

Geacht college,

Ons kwamen drie documenten onder ogen. De documenten hebben betrekking op de mogelijke ontwikkeling van het kantoorpand aan de Kapellestraat 26. De betreffende documenten bestaan uit een mail van omwonenden, een schrijven van de wethouder/college die als bijlage was toegevoegd bij een mail d.d. 16 februari j.l. naar één van de omwonenden en een gemeentelijke brief van dd 23 juni 2020 aan Arbas vastgoed met de afwijzing van een haalbaarheidsonderzoek. Deze drie documenten roepen bij ons de volgende opmerkingen en vragen op. Graag vernemen we tijdens het Forum ruimte van 2 maart bij agendapunt 8 de antwoorden op de onderstaande vragen en opmerkingen.

- Wat is de status van de brief die de omwonende in een bijlage heeft ontvangen van Bob Duindam?
- Was het college, zoals vermeld onder aan de brief, op het moment van het sturen van de brief op de hoogte van de inhoud van de brief en de eventueel te volgen procedures.
- Is er een omgevingsvergunning nodig voor het maken van de kantoorunits, temeer omdat de bestemming al kantoorfunctie is.
- Het college preludeert op een mogelijk nieuw parkeerregime, Is het college zich bewust dat dit nog geen vanzelfsprekendheid is en de uitwerking van het parkeerregime nog aan de raad moet worden voorgelegd.
- Het lijkt een rechtsongelijkheid wanneer eventuele bewoners van pand 26 geen mogelijke parkeervergunning mogen aanvragen terwijl de burens dat wel mogen. Houd dit juridisch stand.
- Is het college het met ons eens dat het niet hebben van een mogelijke parkeervergunning niet verbiedt om een auto te hebben en dus deze auto ergens geparkeerd moet worden in een omgeving die al een overbelaste parkeerdruk heeft.
- Is het niet vreemd dat de eigenaar, zoals in de brief staat, alvast begint met de voorbereiding van de woningen en daarvoor een omgevingsvergunning aanvraagt voor kantoorunits?
- Hoe verhoudt de omgevingsvergunningsaanvraag voor kantoorunits die later waarschijnlijk omgezet wordt naar woonunits zich met de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek wat in de brief van 24 juni is verstuurd naar de initiatiefnemer?
- Hoe verhoudt de opmerking dat er weinig vraag is naar kantoorruimte in de binnenstad zich met de recente vergunningsprocedure voor een kantoor op Tappersheul als vervanging van kantoorruimte in de binnenstad?
- Er wordt de suggestie gewekt dat het hier gaat om starterswoningen. Ons is ter ore gekomen dat de gemiddelde oppervlakte van een woning 25 M<sup>2</sup> wordt. Vindt het college dit een volwaardige starterswoning? Dit mede gezien minimale oppervlakte van de starterswoningen die gerealiseerd worden op het "Oranje Bolwerk"? Deze oppervlakte is mede door een aangenomen motie verhoogt naar 55 m<sup>2</sup>. Is het college bekend met rapportages dat voor een compleet woonprogramma een minimale maat van 45m<sup>2</sup> noodzakelijk is?
- Woningen/kamers van 25 m<sup>2</sup> zijn meer veredelde slaapkamers voor kortstondige huur en bewoning. Hoe denkt het college over deze manier van kamerverhuur en ziet het college hier ook een verband met het huisvesten van arbeidsmigranten in tegenstelling tot Starters. Is het college van mening dat door toevoeging van deze wooneenheden daadwerkelijk wat gedaan wordt aan de grootste behoeften aan woonruimte voor onze inwoners?

- De suggestie van de starterswoningen zorgt er ook voor dat men denkt aan betaalbare huurwoningen. Welk instrument heeft het college/de gemeente om ervoor te zorgen dat de huren beperkt zullen blijven en ook in de toekomst daadwerkelijk op een betaalbaar niveau en in verhouding tot hetgeen geboden wordt, gehandhaafd blijven?
- Voor het realiseren van woningen in een pand is buitenruimte essentieel, hoe denkt het college dit samen met de initiatiefnemer te realiseren op deze locatie.
- De indruk wordt in de brief van 16 februari gewekt dat de gemeente wel meewerkt aan het omzetten van de kantoorunits naar woningen. Dat is voorbarig gezien de gemeenteraad nog een besluit moet nemen over een eventueel parkeerregime. Wanneer later toch blijkt dat er niet wordt meegewerkt en de initiatiefnemer 23 kleine kantoorunits heeft met toilet en doucheruimte. Hoe beoordeelt het college het risico dat de initiatiefnemer zich dan beroept op een toezegging van de verantwoordelijk wethouder met vervolgens een schadeclaim?