

Bestuursdienst

Onderwerp Brede belangenafweging functiewijziging Populierenlaan 1

Steller L. Peuscher



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.3584388

Datum - 4 APR 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De toekomstige eigenaar van het voormalige verzorgingstehuis Hunzerheem aan de Populierenlaan 1 heeft een aanvraag ingediend om het gebouw te verbouwen voor studenten- / jongerenhuisvesting. In het gebouw kunnen 300 wooneenheden worden gerealiseerd. Volgens de 'Beleidsregels Parkeernormen 2012' moeten voor dit plan 90 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Op het perceel is hiervoor echter onvoldoende ruimte aanwezig. Bovendien schrijft onze groenstructuurvisie Groene Pepers voor dat de groenkwaliteiten op het perceel en daar direct om heen behouden moeten blijven. Uiteindelijk is het mogelijk 33 parkeerplaatsen op het eigen terrein aan te leggen en ontstaat voor dit plan een parkeertekort van 57 parkeerplaatsen. Omdat door deze functiewijziging de gemiddelde parkeerdruk in de omgeving oploopt tot 100%, is conform de Beleidsregels Parkeernormen 2012 een brede belangenafweging nodig om dit plan haalbaar te kunnen maken. Wij oordelen positief over dit plan en zijn voornemens om hier medewerking aan te verlenen. Middels deze brief informeren wij u over onze argumenten en stellen u in de gelegenheid om hierover tot uiterlijk 19 april 2013 uw wensen en bedenkingen aan ons kenbaar te maken. Uw wensen en bedenkingen zullen wij overwegen bij het nemen van een definitief besluit over deze aanvraag.

Bij dit plan spelen de volgende belangen een rol:

Jongerenhuisvesting

Enige tijd geleden is het gebruik van het gebouw Hunzerheem als verzorgingstehuis beëindigd. Het bleek uitermate lastig om het gebouw een nieuwe invulling te geven. Inmiddels is het gebouw gekraakt. De aanvraag om het gebouw geschikt te maken voor jongerenhuisvesting sluit goed aan op onze gemeentelijke manifestatie 'Bouwjong'. Met de realisatie van 300 wooneenheden kan het plan een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van de grote vraag naar kwalitatief goede jongerenhuisvesting in de stad. Wij oordelen in principe positief over deze aanvraag. Hergebruik van het gebouw als verzorgingstehuis lijkt niet reëel. Vanwege de



voormalige functie als verzorgingstehuis is hergebruik van het gebouw voor jongerenhuisvesting volgens ons het enige haalbare alternatief.

Stedenbouwkundig kader en groenbeleid

Het gebouw staat in een 60-er jaren stempelwijk, op de kruising van het spoor, de wijkontsluiting Eikenlaan en de Iepenlaan. Het gebouw staat midden in het groen en markeert met zijn hoogte de entree van de wijk. Voor de beleving van de entree van de wijk Selwerd, de waardering van het gebouw en voor de openbare ruimte is het belangrijk om op deze plek het groene karakter te behouden.

In 2009 heeft de gemeenteraad de groenstructuurvisie Groene Pepers vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat het gemeentelijke groengebied rond het perceel van het voormalige verzorgingstehuis Hunzerheem, evenals de langgerekte waterpartij direct ten oosten hiervan, vanwege de aanwezige groenkwaliteiten deel uit maken van de 'Basisgroenstructuur'.

In 2011 zijn de ecologische waarden van het terrein van het verzorgingstehuis én de directe omgeving bekrachtigd in de Stedelijke Ecologische Structuur. Hierdoor mag het beschermde groen op en rond het terrein niet zondermeer voor andere zaken worden ingezet. Alleen indien na onderzoek mocht blijken dat het verlies aan groen kan worden gecompenseerd kan dat aanleiding zijn om hiervan af te wijken. Uit onderzoek, o.a. bomeneffectanalyse, is gebleken dat groencompensatie in dit gebied niet mogelijk is. Daarom worden de parkeerplaatsen op het eigen terrein alleen aangelegd op plekken waar de groenkwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast. Hiermee houdt het plan volgens ons goed rekening met de aanwezige groenkwaliteit van deze plek en blijft het beeld van een hoogteaccent in het groen behouden.

Parkeren

Bij de realisatie van het gebouw voor de voormalige zorgappartementen zijn in de 60-er jaren van de vorige eeuw 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein en 15 parkeerplaatsen voor het gebouw direct langs de Populierenlaan aangelegd.

Voor een nieuwe invulling van het gebouw wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Uitgaande van de parkeernorm van 0,3 moeten voor de 300 wooneenheden 90 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Het perceel is echter te klein om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte. Feitelijk is het zelfs zo dat voor elke nieuwe invulling van het bestaande gebouw volgens de Beleidsregels Parkeernormen een parkeertekort op het eigen terrein zou ontstaan. Zelfs in het geval er een invulling zou zijn gevonden binnen de bestaande maatschappelijke bestemming. Daardoor is het onvermijdelijk dat voor een nieuwe invulling van dit gebouw een ontheffing voor het parkeren nodig is.

In totaal kunnen 33 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hierbij is rekening gehouden met behoud van de groenkwaliteit op het eigen terrein en in het omliggende ecologische gebied. Daarmee komt het plan 57 parkeerplaatsen op eigen

terrein tekort. Let wel, bij dit tekort zijn de 15 parkeerplaatsen meegerekend, die destijds bij de realisatie van het gebouw in de openbare ruimte langs de Populierenlaan expliciet voor Hunzerheem zijn aangelegd.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat binnen een straal van 300 meter van het gebouw er geen alternatieve private parkeergelegenheid aanwezig is om dit tekort onder te brengen. De gemiddelde parkeerdruk in een straal van 150 meter rond het verzorgingstehuis bedraagt 75%. Berekeningen wijzen uit dat indien het tekort van 57 parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt opgelost de gemiddelde parkeerdruk in een gebied tot 150 meter rond het gebouw 100% wordt. Daarom is conform de Beleidsregels Parkeernormen 2012 op basis van een brede belangenafweging een collegebesluit nodig om hiervoor een ontheffing te verlenen.

Brede belangenafweging

De functiewijziging en verbouw van het voormalige verzorgingstehuis Hunzerheem kan alleen mogelijk worden gemaakt indien wordt geaccepteerd dat de parkeerdruk in theorie binnen 150 meter van de locatie oploopt tot 100%. In onze overweging hebben wij de volgende argumenten gewogen:

- Hergebruik van het gebouw als verzorgingstehuis lijkt niet reëel. Vanwege het voormalige gebruik van het gebouw is jongerenhuisvesting het meest haalbare alternatief. Zo is er grote vraag naar jongerenhuisvesting in de stad. Ook biedt het de kans om het gebouw een structurele nieuwe invulling te geven en wordt langdurige leegstand en verloedering van het gebouw voorkomen.
- Hunzerheem is gebouwd in een tijd dat het autobezit veel lager was dan nu. Daarom zijn er bij de bouw in de jaren 60 van de vorige eeuw op het eigen terrein slechts 22 parkeerplaatsen gerealiseerd en 15 parkeerplaatsen in het openbare gebied langs de Populierenlaan.
- Het perceel is dermate klein dat voor elke nieuwe invulling van het bestaande pand volgens de Beleidsregels Parkeernormen een parkeertekort op het eigen terrein ontstaat. Zelfs in het geval er binnen de bestaande maatschappelijke bestemming wel een invulling zou zijn gevonden. Daardoor is het onvermijdelijk dat voor een nieuwe invulling een ontheffing voor het parkeren nodig is.
- Uit ervaring blijkt dat de beoogde doelgroep van studenten / jongeren zorgt voor een relatief beperkte toename van de parkeerdruk. Deze doelgroep heeft namelijk over het algemeen niet tot nauwelijks een auto en verplaatst zich vooral per fiets of met het openbaar vervoer. Daarom is in onze Beleidsregels Parkeernormen voor dergelijke wooneenheden een parkeernorm van 0,3 opgenomen. Deze norm is bedoeld voor het bezoek dat met de auto komt. In de praktijk zien we dat bezoekers niet allemaal gelijktijdig komen en slechts voor kortere tijd gebruik maken van een parkeerplaats. Samen met het geringe autogebruik van de toekomstige bewoners (jongeren) is het in de praktijk niet waarschijnlijk dat de 90 parkeerplaatsen allemaal tegelijkertijd gebruikt bezet zullen zijn.



- Het plan houdt rekening met ons groenbeleid door het aanwezige waardevolle groen op het perceel en de groenkwaliteit direct om het perceel te behouden.
- De wijkraad Selwerd heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het niet volledig voldoen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein. De wijkraad verwacht namelijk niet dat deze 90 parkeerplaatsen in de praktijk allemaal nodig zullen zijn en vindt het daarom niet legitiem dat daarvoor het groen op en rond het perceel van Hunzerheem zou moeten verdwijnen.

Op basis van bovenstaande overwegingen zijn wij gekomen tot een voornemen om medewerking te verlenen aan het initiatief voor functiewijziging naar wonen voor Populierenlaan 1 en hiervoor een ontheffing voor het parkeren te verlenen.

Wensen en bedenkingen

Indien u uw wensen en / of bedenkingen ten aanzien van ons voornemen kenbaar wilt maken, dan kunt u deze tot uiterlijk 19 april 2013 aan ons richten via linda.peuscher@groningen.nl.

Wij vertrouwen u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys