

Verslag overleg Herontwikkeling Noorderbad & zienswijze omgevingsvergunning Professorenbuurt

Datum:	Dinsdag 19 december 2017
Plaats:	Informatiecentrum Oosterhamrikzone 119, 20.00 – 21.00 uur
Gemeente Groningen:	Jeroen Engels (projectmanager Aanpak Oosterhamrikzone) Pieter Antuma (Bouwaccountmanager Loket Bouwen en Wonen, vervangt Engbert Bakker)
Professorenbuurt Oost:	André Huitenga Irma van Dijk
Noorderbad	Robert Vegter (eigenaar Noorderbad)
Adviesbureau Van der Plas b.v.	Johan Heuker

1. Aanleiding & doel overleg

De heer Engels heet de genodigden welkom. De directe aanleiding voor het overleg is de ingediende zienswijze van de Bewonersorganisatie Professorenbuurt Oost op de Omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het Noorderbad. De aanleiding is dat Bewonersorganisatie zit met vragen en onduidelijkheden t.a.v. de herontwikkeling. Hierbij maakt de bewonersorganisatie duidelijk dat zij graag in een vroegtijdige fase van de planvorming betrokken hadden willen worden. Het doel van dit overleg is om relatie tussen de eigenaar en de buurt/bewonersorganisatie van nieuw elan te voorzien, vragen te beantwoorden en onduidelijkheden weg te nemen.

2. Toelichting Herontwikkeling Noorderbad

Proces

De heer Vegter geeft aan dat de Herontwikkeling van het Noorderbad een rijke historie geniet. Dit heeft er mede voor gezorgd dat de herontwikkelingsopgave naar de functie 'wonen' een lang en intensief traject is geweest, waarin de focus zich met name heeft gericht op het overleg met de gemeente en de betrokken disciplines.

Juridische procedure

De heer Antuma geeft een beknopte toelichting op de juridisch-ruimtelijke procedure van de uitgebreide Wabo-procedure. De reden dat gebruik wordt gemaakt van de uitgebreide procedure is dat het Noorderbad o.a. een Rijksmonument betreft en dat bij functiewijziging een uitgebreide procedure moet worden gevolgd. (zie ook: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/voorbereidingsproc/verloopt-procedure/>)

Plan herontwikkeling Noorderbad

- De appartementen zijn gelijkvloers en hebben allen een aparte slaapruiimte. Van de 22 appartementen zijn er 17 met een lift bereikbaar. Hierdoor zijn er 17 zeer geschikt voor senioren.
- De gemiddelde grootte bedraagt 54m² gebruiksoppervlak en vallen in de categorie vrije sector-huur. Hierdoor zijn de appartementen niet aantrekkelijk voor studenten. De bestemming betreft niet alleen wonen, er zijn ook bedrijfsruimten in opgenomen in de vorm van een bestaande fysio-praktijk en een tandartsenpraktijk. Ook sluit de heer Vegter niet uit dat 2 appartementen aan de oostzijde op de eerste verdieping alsnog kunnen worden opgegeven ten faveure van bijvoorbeeld een artspraktijk. Deze functies verlevendigen het gebruik van het gebouw, wat de buurt, alsmede de bewoners ten goede zal kunnen komen. Daarnaast is er bij de entree een lobby van 25m² als ontmoetingsplek en een aparte ruimte van 18m² op de tweede verdieping die als logeerruimte of recreatieruimte gebruikt kan worden. Ook is er een gemeenschappelijk dakterras van zo'n 125 m² met een prachtig zicht op de buurt en het Oosterhamriktracé.
- Het complex heeft veel extra ruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Bijvoorbeeld een eetkeuken van 50m² op de begane grond met aangrenzende ruime hal van 50m² met toiletten waaronder een invalidentoilet.
- Bewoners worden uitgesloten van een straatparkeervergunning. Dit wordt opgenomen in de betreffende huur- en koopcontracten met kettingbeding.
- Er worden 2 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's, ook komen er hiervoor 2 elektriciteit-oplaadpalen. Dit kan ook van meerwaarde zijn voor de buurt.
- Er wordt gekeken naar de creatie van invalideparkeerplaatsen.
- Niet aan de orde om appartementen te splitsen.
- Aan de zuidzijde wordt zoveel mogelijk het voorterrein van het Noorderbad aangepast aan de oude oorspronkelijke opzet uit 1932 van architect J.A. Boer. De speelplek voor kinderen van MonkeyDonky en het parkeren voor halen en brengen wordt in het ontwerp geïntegreerd door middel van bakstenen omrandingen en afscheiding, een en ander in overleg met de Gemeente.
- De heer Vegter geeft aan dat hij met de buurt de wensen over de groenvoorziening naast het pand wil bespreken: hij heeft al rododendrons geplaatst om het aanzien te verbeteren, maar ook voor de beplanting van het andere (grote) stuk staat hij open voor suggesties uit de buurt.
- Eén van de uitgangspunten van het plan is om het pand zoveel mogelijk in oude staat terug te brengen.
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein (achterzijde Noorderbad) opgelost.
- Vluchtweg Monkey Donky blijft behouden.

3. Afspraken & acties

1. De heer Vegter een zendt een brief, als onderdeel van de motivatie, waarin wordt aangegeven dat dat zijn huurders geen aanspraak kunnen maken op straatparkeervergunningen;
2. De onderwerp regel spreekt over 22 app, dit schijnen 20 te zijn;
3. Dit verslag wordt opgenomen in de motivatie en in de voorwaarden van de vergunning;

4. In de vergunning/motivatie dient een activiteit 'strijdig gebruik' toegevoegd te worden;
5. Gemeente zal na enkele weken, indien de nieuwe BAG adressen bekend zijn, een melding aan parkeerbedrijf doorgeven dat deze adressen geen aanspraak kunnen maken op een straatparkeervergunning;
6. Voorwaarde opnemen dat er 1 huishouden per woning mag. Dit i.v.m. tegengaan (eventuele)kamerbewoning.