VOORMALIGE OPEL GARAGEBEDRIJF MAZAIRAC

EEN GEWOGEN PERSPECTIEF

AANPASSING BOUWPLAN NA VERBREED PARTICIPATIE OVERLEG

21 juli 2021

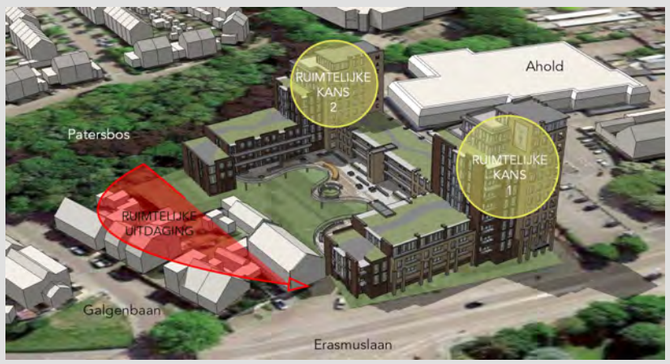
Inhoudsopgave

1 - context en uitleg verbreed participatie overleg
2 - ontwerpbeelden aanpassing bouwplan

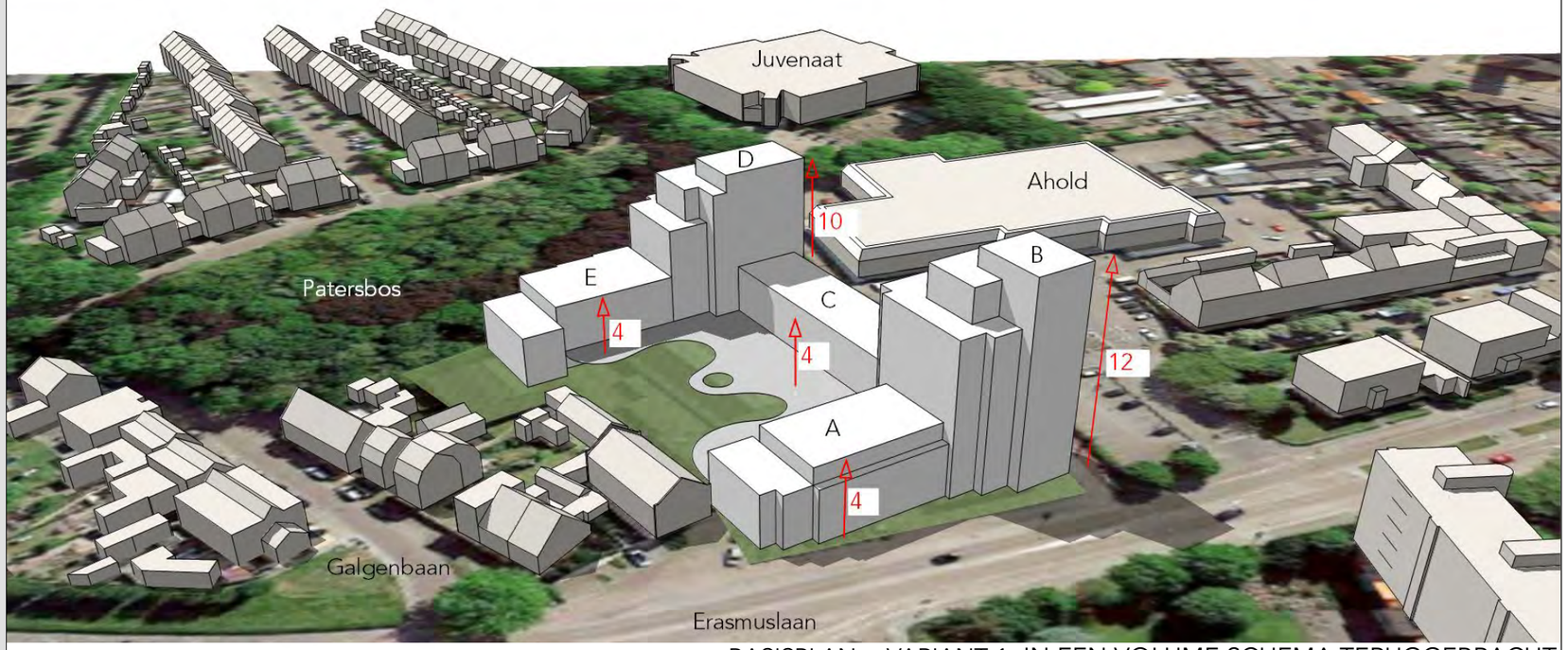
1 - CONTEXT EN UITLEG VERBREED PARTICIPATIE OVERLEG

VERBREED PARTICIPATIE OVERLEG

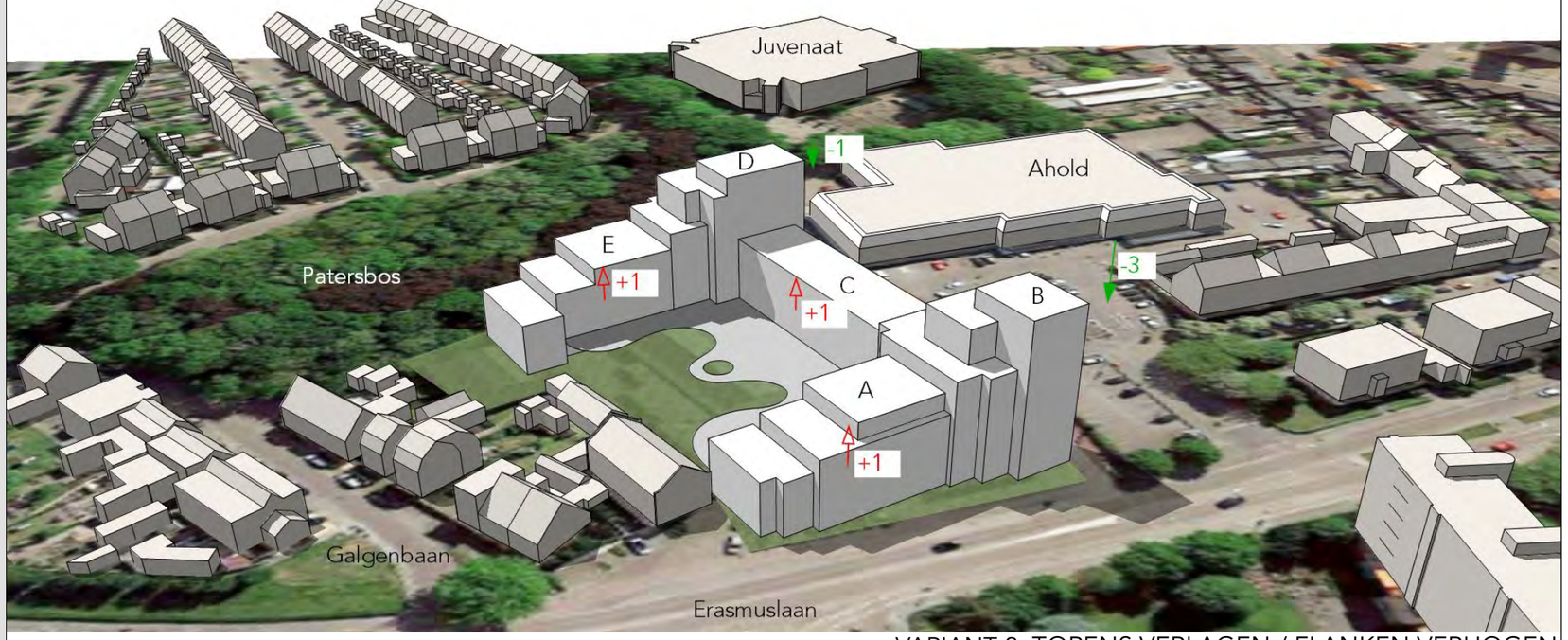
In het voorjaar van 2021 hebben twee raadsbehandelingen van het project Mazairac (Erasmuslaan 6-10) plaatsgevonden. Vanuit de insprekers is kritiek geleverd hoe initiatiefnemer omwonenden niet voldoende geinformeerd heeft ten aanzien van de substantiele veranderingen in het bouwplan pre en post welstandscommissie. Niet alleen is de signatuur van het eerste gepresenteerde bouwplan aanzienlijk gewijzigd, zo ook de hoogte van de accenten. Waar het nieuwe bouwplan met de nieuwe hoogtes ruimtelijk verdedigbaar is heeft de politieke realiteit geleid tot een noodzakelijk andere insteek.
Als initiatiefnemer hebben wij gekozen om eerst een verbreed participatie overleg te organiseren waar wij met 5 verschillende modellen/varianten omwonenden hebben gevraagd een weging van de modellen te geven. Ruim 60 respondenten hebben een reactie uitgebracht. Daarnaast is met meer dan 30 omwonenden en raadsleden gesproken over het bouwplan.
Het beeld van waardering per variant (zie volgende pagina's) is sterk afhankelijk gebleken van de positie van het betreffende huishouden rondom het bouwplan. Met deze nieuwe informatie is gekozen een nieuwe variant te introduceren. Deze nieuwe variant doet meer recht aan de impact van het bouwplan op de omgeving in relatie tot de invloedsfeer (afstand en orientatie).



beelden uit boekwerk 'verbreding van de omgevingsdialoog'



BASISPLAN = VARIANT 1: IN EEN VOLUME SCHEMA TERUGGEBRACHT



VARIANT 2: TORENS VERLAGEN / FLANKEN VERHOGEN

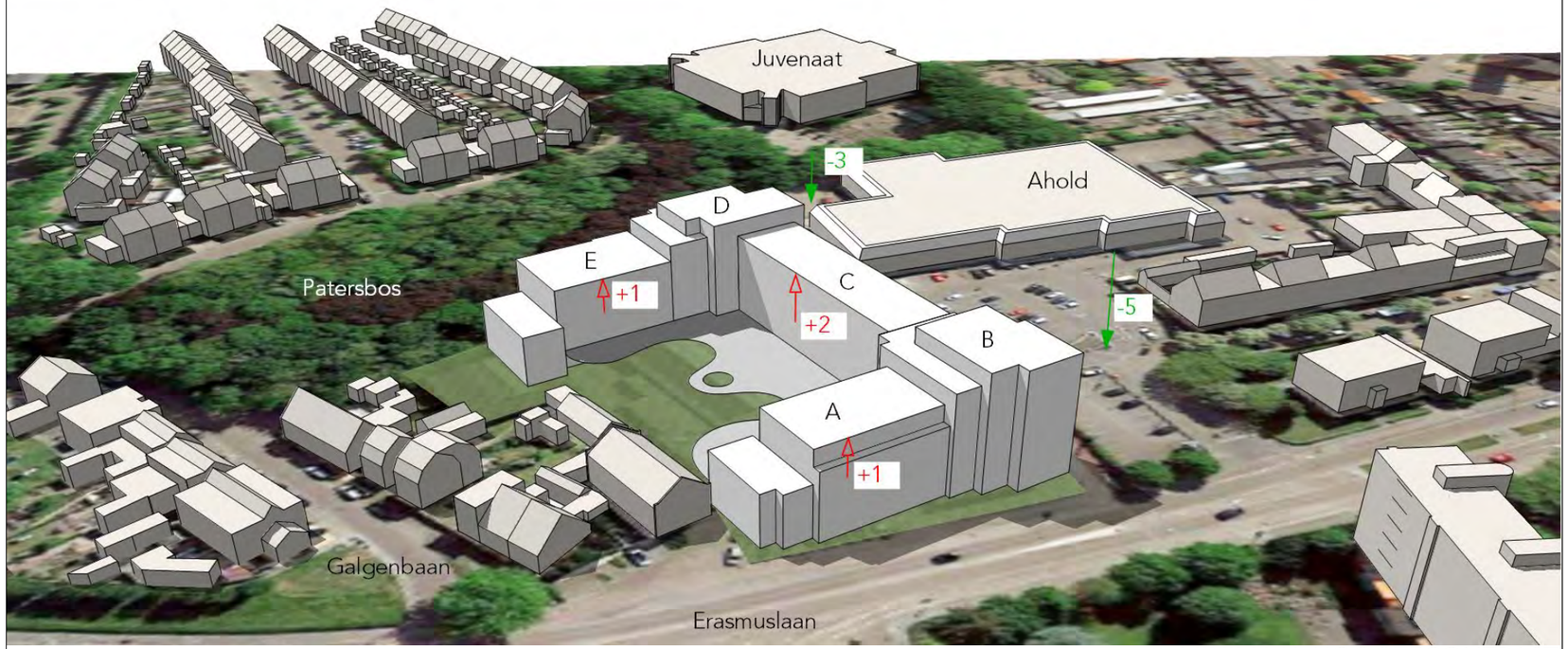
1 - CONTEXT EN UITLEG VERBREED PARTICIPATIE OVERLEG

Beoordeling van omwonenden inzake de gepresenteerde bouwvarianten ten aanzien van het voorgenomen bouwplan

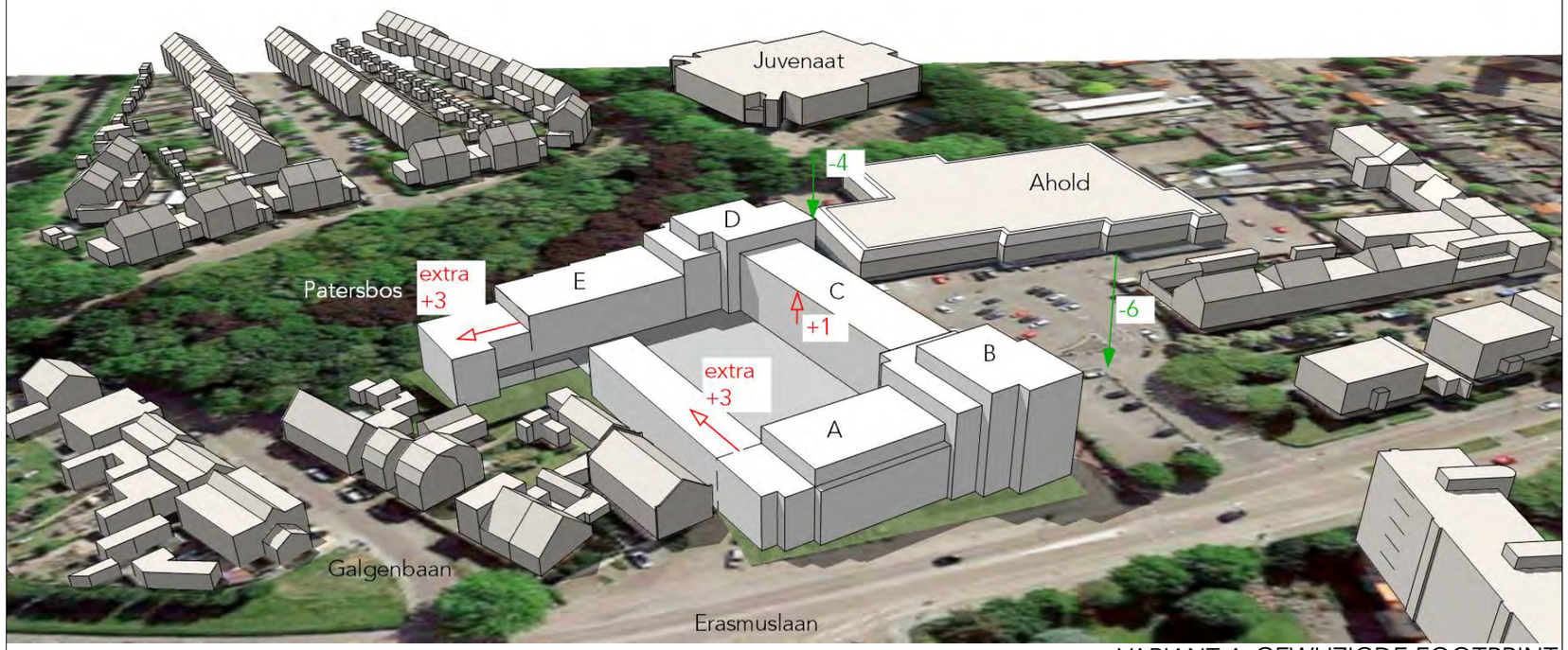
Residence Mazairac (AVG proof)

Puntenwaardering per variant (max. 5 punten)					Opmerkingen
Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	
GALGENBAAN ← invloedsfeer factor 5 van 5 (privacy tuinen, veelal direct aangrenzend)					
0	3	5	0	0	
0	0	5	0	0	opmerking: 5 punten gegeven op variant 3
0	0	0	0	0	geen punten toegekend, omwonende hint op niet bestaande variant i
0	0	0	0	0	geen punten toegekend, hinderlijk op niet bestaande variant i
0	0	0	0	0	geen punten toegekend, omwonende hint op niet bestaande variant i
0	0	0	0	0	geen punten toegekend, omwonende hint op niet bestaande variant i
0	0	0	0	0	geen punten toegekend, omwonende hint op niet bestaande variant i
0	**3**	**10**	**0**	**0**	
PATER DE HONLAAN ← invloedsfeer factor 2 van 5 (achter patersbos, tuinen naar andere zijde gericht)					
0	0	0	1	5	
0	2	1	0	2	
0	0	3	5	0	
0	0	3	0	5	
3	5	0	0	0	
1	4	3	0	0	
0	0	1	4	3	
0	0	0	5	0	
5	3	0	0	0	
0	0	5	0	3	
0	0	0	0	0	geen punten toegekend
1	3	4	0	0	
10	**17**	**20**	**15**	**18**	
KELDERMANSLAAN ← invloedsfeer factor 2-4* van 5 (overzijde Erasmuslaan) * =afhankelijk positie van appartement in complex					
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	
0	0	3	5	0	opmerking: 1 is en 2e keus aangegeven
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	opmerking: 5 punten gegeven op variant 4
0	0	0	3	5	
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	opmerking: enkel voorkeur aangegeven voor variant 4
0	0	5	0	0	opmerking: enkel voorkeur aangegeven voor variant 3
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	
0	0	5	0	3	
0	0	0	5	0	opmerking: 5 punten gegeven op variant 4
0	0	0	5	0	opmerking: 5 punten gegeven op variant 4
0	0	0	5	0	opmerking: enkel voorkeur aangegeven voor variant 4
0	0	3	5	0	
0	0	5	2	0	opmerking: 4 punten gegeven op variant 3
0	0	0	5	0	
0	0	2	0	5	
0	**0**	**23**	**80**	**13**	

beelden uit boekwerk 'verbreding van de omgevingsdialoog'



VARIANT 3: MINIMAAL HOOGTECONTRAST



VARIANT 4: GEWIJZIGDE FOOTPRINT

1 - CONTEXT EN UITLEG VERBREED PARTICIPATIE OVERLEG

Beoordeling van omwonenden inzake de gepresenteerde bouwvarianten ten aanzien van het voorgenomen bouwplan

Residence Mazairac (AVG proof)

Puntenwaardering per variant (max. 5 punten)					Opmerkingen
Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	
GLACISSTRAAT					
0	0	0	5	0	
5	0	0	0	0	
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	
0	0	0	0	5	
0	0	0	0	5	
5	**0**	**0**	**15**	**10**	
ANTWERPSESTRAATWEG					
0	5	0	1	2	
0	0	0	4	4	
0	0	1	0	5	
0	0	5	0	2	opmerking 5 punten gegeven op variant 5
0	1	5	2	0	opmerking 5 punten gegeven op variant 5, 2 voor variant 4 (ivm [illegible])
0	**6**	**11**	**7**	**13**	
OVERIGE ADRESSEN					
0	0	0	5	0	
0	0	0	0	5	
0	3	5	0	0	
0	0	1	2	5	
0	**3**	**6**	**7**	**10**	
ANONIEM PER POST					
0	0	0	5	0	
0	0	0	5	0	opmerking 5 punten gegeven op variant 4
0	0	4	0	0	
0	0	5	3	0	
0	0	0	5	0	opmerking 5 punten gegeven op variant 4
0	0	5	3	0	
0	**0**	**14**	**21**	**0**	

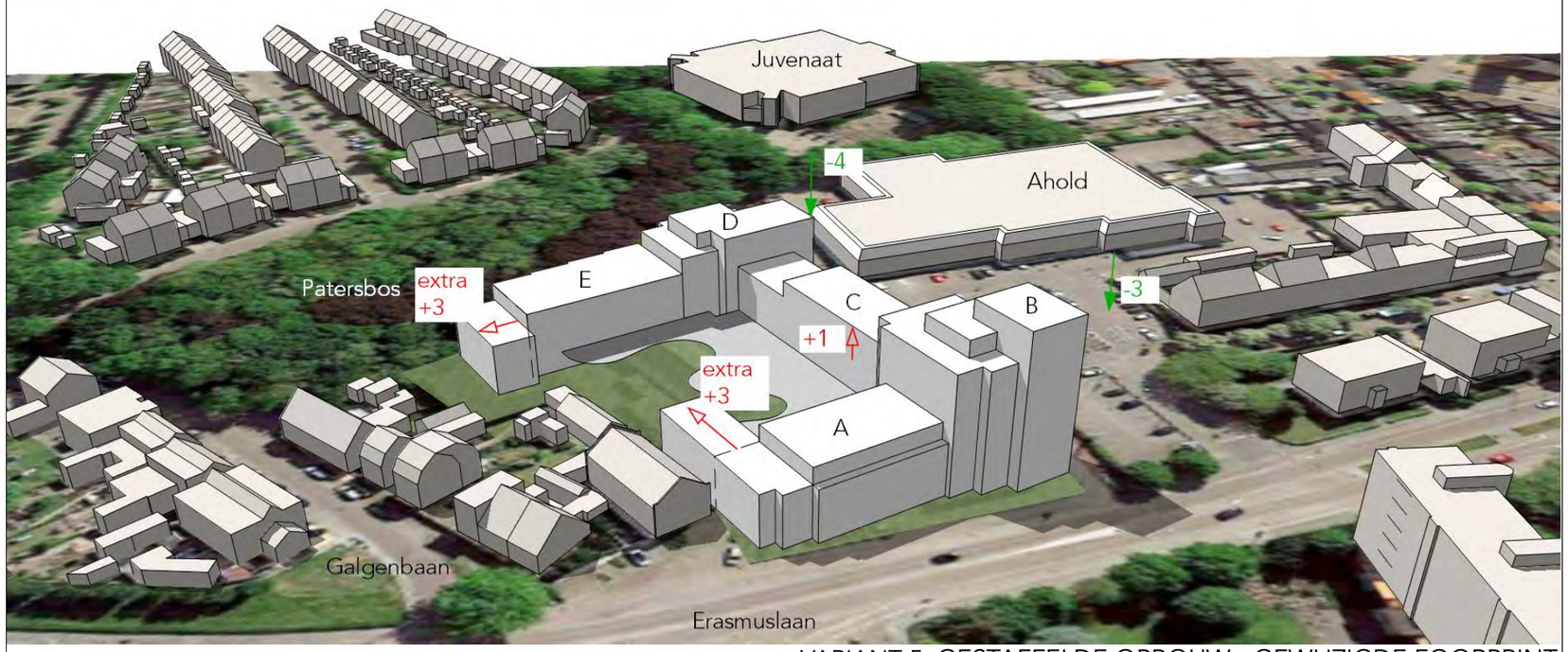
invloedsfeer factor 4 van 5 (privacy achtertuinen)

invloedsfeer factor 2 van 5 (privacy achtertuinen, echter grote afstand)

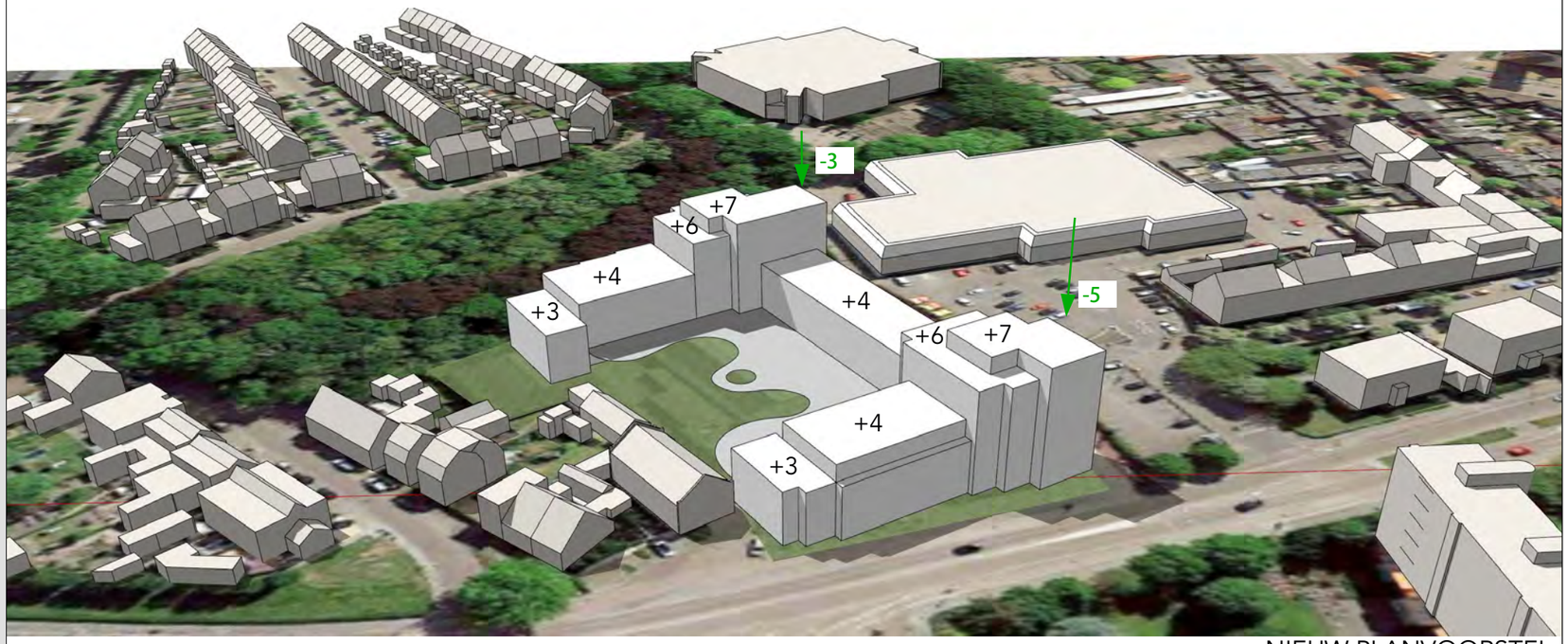
VARIANT 6

Het niet verhogen of vergroten van de flanken A-C-E leidt in ieder geval niet tot extra (en onevenredige) ruimtelijke belasting voor de woningen gelegen in de directe invloedsfeer van het bouwplan zoals de Galgenbaan en de Glacisstraat.
Het reduceren van de hoogte van toren B en D draagt bij aan een soepelere overgang naar de omgeving en draagt bij aan betere privacy en bezonning voor de woningen in de niet/minder directe invloedsfeer van het bouwplan zoals de Pater Dehonlaan, Antwerpsestraatweg en Keldermanslaan.

beelden uit boekwerk 'verbreding van de omgevingsdialoog'

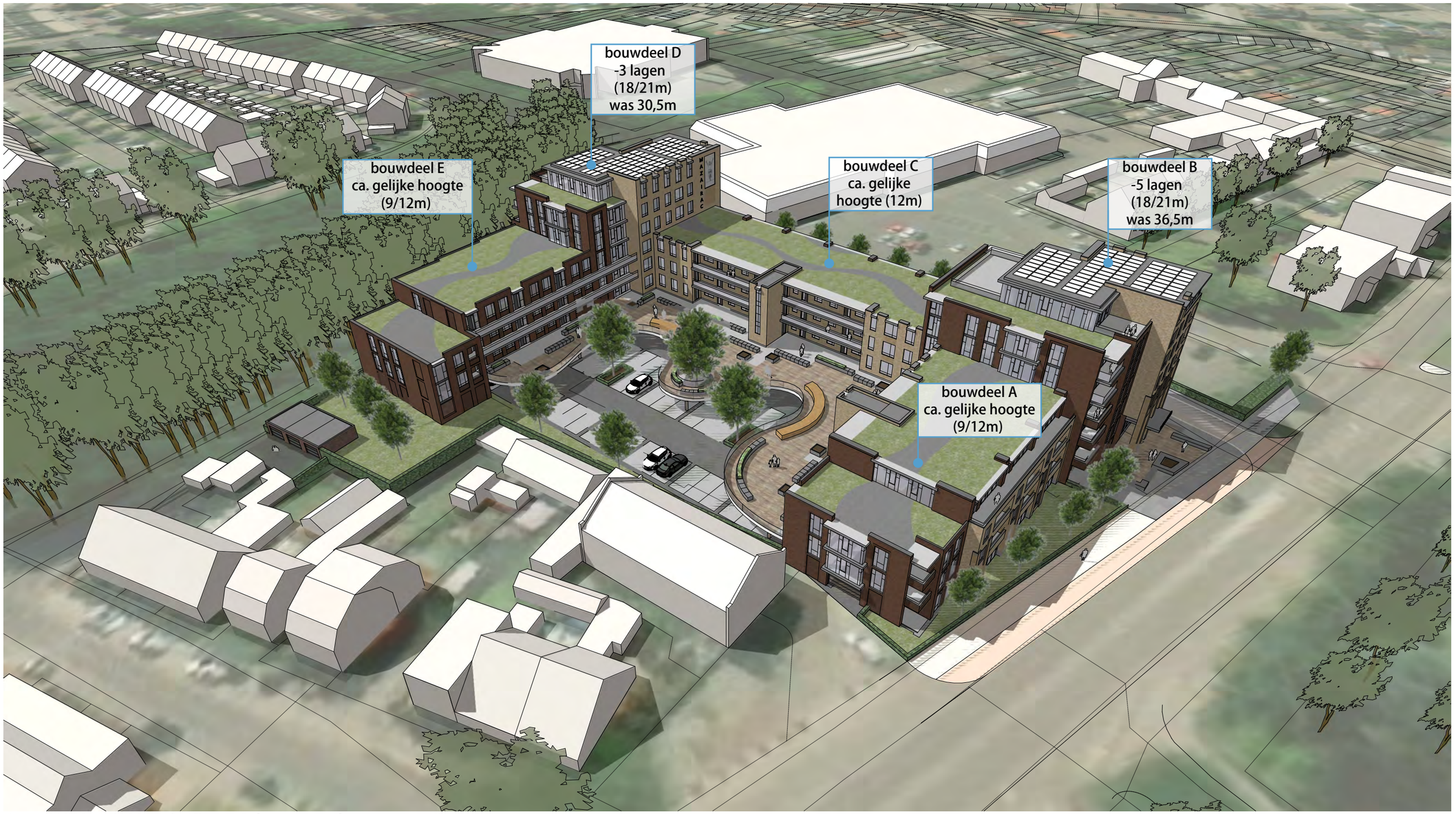


VARIANT 5: GESTAFFELDE OPBOUW - GEWIJZIGDE FOORPRINT



NIEUW PLANVOORSTEL

2 - AANPASSING BOUWPLAN | ONTWERPBEELDEN



NIEUWE VARIANT 6: Overzicht van volumes en wijzigingen

2 - AANPASSING BOUWPLAN | ONTWERPBEELDEN



NIEUWE VARIANT 6: Ontwerpbeeld entree Erasmuslaan - zijgevel richting Glacisplein

2 - AANPASSING BOUWPLAN | ONTWERPBEELDEN



NIEUWE VARIANT 6: Ontwerpbeeld zijgevel Glacisplein - gezien vanaf parkeerterrein Ahold

2 - AANPASSING BOUWPLAN | ONTWERPBEELDEN



ontwerpbeeld college goedkeuring 2020

NIEUWE VARIANT 6: Ontwerpbeeld kopgevels zijde Erasmuslaan