

Ruimtelijk advies voor aanpassen gebouw naar woning Peizerweg 170 in Groningen

integraal vooroverleg

Dossiernr : 202171961

Datum : 22 april 2021

Advies: akkoord, randvoorwaarden voor ontwerp meegegeven

Wat wil aanvrager?

De aanvraag betreft het aanpassen van een gebouw aan de Peizerweg om er een woning van te maken. Het pand is in eigendom van de gemeente Groningen en in beheer van het team Bijzondere Woonvormen (horend bij Stadsbeheer). Omdat het pand al jaren leeg staat en zonder functie zit, wil aanvrager onderzoeken of er een woonunit van te maken valt. Het idee is om het pand aan een van de vele wachtenden (het wonen op De Kring is heel gewild door de mensen die tot cultuur behoren) te verhuren en dan kan deze persoon de nodige aanpassingen aan het gebouw doen om er een woonunit van te maken. Dat is de reden dat er nog geen concrete plannen/tekeningen zijn van de nieuwe situatie. Aanvrager vraagt ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden om er een verdieping/zolderruimte op te bouwen. Er zal ook een oprit moeten komen om het perceel te ontsluiten.

Wat is strijdig?

De aanvraag past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan Kranenburg – Stadspark, omdat er binnen de geldende bestemming Maatschappelijk geen woningen zijn toegestaan. De reden voor de bestemming Maatschappelijk is dat het gebouw in gebruik is geweest als clubhuis van de postduivenvereniging Hoogkerk. Op dit gebouw ligt een bouwvlak strak om het gebouw. Dit is circa 80m2 groot. Binnen dat bouwvlak is een hoogte van maximaal 5 meter toegestaan.

Programmatische afweging

Het idee is om het pand om te zetten naar wonen en toe te voegen aan de woonruimte voor bijzondere woonvormen. Recent woonbehoefteonderzoek wijst uit dat er veel vragen is naar doelgroepwoningen en woonwagens. Ook is de wachtlijst voor mensen vanuit de cultuur lang. Programmatisch zou het een waardevolle toevoeging zijn om deze locatie om te zetten naar een woning en toe te voegen aan de Kring. Het is de wel de vraag hoe in dit pand of op deze locatie een kwalitatief goede woning kan worden ontwikkeld.

Ruimtelijke afweging

Een woonfunctie past hier ruimtelijk gezien op zich prima als onderdeel van het lint langs de Peizerweg. Het bestaande gebouw is erg in zichzelf gekeerd. Het is lastig te beoordelen of sloop en nieuwbouw hier nodig is of dat het bestaande gebouw aangepast kan worden. Daarvoor kan aanvrager een bouwkundig onderzoek laten doen.

De kavel lijkt in de huidige situatie niet toegankelijk per auto. Het lijkt voor de hand liggend om de woonunit te ontsluiten via De Kring, en niet direct op de Peizerweg. Dit is vanuit het ontwerpprincipe functionaliteit van wegen en vanuit verkeersveiligheid een wenselijke optie. Conform beleidsregels parkeernormen 2012 is er ook een parkeernorm verbonden aan het omzetten van het gebouw tot woonunit. Voor een woonwagen geldt een parkeervraag van 1 parkeerplek. Voor De Kring geldt dat niet elke woonwagen over ruimte beschikt om een auto op de eigen oprit kwijt te kunnen. Hierom wordt er veelvuldig langs beide zijdes van de weg geparkeerd. Parkeren op het rotondetje De Kring is niet wenselijk, omdat deze ook gebruikt wordt om te keren (ook voor bijv. calamiteitendiensten), hetgeen wordt bemoeilijkt als hier ook veelvuldig wordt geparkeerd. Graag inzichtelijk maken of het een mogelijkheid is om de ruimte aan de voorzijde, gelegen aan De Kring, te gebruiken om een oprit te realiseren.

Ruimtelijk gezien spelen de volgende issues.

- Hoe maak je hier een woning die de woonsituatie van de burens niet schaadt en hoe maak je een woning met voldoende woonkwaliteit (buitenruimte, daglicht, ontsluiting, logische plattegrond, goede oplossing fietsparkeren).
- Hoe past deze woning in het bebouwingslint van de Peizerweg?
- Houdt rekening met de vrij forse boom in de 'voortuin'.
- Houdt rekening met de langzaam verkeersroute die behouden moet blijven om het woonwagenterrein te blijven koppelen aan de omgeving.
- Zitten er in de buurt bedrijven die mogelijk gehinderd worden door het toevoegen van een woonfunctie?
- Direct achter het gebouw zit een vrij fors nutsgebouw, er moet even uitgezocht worden of dit effecten heeft (geluid?).
- De gevelbelasting door het wegverkeer op de Peizerweg is circa 59 dB (exclusief aftrek Wet Geluidhinder 110g). Aangetoond moet worden dat het binnenniveau in de woning maximaal 33 dB zal bedragen.