

Geachte raadsleden,

In uw raadscommissie R&W van 4 juni heeft u gesproken over het ontwerpbesluit UMCG Distributiecentrum Oosterhamrikkade 5,7,9. Bij de bespreking ervan waren 2 insprekers.

Inspreker 1, een bewoonster van één van de woonboten en inspreker 2, een bewoner van de Gorechtgade (haar achtertuin grenst aan het bouwterrein). Deze insprekers vertegenwoordigen de opvatting van meerdere omwonenden.

De punten van eerstgenoemde inspreker waren al bekend bij ons. De punten van de tweede inspreker waren voor ons en de ontwikkelaar nieuw.

De vragen van de insprekers hebben we daarop teruggelegd aan de ontwikkelaar en ik wil u graag even op de hoogte brengen van de uitkomst.

Hierna is cursief de reactie van de ontwikkelaar aangegeven.

De kernpunten van inspreker 1 waren:

1. Als vierde bouwlaag vervalt, worden alle bezwaren weggenomen.
De discussie over de bouwhoogte is wel gevoerd, maar een bouwlaag minder betekent dat het plan niet haalbaar is. Daarbij heeft de ontwikkelaar in de loop van het traject wel de bovenste bouwlaag teruggelegd om de invloed van schaduwwerking op de kade en de woonboten zo klein mogelijk te maken. Ook is er alles aan gedaan om de verschijningsvorm af te stemmen op het huidige gevelbeeld. Beide ingrepen hebben ook al geleid tot hogere bouwkosten dan voor een standaardoplossing. Met de wensen uit de omgeving is dus wel degelijk rekening gehouden.
2. Balkons zijn niet voorgeschreven (voor woningen kleiner dan 40m²); volstaan kan worden met een gemeenschappelijke buitenruimte. Dus geen balkons (maar wel evt. Franse balkons) of kleinere balkons om kans op overlast naar omgeving te verkleinen.
De doelgroep is starters. Binnen deze doelgroep worden op deze locatie meerdere niveaus aangeboden. De blokken A en C zonder directe buitenruimte, maar met een gemeenschappelijke buitenruimte. Het middenblok B met een extra kwaliteit in de vorm van een individueel balkon. Voor het vermarkten van de woningen is deze differentiatie uitgangspunt voor de ontwikkelaar. Hiermee wordt een bredere doelgroep bereikt en stijgt de verkoopkans.
3. Graag een huismeester aanstellen als aanspreekpunt voor de omgeving
De intentie van de ontwikkelaar is het geheel individueel te verkopen. Voor de beide flankerende blokken is dit zonder restrictie de bedoeling. Wat betreft het middenblok (82 woningen) houdt de ontwikkelaar er rekening mee dat circa 30-40% vooralsnog in zijn portefeuille blijft en wordt verhuurd. Er moet dus een VvE komen voor de gemeenschappelijke ruimte en per blok. Hierin is een huisreglement opgenomen. Het is dus in het belang van de kopers zelf (de doelgroep) dat het complex netjes is en

blijft. Ook dat er geen overlast ontstaat. Een huismeester heeft daardoor geen toegevoegde waarde in relatie tot de kosten die daarmee annex zijn. De VvE is het aanspreekpunt voor de omgeving mocht daar behoefte aan zijn.

Inspreker 2 had twee (voor ons nieuwe) punten:

1. Graag de kopse gevels van het complex uitvoeren in lichte steen i.v.m. lichtinval van de woningen aan de noord- en zuidzijde (zonniger en lichter uitzicht voor bewoners)

Deze wijzigingen wordt doorgevoerd onder voorbehoud van goedkeuring welstand (zie bijgevoegde impressie)

2. Parkeerplaats grenst aan tuin omwonenden. Dit kan (vooral 's nachts) vanwege klappende autodeuren hinder tot gevolg hebben. Deel parkeerplaatsen overdekt. Graag uitbreiden en/of open parkeerplaatsen voorzien van drie wanden (noord, oost, west) en groen dak. Dit laatste is goed voor de vermindering van fijnstof en voor het uitzicht van bewoners (niet alleen steen)

De ontwikkelaar zal het hekwerk doorzetten over de parkeerplaatsen heen. Deze wordt "vergroend". (zie bijgevoegde impressie)

Met betrekking tot het bouwplan is verder nog het volgende aan te geven:

- De ontwikkelaar levert volgens afspraak een bijdrage aan de kade. De kade wordt samen met bewoners ontworpen.
- Aan het middenblok worden geveltuintjes aangebracht die bijdragen aan een groene uitstraling.
- De bovenverdieping is bewust teruggelegd i.v.m. bezonning van de kade
- Er wordt door de ontwikkelaar een extra investering (duurzaam en luxe) gedaan om de bepaalde doelgroep te waarborgen en zelfs binnen deze doelgroep een differentiatie aan te kunnen bieden.
- Er is door de ontwikkelaar een extra investering gedaan in het terug laten komen van de oorspronkelijke verschijningsvorm (huidige gebouw).
- De ontwikkelaar heeft reeds mitigerende maatregelen (o.a. vleermuiskasten aan gevels aan de overzijde van het kanaal) getroffen voor de vleermuizen. Er zijn vooralsnog geen vleermuizen aangetroffen.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Van der Schaaf