

ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT

Dossiernummer:	202378239
Omschrijving:	nieuwbouw van 13 woningen (inclusief kappen 4 bomen)
Locatie:	Peizerweg 172 Groningen
Accountmanager:	5.1.2e
Datum:	3 juli 2024
Erfgoedstatus:	Karakteristiek pand
Adviseurs:	5.1.2e

Advies: Niet akkoord

- Plan doet geen recht aan de ruimtelijk karakteristieke plek.
- Een plan dat voldoet aan de eerder gestelde randvoorwaarden is wel haalbaar.

Plan

Het plan betreft het realiseren van 13 woningen in twee bouwvolumes.

Eerdere advisering

Over planontwikkeling op deze locatie is eerder gesproken met de gemeente. Het gaat om een ruimtelijk karakteristieke plek, waarbij het oorspronkelijke karakteristieke erf met haar bebouwing en groen uitgangspunt is. Tot nu is er nog geen plan ingediend dat aan dit ontwerpuitgangspunt kon voldoen.

Beoordelingskader

Het plan is in strijd met het omgevingsplan (bestemmingsplan Kranenburg – Stadspark, HBW 1 en 2):

- Het is verboden om een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen. Er worden 13 woningen gerealiseerd.
- De goothoogte is 9,5 meter (gelijk aan bouwhoogte – plat dak), een maximale goothoogte van 4 meter is toegestaan.

Het plan is ook in strijd met het ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, omdat het een karakteristiek gebouw/object is. De bestaande hoofdvorm, gevelindeling en positie van het gebouw moet worden gehandhaafd. Binnenplannen afwijken is mogelijk om toe te staan dat goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object. Daarbij geldt een sloopverbod voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het gebouw. (Niet van toepassing stelt aanvrager. POV wel van toepassing?)

Het plan moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de algemene Groninger criteria en de gebiedscriteria uit de Welstandsnota.

Afweging

Zoals ook in eerdere advisering is aangegeven gaat het om een ruimtelijk karakteristieke plek, waarbij het oorspronkelijke karakteristieke erf met haar bebouwing en groen uitgangspunt is. De plek heeft cultuurhistorische waarde als boerenplaats en als markering van het historische knooppunt met tol langs de voormalige gemeentegrens van Groningen en Hoogkerk. De volgende cultuurhistorische waarden zijn aanwezig:

- In opzet gaaf bewaard gebleven historische boerenplaats betreft, gelegen op een cultuurhistorisch belangrijk kruispunt, namelijk de voormalige weg naar Eelde.
- Vanwege zijn stedenbouwkundige waarden (historisch- ruimtelijk en landschappelijk), tot uiting komend in een grote boerenplaats met aan de oostkant een sloot die nog de historische percelering aangeeft behorend bij het "Porrenhuis" waar omstreeks 1830 een

tolhek stond voor de weg van Groningen naar Eelde. De boerenplaats is nog goed herkenbaar en heeft een waardevolle erfbeplanting die bestaat uit een groot en groen voorerf met bomen en struiken. Op de boerenplaats staat een kop-romp boerderij met losstaande bijschuur en stookhut. Dit vormt een karakteristiek ensemble van een agrarisch bedrijf uit de 19e eeuw.

- Vanwege zijn architectuurhistorische waarden, tot uiting komend in de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij met voorhuis, hoofdschuur en losstaande bijschuur, die typologisch een bijzondere plaats inneemt in de geschiedenis van de Groninger boerderijbouw. De hoofdschuur is grotendeels ivm asbestgevaar gesloopt. Hierbij is de kap en het gebint verwijderd. **5.1.2e** van de muren staan nog overeind. De hoofdvorm van de kop bestaat uit een éénlaags bouwdeel dat in opzet uit de 18e eeuw dateert, voorzien van een zadeldak over twee topgevels, met een uitkubbing uit de 20e eeuw. Inpassing van dit bestaande voorhuis, is een voorwaarde bij herbouw. De hoofdschuur is in 1865 volledig vernieuwd inclusief gebintconstructies. De bijschuur is kort voor 1885 gebouwd waarbij de gebinten in de afgelopen decennia zijn vervangen door stalen exemplaren. Deze schuur staat door gebrek aan onderhoud inmiddels op instorten. Inpassing van restant van de schuur kan onderdeel zijn van de ontwikkeling van de plek.

Het plan is stedenbouwkundig niet akkoord. De aard, positie, hoogte en complexiteit van de volumes doen geen recht aan de karakteristiek van de plek. Daarnaast is het programma te fors, teveel wooneenheden op deze plek. Dit leidt tot teveel verharding en bouwdruk op een kavel waar juist groene kwaliteiten van belang zijn. Ook onlogisch is de keus voor twee hoge volumes, beiden op gelijke afstand van de Peizerweg. Logischer zou zijn een duidelijke keus voor een hoofd- en bijvolume. Daarnaast is het collectieve erf onvoldoende uitgedacht. De positie en oriëntatie van de kas en fietsenberging wordt niet begrepen, bebouwing op deze plekken op het erf is ongewenst.

Vanuit welstand is het plan ook niet akkoord. Het plan past met name door zijn forse a-typische bouwvolumens alsook het daarin opgenomen forse woonprogramma geheel niet in de landelijke en bovendien historisch van belang zijnde context.

Conclusie

Het plan is ruimtelijk niet akkoord en het doet onevenredige afbreuk aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw. Het plan voldoet niet aan de algemene Groninger welstandscriteria 1 en 2:

1. Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerp-idee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
2. De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerp-vraagstuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande (monumentale) context wordt gebouwd, bestaat er een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving.

Wat is wel een haalbaar plan?

Zoals ook eerder meegegeven in gesprekken is het nadrukkelijk de bedoeling dat nog aanwezig karakteristieke waarden worden ingepast en waar nodig versterkt in een eventueel nieuwbouwplan. Hierbij graag rekening houden met de volgende randvoorwaarden:

- Behoud en herstel van aanwezige (historische) stedenbouwkundig-landschappelijke context en infrastructuur (denk o.a. aan vml. Tolweg, verkaveling, slotenstructuur en omgrachting erf)
- Behoud en herstel (er lijken recent sloten gedempt en bomen verwijderd te zijn) van de boerenplaats: oostelijk gelegen sloot die de historische begrenzing vormt voor het tolhek voor de weg naar Eelde. Groen voorerf met bomen en struiken.

- Een herkenbaar agrarisch hoofdvolume, eventueel met bijgebouwen, passend qua schaal en plaatsing bij het historische erf.
- Behoud nog aanwezige bouwdelen, ivm hoge mate van ouderdom en hoge erfgoedwaarde.