

Bijlage 1 – inbreng Adviesteam Durghorst

Aandachtspunt / advies	Reactie	Aanpassing of verwerking in plan / uitgangspunten?
Bouwplan		
Vorm en bouwhoogte is en blijft een discussiepunt.	Er zal geen eensluidend standpunt van gemeente én adviesgroep komen op de als passend beschouwde vorm en bouwhoogte. Ook binnen de adviesgroep bestaat daarover geen overeenstemming.	Niet van toepassing
Eén van de leden vraagt nadrukkelijk aandacht voor bouwvolume/-hoogte tpv de bushalte / de watergang.	In het eerste plan uit 2021 werd uitgegaan van een hoogte van 5 bouwlagen. Dat is teruggebracht tot maximaal 4 bouwlagen, waarbij langs de watergang rekening wordt uitgegaan van 3 bouwlagen. Dat wordt als stedenbouwkundig passend beschouwd. De 3 bouwlagen aan deze zijde zijn overigens ook passend binnen de nu toegestane bouwhoogte van 11 meter.	Geen verdere aanpassing: de hoogte van het bouwplan ter plaatse van de bushalte / de watergang wordt niet hoger of lager dan drie bouwlagen. Verdere afname van het aantal bouwlagen is ongewenst vanuit financieel én programmatisch oogpunt.
Zorgen over bezonning en wind bij hoogbouw	Een nieuw gebouw zal leiden tot veranderingen qua bezonning en wind. In de verdere planuitwerking worden bezonnings- en windstudies uitgevoerd voor een objectief beeld en gesprek op deze aspecten.	Nader te bepalen
Inkijk in achtertuinen/woningen Lindelaan	Een nieuw gebouw kan inderdaad leiden tot veranderingen qua inkijk / zicht op achtertuinen en woningen. Dit kan mogelijk aanleiding zijn voor aanpassingen in het ontwerp.	Nader te bepalen

Aandachtspunt / advies	Reactie	Aanpassing of verwerking in plan / uitgangspunten?
------------------------	---------	--

Landschap / openbare ruimte

Bruggetje Lindelaan is particulier bezit en blijft dicht	Aandachtspunt wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte.	Nader te bepalen
Wandelpad langs water hoogwaardig en natuurinclusief groen & veilig ingericht	Aandachtspunt wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte.	Nader te bepalen
Capaciteit ondergrondse containers	Aandachtspunt wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte.	Nader te bepalen

Beeldkwaliteit

Het adviesteam doet verschillende suggesties voor de beeldkwaliteit.	Het betreft nu slechts een schetsontwerp dat nog uitgewerkt moet worden tot een architectonisch ontwerp. De gemeente betreft het adviesteam graag bij die verdere uitwerking van het plan.	Niet van toepassing
--	--	---------------------

Bouwperiode

Bouwverkeer niet via Eikelaan, maar via zuiden	Deze suggestie wordt meegenomen in het bepalen van de bouwroute. Dat komt overigens pas aan de orde op het moment van vergunningaanvraag.	Niet van toepassing
Ideeën voor tijdelijke inrichting bouwterrein	De periode tot voorbereidende werkzaamheden wordt bij voorkeur zo kort mogelijk gehouden, waardoor er minder tijd resteert voor een tijdelijke invulling. Een tijdelijke invulling is niettemin denkbaar, mits dat niet leidt tot een financiële inspanning die onvoldoende loont.	Niet van toepassing

Aandachtspunt / advies	Reactie	Aanpassing of verwerking in plan / uitgangspunten?
------------------------	---------	--

Parkeren

Het adviesteam heeft twijfels geuit over onder meer eerder genoemde aantallen parkeerplaatsen, de aanwezige parkeerdruk en de verkeersafwikkeling.	De gemeente heeft parkeertellingen laten uitvoeren. Daaruit komt naar voren dat er op piekmomenten sprake is van een behoorlijke parkeerdruk in het openbaar gebied en tegelijkertijd veel leegstand in de parkeergarage. Betoogd kan worden dat er in en rond het plangebied ruime parkeergelegenheid is op maaiveld, waardoor de parkeergarage wordt onderbenut. Het wordt zodoende als reëel geacht om geen extra parkeerplaatsen op maaiveld toe te voegen. Enerzijds leidt dat tot een prettiger, beleefbare openbare ruimte, anderzijds faciliteert dat het intensievere gebruik van reeds aanwezige parkeerplaatsen in de parkeergarage.	Geen aanpassing van het plan. De parkeerbalans en onderbouwing van de parkeeroplossing wordt als wenselijk en passend beschouwd en wordt bovendien juridisch haalbaar geacht. In de ruimtelijke procedure en/of vergunningenprocedure dient één en ander op basis van de definitieve parkeerbalans en ruimtelijke inpassing nader te worden gemotiveerd. De verkeersafwikkeling wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte.
--	--	--

Overig

Zorgen over woongenot en waardedaling woningen aan de Durgsloot	Indien er sprake is van vermeende waardedaling, dan staat het eigenaren vrij een planschadeverzoek in te dienen.	Niet van toepassing
---	--	---------------------