

Verslag en vervolg op de inloopavond maandag 11 april met buurtbewoners herontwikkeling KDC Bloemendaal Magalhaeslaan 27 te Gouda

Datum: 16 mei 2022

Verzonden aan: Alle aanwezigen + gemeente Gouda

Geachte buurtbewoners van de Jan van Riebeecklaan, Magalhaeslaan en de Magalhaeshof die aanwezig waren bij de inloopavond op maandag 11 april in het KDC Bloemendaal aan de Magalhaeslaan 27 te Gouda.

In aansluiting op de eerste (digitale) bewonersbijeenkomst op 6 december jl., heeft Gemiva u geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen op het huidige terrein van KDC Bloemendaal.

De architect en de stedenbouwkundige hebben aan de hand van presentatieborden het ontwerp gepresenteerd voor een nieuw woon-zorgcomplex op de huidige locatie van het KDC.

Doelstelling van deze inloopavond was:

- Het voorliggende ontwerp te presenteren aan de bewoners (zenden)
- Reacties op te halen van u als bewoners (ontvangen)

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst hebben wij de omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. Op de locatie Magalhaeslaan 27 is nu KDC Bloemendaal gehuisvest. Een technisch en functioneel verouderd gebouw. Het vervangende gebouw voor KDC Bloemendaal is nagenoeg gereed waarna de bewoners in mei 2022 zullen verhuizen. Het KDC zal blijven staan totdat er gesloopt wordt en er een nieuwe woon-zorgcomplex gerealiseerd gaat worden. Tot die tijd zal er sprake zijn van leegstandsbeheer.

Gemiva heeft de buurtbewoners op 11 april geïnformeerd over het ontwerp en er konden vragen gesteld worden over de bouwplannen.

De beoogde doelgroep zijn ouder wordende en/of ernstig meervoudig beperkte (EMB) cliënten met een verstandelijke beperking. Deze doelgroep heeft behoefte aan samen en nabijheid. Het woonconcept wat hier wordt toegepast is het zogenaamde 'groeps wonen'. Elke bewoner heeft een eigen studio (zit-/slaapkamer) met een gemeenschappelijke woonkamer en nevenruimten (wassen / droger, berging etc.). In basis wonen er 8 of 9 bewoners in een woongroep. Er komen 5 groepen van 8 of 9 bewoners verdeeld over 3 bouwlagen.

Goedkeuring op het ontwerp:

De plannen zijn in de afgelopen weken voorgelegd aan de omgevingstafel van de gemeente Gouda. Deze hebben ingestemd met het nu voorliggende ontwerp. Ook heeft de Raad van Bestuur van Gemiva akkoord gegeven op het ontwerp en kan het plan verder worden uitgewerkt richting een aanvraag voor omgevingsvergunning.

Toelichting op het voorliggende ontwerp;

In aansluiting op de vorige bewonersbijeenkomst van 6 december jl. hebben we in het ontwerp het gebouw meer massa gegeven richting het water en ook trapsgewijs opgebouwd vanaf de Jan van Riebeecklaan 105-123 naar de Magalhaeslaan en vervolgens richting de appartementen op de Jan van Riebeecklaan. Het nieuwe plan houdt, door afstand en hoogteverdeling, rekening met het uitzicht uit de appartementen. Door het bestaande pand op de Magalhaeslaan nummer 29 niet terug te bouwen, ontstaat hier meer ruimte en lucht.

Tijdens deze inloopavond zijn er diverse aandachtspunten benoemd.
De vragen en antwoorden zijn in willekeurige volgorde:

- Het maaiveld van het huidige KDC is veel hoger dan de huidige omwonenden aan de Magalhaeslaan 105 – 123, kan het nieuwe maaiveld gelijkkomen met de tuinen van de omwonenden?
- *Reactie Gemiva: We gaan in overleg met de gemeente en de ontwerpende partijen kijken of we het maaiveld kunnen en mogen verlagen waardoor er minder directe inkijk komt vanaf het maaiveld naar de omliggende tuinen en woningen.*
- Afscherming tussen de woningen aan de Magalhaeslaan 105-123 en de nieuwe locatie op de erfgrans. Gedacht wordt aan leibomen die het zicht op termijn visueel af kunnen schermen.
Reactie Gemiva: Bij de uitwerking van het buitenterrein zullen we aandacht besteden aan de erfafscheiding tussen het toekomstige parkeren en de erfgrans met de Jan van Riebeecklaan 105 – 123.
- Het nieuwe gebouw met een 2^e verdieping richting de tweede Magalhaeshof zorgt voor een hogere bebouwing naar de huidige woningen.
Reactie Gemiva: De bebouwing is mede op verzoek van de stedenbouwkundige van de gemeente Gouda verhoogd naar 3 bouwlagen. Er is nog ruim voldoende afstand tussen de woningen die ook 2 lagen hebben met een kapvorm, mede doordat de bebouwing op perceel nummer 29 niet wordt teruggebouwd. De tuinen zijn niet gelegen aan deze zijde wat de privacy niet belast.
- Hoe kan het terrein tijdens de bouw veilig worden bereikt nu deze gelegen is op een woonerf? Denk aan een tijdelijke toegang via het water?
Reactie Gemiva: De nog te selecteren aannemer zal verzocht worden hierin een passend voorstel te doen in overleg met Gemiva en de gemeente. Deze zullen wij tijdens een volgende bewonersbijeenkomst aan u presenteren. Daarin nemen we de veiligheid van u als bewoners in de wijk in mee.
- Verlichting nabij de ingang van het kinderdagcentrum aanbrengen ivm voorkomen overlast op het openbaar terrein.
Reactie Gemiva: We zullen in overleg met de gemeente kijken waar de veiligheid voor de buurt kan worden verbeterd. Dit blijft een inspanning van buurt, gemeente en Gemiva. Indien nodig plaatst Gemiva extra verlichting nabij de huidige ingang van het kinderdagcentrum.

Wij kijken terug op een prettige inloopavond waarbij we goede gesprekken hebben kunnen voeren met alle aanwezigen.

Alle omwonenden zijn geïnformeerd over het nu voorliggende ontwerp.

Planning:

De komende weken zal het ontwerpteam de stukken gereed maken voor het bestemmingsplan, waarna we deze in mei zullen indienen voor een procedure voor wijziging van de bestemmingsplan i.v.m. de hogere bebouwing en vergroting van het bebouwingsvlak.

Het streven is om voor de zomervakantie de aanvraag voor omgevingsvergunning in te dienen.

De bouw zal mede afhankelijk van de gevolgen van de stijgende bouwprijzen begin 2023 starten. We verwachten dan 1 jaar te bouwen en hopen begin 2024 de nieuwe woonzorglocatie te gaan openen.

Na verhuizing (is inmiddels gerealiseerd) van het Kinderdagcentrum naar de nieuwe locatie in Gouda zal het pand tijdelijk in leegstand worden gebracht bij een leegstandsbeheerder onder verantwoordelijkheid van Gemiva. Zodra een aannemer(s) voor de nieuwbouw bekend is en de voorbereidingen daarvan zijn afgerond zal er gesloopt worden en aansluitend zal de nieuwbouw worden gestart. We willen hiermee de overlast voor u als buurtbewoners zoveel mogelijk beperken.

In de komende periode zullen wij u via de mail informeren over de voortgang van de plannen als er daartoe aanleiding is. Zodra er een aannemer bekend is (*dit zal niet voor het eind van dit jaar*) zal deze een informatiebijeenkomst inplannen om u te informeren over de bouw en de bereikbaarheid van het bouwterrein.

Bijlagen: Presentatie voorlopig ontwerp Magalhaeslaan Gouda.

Met vriendelijke groet, namens Gemiva,

Joost Baaten en Kees-Jan Oudshoorn

Joost.baaten@gemiva-svg.nl of keesjan@oudshoornvastgoedadvies.nl