

Gemeente Groningen

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 30026

9700 RM GRONINGEN

Groningen, 14-02-2024

Betreft: Omgevingsvergunningsaanvraag Geulstraat 16 met kenmerknummer OVA-202378457/010

Geachte [REDACTED]

Door middel van dit begeleidend schrijven willen we u informeren omtrent de aanvullingen zoals door u gevraagd in het schrijven van 12 januari 2024.

- Graag een onderbouwing/toelichting waarom de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan:

- de verblijfssituatie van omliggende panden
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie van omliggende panden/percelen
- de sociale veiligheid in algemene zin op deze locatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

- Graag een toelichting in hoeverre het bouwplan tegemoet komt aan de 10 Groninger Vuistregels

• **De verblijfssituatie van omliggende panden**

De Geulstraat wordt ingevuld door grote bouwblokken variërend van 3 tot 5 bouwlagen hoog. De structuur van dit deel van de Rivierenbuurt bestaat uit (gesloten) bouwblokken die worden onderbroken door secundaire ontsluitingswegen dwars op de Hereweg. Het bouwblok ter plaatse van de kavel wordt juist op deze plek onderbroken. Er lijkt een volume te missen om het beeld van de stedenbouwkundige wand van de Geulstraat aan te helen. De inpassing van het volume met 4 bouwlagen zal bijdragen aan de homogeniteit en de stadse woonuitstraling van de Geulstraat.

Nieuwe volume aansluiten op het bestaande pand

In het nieuwe ontwerp is een relatie gelegd met de bestaande bebouwing aan de Vechtstraat. In de plint is ruimte gemaakt voor een nieuwe bedrijfsruimte met een open uitstraling. Grondgebonden en met een openheid zoals veel toegepast, elders in de Vechtstraat en Geulstraat. Het nieuwe volume grijpt zich vast in het lagere, gemetselde volume.

• **Het straat- en bebouwingsbeeld**

Upgrade bestaande volume

Het volume aan de Vechtstraat was oorspronkelijk in het geheel een kantoorgebouw met souterrain en bel-etage. Het geheel is bijna 15 jaar geleden getransformeerd naar studentenkamers nadat een nieuwbouwplan sneuvelde in de crisis. Het voorstel is om bij dit volume in kleurstelling weer een verschil aan te brengen in de plint en bovenbouw, waarbij ook de vlakvulling weer een onderscheidende kleur krijgt. Hier zal dan aansluitend kleuronderzoek worden gedaan ten behoeve van de definitieve kleurkeuzes.

Grote Plinthoogte, mooie functie

De plinthoogte biedt veel perspectief. De bovenbouw van het nieuwe en bestaande pand krijgen nu gevoelsmatig dezelfde hoogte. Nu er een plafondhoogte ontstaat van 3,6m1 kunnen we verheugd kunnen melden dat dit nieuw perspectief gaf tot het creëren van een galerieruimte.

Grote woningen

In het nieuwe plan heeft elke bouwlaag twee woningen. Drie woningen zijn groter dan 60m2 en 3 woningen groter dan 80m2.

Openheid plint

Het nieuwe volume krijgt een vergelijkbare bouwhoogte met de Vechtstraat 31. Het aanzicht van de plint is 3,5m1 en vormt een overgang naar de naastgelegen panden. Door het toevoegen van een bedrijfsruimte krijgt het pand een sterk verbeterde relatie met de openbare ruimte.

- **De verkeersveiligheid;**

De uitrit van het binnenterrein bevindt zich op de plaats waar nu ook de ontsluiting van de bestaande (grotere) parkeerplaats bevindt. Per saldo zal er een afname van het aantal verkeersbeweging plaatsvinden nu het aantal parkeerplaatsen flink afneemt. Voor het pand ligt een brede en maar weinig gebruikt trottoir. Er is hier sprake van een overzichtelijke situatie waarbij ook voldoende ruimte is voor auto's om stil te staan alvorens men de weg op rijdt.

- **De milieusituatie van omliggende panden/percelen**

Het bouwplan ligt tussen bestaande woongebouwen. Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de milieusituatie.

- **De sociale veiligheid in algemene zin op deze locatie**

Door de toevoeging van 6 appartementen en een prachtige bedrijfsruimte neemt de sociale veiligheid sterk toe. Het desolate parkeerterrein wordt vervangen door een binnentuin met minder parkeerplaatsen. Vanuit zowel de nieuwe woningen als ook vanuit de bedrijfsruimte is er toezicht op deze plek.

- **De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.**

Het bouwplan heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken. Het bouwplan had enige impact op de bezonning van de zonnepanelen van de burens, er is echter overeenstemming om deze panelen te verplaatsen.

Toelichting in hoeverre het bouwplan tegemoet komt aan de 10 Groninger Vuistregels

10 Groninger Vuistregels

1. Respecteer of versterk het karakter van de wijk

1 De Geulstraat wordt ingevuld door grote bouwblokken variërend van 3 tot 5 bouwlagen hoog. De structuur van dit deel van de Rivierenbuurt bestaat uit (gesloten) bouwblokken die worden onderbroken door secundaire ontsluitingswegen van de Hereweg. Het bouwblok ter plaatse van de kavel wordt juist op deze plek onderbroken. Er lijkt een volume te missen om het beeld van de stedenbouwkundige wand van de Geulstraat aan te helen. De inpassing van het volume met 4 bouwlagen zal bijdragen aan de homogeniteit en woonuitstraling van de Geulstraat.

2. Hergebruik karakteristieke gebouwen

Het huidige, karakteristieke pand op de hoek van de Vechtstraat en Geulstraat zal behouden blijven. De nieuwbouw vindt aansluiting bij dit pand op het gebied van vormgeving en uitstraling.

3. Zorg voor plinten, gevels, erfscheidingen en daken met hoogwaardige kwaliteit

De huidige plint bestaat uit een gesloten muur met daarin een opening naar een steens binnenterrein t.b.v parkeren. Deze gesloten en onwelkome uitstraling zal plaatsmaken voor een gebouw met een veel boeiender plint. In de plint zal een inpandige entree komen, die zorgt voor een comfortabele binnenkomst en een fraai gevelbeeld met diepte en diverse materialen. De plint zal anders worden vormgegeven dan de bovenliggende bouwlagen en zorgen voor een aantrekkelijk aanzicht op maaiveldniveau. De gevels aan de Geulstraat worden voorzien van inpandige balkons en ruime gevelopeningen voor een fraaie, levendige woonuitstraling.

4. Meng functies en maak stedelijkheid (mogelijk)

Het programma biedt ruimte aan 6 appartementen, een ruime gemeenschappelijke berging en 20 parkeerplekken op het eigen terrein. Het totale woningaanbod op deze locatie zal uiteindelijk bestaan uit 32 kamers (< 20 m2 GO) en 6 appartementen van ca. 60-80 m2 GO. Deze mix van woontypologieën zorgt ook voor een divers en goed bij elkaar passende combinatie van twee doelgroepen: studenten en jonge samenwoners.

5. Draag bij aan een inclusieve stad

Het programma aan appartementen en kamers zorgt ervoor dat er meerdere doelgroepen kunnen samenwonen. De entree en verkeersruimtes zijn dusdanig vormgegeven dat ontmoeting wordt gestimuleerd. De appartementen worden elk voorzien van een deugdelijke buitenruimte die op de zon en straat is georiënteerd.

6. Maak woonkwaliteit en zorg voor gemengde woongebieden

Het nieuwe programma bestaat uit 6 appartementen. Bij de nieuw toe te voegen appartementen ontstaat een kwalitatief hoogstaand aanbod van woningen met meerdere slaapkamers. Deze woonkwaliteit maakt de woningen geschikt voor een groot publiek. Het nieuwe volume is een stedenbouwkundige aanheiling op het gebied van zowel gebruik als vormgeving en afmetingen.

7. Besteed aandacht aan klimaat, natuur en duurzaamheid

De beschikbare ruimte op het binnenterrein wordt zo groen mogelijk ingevuld. Parkeerplekken met grastegels, een groenzone met bomen tegen de erfgrans (privacy en afscherming) en zoveel mogelijk duurzame, bouwfysische toepassingen..

8. Speel in op veranderende mobiliteit

Parkeren gebeurt op het eigen binnenterrein, het fietsparkeren gebeurt in de eigen berging op de begane grond.

9. Organiseer participatie

Overleg met de enige directe burens heeft plaatsgevonden door opdrachtgever.

10. Wees een goede opdrachtgever

De opdracht en het schaalniveau past bij de gekozen architect.

Met vriendelijke groet,


Architect