden. Dus een berging samen. Dat zou leuk zijn.

GG: Moeten we bekijken of dat gecombineerd kan worden want het afval van Gemiva zal waarschijnlijk als bedrijfsafval worden aangeduid maar we zullen het uitzoeken.