Ruimtelijke Onderbouwing Omgevingsvergunning

Ontwikkeling 148 2-kamer appartementen
Oosterhamrikkade 5, 7 en 9

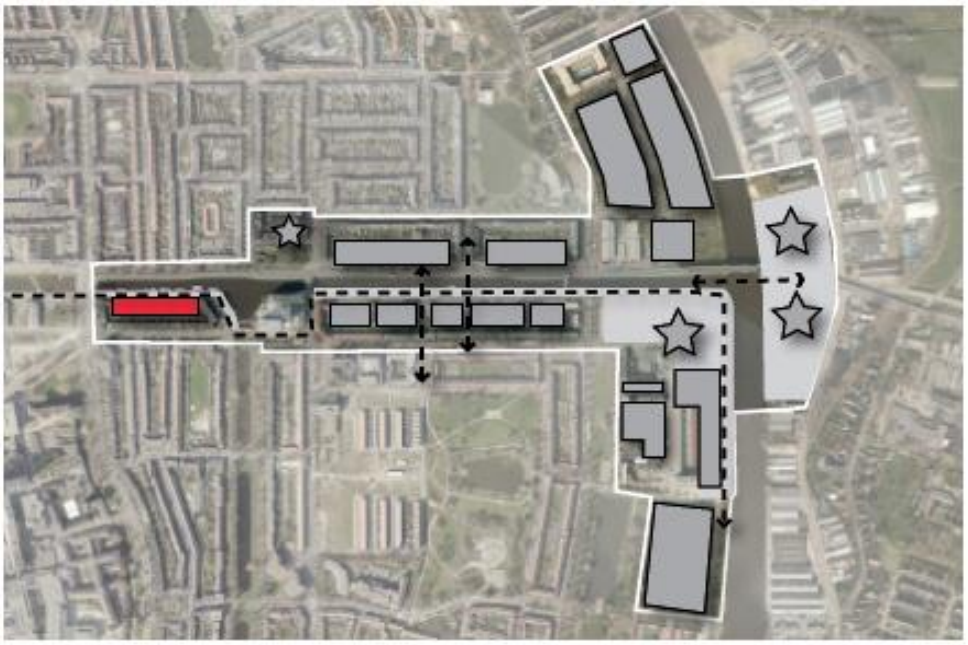
“Voormalig UMCG-distributiecentrum”

Mei, 2014

1. Inleiding

De Oosterhamrikzone is een transformatiegebied langs het Oosterhamrikkanaal, gelegen tussen de Korreweg- en de Oosterparkwijk. Reeds geruime tijd zijn wij als Stad samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en belanghebbenden bezig om de oude bedrijvigheid in deze zone stap voor stap om te vormen tot een gemengde woon- en werkbuurt. In de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 is onze aanpak voor dit gebied herijkt en hebben wij onze ambitie verwoord. Wij staan een organische ontwikkeling van het gebied voor, waarin oude en nieuwe functies samen op kunnen trekken. Hierbij ontstaan kansen voor tijdelijk gebruik, welke op korte of lange termijn opgevolgd worden door nieuwe – definitieve – stedelijke ontwikkelingen.

Één van de locaties waar een tijdelijke invulling wordt opgevolgd door een nieuw ontwikkeling betreft het voorliggende bouwplan van Urban Interest op het voormalig AZG (nu UMCG)-distributiecentrum aan de Oosterhamrikkade 5, 7 en 9. Het betreft een ontwikkeling die aan de noordkant begrensd is door de weg Oosterhamrikkade zz en aan de andere zijden direct grenst aan de achterzijde van de percelen van de Gorechtkade, de E. Thomassen à Thuessinklaan en de parallelweg van het Wouter van Doeverenplein, e.e.a. zoals op de kaart aangegeven.



Na het vertrek van het distributiecentrum is het gebouw tijdelijk ingevuld door verschillende kunstenaars en bewoners via de anti-kraak organisatie Carex. De eigenaar, Urban Interest, is nu voornemens om op deze locatie verspreid over 3 bouwblokken, 148 twee-kamerappartementen te realiseren en heeft hiertoe een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Aangezien het bouwplan niet volledig past binnen het vigerend bestemmingsplan Oosterparkwijk is het noodzakelijk om voor die punten waar het afwijkt een planologische procedure te doorlopen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een integrale ruimtelijke afweging, met de diversiteit aan belangen die zich in deze zone manifesteren, voor het verlenen van de omgevingsvergunning de hiervoor benodigde binnen- en buitenplanse vrijstellingen. In dit stuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het bestaande kader (bestemmingsplan en Routekaart Oosterhamrikzone), de ruimtelijke onderbouwing met daarin een beschrijving van het bouwplan en een ruimtelijke afweging, vervolgens komt de bewonersparticipatie aan bod inclusief een beschrijving van eerdere plannen. Tot slot wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Als bijlage is de bezonningsstudie en het verslag van de informatiebijeenkomst toegevoegd.

2. Bestaand kader

Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan valt in het Bestemmingsplan Oosterparkwijk. Dit plan is op 28 maart 2012 vastgesteld en op 2 augustus 2012 in werking getreden. Voor de locatie geldt de bestemming “bedrijf”.
Daar waar op de plankaart (w) staat aangegeven mag op de bovengelegen verdieping(en) gewoond worden. Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van de binnenplanse ontheffing als omschreven in artikel 4.4.6 lid c van de planregels voor het realiseren van nieuwe woningen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. Hierbij zijn de nadere eisen zoals gesteld in artikel 4.4.3 van toepassing.

Het terrein mag in zijn geheel worden bebouwd, waarbij aan de voorzijde de maximaal toegestane hoogte 8 meter bedraagt en aan de achterzijde 4 meter. Op grond van artikel 4.4.1 onder b. kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter. Aan de voorzijde dus tot een hoogte van 12 meter en aan de achterzijde tot 8 meter. Artikel 22 geeft algemene afwijkingsbevoegdheden voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoering grenzen, o.a. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken. Voor deze afwijkingen geldt eveneens dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Dit bouwplan past zowel qua functie als qua bebouwingshoogte niet één op één in het bestemmingsplan. Ook de ruimtelijke randvoorwaarden die zijn opgenomen in de

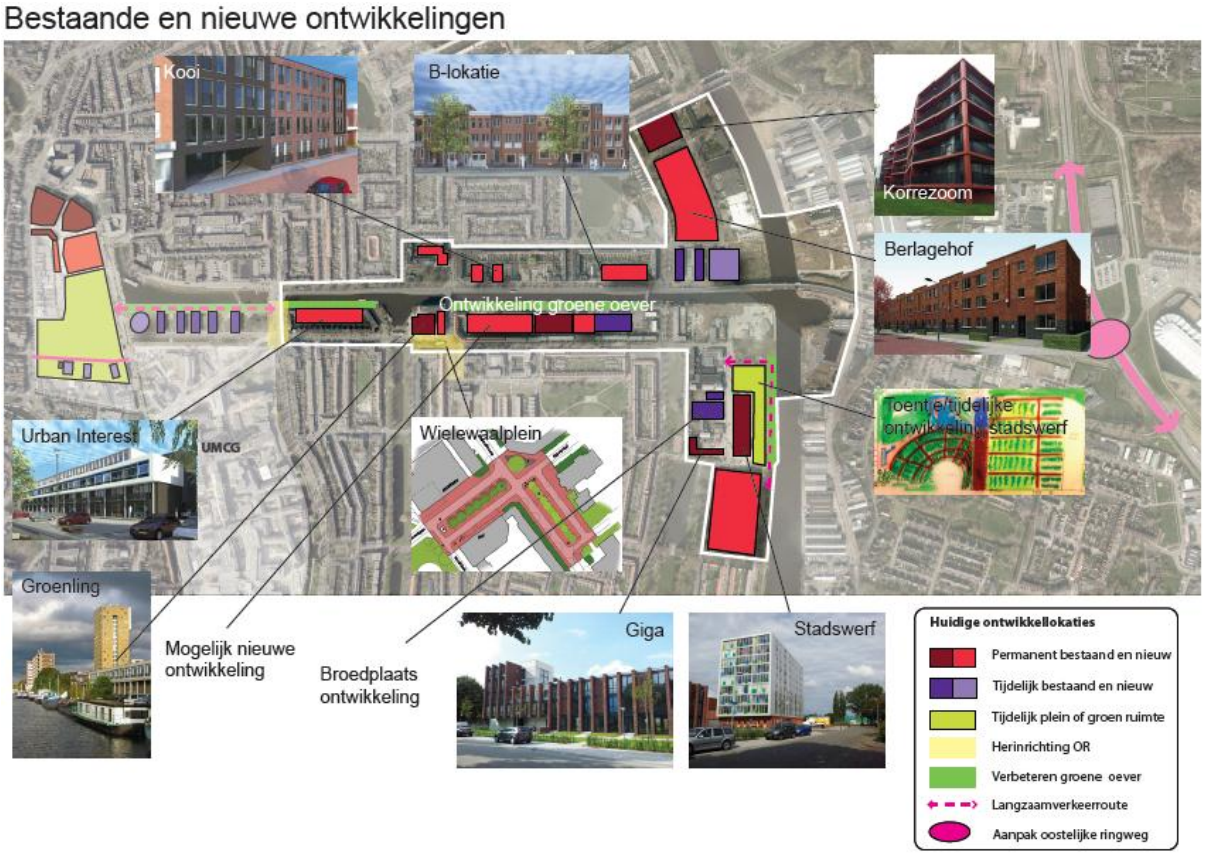
wijzigingsbevoegdheid zijn voor de hoogte ontoereikend om dit bouwplan te faciliteren. Dit ten gevolge van de volgende redenen:
De afwijkingen betreffen:

- De functie wonen is niet toegestaan: hiervoor is een “binnenplanse” afwijking in het bestemmingsplan opgenomen.
- De bouwhoogte wordt overschreden: Voor een deel van het terrein geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en voor een deel maximaal 4 meter, waarbij een “binnenplanse” afwijking mogelijk is tot 12 meter. De hoogte van alle drie de gebouwen is 12,38 meter en overschrijdt daarmee de toegestane bouwhoogte. Om deze hoogte mogelijk te maken is een “buitenplanse” afwijking conform art. 2.12.1a onder 3 van de Wabo nodig.
- De balkons en erkers van het middelste blok hangen boven de stoep (gemeentegrond). De balkons en erkers zijn daarmee buiten het bouwvlak gesitueerd. Hiervoor is een “binnenplanse” afwijking opgenomen.

Voor medewerking aan dit bouwinitiatief is een juridische procedure noodzakelijk. Dit zal een uitgebreide procedure zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aangevraagde omgevingsvergunning zal gedurende 6 weken ter inzage liggen. In die periode kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. Daarna besluiten burgemeester en wethouders over de vergunning. Het is mogelijk in beroep te gaan bij de rechtbank omtrent het besluit van de vergunning.

Routekaart Oosterhamrikzone

De Routekaart Oosterhamrikzone is in oktober 2013 door het college vastgesteld als een dynamische ontwikkelagenda waarin we laten zien wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Het betreft een inventarisatie van plannen en initiatieven die zich manifesteren in de zone, aangevuld met een beschrijving van kansen en vraagstukken.



Het toekomstperspectief voor de zone betreft een transformatiegebied waarbij de oude bedrijvigheid stap voor stap omgevormd wordt tot een gemengde woon- en werkbuurt. De huidige marktsituatie brengt met zich mee dat er geen allesomvattende totaalvisie is gemaakt, maar een agenda waarbij de ontwikkelingen in het gebied organisch worden vormgegeven. Langs het Oosterhamrikkanaal staan aan weerszijden van het kanaal woningbouwontwikkelingen gepland. Het ruimtelijk perspectief zoals dat staat weergegeven in het bestemmingsplan laat hierin de geest van de ontwikkelingen zien. Mits goed onderbouwd, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Eén van de vraagstukken, die van wezenlijke invloed is op de ontwikkeling van de onderhavige locatie betreft de studie naar de bereikbaarheid van het noordoostelijk stadsdeel. De uitkomsten van die studie worden in 2015 verwacht. Reeds nu zal vanuit de meest geluidsintensieve variant voor dit plan rekening gehouden moeten worden met een clustering van vervoersbewegingen direct aan de noordkant van de Oosterhamrikkade. In de Routekaart is wel geconcludeerd dat deze ontwikkeling verder los staat van de keuze waar in de toekomst de verbindingsweg wordt gesitueerd.

De ontwikkeling van het UMCG-distributiecentrum staat in de Routekaart benoemd als één van de eerste concrete projecten. Het bestaande UMCG-distributiecentrum wordt wel eens gezien als een object dat behoudens waardig is, echter het pand heeft formeel geen beschermde status. Als randvoorwaarde is in de Routekaart benoemd dat het nieuwe gebouw goed moet aansluiten op de openbare ruimte. Het vergroenen van de kade dient hierin meegenomen te worden.

3. De Ruimtelijke Onderbouwing

Eigenaar en ontwikkelaar Urban Interest heeft voor het voormalig UMCG-distributiecentrum, gelegen aan de Oosterhamrikkade 5, 7 en 9, een bouwplan gemaakt. Het betreft de nieuwbouw van 148 tweekamerappartementen met een oppervlakte van ca. 38 m^2, verdeeld over 3 woongebouwen. Het plan voorziet in 76 parkeerplaatsen op eigen terrein. Om het plan te kunnen realiseren dient het bestaande gebouw gesloopt te worden.

Sloop

Het bestaande gebouw lijkt in eerste aanleg een typisch gebouw om te herbestemmen. Het betreft een ensemble van gebouwen waarin op dit moment verscheidene (tijdelijke) functies zijn ondergebracht. Het oorspronkelijk ontwerp is gemaakt in 1955 door een samenwerkingsverband van de architecten v.Tijen, Maaskant, en Klein onder de noemer "Bureau voor Industriebouw" .
De werken van dit bureau staan los van de ontwerpen van de bureaus van de individuele naamgevers en waren bedoeld als commerciële dragers.
Het eerste , niet uitgevoerde, ontwerp voor het gebouw heeft de kenmerkende eigenschappen van het werk van Maaskant waarbij de bijzondere aandacht voor de logistiek een belangrijke rol vervult. Echter het definitieve en gerealiseerde ontwerp heeft deze kenmerken in veel mindere mate, waarbij ook de plattegrond is versoberd. In het gerealiseerde ontwerp wordt een aanbouw met schuin dak toegevoegd die stilistisch moeilijk te verklaren valt. Het definitieve ontwerp is in Groningen op het bureau van Frans Klein getekend door F.F.A. Robertus, architect BNA lid maatschap Buro Klein.
In 1969 is het kantorendeel uitgebreid met een opbouw , ontworpen door Bureau Klein , waarbij er sprake is van duidelijke vermindering van de technische kwaliteit. De betonnen dak en vloerranden zijn verlengd middels een houten constructie met een lichte staalconstructie en ook wordt een hechthouten boeiboord (zonder aansluiting details) toegevoegd, waarna het is overgeschilderd. De betonnen kolommen worden opgetopt met stalen profielen en zijn deels betimmerd met hechthout.

Gepoogd is om het programma (deels) onder te brengen in de bestaande bebouwing, hiervoor is een aantal alternatieven onderzocht door de ontwikkelaar. Met name de bouwhoogte van de begane grond, te hoog voor 1 bouwlaag en te laag voor 2 bouwlagen, was een onderwerp van discussie. Daarbij is vastgesteld dat het moeilijk zou worden de bestaande vloeren aan de hedendaagse voorschriften te kunnen laten voldoen. Ook de bouwfysische aspecten zouden de nodige wijzigingen aan de kenmerkende slanke betonstructuur geven. In het verbouwde deel (1969) spelen deze afwegingen in nog sterkere mate omdat de constructie van dit deel minimaal was berekend en sowieso moest worden vervangen.

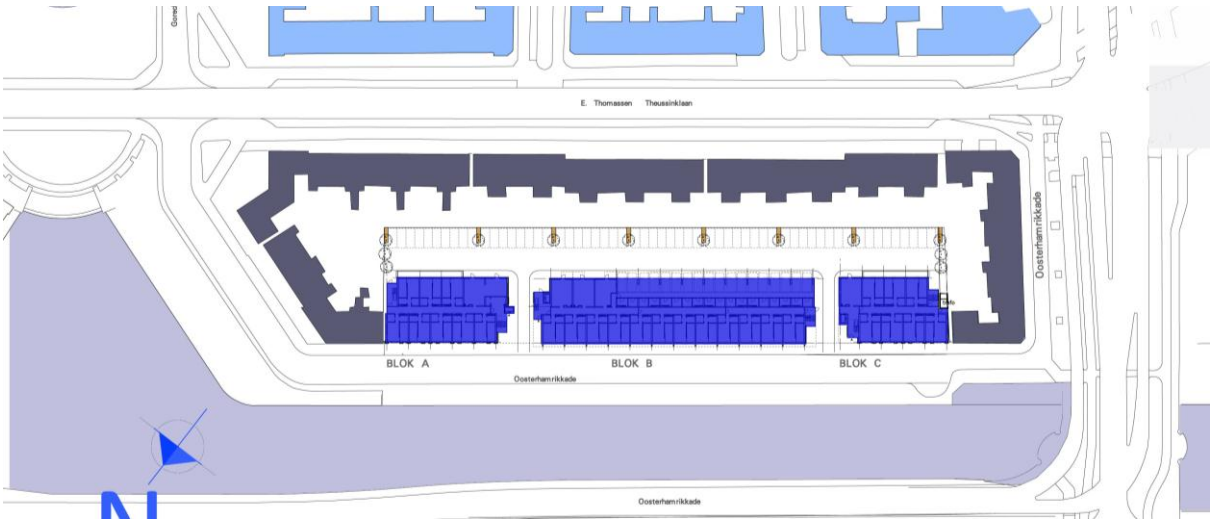
Dit alles overziend en in samenhang met zowel de technische als de economische uitvoerbaarheid heeft de eigenaar doen besluiten om tot sloop over te gaan. Aangezien het gebouw geen beschermde status heeft, is de sloopmelding geaccepteerd, zij het onder voorwaarden verband houdende met de flora & fauna wetgeving. De sloopmelding staat los van de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van deze drie woongebouwen en maakt geen onderdeel uit van deze procedure.

Eigenaar en architect hebben in het ontwerp van het nieuwe gebouw het kenmerkende beeld van het witte kader op kolommen als visueel icoon van ons collectieve geheugen gerespecteerd. Hierdoor komt de verschijningsvorm van het oorspronkelijke gebouw terug in het nieuwbouwplan.

Het bouwplan

De bouwlocatie kenmerkt zich door zijn grote lengte, in oost-west richting, versus de relatief geringe diepte. Het gebouw bevindt zich aan een versteende kade, met aan de waterkant woonschepen. De omringende gebouwen bezitten 3 bouwlagen, waarin zich een verscheidenheid aan woningen bevinden variërend van rijwoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen. Vrijwel de gehele bouwlocatie is in de huidige situatie bebouwd.

Deze kenmerken van de bestaande situatie zijn gebruikt en versterkt in het ontwerp. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwblokken, waarbij het middelste blok een visuele verwantschap heeft met de oorspronkelijke bouwmassa. De buitenste bouwblokken, welke aansluiten op de bestaande bebouwing, worden als een metselgevelwerk behandeld, met een maatvoering die goed aansluit. Ook qua hoogte vindt er een logische koppeling plaats met de belendende panden. De ontsluiting van het achterterrein, waar het parkeren plaatsvindt, ligt tussen de gebouwen. Door ruimte te laten tussen de gebouwdelen en deze in stijl te variëren wordt voorkomen dat de bebouwing te massief wordt.



Het hoofdgebouw (het middelste) refereert aan het industriële verleden van deze plek. Het grote witte kader, staand op kolommen, is als ontwerpuitgangspunt behouden. Het geeft hiermee identiteit aan het project en de locatie. De vierde bouwlaag van het hoofdgebouw is aan de kadezijde opgebouwd uit een in aluminium uitgevoerd verticaal raster, waardoor deze opbouw een licht karakter krijgt. Deze 4^{e} laag is teruggelegd ten opzichte van de gevellijn, zodat de omgeving minder last heeft van eventueel optredende slagschaduw door het gebouw. Aan de voorzijde wordt voorzien

in de noodzakelijke buitenruimte van de woningen door de realisatie van balkons en voortuintjes (nog niet zichtbaar op de impressies).

De twee buitenste bouwblokken zijn zodanig ontworpen dat de aansluitingen met de bestaande bouw in 3 lagen is, waarna een sprong naar de 4^{e} bouwlaag wordt gemaakt. Hiermee wordt een soepele overgang tussen bestaand en nieuw gemarkeerd.

Alle achtergevels worden uitgevoerd in metselwerk en sluiten daarmee aan op de bestaande achtergevels van de bestaande bouwblokken. Doordat het gebouw voorziet in een middengang die aan weerszijden de appartementen ontsluit, is het gebouw dieper dan de belendende gebouwen. De afstand naar de achtergelegen woningen is echter nog steeds ruim voldoende.

Het bouwplan bestaat, zoals eerder vermeld, uit 148 wooneenheden met een gemiddelde grootte van 38 m^2. Het zijn 2-kamerappartementen voor zowel de koop- als de huurmarkt, waarbij de plattegrond zodanig is dat kamergewijze verhuur vrijwel niet mogelijk is. De verwachting is dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep variërend van starters op de woningmarkt, jongeren, werkenden voor het UMCG en (beperkt) ouderen. Dit mede gezien de ligging nabij de binnenstad, de voorzieningen zoals het UMCG en het hoge afwerkingsniveau van zowel het ex- als interieur. In de bijlage (1) is een notitie van de ontwikkelaar opgenomen die specifiek ingaat op de doelgroep.

Verkeer en parkeren
Het parkeren wordt volledig op eigen terrein, aan de achterzijde opgelost. Het bouwplan voorziet in 76 parkeerplaatsen. Uitgaande van een parkeernorm van 0,3 (huur/koop appartement < 50 m^2), is de parkeerbehoefte 45 parkeerplaatsen. Er wordt met het plan ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte. Het parkeerterrein is alleen toegankelijk voor bewoners (en bezoekers) van het complex.
Het fietsparkeren wordt aan de achterzijde van het pand inpandig opgelost. Het betreft een gebruiksvriendelijke oplossing, noodzakelijk om de fiets uit het straatbeeld voor het bouwplan te weren.
De wegenstructuur langs de kade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.

Zonnediagrammen
Om de schaduwwerking van het bouwplan op de omgeving te toetsen zijn schaduwdiagrammen opgesteld. Deze diagrammen laten op verschillende tijdstippen van de dag en per seizoen zien hoe de schaduw valt. Om een goede vergelijking te kunnen maken met de huidige situatie is de bezonningsstudie uitgevoerd voor zowel de huidige bebouwing als de toekomstige bebouwing. Uit de studie kan worden opgemaakt dat de grootste verandering van de slagschaduw ’s ochtends plaats vind. De schaduw zal in het vroege voorjaar en de late herfst de gehele kade bestrijken. De invloed van het complex op de bezonning is, vanwege de ligging en de zonnestand, later op de dag een stuk minder. Dit met uitzondering van de aanpalende woningen aan de noordoostzijde. Deze woningen ondervinden op de begane grond in de middag meer schaduwwerking als gevolg van de bouw van dit complex. Voor de schaduwdiagrammen wordt verwezen naar de bijlage (2).

Geluid
Wat betreft de geluidhinder is uitgegaan van het meest geluidsintensieve scenario waarbij de bereikbaarheid van het UMCG, voor zowel auto- als busverbinding, wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het Oosterhamrikkanaal. Op basis van dat uitgangspunt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten leiden tot het volgen van een hogere waarde procedure, welke gelijktijdig met deze omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke afweging
Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruimtelijk verantwoord is. Het ambitieniveau zoals dat aan de dag wordt gelegd, wordt gewaardeerd. Er kan ingestemd worden met de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan op basis van de volgende argumenten.

- De functie wonen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De functiewijziging is dan ook passend om de volgende redenen:

- Verblijfssituatie en sociale veiligheid: Het bestaande pand staat deels leeg en wordt deels benut voor antikraak. Er wordt daarom al jaren niet meer geïnvesteerd in het gebouw. De leegstand en aftakeling van het gebouw komen de levendigheid van de omgeving en de sociale veiligheid niet ten goede. Kade en gebouw stralen verloedering uit en zijn gebaat bij een nieuwe impuls en levendigheid aan de kade.
- Straat en bebouwingsbeeld: De afmetingen van het voorliggende plan passen binnen het straatbeeld. Het middengebouw refereert met de gevel en het bouwvolume aan de bestaande bebouwing. De kolommenstructuur, het materiaal en het langgerekte venster zijn een verwijzing naar het Maaskantgebouw. De twee vleugelgebouwen sluiten in maat en schaal en in materiaal goed aan bij de omliggende woonbebouwing.
- Verkeersveiligheid: De parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan is 45 parkeerplaatsen. Het plan zelf voorziet op het binnenterrein in 76 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots in de behoefte wordt voorzien. Door de maat van de kade en de ligging in de stad leidt dit niet tot conflictsituaties bij deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan schenkt goed aandacht aan het fietsparkeren. De stallingsruimte wordt binnen het plan opgelost en is goed bereikbaar.
- Gebruiksmogelijkheden van de omliggende woonbebouwing: Het bouwplan komt in de plaats van een bestaand gebouw. Dit gebouw ligt aan de noordzijde van het blok. Dat betekent dat de nadelige gevolgen als gevolg van schaduwwerking beperkt zijn.
- Geluidsbelasting: de hogere waarde procedure voor de geluidsbelasting wordt gelijktijdig met de uitgebreide procedure voor dit bouwplan doorlopen. De hierin opgenomen geluidsbelasting is aanvaardbaar.

- De maximale bouwhoogte wordt overschreden. Het gebouw wordt 12,38 meter hoog, terwijl er deels 4 en deels 8 meter is toegestaan, met een binnenplanse afwijking van 4 meter tot respectievelijk 8 en 12 meter. Er dient daarom gebruik te worden gemaakt van een buitenplanse afwijking. Op deze locatie zijn gebouwen van het nu aangegeven volume goed inpasbaar, vanwege de ruimte die het water en de kade van het Oosterhamrikkanaal bieden. Naar de omwonenden toe is de hoogte van het bouwplan te verantwoorden. De bezonningsstudie laat zien dat de gevolgen toelaatbaar zijn. De overschrijding van de bouwhoogte is ruimtelijk verantwoord en vanuit stedenbouwkundig perspectief inpasbaar op deze locatie.

- De balkons en erkers van het middelste blok zijn buiten het bouwvlak gesitueerd. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Het toevoegen van balkons en erkers zijn van een dusdanig toegevoegde waarde aan de uitstraling en de gebruikswaarde dat dit verantwoord wordt gevonden. Daarbij komt dat aan de voorzijde kleine tuintjes worden gerealiseerd, die voor een vriendelijker aanzicht van de kade zorgen.

Het fietsparkeren wordt passend opgelost. Inpandig per bouwblok en voldoende gebruiksvriendelijk. Het parkeerterrein is enkel toegankelijk voor bewoners. Toegangen en terrein zullen voldoende worden verlicht met het oog op de sociale veiligheid. Het bouwplan voor het middelste bouwblok wordt duurzaam ingestoken met zonnepanelen op het dak ten behoeve van een energie neutrale aansturing van de algemene voorzieningen zoals ledverlichting. De aansluiting op maaiveldniveau en de overgang van privé naar openbare ruimte wordt nauw kortgesloten met de projectgroep Oosterhamrikzone. Daarnaast wordt in goed overleg met de direct aanwonenden bekeken op welke wijze de kade verder vergroend kan worden.

Om de gangen gebruiksvriendelijk en licht te maken wordt er op diverse manieren daglicht binnen te laten . Dit gebeurt met glazen bouwstenen, een groot daklicht boven het centrale trappenhuis en licht aan de einden van de gangen. Daarnaast worden de gangen opgewaardeerd door een doordachte kleurstelling en verlichting. De 10 nieuwe bomen zijn positief van invloed op de kwaliteit van het binnengebied en de parkeeroplossing.

Realisatie van het gebouw leidt tot een opwaardering van het gebied en breekt met de huidige tendens van leegstand en achteruitgang van de kade.

4. **Participatie**

De ontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum aan de Oosterhamrikkade 5, 7 en 9 heeft een lange voorgeschiedenis. Vele plannen hebben in de afgelopen jaren de revue gepasseerd. Veel van deze plannen hebben de tekentafel nooit verlaten, enkele zijn opgenomen geweest in bouwmanifestatie zoals de Intense Stad en de Intense Laagbouw. Met het opnemen van bouwplannen in manifestaties worden verwachtingen geschapen. Zowel richting ontwikkelende partijen als naar betrokken buurtbewoners. Helaas wil niet altijd zeggen dat het opnemen van een locatie in een specifieke manifestatie ook altijd resulteert in een plan dat wordt gerealiseerd. Soms is een plan eenvoudigweg financieel niet haalbaar, vraagt de consument om een ander woningtype of past het ontwerp wel in de manifestatie, maar niet in de bestaande omgeving. Dit geldt ook voor deze locatie.

Verschillende ontwerpen

Enkele ontwerpen die de afgelopen jaren de revue gepasseerd en om uiteenlopende redenen niet tot ontwikkeling zijn gekomen, worden hierna getoond.

Inzending manifestatie Intense Stad

Uitwerking van het model voor de Intense stad, waarbij koopappartementen zijn gesitueerd op een commerciële strip met onder andere een supermarkt. De gewenste bouwmassa's en commerciële invulling was van dien aard dat de ontwikkeling uiteindelijk om moverende redenen niet van de grond is gekomen.

Inzending voor de manifestatie Intense laagbouw, waarbij werd voorgesteld op deze locatie eengezinswoningen in het hogere segment te realiseren in een compacte setting. Project bleek financieel niet haalbaar te zijn, mede omdat op deze locatie geen vraag is naar dit type eengezinswoning.

In maart 2012 hebben alle inspanningen voor herontwikkeling geresulteerd tot de indiening door de eigenaar van een bouwaanvraag voor de realisatie van 146 kleine studenteneenheden en 4 eengezinswoningen. Deze aanvraag is uiteindelijk ingetrokken, mede omdat ook dit plan met deze opzet niet haalbaar bleek te zijn.

Verdere uitwerking van dit laatste plan en nadere oriëntatie op de Groningse huurmarkt heeft er toe geleidt dat de eigenaar in het zomer van 2013 met een nieuw bouwplan is gekomen, welke in deze ruimtelijke onderbouwing verder is toegelicht. Het bestaat uit 148 2-kamer appartementen, verdeeld over drie woongebouwen, waarbij de aanhechting met de belendende panden beter is afgestemd o.a. door een getrapte overgang van 3 naar 4 bouwlagen en de terugkraging van de 4^{e} bouwlaag op het hoofdgebouw, de wisselwerking met de omgeving beter tot zijn recht komt.

Overleg met de buurt
Naar aanleiding van het ingediende bouwplan in maart 2012 en het daaropvolgende ontwerpproces, is veelvuldig overleg gepleegd met (vertegenwoordigers van) de omgeving. Een opsomming:

- Tijdens de bijeenkomst op de Voorwaarts-Voorwaarts op 10 mei 2012 over de nieuwe start in de Oosterhamrikzone, is aangegeven dat er een bouwplan voorligt waarbij het vml UMCG-distributiecentrum wordt omgevormd tot studentenhuisvesting met enkele grondgebonden woningen, waarbij is aangegeven dat hierover nog veel uitgewerkt moet worden alvorens de aanvraag in behandeling kon worden genomen.
- Op 11 september 2012 is in het Heel de Buurt-overleg van de Oosterparkwijk tekst en uitleg gegeven over (de status van) het bouwplan. Het ingediende plan was op dat moment zeer onvolledig en kon nog niet door de gemeente getoetst worden.
- Niet lang na dit overleg is de bouwaanvraag door de ontwikkelaar introkken. De buurt is hierover op 3 oktober 2012 geïnformeerd.
- In de zomer van 2013 is de ontwikkelaar met nieuwe plannen gekomen voor deze locatie. De buurtvertegenwoordiging is hierover ingelicht, waarna op 2 september 2013 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de vertegenwoordiging en Urban Interest. De buurt heeft hierbij haar zorgen en wensen te kennen gegeven.
- Op 1 oktober 2013, bij de inloopmarkt over de Routekaart Oosterhamrikzone is door de architect ook het bouwplan van Urban Interest gepresenteerd. Naast enkele kritische geluiden door direct omwonenden is het plan met instemming begroet.
- Op 10 oktober 2013 heeft een informatief gesprek plaats gevonden tussen meerdere verontruste buurtbewoners en de gemeente. De buurtbewoners hebben hierbij te kennen gegeven zich ernstig zorgen te maken over de invulling van de locatie met eenzijdige studentenbewoning. De wensen en zorgen zijn naderhand door de gemeente mede gedeeld aan de ontwikkelende partij.
- Op 20 november heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarbij de ontwikkelaar samen met de architect het bouwplan heeft toegelicht, zoals zij voornemens waren om het plan in te dienen voor de omgevingsvergunning (zie bijlage 3).

Tijdens de overlegmomenten is naar voren gekomen dat veel buurtbewoners zich zorgen maken over:

- De sloop van een beeldbepalend pand, dat op de selectielijst staat van na-oorlogse monumenten.
- De toename van het aantal studenten in een klein gebied, waarbij de zorg zich met name richt op de toename van de verkeersdrukte, het aantal mensen in een klein gebied, afname van de privacy, geluidsoverlast (o.a. via balkons), schaduwwerking, scheefgroei verhouding student/stadjer, de flora & fauna (vleermuis) en de verrommeling van de omgeving door o.a. fietsenoverlast.

De omwonenden geven aan dat ze mee willen denken over de herbestemming van het bestaande gebouw, waarbij gemengde bewoning een wens is (senioren, 50-plussers en gezinnen) door o.a. grotere wooneenheden en een mengvorm voor koop en huur. Het gebouw zou dan niet hoger moeten worden dan het bestaande gebouw, waarbij het behoud van het pand als gemeentelijk monument en/of Gronings Erfgoed voor de periode 1945-1970 hoog in het vaandel staan. Ook zou men graag de kade willen vergroenen en de ecologische zone versterken.
Overigens hebben ook meerdere direct omwonenden en bewoners uit de wijk zich uitermate positief uitgesproken over het voorgenomen bouwplan. Zij vinden het huidige gebouw een doorn in het oog, waardoor verloedering en een onveilig gevoel ontstaat. Het terug laten komen van de huidige verschijningsvorm wordt door deze laatste groep mensen als zeer positief ervaren.

Resultaten uit het overleg met de omgeving
Doordat veelvuldig overleg is gepleegd met omwonenden, waarbij de zorgpunten gehoord zijn, is op verschillende onderdelen het bouwplan op details aangepast. De ontwikkelaar heeft vastgehouden

aan de realisatie van 148 tweekamerappartementen van circa 38m^2 in een volledig nieuw gebouw op deze locatie. De ontwikkelende partij gaat hiermee dus niet akkoord met de wens vanuit de omgeving om het bestaande pand te laten staan of het te gaan ontwikkelen voor een andere doelgroep. Expliciet maakt de ontwikkelaar duidelijk dat het gebouw niet wordt gerealiseerd voor studentenhuisvesting. Zij mikken met deze ontwikkeling vooral op de net werkende jongere, starters op de woningmarkt, (tijdelijke) medewerkers voor het UMCG en daaraan verwante doelgroepen. Dat is ook de reden dat zij uiteindelijk niet zijn gegaan voor 1-kamer studio's, maar voor kwalitatief hoogwaardige 2-kamerappartementen inclusief een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen. Zie hiervoor ook de doelgroepennotitie van de ontwikkelaar die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing (1) is gevoegd. Het noodzakelijke aantal wooneenheden op deze locatie om het plan economisch rendabel te maken, met inachtneming van een goede ruimtelijke inpassing, maakt dat een 4^e bouwlaag noodzakelijk is.

Als resultaat uit het overleg met de omwonenden is wel gekomen dat het kenmerkende beeld van het witte kader op kolommen als visueel icoon van ons collectieve geheugen gerespecteerd wordt en daarmee terugkomt in het hoofdgebouw.
De aansluiting tussen de belendende gebouwen en de nieuwbouw vindt trapsgewijs plaats, waarbij eerst in 3 lagen en daarna in 4 lagen wordt gebouwd. De 4^e laag bij het hoofdgebouw is iets naar achteren gelegd opdat ook de bezonning van de kade beter wordt gewaarborgd.
Verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast in en op het gebouw, zoals zonnepanelen op het dak van het hoofdgebouw. Deze worden zodanig geplaatst dat de omgeving er geen last van heeft.
De bewoners van het nieuwe gebouw krijgen geen parkeervergunning voor de openbare weg. Zij dienen gebruik te maken van het parkeerterrein op eigen terrein. In het plan is ruim plek ingeruimd voor een fietsenstalling.
Afgesproken is dat de gemeente in overleg met de direct aanwonenden aan de Oosterhamrikkade een ontwerp maakt voor de herinrichting van de kade. Deze herinrichting dient om de kade te vergroenen en de ecologie te versterken. Daar waar mogelijk wordt de bomenstructuur uitgebreid. Bewoners dienen hierbij zelf voor hun eventueel aanwezige schuurtje op de kade te zorgen. De ontwikkelaar zal als belanghebbende een belangrijk deel van de kosten van de herinrichting op zich nemen, mits het ontwerp in lijn is met de doelstellingen van het plan en past binnen de kaders van de gemaakte afspraken. Hiermee wil zij zorgdragen voor een robuuste, sociaal veilige en aangename openbare ruimte. Het ontwerpproces met de buurt wordt opgestart zodra de procedure voor het bouwplan is afgerond.

5. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad n.a.v. een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Er mag worden afgezien van het vast stellen van een exploitatieplan als op een andere wijze wordt voorzien in het verhaal van kosten. Bij dit project is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. In deze overeenkomst is het verhaal van kosten en het risico van planschade opgenomen. Daarom hoeft geen exploitatieplan gemaakt te worden.

De inrichting van de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Bijlage 1. Doelgroepennotitie van de ontwikkelaar

Bakker Blok Letens
Makelaars B.V.

• aankoop • verkoop • huur • verhuur • taxaties •

Doelgroepnotitie

Aan : Urban Interest, De heer R. Jansen
Van : René Bakker

Onderwerp : Doelgroepnotitie Oosterhamrikkade in Groningen

Geachte heer Jansen,

Hierbij ontvangt u onze doelgroepnotitie voor de binnenstadslocatie Oosterhamrikkade te Groningen.

De pas afgestudeerde student, 1-2 persoons huishoudens, starter op de arbeidsmarkt, krijgt maar moeilijk de door hen gewenste huisvesting.

Nader onderzoek van deze wens geeft het volgende beeld van deze categorie:

1. Ze willen hun oude leven nog niet geheel loslaten, dus
   a. graag blijven wonen in de directe omgeving van de binnenstad
   b. op loop / fietsafstand van de voorzieningen
   c. op loop / fietsafstand van vrienden en kennissen
2. Anderzijds willen ze meer voorzieningen in hun woning dan wat de studenten kamer biedt, dit betekend concreet veelal:
   a. meer leefruimte
   b. eigen voorzieningen als douche / toilet / wasruimte
   c. aparte (slaap)kamer
   d. eigen buitenruimte
   e. koopprijs ruimt binnen de grenzen van starters (de investering moet redelijk risico loos genomen kunnen worden)
3. Daarnaast moet de locatie
   a. goede bereikbaarheid hebben naar de grotere werkgevers in stad en omstreken
   b. goede algemene winkelvoorzieningen in de directe omgeving hebben
   c. stallingruimte bieden voor fiets en auto
   d. sfeervol zijn als woonomgeving

De Oosterhamrikkade voldoet naar onze mening bij uitstek als locatie aan de eisen zoals deze doelgroep ze stelt.

Als we dan inzoomen op het te ontwikkelen woongebouw en de daarin gelegen individuele woning dan is ons advies:

- ontwikkel 2 a 2,5 kamer studio's met eerder genoemde eigen voorzieningen
- programma van ca. 150 eenheden waardoor de kwaliteit van het gebouw en omgeving gewaarborgd blijft
- zorg voor flexibiliteit in de woning, dus bijvoorbeeld een (te) open(en) verbinding tussen kamer / slaapkamer
- zorg voor een hoog afwerkingniveau: dus complete keuken met plus nivo sanitair (biedt keuze opties)
- starters zijn vaak bewust van duurzaamheid, zeker als dit bijdraagt aan lagere kosten. Dus het toepassen van bijvoorbeeld zonnepanelen en energiezuinige verlichting, met als resultaat lagere servicekosten is een zeer goede toevoeging.

Hereplein 3 • 9711 GA Groningen • tel. 050 3130441 • fax 050 3180230 • e-mail info@bblmakelaars.nl • www.bblmakelaars.nl
ABN-AMRO 44.60.02.836 • Postbank 832.101 • KvK Groningen 02060441 • btw NL 805916659B01

Door dit programma is kamergewijze verhuur niet mogelijk waardoor de gewenste doelgroep gewaarborgd blijft.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Bakker Blok Letens Makelaars

De heer R.A. Bakker

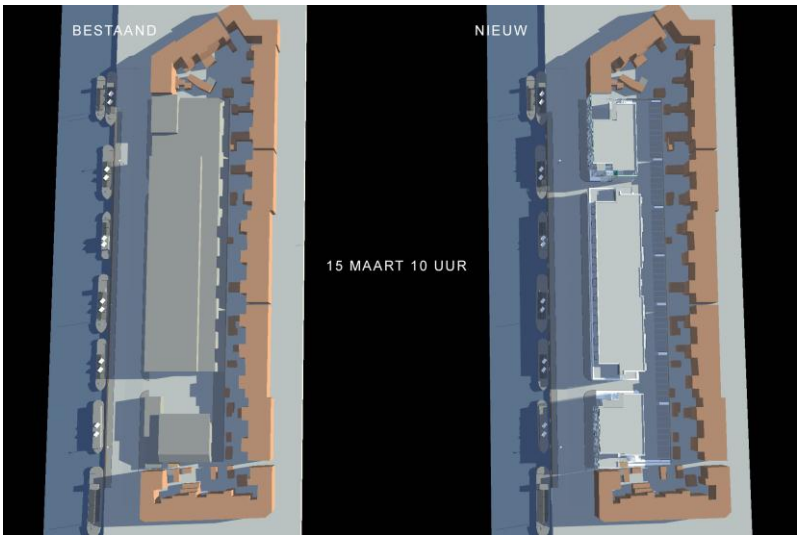
Bijlage 2. Bezonningsstudie

Bijgevoegde schaduwdiagrammen geven steeds de vergelijking weer van de bestaande situatie (links) versus de nieuwe situatie (rechts) na realisatie van het bouwplan. Dit voor zowel de situatie in het voor- en najaar én in de zomermaanden. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de wijziging in schaduwwerking op de belendende panden aan de noordoostzijde.

Voor- en najaar:

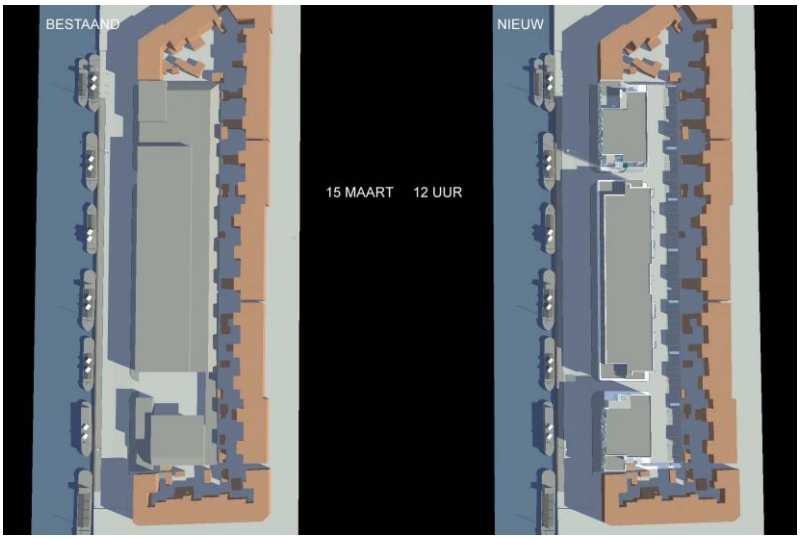
10.00 uur 's ochtends

Schaduw valt over de woonboten heen.

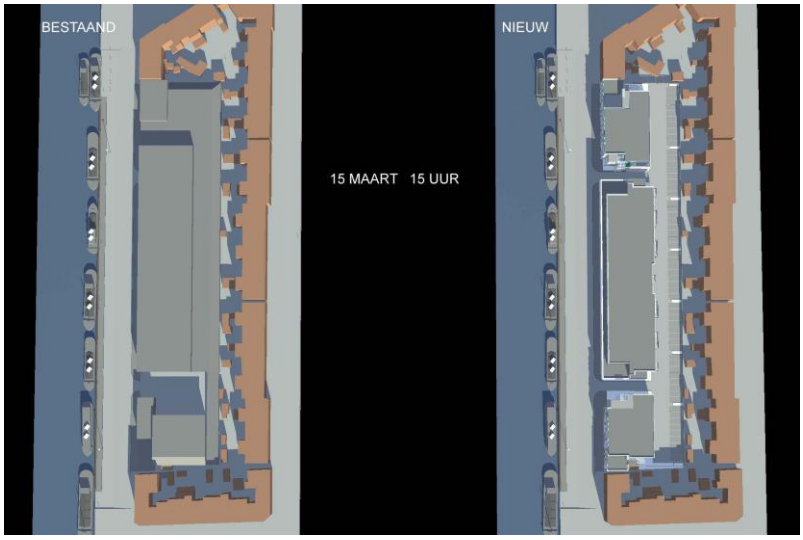


12.00 uur 's middags

Schaduw grenst aan de waterkant



15.00 uur 's middags
Geen schaduw op de kade



Zomer:

10.00 ’s ochtends

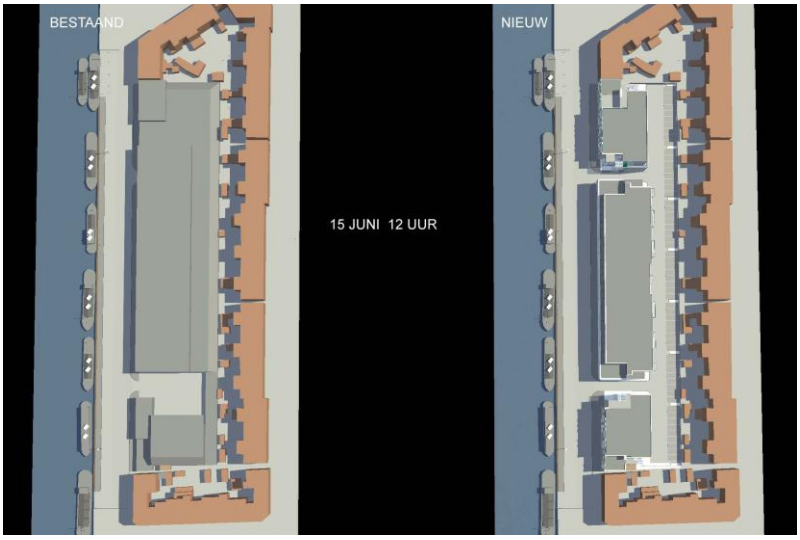
Alleen schaduw op de kade, ongeveer tot aan de begrenzing van de nieuwe tuinen voor de woonboten

11.00 uur ’s ochtends

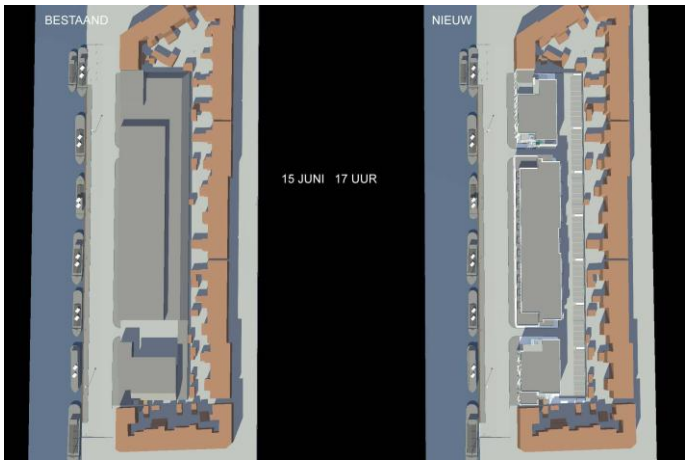
Alleen schaduw op de rijbaan

12.00 uur ’s middags

Schaduw tot halverwege de rijbaan

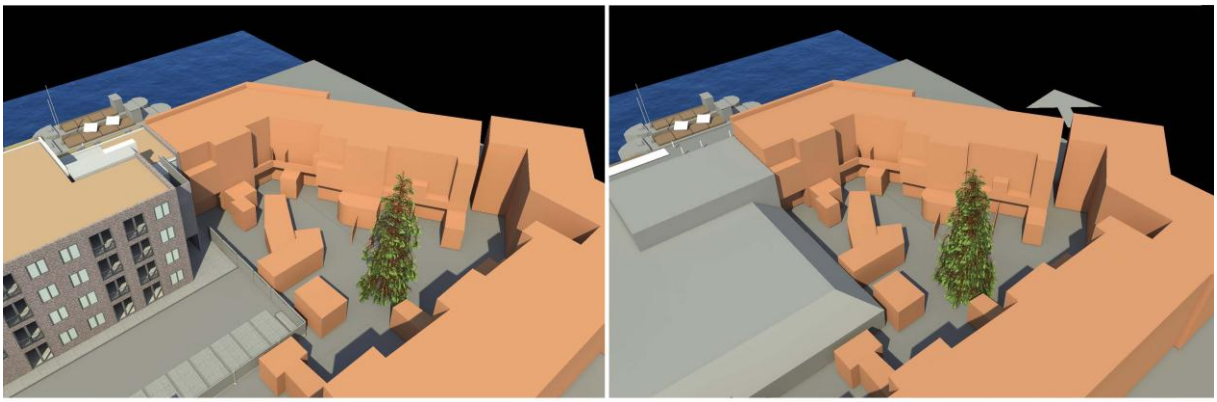


15.00 en 17.00 uur (onder): Vrijwel geen schaduweffect



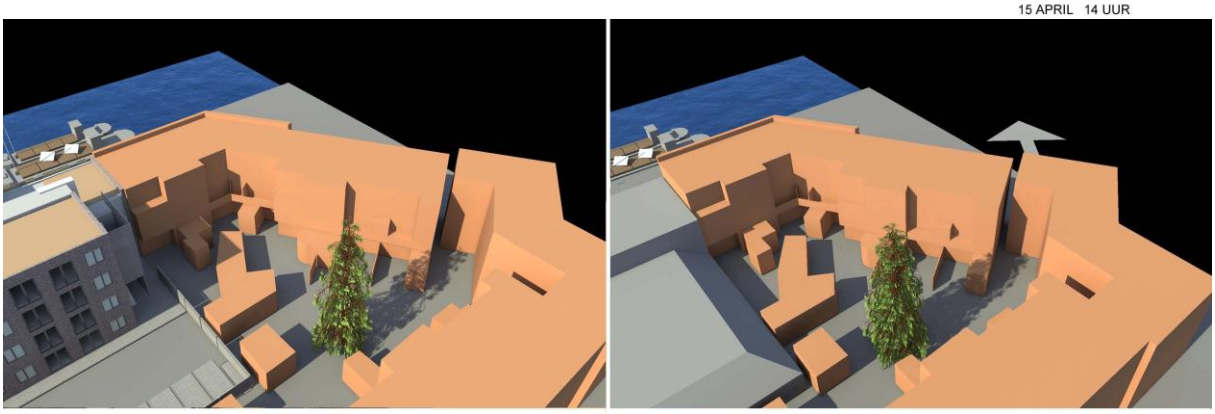
Gewijzigde schaduwwerking op de belendende panden aan de noordoostzijde.

Voor- en najaar:



NIEUW OOSTERHAMRIKKADE 5-9 ACHTERZIJDE BESTAAND (C) VAN RINGEN ARCHITECTEN

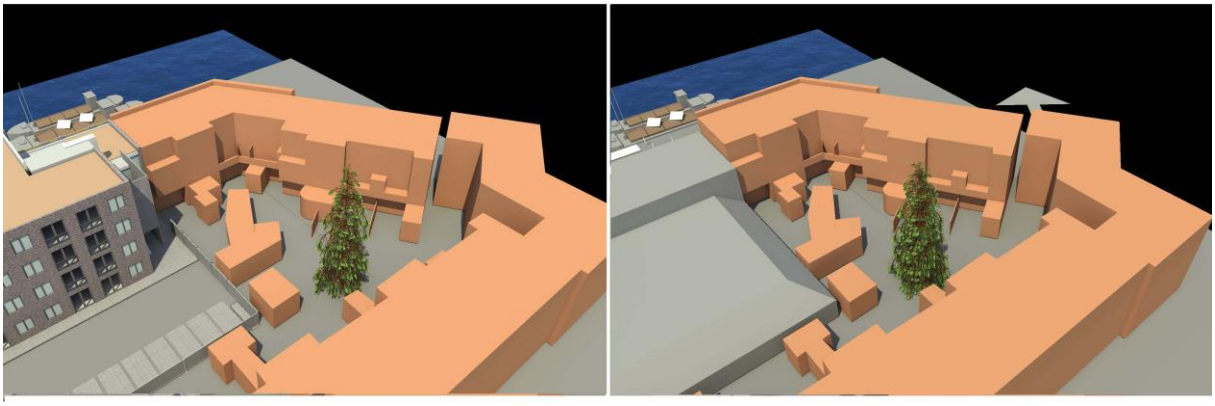
15 APRIL 14 UUR



NIEUW OOSTERHAMRIKKADE 5-9 ACHTERZIJDE BESTAAND (C) VAN RINGEN ARCHITECTEN

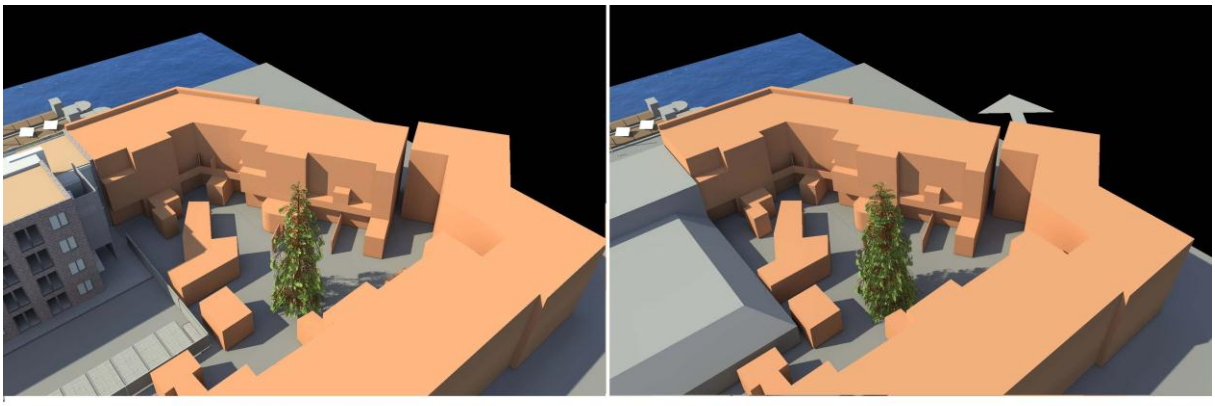
15 APRIL 16 UUR

Zomer:



NIEUW OOSTERHAMRIKKADE 5-9 ACHTERZIJDE BESTAAND (C) VAN RINGEN ARCHITECTEN

15 JUNI 14 UUR



NIEUW OOSTERHAMRIKKADE 5-9 ACHTERZIJDE BESTAAND (C) VAN RINGEN ARCHITECTEN

15 JUNI 17 UUR

Bijlage 3

Verslag inloopbijeenkomst bouwplan Urban Interest vml. UMCG Distributiecentrum

Onderwerp:	Verslag inloopbijeenkomst bouwplan Urban Interest vml. UMCG Distributiecentrum
Datum:	woensdag 20 november 2013
Tijd:	19.00 - 21.00 uur
Plaats:	Oosterhamrikkade 5 a Groningen

Aanwezig:

Gem. Groningen:	Herman Lubbers, Magda Dijkstra, Anne-Krijn Piersma
Namens Urban Interest:	Raymond Jansen, Jacob Prins en Jacob van Ringen
Belangstellenden:	circa 25 personen

Impressie bouwplan Urban Interest

Ontwikkelaar Urban Interest heeft voor het voormalig UMCG-distributiecentrum (Oosterhamrikkade 5-9) een bouwplan gemaakt (zie impressie). Het betreft de nieuwbouw van 148 tweekamerappartementen met een oppervlakte van ca. 38m2, verdeeld over 3 woongebouwen. Het plan voorziet in 76 parkeerplaatsen op eigen terrein. Om het plan te realiseren dient het bestaande gebouw gesloopt te worden.

Op woensdag 20 november is een inloopavond georganiseerd waarbij Urban Interest haar plannen heeft gepresenteerd. Doel van de avond was om omwonenden en belangstellenden te informeren over het bouwplan vooruitlopend op het in procedure brengen van het bouwplan en om vragen te beantwoorden. Belangstellenden hebben schriftelijk een reactie kunnen achterlaten, welke meegenomen wordt in de afwegingen rond de besluitvorming.

Dit document geeft de gegeven reacties weer die tijdens de inloopbijeenkomst zijn gegeven. Daarnaast wordt voor de volledigheid eerst ingegaan op de noodzakelijke procedure van de sloop én de bouw.

Noodzakelijke procedures

Sloopmelding

Sinds 1 april 2012 is de sloopvergunning opgegaan in het Bouwbesluit 2012. De sloopvergunning is hierdoor overgegaan in een sloopmelding. De sloopmelding wordt getoetst, waarna deze wel of niet wordt geaccepteerd. Aan een sloopmelding kunnen voorwaarden worden gesteld, als er bijvoorbeeld de verwachting is dat beschermde diersoorten zich in het te slopen pand kunnen bevinden. Zodra een sloopmelding wordt geaccepteerd is deze niet vatbaar voor bezwaar of beroep, aangezien het geen besluit is maar een melding.

Omgevingsvergunning

Het bouwplan past niet volledig in het bestemmingsplan. Daarom zal een ruimtelijke procedure worden doorlopen. De afwijkingen van dit bouwplan ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan zijn:

- De functie wonen is niet toegestaan: hiervoor is een "binnenplanse" afwijking in het bestemmingsplan opgenomen.
- De bouwhoogte wordt overschreden: Voor een deel van het terrein geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en voor een deel maximaal 4 meter, waarbij een "binnenplanse" afwijking mogelijk is tot 12 meter. De hoogte van alle drie de gebouwen is 12,38 meter en overschrijdt daarmee de toegestane bouwhoogte. Om deze hoogte mogelijk te maken is een "buitenplanse" afwijking conform art. 2.12.1a onder 3 van de Wabo nodig.
- De balkons en erkers van het middelste blok hangen boven de stoep (gemeentegrond). De balkons en erkers zijn daarmee buiten het bouwvlak gesitueerd. Hiervoor is een "binnenplanse" afwijking opgenomen.

Conclusie: om het bouwplan mogelijk te maken is een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk. Dit houdt in dat de gemeente de aanvraag moet toetsen en vervolgens op basis van alle informatie onderbouwd dient af te wegen of zij wel of niet wil meewerken aan de realisatie van het plan. De procedure én de formele momenten zijn als volgt:

- Ontwikkelaar dient de aanvraag omgevingsvergunning in bij de gemeente (heeft op 22 november 2013 plaats gevonden);
- De gemeente toetst, op basis van alle informatie, waarna het college van B&W een concept besluit neemt (naar verwachting begin april 2014);
- Het concept besluit wordt vrijgegeven voor zienswijzen door belanghebbenden gedurende 6 weken (start naar verwachting begin april), tevens wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het plan, waarbij zij de mogelijkheid krijgt om wensen en bedenkingen aan te geven;
- Het college neemt, alles overwegend (dus inclusief de eventuele wensen en bedenkingen van de raad en het verslag van alle zienswijzen) een definitief besluit (naar verwachting juni 2014);
- Tegen dit collegebesluit is beroep bij de rechtbank mogelijk en eventueel hoger beroep bij de Raad van Staten.

Reacties op het plan

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn zowel mondeling als schriftelijk opmerkingen geplaatst bij het bouwplan, deze zijn geclusterd per thema weergegeven.

Hoogte van het gebouw:

- Door de hoogte van de nieuwe bebouwing maken omwonenden zich zorgen over extra schaduw (o.a. meer onderhoud aan woonboten, zonlichttoetreding op zonnepanelen op de boot). De gepresenteerde zonnediagrammen zouden volgens enkele omwonenden een te rooskleurig beeld geven.
- Voorgesteld wordt om de bovenste woonlaag te schrappen, zo krijgen mensen meer privacy, is er minder inkijk in de omringende tuinen en is er minder schaduwwerking.
- De gepresenteerde beelden geven een onvolledig beeld, doordat o.a. de (grote) bomen ontbreken. Ook wordt aan de realiteit van de schaduwdiagrammen getwijfeld, de schaduw zou verder reiken.

Parkeren en verkeer:

- Het aantal parkeerplaatsen is te laag, er zou 1 pp per woning moeten worden gerealiseerd;
- Er komt meer verkeer, o.a. door het parkeren, kan deze weg dat wel aan?
- Door de extra verkeersbewegingen krijgen wij verkeersoverlast.

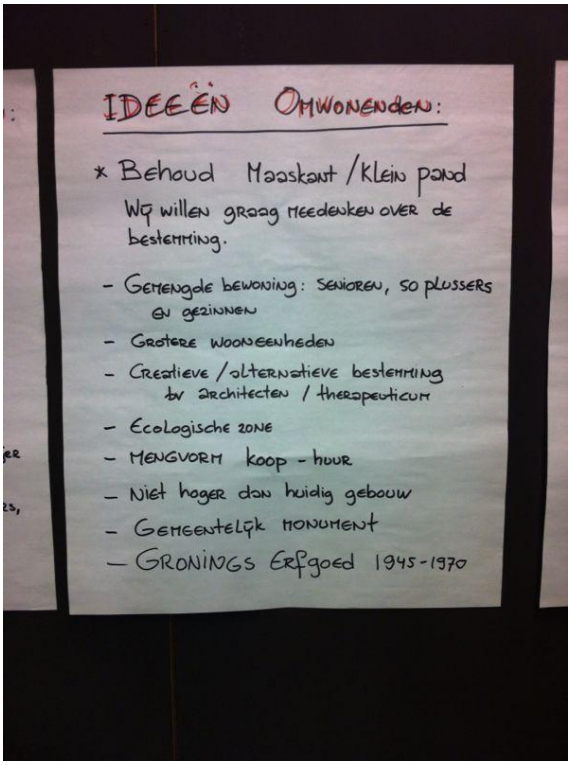
Doelgroep, samenstelling woonwijk

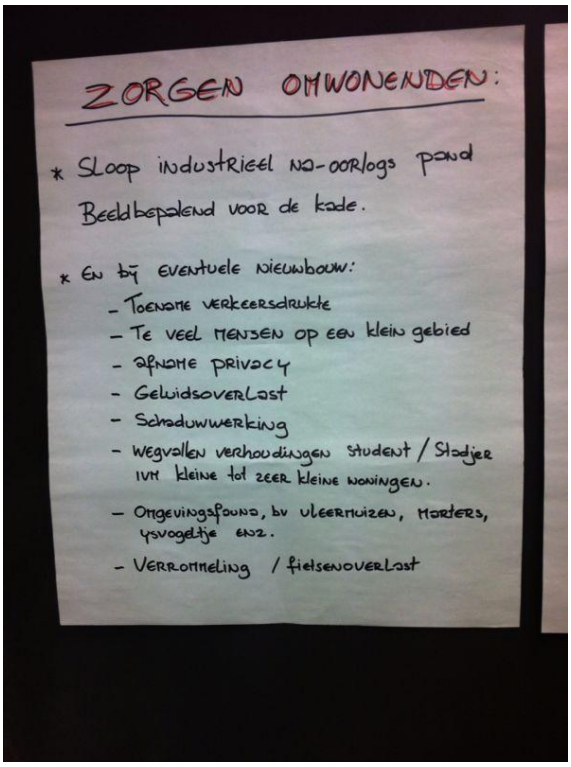
- Algemeen wordt door omwonenden de bezorgdheid over de samenstelling van de wijk gedeeld. Niet nog meer studenten, de buurt is hiermee al overspoelt.
- De wens is dat hier mensen komen wonen die iets met de wijk hebben, er in willen investeren, die men kent. De bezorgdheid is dat dat bij studenten of jongeren niet zal gebeuren.
- De E. Thomassen à Theussinklaan is overbevolkt door studenten. Zoals bekend is de 15% norm een wassen neus. Door de komst van De Groenling en de jongerenbouw op het CiBoGa is er al een eenzijdige bewoning. Dit wordt nóg eenzijdiger door dit project. Door deze ontwikkelingen zit ik met een onverkoopbaar huis waar ik al lang niet meer met plezier woon.

- Overlast van toekomstige bewoners zoals studenten. De Groenling flat is al een studentenflat. Halve T. Theussinklaan al student. Onze privacy en rust is weg door dit gebouw.
- Erg gewenst dat er verschillende personen in komen wonen. 148 woningen = 296 studenten op maar een klein oppervlak.
- De appartementen zijn klein, kunnen die niet groter worden (zodat niet alleen student hier komt wonen)
- Graag meer variatie in het gebouw: verschillende soorten appartementen (en daarmee ook doelgroepen).

Algemeen:

- Wij zijn positief tegenover nieuwbouw, dat oude bedrijfspand moet weg, dat is zijn tijd voorbij en heeft zeker zijn beste tijd gehad, de buurt verloederd hierdoor. Wij zien met blij gemoed uit naar een nieuw gebouw. Wij zeggen doen!
- Het pand is een monument! Dit pand moet blijven staan!
- Wij verwachten door dit bouwplan een waardevermindering van onze huizen.
- De zone langs het kanaal moet ecologisch versterkt worden.
- Komt er een beheerder op het pand?
- Geluidsoverlast in de tuin door auto's, koplampen etc. feestjes (ook al houdt het gebouw zelf geluid tegen), open ramen; als is het maar één kamer → hele wijk geluidsoverlast.
- Advies: gemengde bewoning, woonlaag eraf! Een aantal grotere bewoningen. Zelf ben ik in de leeftijd doelgroep: wens voor afgestudeerden (weet ik uit mijn omgeving – dus markt voor!). 3-kamer appartementen €750,-. Te klein voor stel, als afgestudeerde wil je niet tussen studenten zitten. Niet 2-kamer appartementen €500 / €600 á 48m2





Twee pamfletten opgehangen door omwonenden, waarin zij hun bezorgdheid en wensen uitten.

Ontwerp gebouw:

- Bij toepassing van LED-verlichting graag aandacht voor de felheid. Vanuit de Groenling wordt nu lichtoverlast ondervonden;
- Balkons geven overlast, kunnen die niet weg?
- Zonnepanelen graag zo toepassen dat omwonenden hiervan geen last hebben (hoogte, schittering etc.)
- Kan het bestaande pand niet blijven bestaan, het is een industrieel na-oorlogs monument van Maaskant.

Overlast tijdens de bouw:

- Enkele bewoners hebben vragen over de mogelijke overlast tijdens de bouw (bouwtijd ca 1 jaar).
- Is het geen optie dat als de bouw doorgaat, de woonschepen tijdens de bouw elders gaan liggen?

- De buurt ondervindt reeds nu al overlast van zand (NB. vanuit het Ebbingekwartier)

Reacties door architect en ontwikkelaar tijdens de inloopavond

- M.b.t. de hoogte en de schaduwwerking is rekening gehouden met de omgeving. Zo is de overgang van bestaand naar nieuwbouw getrapt vormgegeven en is de 4e laag naar achteren geplaatst om aan de voorzijde de schaduw te beperken. De schaduweffecten zullen daardoor t.o.v. de huidige situatie maar beperkt toenemen. Dit overigens met uitzondering van de schaduwwerking bij de buren direct ten oosten van het gebouw, hier wordt het slechter.
- De ontwikkelaar geeft aan dat zij het voorgestelde volume nodig hebben om een rendabele exploitatie te kunnen realiseren. Daarbij hebben zij marktonderzoek gedaan waaruit blijkt dat op deze locatie dit type woning hier gevraagd is (wat overigens geen kleine studentenwoningen zijn, maar 2-kamerappartementen in de koop- en huursector). Naar gezinswoningen is op deze locatie geen vraag.
- Er wordt ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd, zelfs ruim meer dan de norm van de gemeente.
- Als ontwikkelaar verwachten wij geen problemen met dit type woning wat betreft de doelgroep. Wij blijven eigenaar van het middelste bouwblok, ook wij hebben zeker in de toekomst belangen.
- Het huidige pand is geen monument. De architect (Van Ringen) geeft een toelichting dat het maar zeer beperkt onder invloed is geweest van Maaskant. Wij hebben diverse studies gedaan om te bezien of het huidige pand ingepast kan worden in de nieuwe plannen. Daarvoor is het pand ongeschikt en van te slechte kwaliteit. Wel willen wij de verschijningsvorm van het pand terug laten komen in de nieuwbouw.
- Er komt geen beheerder op het pand.
- De zonnepanelen worden zodanig op het dak geplaatst dat omwonenden daar geen last van hebben.
- De balkons kunnen niet weg, de bewoners hebben ook recht op een buitenruimte (vereiste bouwbesluit)
- De bouwer (Geveke) geeft aan de overlast zoveel als mogelijk te willen beperken, maar dat er tijdens de bouw altijd enige vorm van overlast zal zijn.

Locatie van het bouwplan