

VRAAG	ANTWOORD
Kunt u uitleggen welke kaders van het bestemmingsplan u bedoelt waar rekening mee gehouden moet worden door u als woon- en zorgvastgoed onderneming, en wat dat voor ons betekent?	De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Meerwijk'. De planlocatie kent de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak waarvoor een maximale bouw- en goothoogte van 8,5 meter geldt. Tevens mag er hoogstens 60% van het terrein bebouwd zijn. We hebben bij onze planvorming rekening gehouden met deze uitgangspunten en daarbij geconstateerd dat een bouwhoogte van 8,5 meter bij 3 bouwlagen niet meer voldoet aan het huidige bouwbesluit. Daarom komen we in onze planvorming nu uit op een bouwhoogte van 9,35 meter. Ten aanzien van het bouwvlak gaan we een fietsenberging buiten het bouwvlak bouwen. Met de gemeente is afgestemd dit bouwplan mogelijk te maken door toepassing van de kruimelregeling.
Uit hoeveel verdiepingen gaat dit woonzorgcomplex bestaan?	De nieuwe bebouwing zal bestaan uit 3 bouwlagen.
Zal de bouw schaduw werpen op ons eigendom?	Er zal een bezonningsstudie worden gemaakt om schaduwval op omliggende pecelen te onderzoeken. De studie zal naar verwachting medio december gereed zijn.
Wie zullen het pand bewonen?	Het wordt een woonzorgcomplex voor voornamelijk dementerende bewoners met ruimte voor 42 zorgenheden verdeeld over 2 woongroepen. Een belangrijk onderdeel van onze woonzorgontwikkeling zijn de gezamenlijke ruimten, waaronder een woonkamer en eetkeuken. Daarnaast wordt rondom het gebouw een moole tuin met een terras aangelegd.
Hoeveel bewoners zullen er in de panden komen te wonen	Er komen 42 zorgenheden waaronder 10 potentiële echtparenkamers. Dit zou kunnen betekenen dat er 52 bewoners zouden kunnen komen. In de praktijk zullen de echtparenkamers niet altijd zo worden benut.
Hoe komt de nieuwe bebouwing op het perceel te staan en hoe verhoudt dit zich tot de bestaande bebouwing?	Bij de situering van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de contouren van het bouwvlak (conform bestemmingsplan). We zijn er met het plan ruim binnen gaan zitten. De nieuwe footprint komt aan de bovenzijde in het midden van het bouwvlak te staan. Op deze manier kan de ontsluiting goed plaatsvinden aan de Grote Lijster en kunnen voor beide woongroepen genieten van een eigen tuin met terras. We hebben daarbij rekening gehouden om zo ver mogelijk van de woningen aan de Grote Lijster te staan en niet te dichtbij de waterzijde.
Kan het pand worden opgeschoven naar het Westen?	Daarnaast hebben we verschillende mogelijkheden verkend waarbij parkeren westelijk of noordelijk op het perceel wordt opgelost maar naar onze mening verschuift het pand dan niet de gewenste richting op en zal de nieuwe situatie nog meer afwijken van de bestaande situatie. Ook hebben we verkend of we de tuinen van de woongroepen anders kunnen situeren maar ook hierin hebben we geen betere oplossing gevonden dan nu getekend. Omdat het twee woongroepen worden is het belangrijk dat er per woongroep een goed terras met royale tuin aanwezig is. En het creëren van bijvoorbeeld een extra entree heeft weer als gevolg dat de efficiënte van het gebouw verloren gaat en het gebouw aan de binnenzijde op deze manier minder overzichtelijk wordt voor de exploitant/zorgverlener.
Kan de bebouwing aan de zijde van de Harlekijneend lager?	Dit zou ervoor zorgen dat we maar een deel van het beoogde programma kwijt kunnen en de benodigde efficiëntieslag verliezen. Dit zou er weer voor zorgen dat de kosten voor bebouwing omhoog zouden moeten waardoor het zorgconcept niet meer toereikend is voor vele mensen en het project onhaalbaar wordt.
Hoe ver komt de nieuwe bebouwing van de perceelsgrenzen te staan?	Dit is inzichtelijk gemaakt op bijgevoegde tekening.
Zal het nieuwe project invloed hebben op het uitzicht vanuit ons huis?	Afhankelijk van waar uw woning is gestueerd heeft deze ontwikkeling invloed op het uitzicht vanuit uw huis.
Wordt deze tuin afgeschermd met een hek, groene heg, slagboom?	De tuin wordt afgeschermd met een groene haag met daarin weggewerkt een hek. In de huidige plannen is geen slagboom of poort bij het parkeren voorzien. In principe komt hier geen afscherming behalve als dit in de toekomst nodig blijkt te zijn.
Waar komt de ingang voor personeel en bewoners van dit woon-zorgcomplex?	Er komt een centraal entree aan de voorzijde van het pand, aan de zijde van de Grote Lijster. Daarnaast komt er nog een secundaire entree aan de Polderweg, dat is bedoeld voor bijvoorbeeld de vullophaal.
Hoeveel parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd	Er komen 23 parkeerplaatsen. Dit is een ruim aantal gebaseerd op een studie door een erkend bedrijf naar de parkeerbehoefte onder bewoners, personeel en bezoekers in dit soort woonzorghuizen, waarbij er ook rekening wordt gehouden met piekmomenten. In de praktijk komt het erop neer dat de toekomstige bewoners, vanwege hun zorgvraag, niet meer auto kunnen rijden. Wij zijn daarom van mening dat het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoet.
Zijn er plannen voor extra parkeerplaatsen voor het nieuwe project?	De voor deze ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Er zal daarom geen gebruik gemaakt hoeven te worden van de openbare parkeervoorzieningen in de wijk.
Worden er nieuwe wegen, parkeerplaatsen of andere infrastructuurverbeteringen toegevoegd?	De bebouwing zal zoveel mogelijk aansluiten bij het huidige wegenplan. De entree blijft (op dezelfde plek) aan de Grote Lijster.
Wat gebeurt er met de bestaande bomen.	De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, daar hechten wij veel waarde aan. We hebben echter geconstateerd dat er wel een kapvergunning aangevraagd moet worden vanwege de nieuwe footprint van het gebouw. Dit zal worden gecompenseerd door het planten van nieuwe bomen. Er wordt zorgvuldig gekeken waar dit het beste op het perceel past en welke soort dit zal zijn.
Wat is het verwachte tijdsplan voor het hele bouwproces?	De indicatieve planning is als bijlage toegevoegd.
Hoelang denkt Gaudium Real Estate dat de bouw van het project zal duren?	De indicatieve planning is als bijlage toegevoegd.
Hoelang duurt het sloopproces en afvoer van de materialen?	De indicatieve planning is als bijlage toegevoegd.
Hoe zal de bouw invloed hebben op onze woning en leefomgeving?	Tijdens de bouw zou er overlast kunnen worden ervaren, maar het is aan de aannemer om dit tot een minimum te beperken en u zo goed mogelijk te informeren. De aannemer is nog niet bekend, maar tijdige informatievoorziening is wel iets wat wij zullen doorleggen.
Zijn er specifieke bouwfasen die meer overlast kunnen veroorzaken?	De ruwbouwfase geeft doorgaans meer overlast dan de afbouwfase.
In welke fase zullen de tuin en terras worden aangelegd?	Tuinaanleg behoort doorgaans tot het laatste stadium van een ontwikkeling of wordt na oplevering door de nieuwe exploitant gedaan, behalve als het onderdeel is van de constructie. Ter plaatse van de parkeervoorziening bijvoorbeeld zal het talud bij het water versterking nodig hebben.
Hoe wordt omgegaan met mogelijke schade aan aangrenzende eigendommen?	De aannemer zal een situatieopname uitvoeren voordat wordt gestart met de bouw. Hiermee zou mogelijke schade als gevolg van de bouw inzichtelijk gemaakt kunnen worden.
Hoe zit het met de verzakking van het riool ca. 30 cm?	Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de Grote Lijster niet in de integrale meerjarenplanning staat voor herinrichten danwel riool vervangen. Bij de gemeente zijn geen structurele problemen met de riolering bekend in Meerwijk. Het riool is aangelegd in 1993 en geïnspecteerd in 2013, destijds zijn er geen schades geconstateerd waarbij ingrijpen noodzakelijk was. In de Meerwijk zakt de hele openbare ruimte inclusief de daaronder liggende riolering. Als de zettingen gelijkmatig zijn hoeft dit geen problemen te geven voor de werking van de riolering. Wat er wel gebeurt, is dat de aansluitleidingen afbreken op de overgang naar de fundering (doorvoer funderingsbalk van de woning). Dit is een probleem in de hele Meerwijk en vrijwel elke woning heeft al eens zijn aansluitleiding moeten repareren. Het herstellen van de aansluitleiding op eigen terrein is de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar.
Hoe wordt geborgd dat luchtbehandelingsinstallaties op het dak geen overlast geven?	Qua installaties zal geplaatst worden wat nodig is en op basis van het huidige installatieconcept kan worden uitgegaan van normale geluidsbelasting behorende bij de type installatie en conform de daarvoor geldende regelgeving. Dus geen buitensporige en overgedimensioneerde situatie die voor overlast zorgt. Bovendien komen de installaties zoveel mogelijk in het midden van het dak te staan.
Welke maatregelen worden genomen om geluidsoverlast te minimaliseren tijdens de bouw?	Dat dient in goed overleg met de aannemer te gebeuren. De aannemer zal rekening moeten houden met bouwwerkzaamheden die zich midden in een woonwijk bevinden en zal daarbij de belangen van de bewoners in acht moeten nemen.
Wat zijn de veiligheidsmaatregelen om ervoor te zorgen dat jouw eigendom en de omgeving veilig blijven?	De aannemer zal een bouwveiligheidsplan opstellen.
Hoe zal de ontwikkelaar communiceren met ons als bewoners tijdens de bouwfase?	Vanuit de aannemer zal er een eerste aanspreekpunt worden gecommuniceerd.
Wie is het aanspreekpunt voor vragen of zorgen?	Dit kan via Gaudium, via de gemeente of bij de bouw de uitvoerder van het project.
Hoe denkt de Gaudium Real Estate dat het nieuwe project de waarde van ons eigendom zal beïnvloeden?	Over smaakt valt niet te twisten maar naar onze mening krijgt de locatie een positieve impuls door de nieuwe bebouwing die beter past bij de huidige tijd. Ook het toekomstig gebruik (senioren met 24-uurs zorg) spreekt sommigen meer aan dat huisvesting van probleemjongeren (in het verleden op deze locatie).
Planning van de planvoorbereiding en inspraakmogelijkheden	Even terugkijkend is in mei j een principebesluit over de hoofdlijnen van het plan (wat nagenoeg past in het bestemmingsplan) genomen door het college en in september is de intentieovereenkomst tussen Gaudium en gemeente getekend. De omwonenden worden nu meegenomen in het plan. Binnenkort zal Gaudium de omgevingsvergunningsprocedure opstarten en worden de laatste afspraken vastgelegd in de overeenkomst met gemeente. De overeenkomst ligt momenteel bij de raad voor 'wensen en bedenkingen'. In deze periode zal Gaudium in aanwezigheid van de gemeente nog in gesprek gaan met omwonenden voor de 'puntjes op de i'. U kunt als belanghebbende bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning en vervolgens in beroep bij de rechtbank.
Hoe kan ik verder op de hoogte worden gehouden van de bouwplannen	U kunt bij vragen rechtstreeks contact opnemen met de ontwikkelaar of met de gemeente. Bij het opstellen van nieuwe Q&A's zullen we u die toemalen. We zullen aan de aannemer vragen om tegen de tijd dat de bouwwerkzaamheden zullen starten, een informatiebijeenkomst te organiseren. Voorts wordt over het project gecommuniceerd op de projectwebsite van de gemeente.

Bijlagen meegestuurd naar omwonenden:
Indicatieve planning
Situatietekening bestaand Grote Lijster
Situatietekening nieuw Grote Lijster
Informatiepanelen van inloopavond d.d. 4-12-2023
Principebesluit college dd 22 mei 2023

Contactgegevens:
Gaudium - Marta Le Rütte - marta@gaudiumrealestate.nl