



Datum: 28 maart 2013
Status: DEFINITIEF

Opgesteld door: **pvanb** architecten
postbus 458
9700 AL Groningen
t (050) 52 52 777
mail@pvanb.nl
www.pvanb.nl

In opdracht van: **Groninger Seaports**
in samenwerking met de Gemeente Delfzijl
en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Daar
waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Delfzijl.

Delfzijl, .. 2013

Inhoudsopgave

Inleiding	5	Beeldkwaliteit	23
Topografie	5	Lichte stedenbouw	23
Historie	5	Infrastructuur	23
Groningen Seaports	5	Bouwplaatsinrichting	23
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	5	Bouwputten	23
		Funderen	23
		Ophogen	23
Kaders	7	Hoofdvorm	24
Waarom een beeldkwaliteitsplan?	7	Bebouwingstypologie	24
Bestemmingsplan/Functies	7	Afmetingen en positie	25
Archeologisch Rijksmonument	7	Bouwhoogte	25
Vrijgestelde en niet vrijgestelde werkzaamheden	7	Kapvorm	26
Archeologische onderzoek	7	Goothoogte	27
Bijzondere vondsten	8	Gebouwvolume	27
Landschaps- en verkavelingsplan WEST 8	8	Aansluiting op het maaiveld	29
		Bestaande bebouwing	30
Proces	9	Dakramen en dakopbouwen	31
Oriëntatie	9	Aanbouwen en uitsnedes	32
Ontwerp en vergunning	9	Oriëntatie	33
Afwijken van het beeldkwaliteitsplan	9	Entrees	33
Realisatie en gebruik	11	Hiërarchie	33
Gebruik en beheer	11	Materiaalgebruik	34
		Kleur- en materiaaltoepassing	34
Onderbouwing beeldkwaliteitsplan	13	Detailering	37
Brainwierde	13	Duurzaamheid	39
Wierde	13	Reclame en bedrijfsaanduiding	39
Van nederzetting tot volwaardig dorp	13	Kavelinrichting	40
Uniek kenniscentrum	13	Grondgebruik	40
Weiwerd: een zichtbaar Archeologisch Rijksmonument	14	Beplanting en terreinafscheiding	40
Aanwezige archeologisch waardevolle resten	14	Bomen	40
Archeologiebeleid	14	Hagen	41
Veiligstellen van archeologisch materiaal	14	Parkeren	42
Landschappelijke structuur	16	Inrichting openbare ruimte	43
Herstel van ruimtelijke structuur	16	Ontsluiting en verharding	43
Ruimtelijk ensemble	16	Bewegwijzering	44
Nieuwe bebouwing	18	Verlichting	45
Lichte stedenbouw	18	Kerk en begraafplaats	47
Bouwmethodiek	18		
Nieuwe gebouwtypen	18		
Samengaan historie en toekomst	21		



Inleiding

Voor u ligt een beeldkwaliteitsplan dat de kaders schept voor nieuwe ontwikkelingen op de Groningse wierde Weiwerd. De bewoners hebben in de loop der jaren het dorp verlaten onder invloed van de omliggende industrie. In de tussentijd kreeg het verdwenen dorp een rijksmonumentale status vanwege zijn hoge archeologische waarde. Om het monument te kunnen behouden voor de toekomst is passende herbestemming nodig die zowel conservering als ontwikkeling mogelijk maakt. Door het toekennen van een economische functie aan het ca. 7ha grote gebied is een nieuwe toekomst voor het monument veiliggesteld. Weiwerd moet een kenniscentrum worden waar geschiedenis en technologie samenkomen.

Topografie

Weiwerd ligt ten zuiden van het Chemie Park Delfzijl. Tussen het Chemie Park en Weiwerd loopt het Oosterhornkanaal en de Oosterhornhaven. Aan de zuidelijke kant van Weiwerd loopt de provinciale weg van Delfzijl in de richting van Winschoten over het tracé van de oude spoorlijn tussen Delfzijl en Zuidbroek.

Historie

De wierde Weiwerd is in het begin van onze jaartelling ontstaan, alhoewel de plek zelf mogelijk al langer bewoond werd. In de tijd tot na de Tweede Wereld oorlog is Weiwerd uitgegroeid tot een dorp met een kleine 500 inwoners. In de jaren 60 begon echter het inwonersaantal en de voorzieningen terug te lopen.

In de tweede helft van de 20^e eeuw hebben de industriële ontwikkelingen het gebied ten oosten van Delfzijl drastisch veranderd. Verschillende dorpen moesten wijken voor de grote industriële uitbreidingen. Weiwerd werd in deze tijd ontruimd om plaats te maken voor industrie. Het dorp is grotendeels afgebroken maar de

beoogde industrie is er nooit gekomen. Vanwege veiligheidseisen is bewoning van de wierde echter niet meer mogelijk.

Groningen Seaports

De huidige eigenaar, Groningen Seaports, ziet nieuwe kansen voor Weiwerd. Het voormalig wierdedorp zal plaats bieden aan een uniek bedrijvenpark. De kenmerken van de toekomstige bedrijven die zich vestigen op Brainwierde Weiwerd komen voort uit de mogelijkheden en kansen die Weiwerd te bieden heeft. Het gaat primair om dienstverleners ten behoeve van de (chemische) industrie. Er valt te denken aan engineering, onderhoud, etc., maar laboratoria, facilitaire dienstverlening, advies- en onderzoekbureaus, zijn zeker ook mogelijk.

Regionale binding kenmerkt de potentiële, nieuw te vestigen, bedrijven op de wierde. Dit is tweeledig. Ten eerste heeft het betrekking op de aard van de bedrijfsactiviteiten. Deze vallen binnen het bereik dat toegestaan is in de directe nabijheid van de chemische industrie in Delfzijl. Daarnaast heeft de regionale binding ook te maken met maatschappelijk verantwoord ondernemen. Door herbestemming van de wierde Weiwerd gaat de aanwezige cultuurhistorie niet verloren. Integendeel, door de herbestemming worden de cultuurhistorische waarden van het voormalige wierdedorp juist versterkt.

Een belangrijk aspect is de bereidheid om de voorwaarden te adopteren die een vestiging op de Brainwierde mogelijk maken. De nieuw te bouwen gebouwen en bouwwerken dienen rekening te houden met de archeologische waarden van de wierde. Veelal is dit mogelijk door slim om te gaan met bouw en uitvoeringstechnieken. Incidenteel zullen innovatieve oplossingen noodzakelijk kunnen zijn. Dit geeft bij uitstek de gelegenheid een eigen identiteit en uitstraling te creëren.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In samenwerking met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is een plan gemaakt voor de toekomst van Weiwerd. Vanwege het rijke bodemarchief, het gave radiaire verkavelingspatroon, de valgen en ringwegen heeft de wierde een grote cultuurhistorische waarde. De aanwezigheid van deze elementen hebben geleid tot de toekenning van de status van archeologisch rijksmonument aan de wierde Weiwerd.

Bij de herinrichting van de wierde speelt cultuurhistorie een voorname rol. De oorspronkelijke verkaveling zal intact gehouden en geaccentueerd worden. De nieuwe bouwing kan alleen plaatsvinden op de plek van de oorspronkelijke bebouwing. De schaal van de bebouwing zou aan moeten sluiten bij wat gebruikelijk is op dorpswierden.



Kaders

Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Om de hoge ambitie voor het plan te waarborgen, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het is van belang dat op deze delicate plek hoogwaardige bebouwing verrijst. Een bebouwing die zowel de geschiedenis van de plek ademt en respecteert, als zijn nieuwe functie toont. Door spelregels vast te stellen ontstaat samenhang en een basiskwaliteit die past bij de uitgangspunten van het plan.

Naast, dat dit document de kaders van de nieuwe bebouwing van Weiwerd schept, is het ook een document dat potentiële gebruikers en hieraan gelieerde ontwerpers inspireert en aanmoedigt om het uiterste uit zichzelf te halen. De uniciteit van de plek vraagt om bovengemiddelde aandacht.

Tot slot fungeert het beeldkwaliteitsplan als toetsingsdocument. Met dit document kunnen alle betrokken partijen overeenstemming bereiken over de toekomstige ontwikkeling van Weiwerd. Ter verduidelijking wordt per locatie een kavelpaspoort opgesteld. Dit bevordert de leesbaarheid en de toetsbaarheid van het beeldkwaliteitsplan.

Relatie met welstandsnota Delfzijl

Dit beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de welstandsnota Delfzijl. Het beschrijft de welstandscriteria van het gebied dat bekend staat als het voormalige dorp Weiwerd. Dit document is leidend voor nieuwe ontwikkeling in Weiwerd.

Bestemmingsplan/Functies

Ten tijde van de opstelling van dit beeldkwaliteitsplan werd er gewerkt aan het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhorn. Weiwerd valt in dit bestemmingplan onder de bestemming "specifieke vorm van bedrijf - lichte industrie" en "groen", beide met een dubbelbestemming van archeologische waarde.

Zolang er geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld zullen nieuwe ontwikkelingen in samenspraak met de gemeente moeten plaatsvinden.

Archeologisch Rijksmonument

Weiwerd is een dorpswierde waarvan de oudste fase uit het begin van de jaartelling dateert. De dorpsbebouwing is in het kader van een sanering in de jaren zeventig en tachtig grotendeels geamoveerd. Slechts enkele percelen zijn nog bebouwd. Het betreft hier onder meer de dorpsschool en een grote boerderij. Het meest centrale perceel is de begraafplaats. Vanwege de cultuurhistorische waarde is Weiwerd sinds 1968 van rijkswege beschermd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed streeft naar behoud van cultuurhistorische waarden en het zichtbaar en beleefbaar maken daarvan. Bovendien is de Rijksdienst namens de minister de bevoegde overheid. Dit betekent dat voor wijziging van het monument ex artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vergunning moet worden aangevraagd.

Vrijgestelde en niet vrijgestelde werkzaamheden

Op de wierde Weiwerd is recentelijk archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek moesten twee vragen worden beantwoord. In de eerste plaats moest op de verschillende kavels de locatie van de voormalige dorpsbebouwing worden vastgesteld. De verwachting was namelijk dat de bodem ter plekke van de nu verdwenen dorpsbebouwing tot een zekere diepte verstoord was. Op die locaties kan in beginsel dus gebouwd worden. Ten tweede moest er inzicht verkregen worden in welke mate de bodem ter plekke van de voormalige dorpsbebouwing is verstoord. Dit kan namelijk verschillen. De historische bebouwing van het dorp is niet diep gefundeerd geweest. Meestal staken de muren van de opstallen niet dieper dan maximaal 60 cm in de grond. De

kelders die hier en daar zijn aangetroffen, staken natuurlijk dieper.

In het kavelpaspoort zijn archeologische randvoorwaarden opgenomen die op basis van het booronderzoek zijn vastgesteld. Voor het bouwvlak op ieder kavel zijn vrijstellingen geformuleerd. Dit betekent dat het terrein tot de genoemde diepte kan worden verdiept. Vaak bedraagt de vrijstelling van het gehele bouwvak niet meer dan een 30 tot 40 centimeter. Dit betekent niet dat de funderingen van het gebouw niet dieper mogen steken. Bouwen op een plaat, waarvan de vorstrand tot 60 cm onder het maaiveld reikt is in de regel zonder verdere voorwaarden toegestaan. Bouwen op sleuf- of strokenfundering is ook mogelijk. Deze zijn in de regel echter aanzienlijk breder (maximaal 60 cm) dan de sleuven die voor vorstranden moeten worden gegraven. Het aanleggen van sleuf- of strokenfunderingen geschiedt dan ook in de regel onder archeologische begeleiding.

Ter plekke van kelders is sprake van diepere verstoring van de ondergrond. Indien hiervan sprake is, wordt dit in het kavelpaspoort vermeld. De oppervlakken van kelders is over het algemeen gering, maar mogelijk juist groot genoeg om bijvoorbeeld een technische installatie in onder te brengen. Het uitgraven van voormalige kelders geschiedt in de regel onder archeologische begeleiding.

Archeologische onderzoek

Een van de voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden gesteld is het laten doen van archeologisch onderzoek. Met behulp van archeologisch onderzoek halen we de informatie die in het bodemarchief is opgeslagen uit de bodem. Archeologisch onderzoek bestaat in allerlei varianten, afhankelijk van de omvang van de ingreep die in de bodem moet worden gepleegd. Een milde vorm is archeologische begeleiding. Bij grondwerkzaamheden is

een archeoloog aanwezig die erop toeziet dat de grondwerkzaamheden niet verder gaan dan in de vergunning is toegestaan, documenteert eventuele sporen en resten die bij de graafwerkzaamheden tevoorschijn komen en verzamelt vondsten. De resultaten van de begeleiding worden vastgelegd in een beknopte rapportage. Deze vorm van begeleiding wordt ingezet bij kleine bodemverstoringen. Denk hierbij aan sleuven voor leidingen en kabels en funderingssleuven van ten hoogste 40 cm breed. Archeologische begeleiding geschiedt op basis van een beknopt programma van eisen voor archeologische begeleiding (PVE-AB), opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.2. Zo'n programma van eisen beschrijft hoe de begeleiding moet worden uitgevoerd en welke vraagstellingen moeten worden beantwoord. Het PvE-AB wordt opgesteld door het bevoegd gezag, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het opstellen van overige PVE's, in het kader van archeologisch onderzoek anders dan archeologische begeleiding, is voor rekening van de vergunningaanvrager/initiatiefnemer.

Archeologische begeleiding kan als voorwaarde worden gesteld bij geringe bodemingrepen, waarbij het bodemarchief niet of nauwelijks wordt geraakt. Gebeurt dit wel, dan kan een zwaardere vorm van onderzoek als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden, zoals het aanleggen van een proefsleuf of het uitvoeren van een definitieve opgraving. Aan zo'n zwaardere variant van archeologisch onderzoek ligt een veel uitgebreider programma van eisen ten grondslag. Het aantal vraagstellingen is groter dan bij een begeleiding en het onderzoek zal in de regel langer duren. Ook de uitwerking van de gegevens die tijdens het onderzoek zijn verzameld en het opstellen van de rapportage kosten meer tijd. Het spreekt vanzelf dat dergelijk onderzoek met hogere kosten gepaard gaan, kosten die voor rekening van de vergunningaanvrager zijn. Het is dus van

belang de bodemingrepen zo gering mogelijk te houden.

Bijzondere vondsten

Archeologische resten liggen onzichtbaar in de bodem besloten. Op basis van het booronderzoek is een bruikbare indruk ontstaan van de opbouw van de bodemlagen op de diverse kavels op Weiwerd. Gedetailleerd is dit beeld niet. Indien er bij graafwerkzaamheden die archeologisch worden begeleid bijzondere vondsten worden gedaan (aardewerk, aardewerkconcentraties, metaal, munten, muurwerk (anders dan de recente bebouwing), menselijk botmateriaal en houten en benen artefacten dergelijke), dient direct contact te worden gezocht met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Landschaps- en verkavelingsplan WEST 8

De geschiedenis van de bewoning van de wierde Weiwerd gaat vele eeuwen terug maar met de komst van de haven is het dorp verlaten en is de wierde bijna onherkenbaar geworden. Groningen Seaports heeft West 8 gevraagd hoe de cultuurhistorische kwaliteit van de wierde behouden kan worden en wellicht zelfs functioneel kan worden.

Het plan zoals opgesteld in 2009 beschrijft in tekeningen de concrete maatregelen die nodig zijn om de Wierde Weiwerd zodanig te herstellen dat zij weer een herkenbare entiteit vormt in het landschap. Alle ingrediënten die hiervoor nodig zijn (de hagen en (fruit)bomen, de kavelstructuur, verhardingen etc.) refereren naar landschappelijke structuren die grotendeels aanwezig zijn geweest op de wierde.

Om in de toekomst nieuwe functies te kunnen accommoderen wordt een helder ontsluitingsprincipe geïntroduceerd waarbij de wierde zelf autovrij is, maar er voldoende

parkeerplaatsen zijn nabij het buitenste wierderond. Een heldere beplantingsstructuur definieert de wierde als geheel en een diversiteit aan kavels daarbinnen. Bebouwing kan plaatsvinden op plekken waar oorspronkelijk ook bebouwing heeft gestaan mits de grond niet diep wordt geroerd.

Proces

Het proces bestaat uit drie fasen; de oriëntatie, ontwerp en vergunning, realisatie en gebruik. Om het proces van initiatief tot in gebruikname zo snel en efficiënt te laten verlopen wordt er bij aanvang van iedere fase een overlegmoment georganiseerd. Daarvoor worden uitgenodigd; de initiatiefnemer met indien mogelijk de architect, de uitvoerende partij, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de gemeente Delzijl en Groningen Seaports.

Oriëntatie

De Brainwierde is een ontwikkeling van Groningen Seaports. Daar is nadere informatie over de mogelijkheden te verkrijgen. De bedrijven die geïnteresseerd zijn, worden het gehele proces begeleid door een accountmanager van Groningen Seaports. Samen wordt er gezocht naar een locatie met bijbehorend kavelpaspoort, die het beste aansluit op de wensen en voorkeuren. Op een geschikte kavel kan vervolgens een optie genomen worden.

In overleg 1 worden de doelstellingen en randvoorwaarden van het plan nader toegelicht en worden de wensen en eisen van de initiatiefnemer, eventueel met een eerste schets getoetst aan het kavelpaspoort en beeldkwaliteitsplan. Met als beoogd eindresultaat het ondertekenen van een koop of erfpachtovereenkomst.

Ontwerp en vergunning

In overleg 2 kan de initiatiefnemer het voorlopig ontwerp voorleggen. Hier wordt gekeken of het past binnen het beeldkwaliteitsplan en de archeologische voorwaarden. Daarnaast worden de vervolgstappen besproken. Vervolgens kan het plan worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voor bouwen op Weiwerd is naast een omgevingsvergunning van de gemeente Delfzijl altijd een Monumentenvergunning nodig. Deze monumentenvergunning wordt in naam van de Minister van OCW afgegeven op basis van artikel 11 en 13 van de Monumentenwet 1988. Een aanvraag voor monumentenvergunning moet worden ingediend bij de gemeente Delfzijl, die de aanvraag zo spoedig mogelijk doorstuurt naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze stelt namens de minister van OCW zo spoedig mogelijk na binnenkomst een concept besluit op dat door de gemeente voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Na deze terinzagelegging neemt de Rijksdienst namens de minister een definitief besluit.

De gemeente kan de omgevingsvergunning in beginsel afgeven voordat de Minister de monumentenvergunning voor het archeologisch rijksmonument heeft verleend. De omgevingsvergunning kan echter niet worden geëffectueerd voordat de monumentenvergunning is afgegeven. Men kan dus niet beginnen met bouwen zonder monumentenvergunning.

De procedure rond de monumentenvergunning mag maximaal zes maanden duren. Wordt deze termijn overschreden, dan wordt de vergunning beschouwd te zijn afgegeven. In de regel is de termijn waarin de vergunningaanvraag wordt behandeld aanzienlijk korter. Dit is voornamelijk het geval als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het kavelpaspoort. Het besluit wordt dan in beginsel zonder verdere voorwaarden afgegeven.¹

Het kan zijn dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het kavelpaspoort. Is de schade aan de ondergrond te groot, dan kan een vergunning worden geweigerd. Vooroverleg kan van belang zijn om weigering van een vergunning te voorkomen.² Indien niet aan de in het kavelpaspoort

gestelde voorwaarden kan worden gedaan wordt aanbevolen vòòr indiening van de vergunningaanvraag contact op te nemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Tijdens het vooroverleg kan worden bekeken of de plannen zodanig kunnen worden aangepast dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Dit kan in het verdere proces veel tijd en geld schelen.

Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend, kan de overdracht van de kavel plaatsvinden.

Afwijken van het beeldkwaliteitsplan

Het kan zo zijn dat een initiatiefnemer een plan wil ontwikkelen dat op een aantal aspecten afwijkt van het beeldkwaliteitsplan. Indien het ook niet binnen het bestemmingsplan past, moet de initiatiefnemer een wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente aanvragen. Deze procedure is niet eenvoudig en vraagt om meerdere overlegmomenten. De medewerking van alle partijen is nodig om het voorstel gerealiseerd te krijgen. De wijziging zal uiteindelijk ter visie gelegd moeten worden. Al met al zal dit de nodige tijd kosten en dus een langere doorlooptijd ten gevolge hebben.

Past het voorstel wel binnen het bestemmingsplan, maar wijkt het af van het beeldkwaliteitsplan, dan zal het plan inhoudelijk bekeken moeten worden. In één of meerdere

1. Er dient wel rekening te worden gehouden met zienswijzen die eventueel worden ingediend tijdens de periode van terinzagelegging. Deze reacties op het conceptbesluit moeten worden meegewogen in de afweging die aan het definitieve besluit ten grondslag ligt. Indieners van zienswijzen kunnen vervolgens bij de rechtbank beroep aantekenen tegen het definitieve besluit.
2. Voor verdere informatie zie: <http://www.cultureelerfgoed.nl/direct-naar/wetten-en-regelingen> (januari 2013)



extra overleggen met de juiste partijen, zal het het initiatief met name op twee punten beoordeeld moeten worden. Ten eerste of het noodzakelijk is dat het initiatief een kwaliteit nastreeft die gelijkwaardig of hoger is, dan gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Ten tweede is het van wezenlijk belang dat het initiatief zich voldoende tot zijn omgeving verhoudt danwel het initiatief een positieve uitzondering vormt binnen de context.

Realisatie en gebruik

Voorafgaand aan de bouwplaatsinrichting en start bouw vindt overleg 3 plaats. Hierin zullen Groningen Seaports, een coördinator van de gemeente Delfzijl en eventueel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de uitvoeringsfase met de opdrachtgever en aannemer bespreken. In dit overleg wordt afgestemd hoe de bouwplaats wordt ingericht en op welke wijze het gebouw gerealiseerd gaat worden.

Gebruik en beheer

Bij de aankoop/erfpacht van een kavel of gebouw wordt men automatisch lid van de vereniging Bedrijvenpark Weiwerd. De vereniging van eigenaren heeft als doel van Brainwierde Weiwerd een duurzaam en waardevast bedrijvenpark te maken. Hiermee wordt de basis gelegd dat iedere eigenaar zich committeert aan en mede verantwoordelijk wordt voor dit doel.

Leden zijn jaarlijks lidmaatschapsgeld verschuldigd aan de vereniging. Er wordt begonnen met een minimale bijdrage per kavel per jaar (dit bedrag wordt geïndexeerd). Bij het opstellen van dit document in 2003 is dit bedrag vastgesteld op €350 per kavel. De bijdrage staat voor iedere eigenaar gelijk. Het bedrag voorziet de kosten die nodig zijn voor het groen onderhoud voor 50%. Groningen Seaports draagt het overige deel van deze kosten.

De vereniging kan de service uitbreiden met meerdere faciliteiten wanneer de eigenaren dat zouden willen. Iedere eigenaar/erfpachter heeft stemrecht. De daarbij behorende kosten worden in de bijdrage van een ieder verwerkt. Op deze manier is er een basis gecreëerd voor een toekomstig parkmanagement.

Iedere eigenaar is verplicht om ook tijdens de gebruiksfase te houden aan het beeldkwaliteitsplan voor Weiwerd. De vereniging Bedrijvenpark Weiwerd ziet hierop toe. Groningen Seaports blijft eigenaar van alle openbare kavels, parkeerkamers en infrastructuur en draagt hiermee de verantwoordelijkheid voor onderhoud van deze gronden en eventuele opstallen.



Onderbouwing beeldkwaliteitsplan

Brainwierde

Wierde

Wierden (en terpen, zoals wierden in Friesland worden genoemd) werden vanaf circa 600 voor Christus opgeworpen om een permanente woonplek te creëren, waar men zich kon beschermen tegen hoge waterstanden. Delfzijl en omstreken maakten destijds onderdeel uit van een reusachtig kwelderlandschap dat het gehele kustgebied tussen Noord-Holland en Denemarken besloeg. Het kwelderland was toen nog niet bedijkt. Het lag weliswaar grotendeels droog, maar bij storm en/of springvloed kon het behoorlijk spoken. Wierden werden daarom vaak aangelegd op de van nature hoger gelegen delen in het gebied. Zo ligt Weiwerd op een kwelderrug, die vanuit het zuidwesten richting het noorden loopt. De wierdedorpen Farmsum, Geefsweer, Amsweer, Heveskes, Termunten en Woldendorp liggen op dezelfde hogere rug.

Wierden werden met zoden en mest stelselmatig uitgebreid en opgehoogd. Zo ontstond een steeds groter hoogteverschil met het omringende landschap. De terp van Hogebeintum in Friesland is de hoogste van Nederland. De kruin van deze terp ligt op liefst 8.8 meter boven NAP. Weiwerd is weliswaar aanzienlijk lager, maar ook hier is het hoogteverschil duidelijk waarneembaar. Daar komt bij dat de landschappelijke structuur van Weiwerd nog grotendeels intact is. Opvallend is de radiaire structuur van de verkaveling op Weiwerd, die zich aan de zuidzijde van de wierde in het landschap voortzet. Al met al vormt Weiwerd een opvallend element in het huidige landschap.

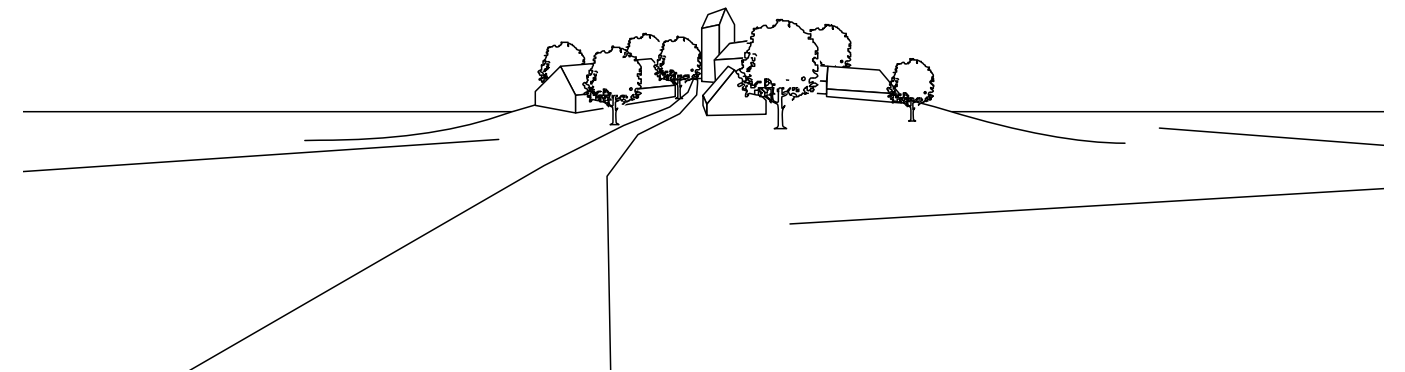
Van nederzetting tot volwaardig dorp

Nederzettingen op de wierden waren agrarisch van aard. De bebouwing bestond historisch gezien uit boerderijen. Veeteelt was de voornaamste activiteit, waarbij de kwelders

als extensief begraasde weidegronden dienst deden. Akkerland legde men op de iets verhoogd aangelegde valgen direct rond de wierden aan. Aan de zuidzijde van Weiwerd liggen nog twee percelen die mogelijk voormalige valgen zijn. Met de bedijking van het land, vanaf circa 1100, werd het mogelijk de akkerarealen in het voormalige kwelderlandschap uit te breiden. Tegenwoordig is akkerbouw dan ook de grootste agrarische activiteit in het Gronings kleigebied.

De bebouwing op veel wierden kenmerkt zich tot op de dag van vandaag door zijn concentrische oriëntatie. De boerderijen, staan hoofdzakelijk met het (voornaam) woongedeelte richting het midden van de wierde met de deel of de schuur op de helling richting de ringweg en het land rondom de wierde. Het hart van de wierde gebruikte men waarschijnlijk om vee bijeen te kunnen drijven. Hier, op het hoogste punt, was vaak een dobbe (zoetwatervijver), waar het vee kon worden gedrenkt. Met de kerstening van het gebied werd op deze plek veelal de dorpskerk gebouwd. Dit gebeurde ook in Weiwerd. Rond het kerkhof is een sloot gegraven die nog altijd watervoerend is, wellicht de opvolger van de dobbe.

In de loop der tijd werd de bebouwing op de wierde dichter, waarbij de boerderijen vaak op hun traditionele plek aan de ringweg bleven staan. Bovenop de wierde ontstond dorpsbebouwing die verband hield met allerlei nijverheid en soms bestuur en administratie. Denk daarbij aan de werkplaats van de smid en een bakkerij, maar ook aan de pastorie, diaconiehuizen, het raadhuis en dergelijke. Ook bij Weiwerd zien we zo'n ontwikkeling. De meest duidelijke structuur op de wierde wordt tot op de dag van vandaag gevormd door de twee concentrische radialen van bebouwing. Eind 19e en begin 20e eeuw werd de boerderijbebouwing



opvallend element in het lege landschap

aangevuld en soms vervangen door woonhuizen. Door Weiwerd loopt een hoofdweg via welke men vanuit Delfzijl in oostelijke richting de wierdedorpen Heveskes en Oterdum kon bereiken. Deze hoofdweg heeft een vertakking naar het reeds afgebroken station dat destijds ten zuiden van de wierde lag. Aan de hoofdweg verschenen de meer voornamelijk gebouwen als de pastorie, maar ook de bakkerij, cafés en het postkantoor.

Vanaf de jaren 1970 van de vorige eeuw werd het door de ontwikkeling van het havengebied onmogelijk gemaakt om in Weiwerd te blijven wonen. De milieuveiligheidseisen die stelden dat in de nabijheid van de nieuwe industrie niet gewoond mocht worden, zorgden ervoor dat de dorpsbewoners één voor één hun huizen verlieten om elders te gaan wonen. Het dorp werd op een boerderij, de school en enkele kleine opstallen na afgebroken.

Uniek kenniscentrum

Om de nog aanwezige, goed beleefbare, kenmerken van de wierde te bewaren en veilig te stellen voor de toekomst, is er een plan opgesteld dat de wierde weer een economische functie geeft. De wierde wordt ontwikkeld tot park voor kleinschalige, kennisintensieve bedrijvigheid, die een relatie heeft met de omliggende industrie. De Brainwierde, zoals

Weiwerd in het plan genoemd is, wordt een unieke locatie waar historie en toekomst bij elkaar komen.

De nieuwe bestemming vraagt ook een architectuur die de bijzondere karakteristieken van Weiwerd onderstreept. De bebouwing moet innovatie en ontwikkeling uitstralen, tegelijkertijd moet worden aangesloten bij de cultuurhistorische waarde van Weiwerd, waaronder de archeologische waarde van de ondergrond. Bedrijven die zich hier vestigen, willen deel uitmaken van een unieke, inspirerende plek waar technologie en kennisontwikkeling op een bijzondere manier in het landschap worden opgenomen.

Bronnen:

Het Nederlandse landschap, Matrijs (Utrecht), 2005
Leestekens van het landschap, Landschapsbeheer Nederland (Utrecht), 2005
Omgevingsplan provincie Groningen 2009-2013

< luchtfoto van Weiwerd in 1974 met op de achtergrond de nieuwe industrie

Weiwerd: een zichtbaar Archeologisch Rijksmonument

Aanwezige archeologisch waardevolle resten

Weiwerd is als wierde van grote cultuurhistorische waarde. Al rond het begin van onze jaartelling vestigden zich hier mensen. Zij zijn met het opwerpen van de wierde begonnen. Op de wierde werd geleefd en er verrezen gebouwen, die in de loop der tijd weer werden vervangen door andere. Als dat nodig was werd de wierde uitgebreid en verder opgehoogd. Ook de continue stroom van afval en mest leidde tot verdere ophoging. Dat het bodemarchief rijk is blijkt wel uit de proefboringen die in 2011 op de wierde zijn uitgevoerd. Naast gave wierdelagen kwam ook het nodige kogelpot aardewerk uit de periode 700 tot 1300 tevoorschijn.

Ook van elders weten we dat wierden een rijk bodemarchief bevatten. Veel wierden zijn tussen 1850 en 1940 commercieel afgegraven om de mestrijke wierdegrond vervolgens af te voeren naar gebieden met schrale bodems. Bij die afgravingen kwamen grote hoeveelheden vondsten vrij die ons veel hebben geleerd over de wierdebewoners.

Archeologiebeleid

Het archeologisch beleid in Nederland is erop gericht om archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem, met een mooie term 'in situ', te bewaren. Daarvoor zijn twee redenen.

Ten eerste zijn de bewaaromstandigheden in de bodem – zeker bij terpen en wierden – over het algemeen het best. De resten liggen er immers al eeuwen en hebben de tand des tijds, zo bleek hierboven al, uitstekend doorstaan.

Een tweede reden om archeologische resten niet op te graven is dat archeologisch onderzoek altijd leidt tot vernietiging van informatie. Het bodemarchief is namelijk maar één keer raadpleegbaar. Als het is opgegraven, is de

archeologische context waarin vondsten werden gedaan verloren. En het is deze context waaraan steeds meer informatie kan worden onttrokken.

In de toekomst zullen de onderzoeksmethoden door technische vernieuwing en betere inzichten nog meer gegevens opleveren. De toekomstige archeoloog zal dus weer meer informatie aan het bodemarchief kunnen onttrekken dan wij. Vandaar dat we heel zuinig zijn op ons bodemarchief. Het verstoren van de archeologische resten doen we alleen als het echt niet anders kan.

Vanwege hun grote archeologische waarden zijn behoorlijk wat wierden tot archeologisch rijksmonument aangewezen. Ook Weiwerd is zo'n archeologisch rijksmonument. De wierde heeft deze status sinds 1968. Voor Weiwerd geldt de verwachting dat er resten gevonden kunnen worden die dateren van de Late IJzertijd tot de Nieuwe Tijd, een periode tussen circa het jaar 0 tot 1800 na Christus.

Veiligstellen van archeologisch materiaal

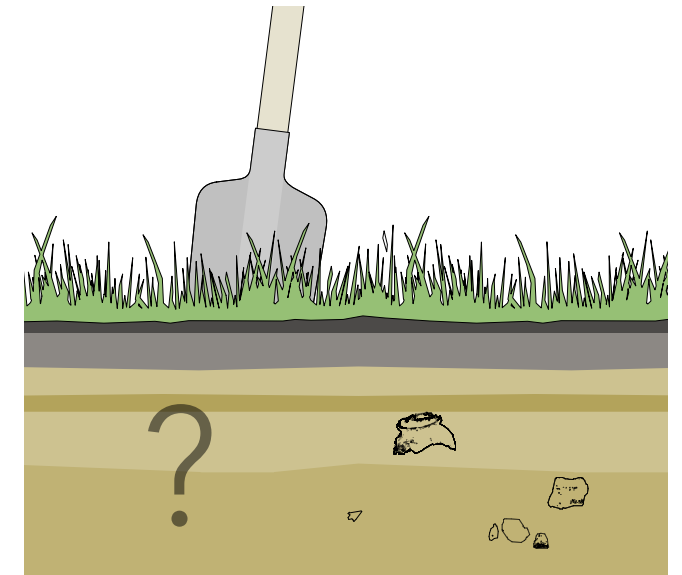
Ook voor Weiwerd is het uitgangspunt dat de aanwezige resten zoveel mogelijk in de bodem worden bewaard. De nieuwe bebouwing zal daarom zoveel mogelijk in geroerde grond worden gerealiseerd. Geroerde grond bevat namelijk weinig tot geen archeologische informatie. De bodem wordt geroerd bijvoorbeeld bij de bouw van opstallen. Er moet dan immers een fundering worden aangelegd, of zelfs een bouwput, waarbij de bodem tot op zekere diepte ontgraven wordt. Op dergelijke plekken is geen sprake meer van een intact bodemarchief.

Voor de ontwikkeling van brainwierde Weiwerd houdt dit in dat de nieuwe bebouwing grosso modo de contouren van de bebouwing volgt,

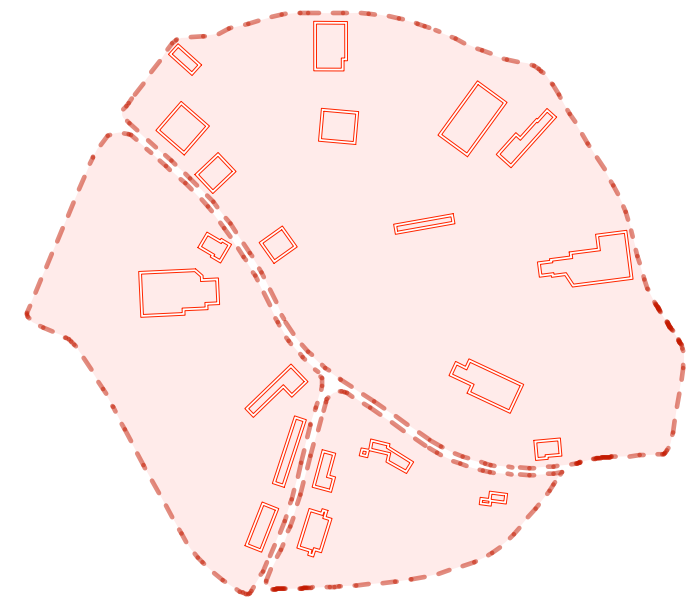
zoals die in de jaren zeventig van de vorige eeuw op de wierde stond. Ter plekke van deze voormalige bebouwing is de bodem tot zekere diepte verstoord.

In 2012 is de mate van verstoring door middel van archeologisch booronderzoek per kavel in kaart gebracht. Opvallend resultaat is dat voor de meeste kavels een geringe verstoring geldt. De voormalige dorpsbebouwing van Weiwerd was licht gefundeerd. Dit betekent dat de nieuwe opstallen licht en zonder veel ingrepen in de ondergrond gerealiseerd moeten worden. In de kavelpaspoorten is per kavel aangegeven waar men, wat betreft de archeologie, rekening mee moet houden.

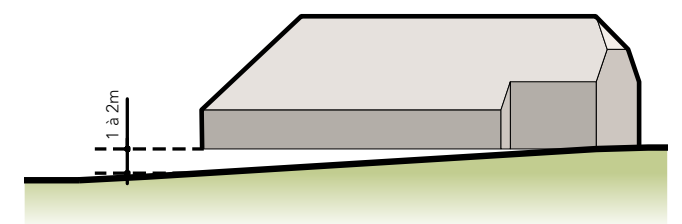
Vandaar dat voor bouwwerkzaamheden op archeologische rijksmonumenten naast een gemeentelijke omgevingsvergunning voor bouwen ook een Monumentenvergunning nodig is. Hoewel dit zelden voorkomt kan bouw van een nieuwe opstal op een archeologisch rijksmonument leiden tot weigering van de monumentenvergunning, indien de nieuwbouw tot zware beschadiging van het bodemarchief leidt. In andere gevallen wordt de vergunning afgegeven op voorwaarde dat de bodem ter plekke van de geplande verstoring archeologisch wordt onderzocht. Zo kan de informatie die de bodem daar bevat worden geborgen. De kosten van dit onderzoek zijn overigens voor de verstoorder. Indien er sprake is van afwijkingen van de archeologische randvoorwaarden in het kavelpaspoort dient contact te worden opgenomen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



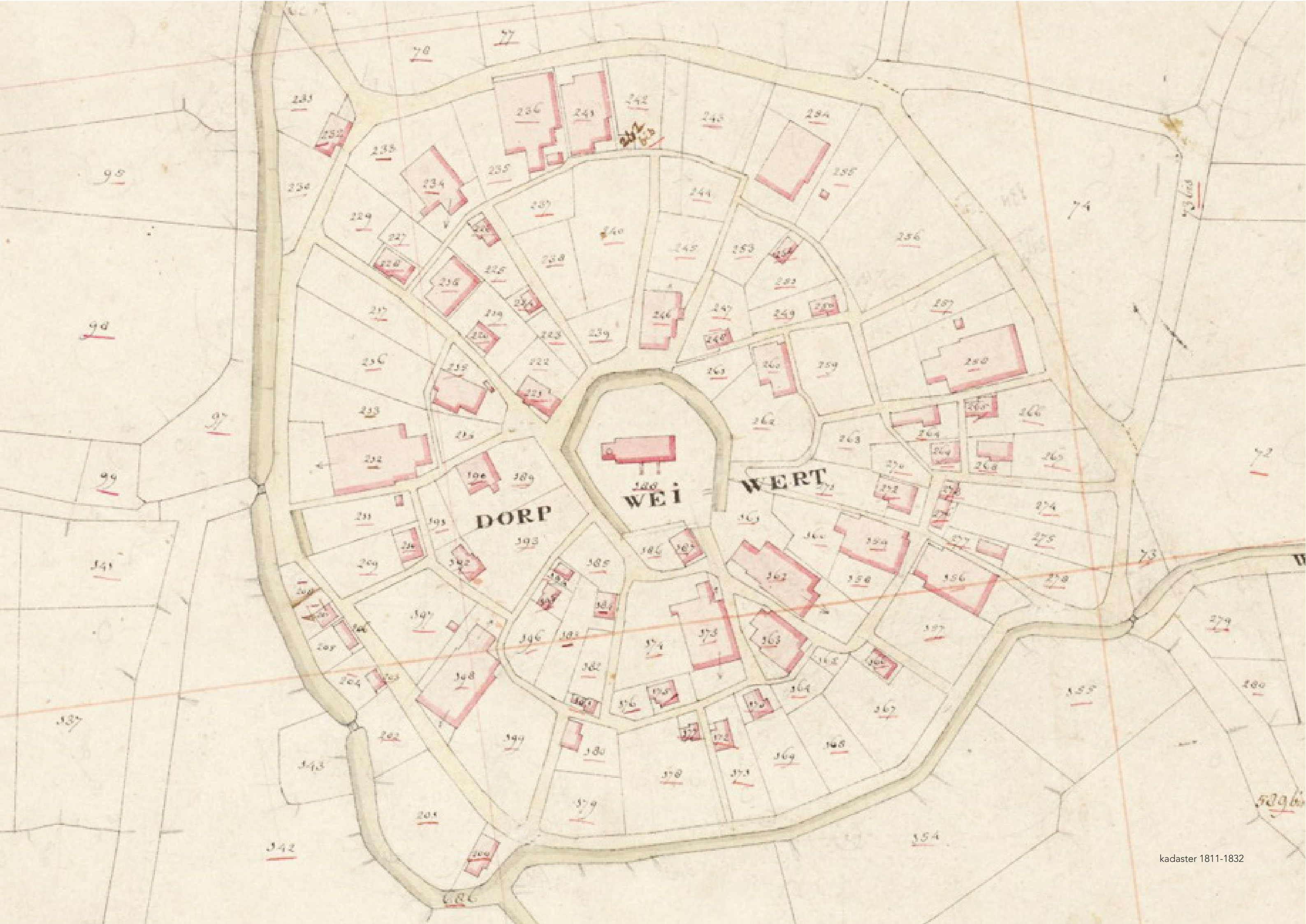
mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle objecten



alleen bouwen ter plaatse van oorspronkelijke funderingsstroken



plaatselijk aanwezig hoogteverschil



Landschappelijke structuur

Herstel van ruimtelijke structuur

Het landschaps- en verkavelingsplan van WEST 8 maakt een vergelijkbare structuur zoals die op de wierde aanwezig is geweest, weer zichtbaar. Door de aanleg van nieuwe paden en erfafscheidingen zullen opnieuw twee concentrische radialen van erven ontstaan. De bebouwing zal zich naar de contouren van de verdwenen bebouwing voegen.

De verkavelingsstructuur zal zichtbaar worden door het (her)bestraten van aanwezige en nieuwe paden op de wierde. Door de aanplanting van hagen wordt een scheiding tussen openbaar en privé gerealiseerd en wordt de structuur ook ruimtelijk waarneembaar.

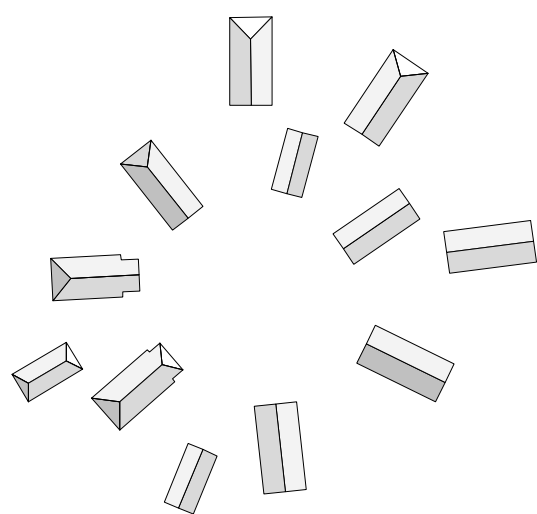
Niet alle kavels zullen worden bebouwd. Enkele kavels worden openbaar groen of, daar waar aangegeven, gebruikt voor parkeren. Alle kavels maken echter deel uit, en worden gerealiseerd volgens, de uitgangspunten van het landschapsplan. Dit betekent dat ook deze kavels een groene invulling hebben en omzoomd zijn met hagen.

Ruimtelijk ensemble

De basis voor de nieuwe bebouwing is een concentrische structuur die gebaseerd is op de oorspronkelijke bebouwing op de wierde. Het is de bedoeling dat de wierde een verstilde sfeer uitstraalt en rust uitademt.

Het lege hart van de wierde is misschien wel de meest bijzondere plek van Weiwerd. Het is een begraafplaats waar nog steeds graven aanwezig zijn. De kerk, die midden in de door wilgen omringde open plaats stond, werd in 1984 afgebroken. Omdat deze plek nog steeds een bijzondere en persoonlijke lading heeft, zal hier in de toekomstige ontwikkelingen rekening mee gehouden worden. Hier zullen geen nieuwe





de oorspronkelijke concentrische structuur

gebouwen verschijnen. Eerder valt te denken aan een bouw- of kunstwerk dat ruimte geeft voor bezinning en/of herinnering.

Vanuit het centrum van de wierde is, door de ruimtelijke opzet, zicht op de rand van de wierde en het omliggende land mogelijk. Aan de noordzijde kan men incidenteel doorkijken naar het Chemiepark, terwijl aan de zuidzijde de akkerbouw- en graslanden zichtbaar zijn.

Vanaf de hoofdweg kent de structuur ook enkele belangrijke zichtrelaties. Tussen de nieuwe

bebouwing door, vangt men af en toe een glimp op van de nog aanwezige, bestaande bebouwing. Daarnaast heeft men even verderop weer de mogelijkheid om de rand van de wierde te zien. Deze verschillende zichtlijnen maken de ruimtelijke structuur afleesbaar en begrijpelijk. De oriëntatie van de bebouwing benadrukt de concentrische opbouw van de wierde en maakt hem afleesbaar.

Nieuwe bebouwing

Lichte stedenbouw

Door de aanwezige archeologische en landschappelijke waarden zal een vorm van lichte stedenbouw toegepast worden op de wierde. De hoofdinfrastructuur zal al dan niet reeds aanwezig aangelegd worden langs de hoofdweg en de ringweg. Hiervanuit zullen de kavels moeten worden ontsloten zodanig dat de bodem zo min mogelijk verstoord gaat worden.

Er zal zoveel mogelijk gebruikt gemaakt worden van aanwezige tracés en netwerken. Daarnaast zal niet meer infrastructuur aangelegd moeten worden dan noodzakelijk. Te denken valt aan het weglaten van gasleidingen. Door gebruik te maken van nieuwe duurzame technologie zou dit eenvoudig gecompenseerd kunnen worden. Er valt ook na te denken over inventieve methodes om bijvoorbeeld uitbreidingen van riolering en datanetwerken te realiseren.

Dat de nieuwbouw te gast is in het landschap, zou af te lezen moeten zijn aan de gebouwen. De aanwezige hoogteverschillen op de kavels en eis om de bodem zo veel mogelijk ongeroerd te laten, vraagt om een specifieke oplossing. In plaats van de kavels uit te vlakken of gebouwen in te graven, wordt het verschil tussen maaiveld en vloerpeil expliciet gemaakt. De schuren worden licht opgetild danwel op een zichtbaar gematerialiseerd plateau geplaatst.

Bouwmethodiek

Het feit dat maar tot beperkte diepte gefundeerd kan worden vraagt om een integrale benadering van bouwmethodiek en uitvoering. Een bouwmethodiek die gestoeld is op prefabricage en lichte bouwmaterialen ligt voor de hand. Het toepassen van lichte materialen zal het meest geschikt zijn om om te gaan

met de situatie. De condities van de beperkte funderingsmogelijkheden en kavelinrichting maken aannemelijk dat natte bouwsystemen minder goed uitkomen. Droge bouwsystemen genieten de voorkeur. Daarnaast zal een of meerdere vormen van prefabricage zeer geschikt zijn om hier toe te passen, zodat kavels en het landschap zo min mogelijk belast worden.

Hiernaast dient rekening gehouden te worden met de bouwplaatsinrichting. De delicate bodem mag niet geroerd worden en kan derhalve niet worden geëgaliseerd. Er zal per kavel omschreven worden wat de mogelijkheden zijn en hoe hier mee omgegaan dient te worden. Een gedegen uitvoeringsplan waaruit blijkt dat voldoende maatregelen zijn genomen om de omgeving niet te verstoren, zal onderdeel zijn van de beoordeling.

Nieuwe gebouwtypen

Vanuit de recent verdwenen bebouwing laten zich grofweg 3 typen gebouwen onderscheiden. De eerste categorie die vrijwel gelijk opvalt, zijn de contouren die behoren tot de boerderijen die op de wierde gestaan hebben.

De boerderijen zijn hoofdzakelijk in de buitenste radiaal terug te vinden. Kenmerkend aan de boerderijen is dat de nokrichting de concentrische structuur van de wierde benadrukt. De boerderijen hadden een al dan niet losstaand voorhuis aan de binnenzijde van de wierde. Het stalgedeelte was georiënteerd op de rand van de wierde en de omliggende landbouwgronden en weiden. Op deze manier kon het vee en de landbouwwerktuigen eenvoudig naar het ommeland vervoerd worden en bleef tegelijk het hoger gelegen woongedeelte behoed voor hoge waterstanden.



prefabricage van bouwdelen

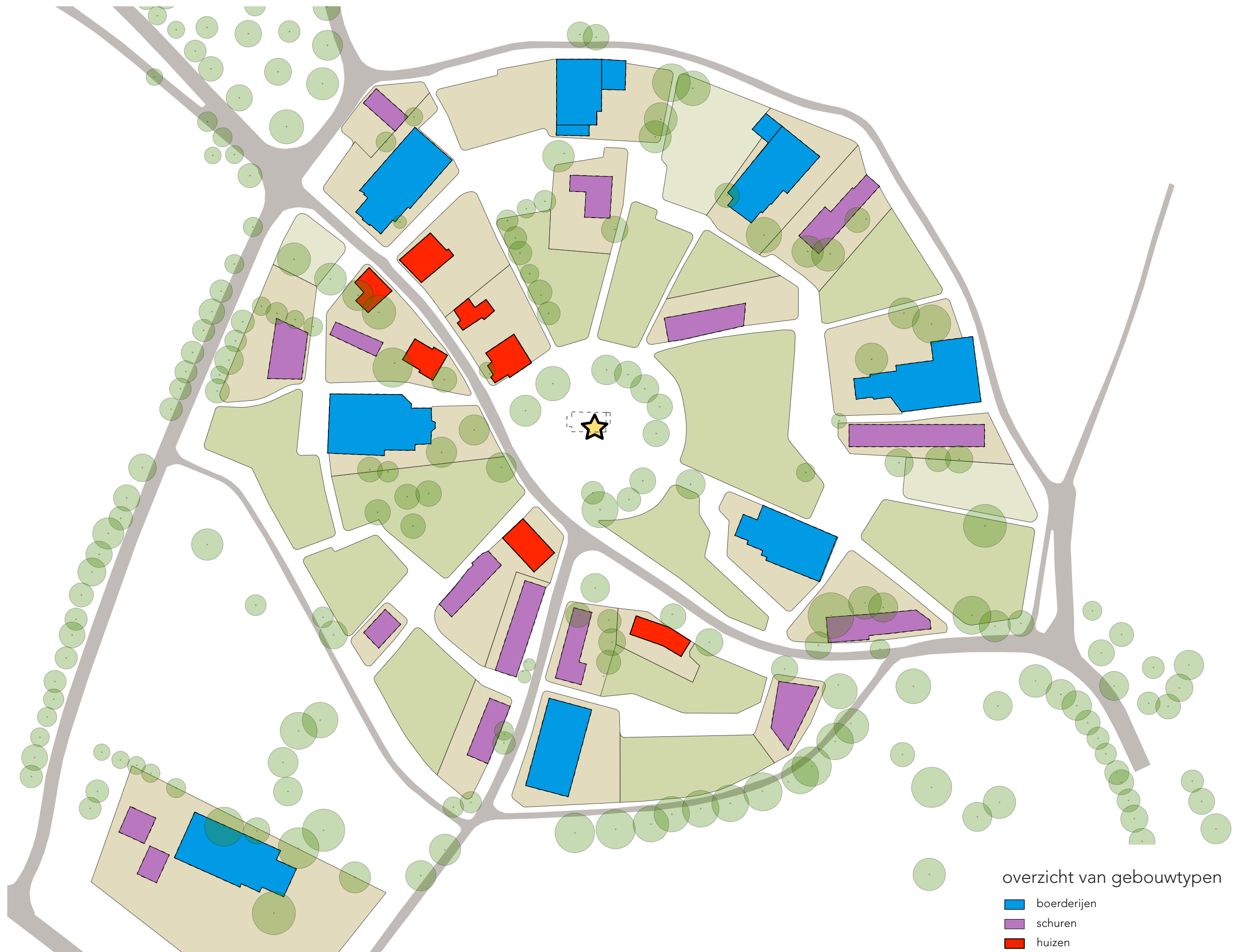


prefabricage van lichte elementen en positionering op fundering



gebouwen te gast in het landschap





overzicht van gebouwtypen

- boerderijen
- schuren
- huizen
- ★ bijzonder bouwwerk



bestaande boerderij met op de achtergrond het Chemiepark

De kleinste korrel van bebouwing wordt gevormd door de huizen. Ze hebben een footprint van zo'n 100 à 150 m². De huizen zijn voornamelijk te vinden aan de hoofdweg over de wierde. Veel van deze huizen hadden publieke of voorname functies, zoals café, postkantoor of pastorie.

De derde typologie die te vinden is op de wierde zijn de schuren. Ze liggen verspreid over de gehele wierde, maar liggen eigenlijk altijd in de nabijheid van het binnenpad. De schuren vertegenwoordigen het grootste deel van de nieuwe bebouwing op de wierde. Het merendeel

van de schuren oriënteert zich op het centrum van de wierde.

Aangezien de nieuwe bebouwing geïnspireerd is op de oorspronkelijke bebouwing, ligt het voor de hand dat alle gebouwen voorzien zijn van een kap van ca. 45°. Om samenhang en kwaliteit te waarborgen is elke kavel ingedeeld in een van de drie gebouwtypen. Voor elk type worden specifieke spelregels opgesteld. Het volume van de gebouwen wordt bepaald door de aangewezen footprints en de kenmerken van het bebouwingstype.

De nokken zijn in principe allemaal naar het centrum van de wierde georiënteerd. Voor de grootste daken, namelijk die van de boerderijen, wordt vastgesteld dat ze moeten voldoen aan de ruimtelijke kenmerken van de oorspronkelijke kapvormen en antraciete materialisatie moeten hebben. Dak op- of aanbouwen zijn niet toegestaan. Door hun positie, omvang en oriëntatie vormen deze daken een belangrijke drager voor de ruimtelijke structuur op de wierde.

Samengaan historie en toekomst

Een eigentijdse detaillering voor de nieuwe bebouwing is vereist. Het is niet de bedoeling dat de architectuur op een historiserende wijze wordt uitgewerkt. Dit zou onvoldoende de nieuwe functie van de wierde vertalen. Hiermee zou er een discrepantie tussen binnen- en buitenkant ontstaan. De wierde heeft namelijk een nieuwe bestemming gekregen. Het is daarom vereist dat de schuren op een eigentijdse wijze gematerialiseerd en gedetailleerd worden. Door bij de schuren en de huizen geen overstekken toe te staan, wordt volume het best afleesbaar.

De nog aanwezige bebouwing vormt een belangrijke drager van Weiwerd. De aanwezigheid van de bebouwing uit de tijd dat het dorp nog bewoond werd, maakt het verleden beleefbaar. Daar waar mogelijk zullen de bouwkundige structuur en elementen worden hersteld. Er is daarentegen ook veel ruimte voor een moderne invulling. Net als in de rest van het plan, is het niet gewenst om historiserend te werk te gaan. Wanneer de bestaande structuur of staat niet voldoet, is een aanpassing op eigentijdse wijze zeker wenselijk.

Het beeldkwaliteitsplan beoogt om de historie en de toekomst van Weiwerd samen te laten komen in het plan voor de Brainwierde. Door de bebouwing qua volume op de geschiedenis te baseren, wordt de oorspronkelijke bebouwingsstructuur afleesbaar. De eigentijdse materialisering en detaillering laten zien dat de wierde een nieuwe functie gekregen heeft. Zo ontstaat een inspirerende plek die zowel innovatie als behoud afleesbaar maakt.



Beeldkwaliteit

Lichte stedenbouw

Infrastructuur

De nieuwe opstallen zullen worden voorzien van water en elektriciteit. Alleen waar nodig of reeds aanwezig zullen gebouwen op gas aangesloten worden. De leidingen hiervoor zullen zoveel mogelijk in bestaande leidingtracés worden aangelegd. Indien deze voorzieningen toch in ongestoorde grond worden aangelegd, dient contact te worden opgenomen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Afhankelijk van de diepte, lengte en breedte van het tracé zal worden bepaald of de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Bouwplaatsinrichting

Daarnaast zal ook met de bouwplaatsinrichting nauwkeurig omgegaan moeten worden. Bij voorkeur worden geen materialen opgeslagen op de kavels zelf. Aan de westkant van de wierde zal aansluitend op de ringweg een plaats voor opslag worden toegewezen. Hierdoor wordt de bodem niet aan hoge belastingen blootgesteld, die gevolgen kunnen hebben voor de ondergrond. De bouwplaats wordt met rijplaten belegd om insporing te voorkomen. Er is een voorkeur voor prefab.

Bouwputten

Archeologiehoudende lagen bevinden zich op Weiwerd meestal niet veel dieper dan zo'n 50 centimeter onder het huidige oppervlak, vaak zelfs minder. Het aanleggen van bouwputten is dan ook in de regel niet mogelijk. Bouwputten verstoren de ondergrond over een groot oppervlak. Bij sommige kavels is sprake van zones waar de bodem dieper verstoord is, bijvoorbeeld ter plekke van voormalige kelders. Hier kan wel een diepere werkput worden gegraven, bijvoorbeeld ten behoeve van technische installaties. Deze zones zijn in de

kavelpaspoorten waar dit van toepassing is aangegeven.

Funderen

Het aanleggen van funderingen op het bestaande maaiveld is toegestaan. Lichte bouw kan in de regel geschieden op plaatfundering. De platen liggen op of in het maaiveld. Aan de randen bevindt zich dikwijls een vorstrand, die maximaal 30 centimeter breed is en tot 60 centimeter beneden het maaiveld kan worden aangelegd. Slechts in een klein aantal gevallen dient het aanleggen van de vorstrand onder archeologische begeleiding te worden aangelegd. Een andere vorm van fundering die veel wordt toegepast op wierden is de sleuf- of strokenfundering. Hiertoe wordt ter plekke van de dragende muren een sleuf gegraven waarin de fundering wordt opgemetseld of gestort. In de regel is het op Weiwerd mogelijk om sleuffunderingen met een breedte van maximaal 60 centimeter tot 60 centimeter beneden het maaiveld aan te leggen. In het kavelpaspoort is aangegeven of de fundering onder archeologische begeleiding moet worden aangelegd. De mate van archeologische begeleiding hangt af van de breedte van de sleuven. Hoe dieper en breder de sleuf, des te intensiever wordt op archeologische begeleiding ingezet.

Het is ook mogelijk op poeren te bouwen. Deze dienen als steunpunten voor de bovengrondse constructie van de opstal. Wat de aanlegdiepte betreft gelden dezelfde regels als voor sleuf- of strokenfundering.

Het is voorstelbaar dat (delen van) bebouwing soms zwaarder moet worden gefundeerd, bijvoorbeeld om technische installaties te kunnen dragen. Het toepassen van heipalen is spaarzaam toegestaan. Het heigrid moet ruim

zijn (tenminste 5 x 5 meter), het aantal palen tot een absoluut minimum beperkt (bijvoorbeeld 4 palen onder elke hoek van een gebouw op rechthoekige grondslag). Bij het slaan van de draagconstructie over de heipalen gelden in beginsel dezelfde regels als voor het aanleggen van funderingssleuven. Bij de toepassing van heipalen wordt aanbevolen vòòr de indiening van de vergunningaanvraag contact op te nemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Voor een omschrijving van archeologische begeleiding van werkzaamheden zie Archelogisch onderzoek onder het hoofdstuk Kaders. Indien de funderingssleuven dieper moeten worden aangelegd dan in het kavelpaspoort is omschreven of anderszijds van genoemde funderingsvoorwaarden moet worden afgeweken, wordt aanbevolen vòòr de indiening van de vergunningaanvraag contact te zoeken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Ophogen

Het is belangrijk dat het aanwezige landschapsprofiel intact blijft. De hoogteverschillen en het profiel zijn onderdeel van het archeologisch monument. Het is daarom niet toegestaan om kavels af te graven of te egaliseren. Er zal gezocht moeten worden naar passende oplossingen voor het omgaan met eventueel aanwezige hoogteverschillen. Toch kan het nodig zijn het terrein iets op te hogen, bijvoorbeeld om zo de benodigde aanlegdiepte te kunnen bereiken. Het gaat hierbij om geringe ophoging tot 30 cm. Indien moet worden opgehoogd wordt aanbevolen vòòr de indiening van de vergunningaanvraag contact op te nemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Hoofdvorm

Bebouwingstypologie

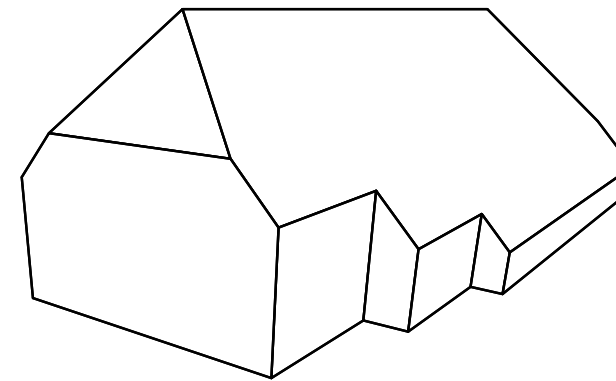
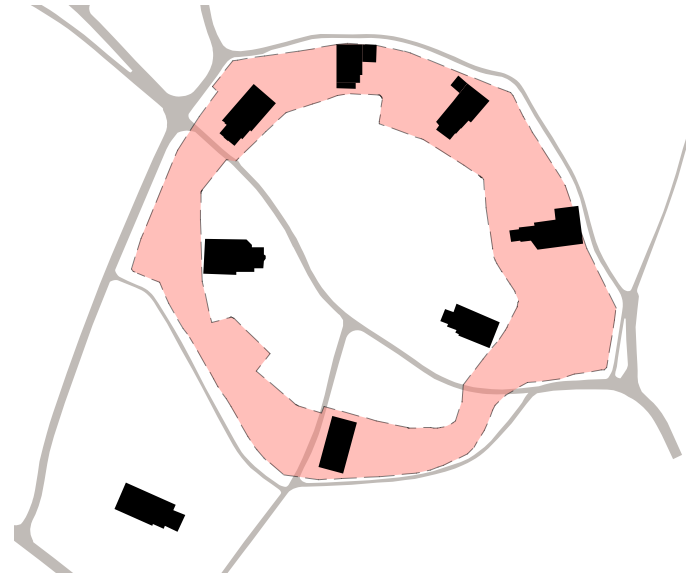
Weiwerd wordt gekenmerkt door drie bebouwingstypologieën. Te onderscheiden vallen boerderijen, schuren en huizen.

De boerderijen komen hoofdzakelijk voor in de buitenste radiaal van de wierde. Boerderijen onderscheiden zich door de omvang en het kenmerkende schilddak en de lage gootlijnen. De boerderijen zijn radiaal richting het hart van de wierde georiënteerd met een opgenomen voorhuis dan wel een losstaand voorhuis.

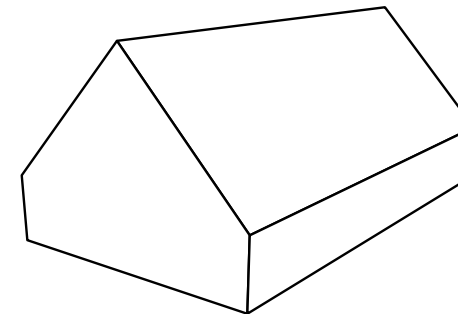
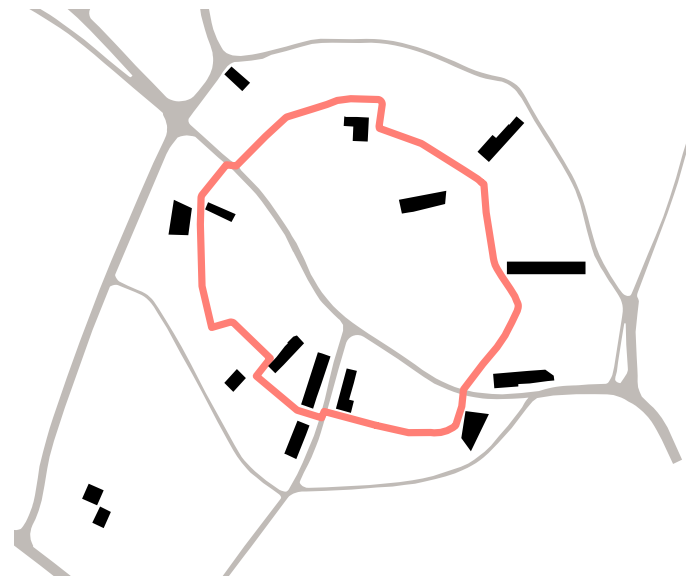
De schuren lijken verspreid op de wierde voor te komen, maar grenzen vrijwel altijd aan het binnenpad van de wierde. Schuren kenmerken zich door hun langwerpige vorm en praktische inrichting. De schuren zijn hoofdzakelijk radiaal georiënteerd.

De huizen vormen de kleinere korrel in de bebouwing op de wierde. Ze komen hoofdzakelijk voor aan de hoofdweg, namelijk de Heemskesweg. De kaprichting loopt in het algemeen in de langsrichting van de weg waaraan ze staan en trekt zich dus minder aan van de radiaalstructuur van de wierde.

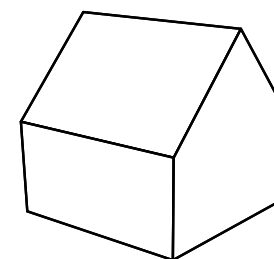
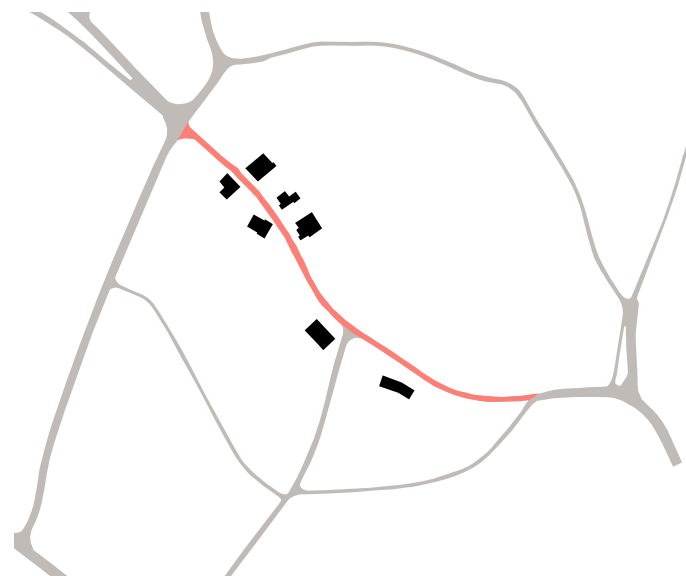
Voor elke type bebouwing gelden eigen beeldkwaliteitseisen. Dit zorgt ervoor dat de drie typen kunnen worden onderscheiden en creëert tegelijkertijd samenhang tussen de typen onderling.



boerderijen: referentie >



schuren: referentie >



huizen: referentie >



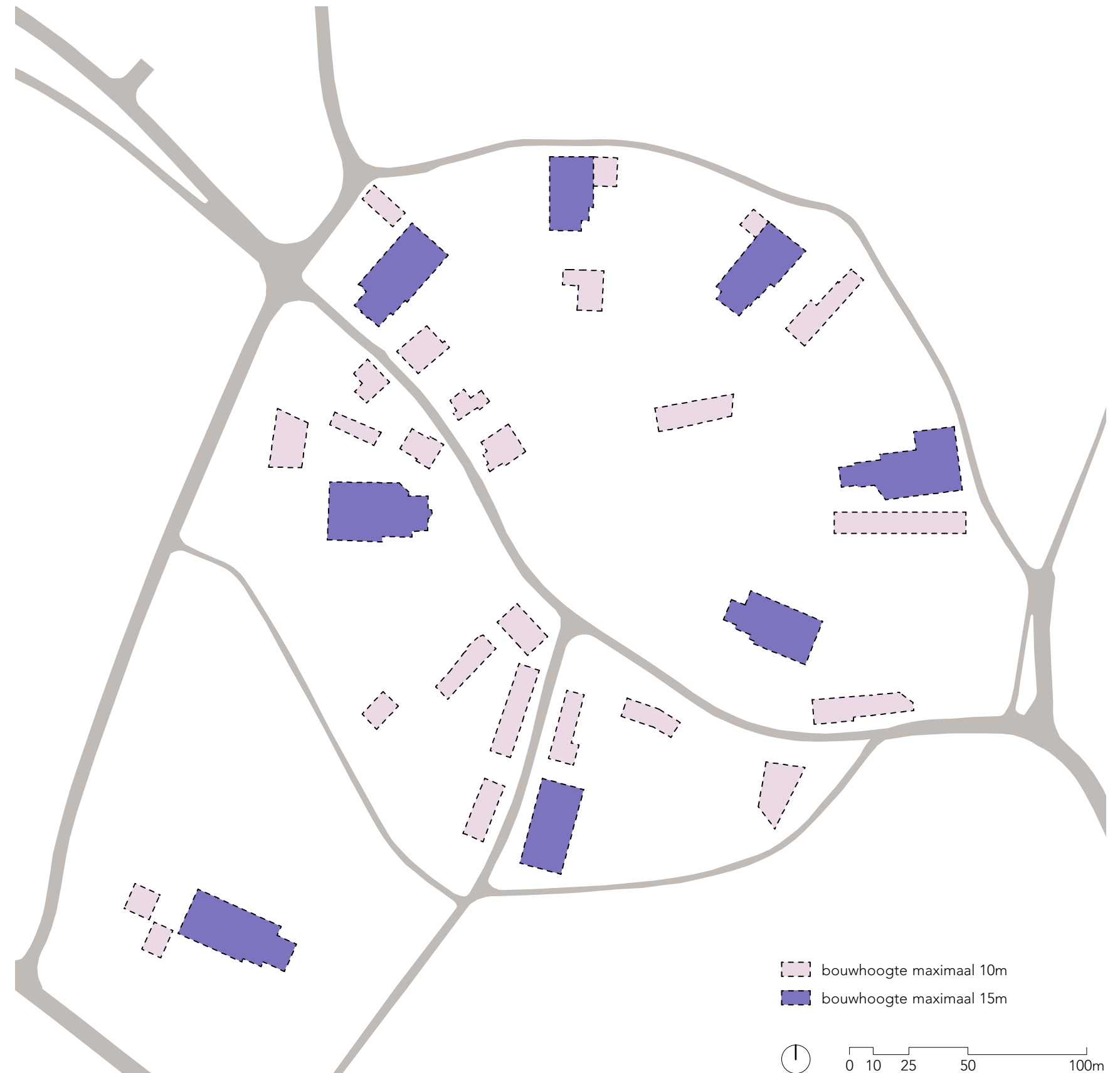
Afmetingen en positie

De afmetingen en posities zijn bepaald naar de contouren van de oorspronkelijke bebouwing. Deze zijn per kavel vastgelegd. Deze footprints zijn ook de plek waar gefundeerd mag worden.

In die zin liggen de contouren van de bebouwing grotendeels al vast. Het overschrijden van de rooilijnen is slechts in beperkte mate mogelijk wanneer dit met behulp van een uitkraging van de vloer en/of constructie mogelijk is. Daar waar de rooilijn direct grenst aan openbaar gebied is overschrijding niet mogelijk

Bouwhoogte

Voor het merendeel van de bebouwing op de wierde geldt een maximale gebouwhoogte van 10m zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitzonderingen hierop vormen de boerderijen. De maximale bouwhoogte voor boerderijen bedraagt 15m. In het bestemmingplan is vastgelegd om welke kavels het gaat. De toegestane hoogte van 15m geldt alleen voor het hoofdgebouw. Voor bijgebouwen geldt de algemeen geldende hoogte van 10m.



overzicht bouwhoogten

Kapvorm

Alle daken hebben een hellingshoek van 45°. Een afwijking van 5° ten opzichte van deze vastgestelde hellingshoek is toegestaan. Alhoewel alle daken symmetrisch van opbouw zijn, gelden er specifieke eisen voor de vorm per gebouwtypologie. Per kavel is vastgelegd wat de nokrichting is.

Een verbijzondering van het dak is alleen toegestaan mits het in de geest van de hieronder genoemde kenmerken past. Daarnaast zou het de architectuur van het specifieke gebouw moeten ondersteunen.

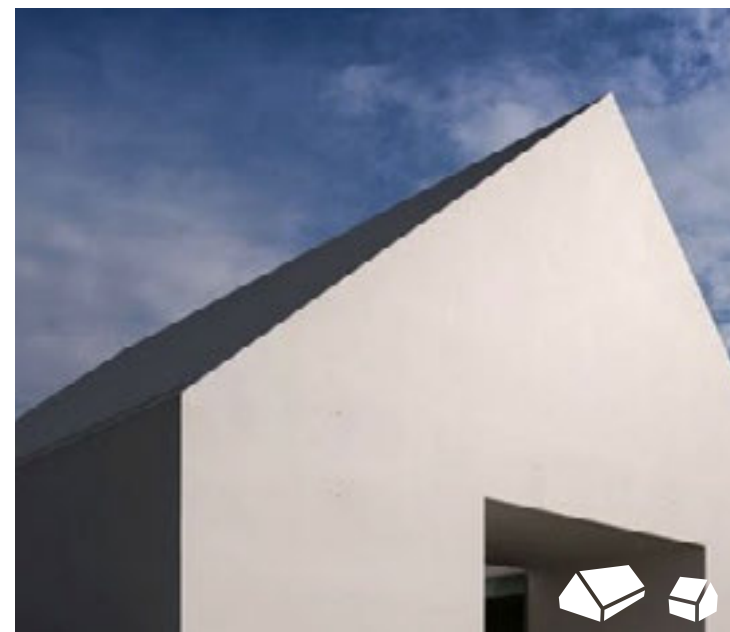
Boerderijen kenmerken zich door hun grote dakvlakken. Zowel de voor als achterzijde worden beeindigd met een wolfseind. Het wolfseind aan de voorzijde is zodanig dat een hoge, formele voorgevel ontstaat. Aan de achterzijde bevindt zich ook een wolfseind maar deze is aanzienlijk groter van maat en heeft nagenoeg de zelfde hellingshoek als het dakvlak. Het is wel essentieel dat de achtergevel een hoogte heeft van circa 4 meter.

De schuren hebben uitsluitend zadeldaken. Het toepassen van wolfseinden of schilddaken is niet toegestaan. De noklijnen van de schuren lopen in de lengterichting van de gebouwcontouren.

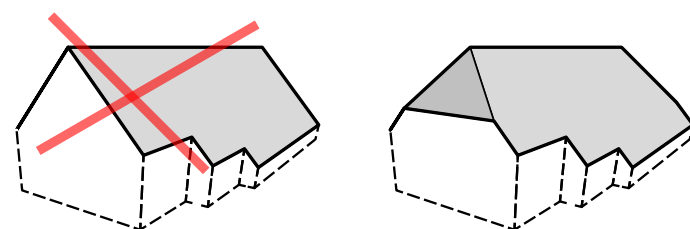
De huizen hebben tevens uitsluitend zadeldaken. Ook hier zijn wolfseinden en uilenborden niet toegestaan om te gebruiken. De noklijnen van de huizen lopen hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg waar de gebouwen zich aan bevinden.



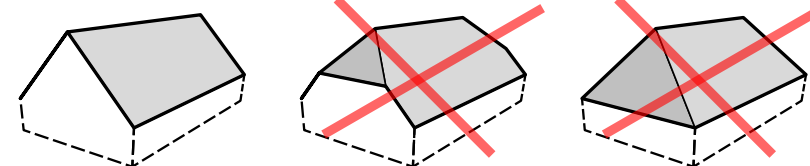
referentie van boerderijkap



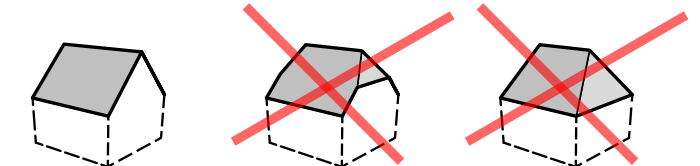
referentie van schuur of huiskap



boerderijen



schuren



huizen

Goothoogte

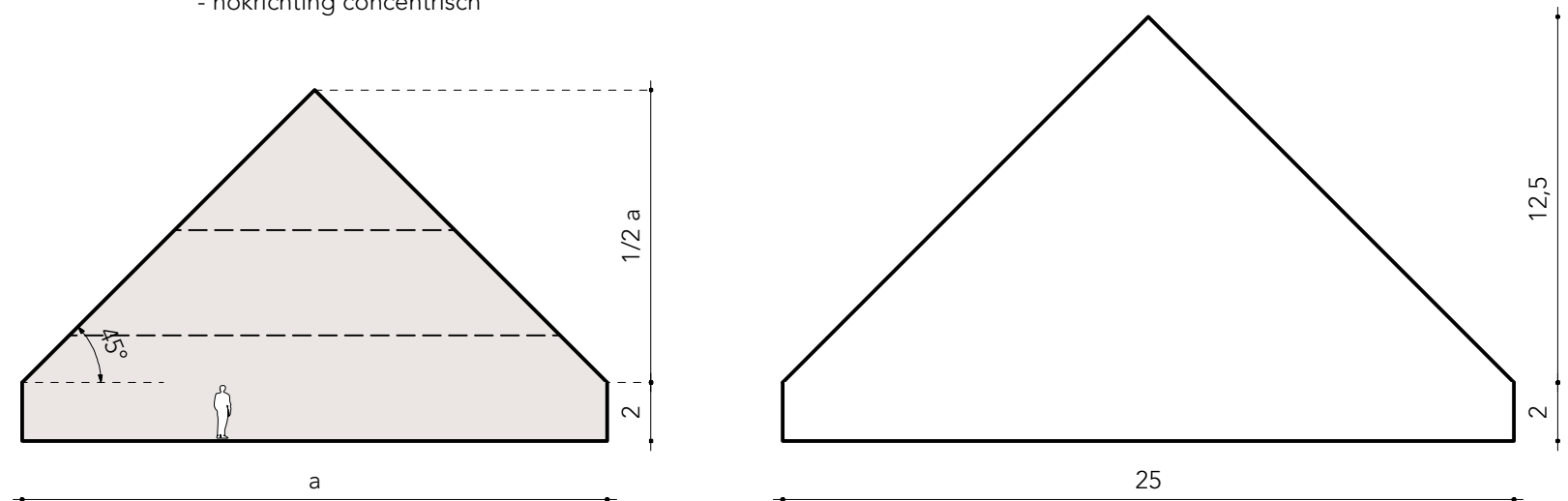
Elk gebouwtype kent zijn eigen principe doorsnede die bijdraagt aan zijn karakteristieke verschijning. Boerderijen hebben een lage zijgevel. Deze hebben een maximale hoogte van 2m. Het gaat hier om de hoogte van de goot ter plaatse van de uiterste zijgevels. Eventuele verjongingen van het volume die volgen uit de rooilijnen, hebben automatisch plaatselijk een hogere goothoogte tot gevolg.

Schuren hebben een gevel die varieert tussen een kwart en een derde van de totale breedte van de maximale dwarsdoorsnede. In de regel betekent dit dat de hoogte van de goot een verdieping bedraagt. Het is niet toegestaan de goothoogte hoger te maken dan 3,6m.

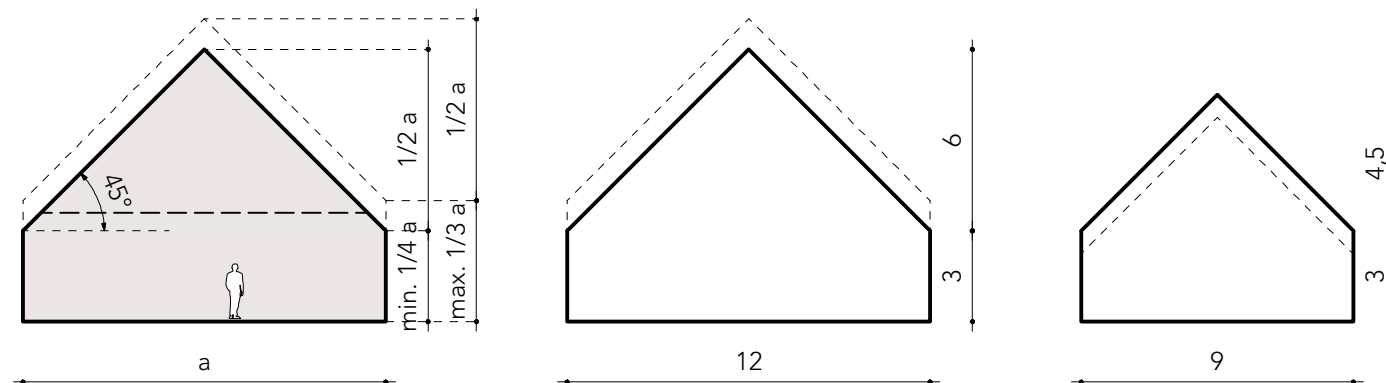
Huizen hebben een aanzienlijk hogere gevel. De hoogte van de gevel bedraagt minimaal de helft van de diepte van het gebouw. De maximale goothoogte van huizen bedraagt 6m.



- boerderijen:**
- hoogte >10m
 - komen overwegend voor in buitenste radiaal
 - nokrichting concentrisch



- schuren:**
- hoogte <10m
 - komen verspreid voor rond binnenpad
 - nokrichting overwegend concentrisch

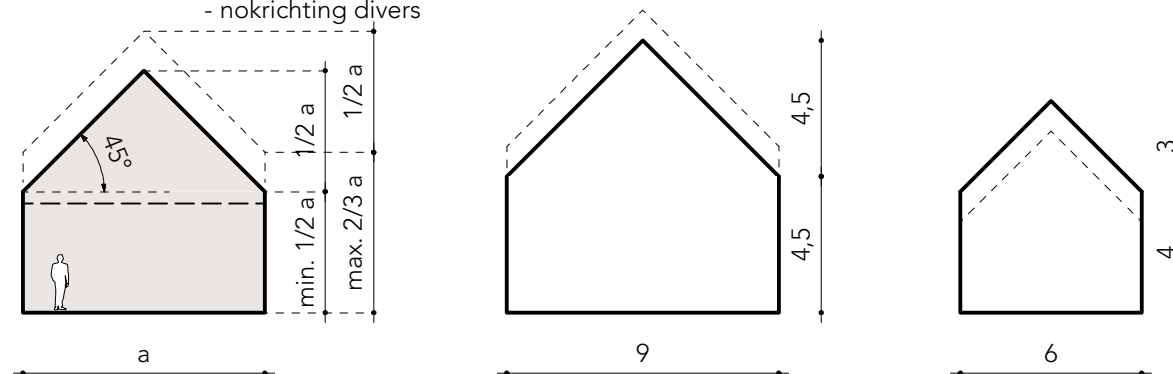


Gebouwvolume

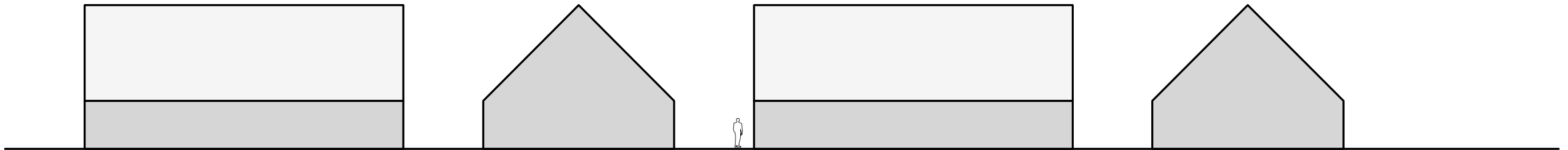
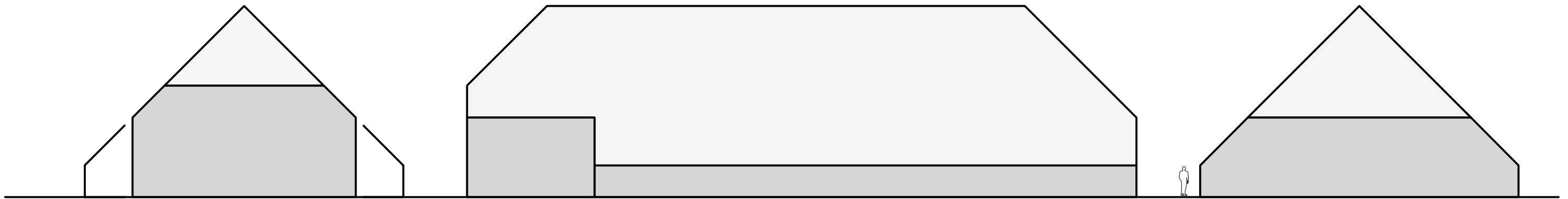
Het gebouwvolume wordt uiteindelijk bepaald door de vastgelegde contouren in combinatie met de eisen die worden gesteld aan bouwhoogte, goothoogte, kapvorm en -richting. Afhankelijk van het type zijn er specifieke eisen gesteld aan deze onderdelen.



- huizen:**
- hoogte <10m, 2x lengte < breedte
 - komen hoofdzakelijk voor aan hoofdweg
 - nokrichting divers



- > principe doorsneden per type met voorbeelden
- >> schematische weergave gevels per type

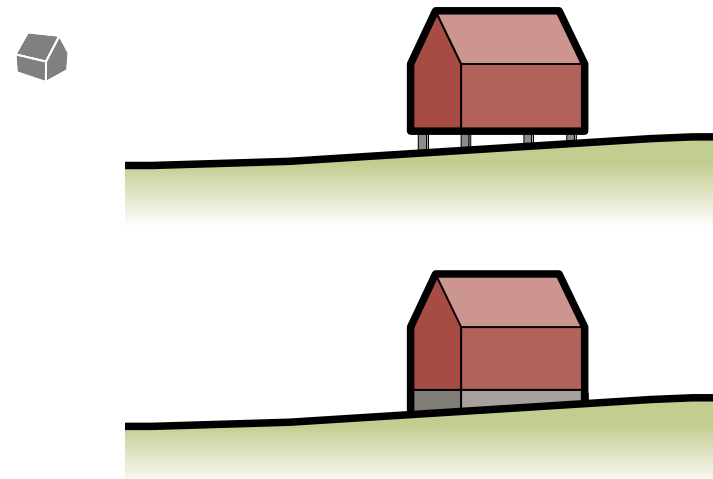
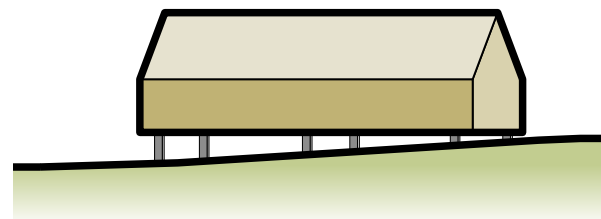
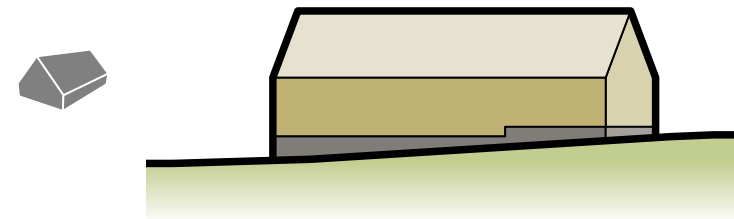
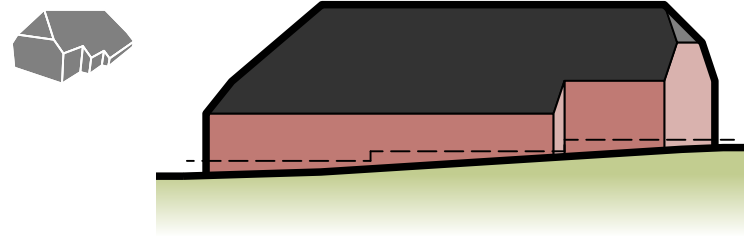


Aansluiting op het maaiveld

In het overgrote deel van de wierde is een aanzienlijk hoogteverschil per kavel mogelijk. De archeologische condities maken het onmogelijk om kavels te egaliseren of funderingen meer dan 70cm onder het maaiveld aan te brengen. Dit gegeven vormt de aanleiding voor een specifieke vormgeving van het verschil tussen het peil van de nieuwe bebouwing en het maaiveld.

Voor de gebouwtypen schuren en huizen is het gewenst dat het profielverloop in relatie tot het peil zich aftekent aan de buitenzijde van het gebouw. Een plint die qua materialisering afsteekt met de rest van het gebouw benadrukt dit gegeven. Het is daarbij essentieel dat de materialisering van de plint meeloopt met het vloerniveau. Een andere mogelijkheid is om het gehele gebouw op een plateau te plaatsen. Deze wijze zou ook nog de archeologische waarde van de plek benadrukken.

Bij boerderijen is het niet toegestaan om op deze wijze de aansluiting op het maaiveld vorm te geven. De boerderij als meest oorspronkelijke gebouwtype is verankert met de context en daarom is een onderscheid qua materialisering hier niet wenselijk.



referenties van het beaccentueren van het hoogteverschil tussen maaiveld en vloerpeil

Bestaande bebouwing

De laatste nog aanwezige bebouwing op de wierde vormt een belangrijk zichtbaar deel van de geschiedenis van Weiwerd. De bebouwing zal zo veel mogelijk gehandhaafd worden. Afhankelijk van de bouwkundige staat zal de bebouwing hersteld worden.

Een eigentijdse invulling van de bestaande bebouwing is echter geoorloofd. Wanneer de aanwezige bouwkundige structuur een gebruik voor bedrijfs- of kantoorfunctie niet toelaat, is het toegestaan om een eigentijdse ingreep te doen. Het is van belang dat de nieuwe architectuur de bestaande bebouwing versterkt. Detaillering en materiaalkeuze is hier van essentieel belang.



referenties interieur



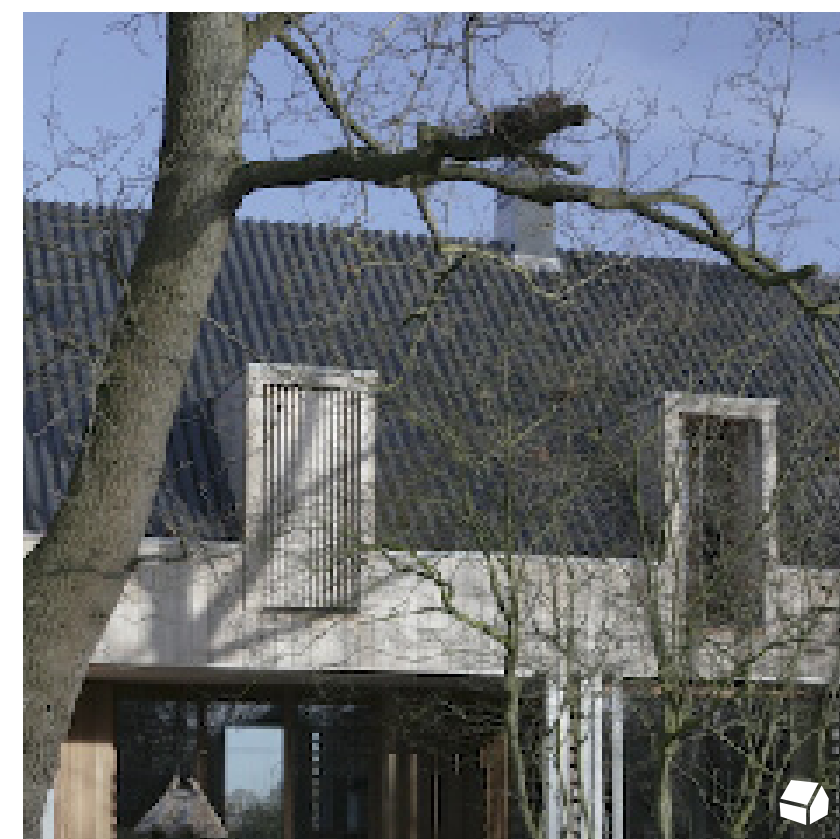
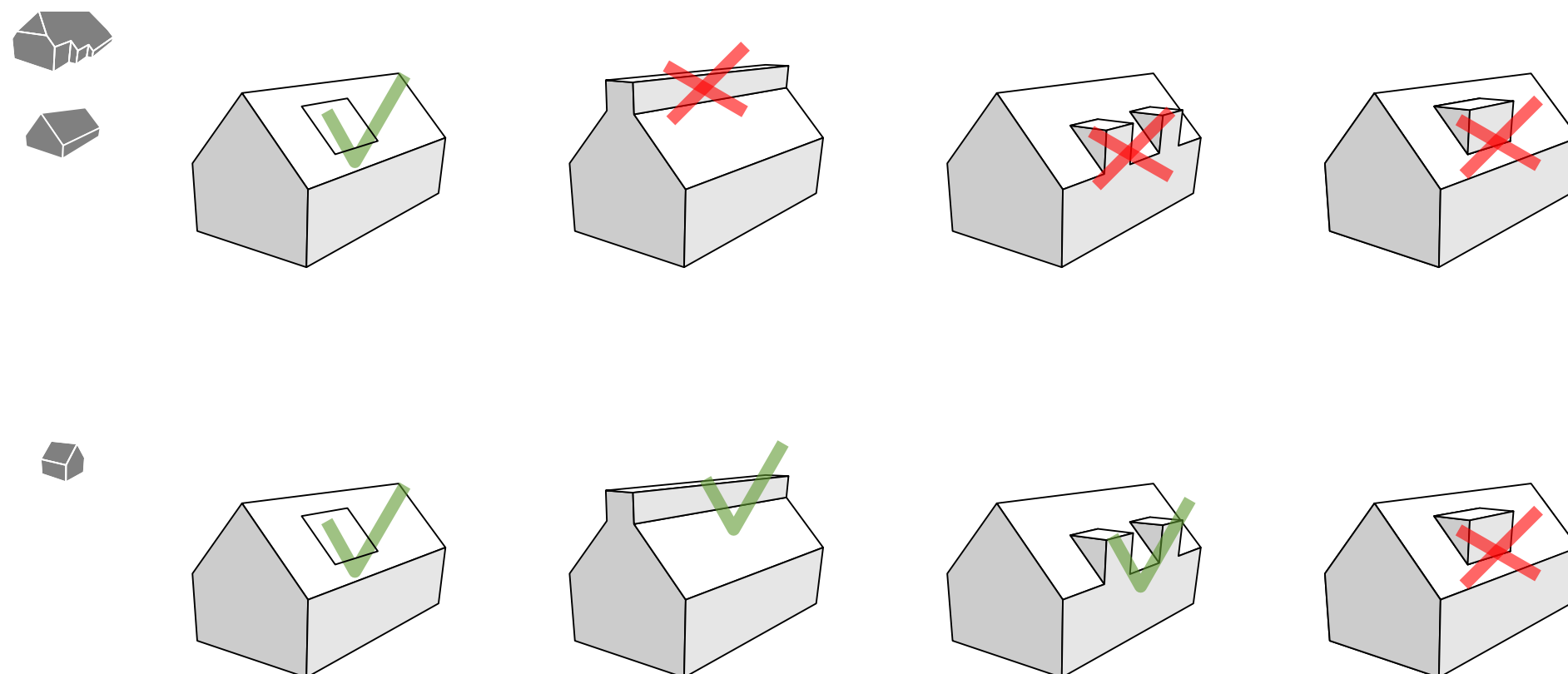
referenties exterieur



Dakramen en dakopbouwen

Om de hoofdvolumes zo sterk mogelijk te houden is het niet toegestaan om bij de schuren en boerderijen dakopbouwen te maken. Daklichten en uitsnedes uit het dak zijn wel toegestaan maar alleen zodanig dat ze geen afbreuk doen aan het hoofdvolume.

Huizen mogen desgewenst verbijzonderd worden met dakopbouwen. Voorwaarde is alleen dat de opbouwen grenzen aan de gevel en goot danwel op de noklijn staan. Vereist is wel dat de opbouwen een toegevoegde waarde hebben voor het ontwerp van de gebouwen.

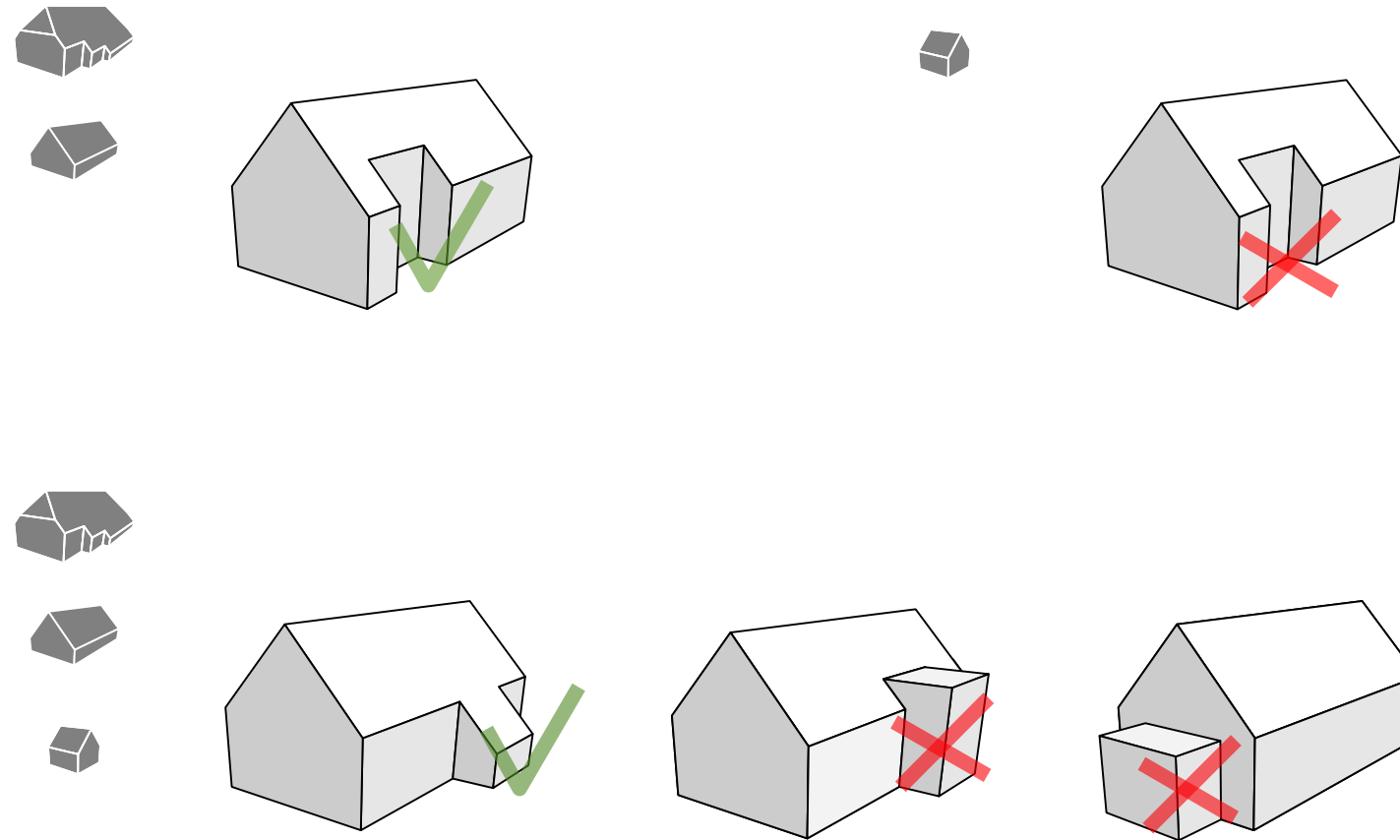


referenties van dakramen en dakopbouwen

Aanbouwen en uitsnedes

Het uitsnijden van het volume, wat bij historische boerderijen ook wel bekend is als een baander, is toegestaan bij boerderijen en schuren. Voorwaarde is dat de uitsnedes de hoeken en de voorgevel niet mogen aantasten. Uitsnedes kunnen het hoofdvolume ook versterken door bijvoorbeeld de materialisatie. Door de schil anders te materialiseren dan het inwendige ontstaat een karakteriserend verschil tussen hoofdvolume en uitsnede. Uitsnedes zijn niet toegestaan bij huizen.

Aanbouwen zijn toegestaan wanneer ze als onderdeel van het volume worden ontworpen. Aanbouwen moeten niet leiden tot een segmentatie van het volume, maar onderdeel zijn van de plastic. De materialisering moet dus ook overeenkomen met het hoofdvolume.



referenties uitsnedes

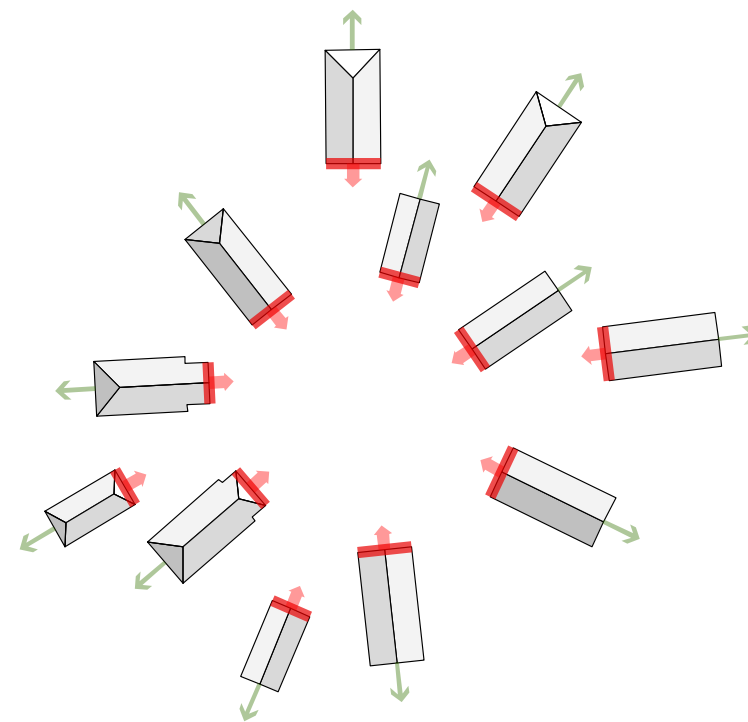


Oriëntatie

De oriëntatie van de bebouwing op de wierde is hoofdzakelijk concentrisch. De oriëntatie wordt voornamelijk bepaald door de noklijn en -richting. Voor eventuele (hoogte) accenten is het essentieel dat deze de richting benadrukken. Daarnaast is een belangrijk kenmerk dat de voorname voorkant, die vooral aanwezig is bij het gebouwtype boerderij, zich richt naar het hart van de wierde.

Entrees

In navolging op de oriëntatie van de bebouwing zijn de entrees gesitueerd zoals gebruikelijk op de wierde. Voorname entrees bevinden zich in het deel van het gebouwvolume dat zich naar het centrum van de wierde richt. Entrees in de "achterzijde" zijn wel mogelijk maar dienen bescheiden vormgegeven te worden. Een expliciete prononcering van de entrees is niet toegestaan.



concentrische structuur, voorname voorkant en bedrijvige achterkant



referentie verbijzonderde voorkant

Hiërarchie

Daar waar er sprake is van hoofd en bijgebouwen is het zaak dat beide een relatie met elkaar hebben. Dit geldt qua volume en qua materialisering. Alhoewel eenheid gewenst is dient het bijgebouw soberder uitgevoerd te zijn dan het hoofdgebouw.



referenties materialisering hoofd en bijgebouwen

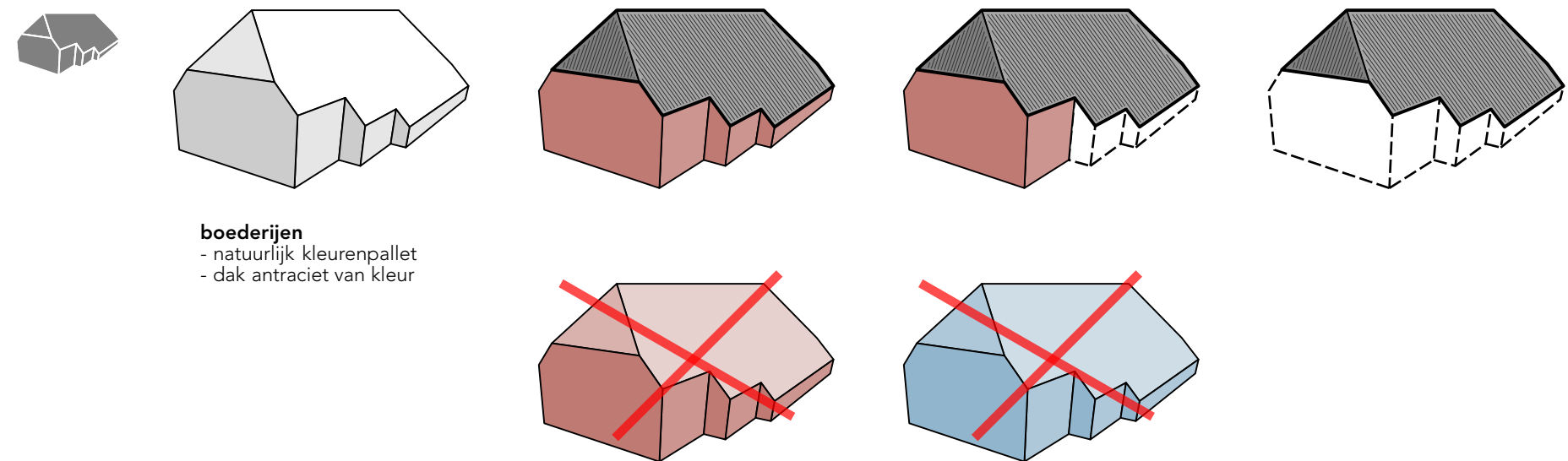


Materiaalgebruik

Kleur- en materiaaltoepassing

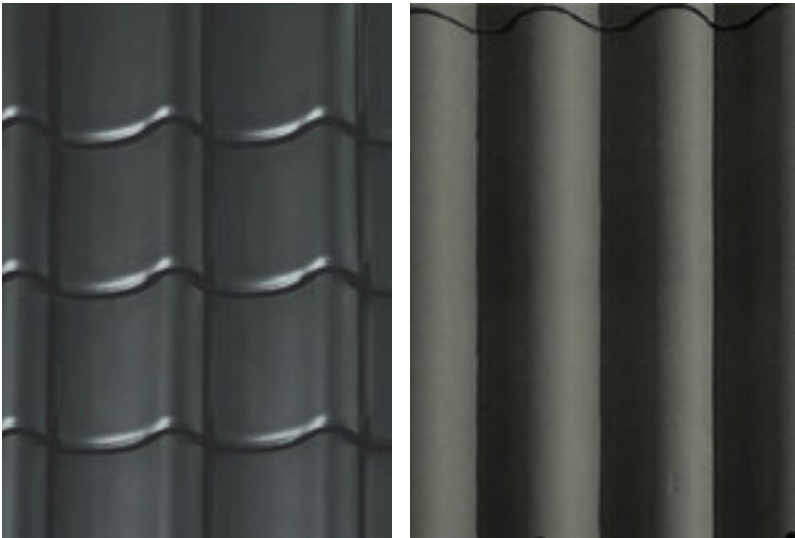
Voor het materiaal gebruik is een onderscheid gemaakt per type. Voor de boerderijen geldt dat het dak van een materiaal voorzien is met een antraciet kleur. Bij de keuze van het type materiaal valt te denken aan pannen of golfplaten, zolang het reliëf heeft.

Wat betreft het gevelmateriaal is het vereist dat in ieder geval het voorhuis van een steenachtig materiaal is. Een gevelplaat is niet toegestaan. Voor alle gevelmaterialen geldt dat ze een natuurlijke tint moeten hebben.

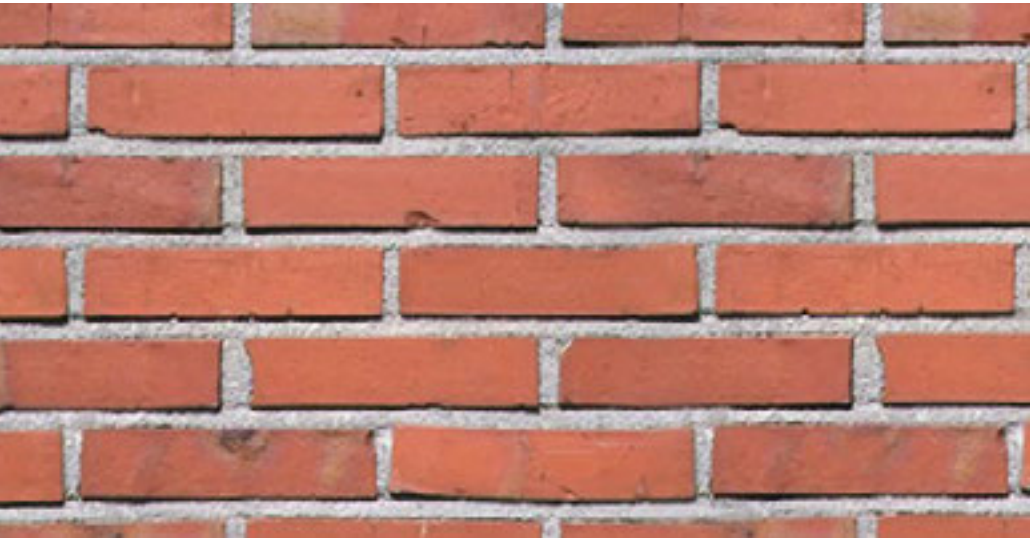


boerderijen
- natuurlijk kleurenallet
- dak antraciet van kleur

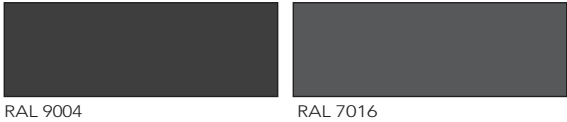
dakvlak van antraciete pan of golfplaat:



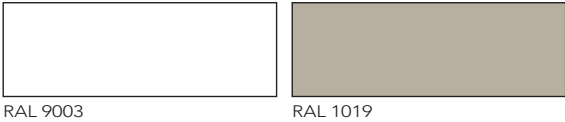
metselwerk als Groninger baksteen:



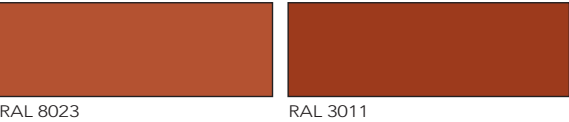
kleurpallet dakvlak:



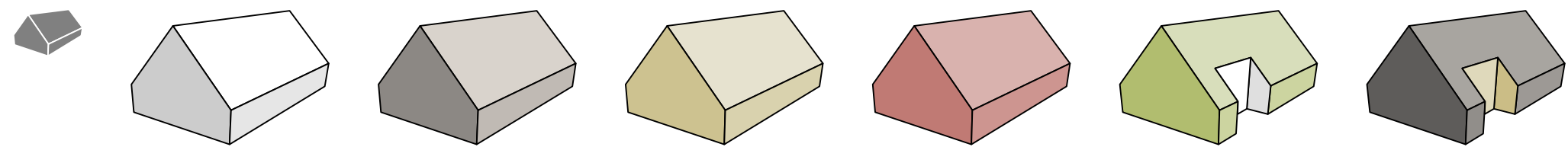
incidentele gevelelementen:



kleurpallet metselwerk:



Voor de schuren is het verplicht om dak en gevel met eenzelfde kleur te bedekken. Er is dus geen of nauwelijks onderscheidt tussen dak en gevelmateriaal waar te nemen. Een licht bouw materiaal wordt hier voorgeschreven. Qua kleurgebruik is hier meer mogelijk, met als voorwaarde dat kleuren niet te uitbundig zijn. Kleurgebruik is beperkt tot een maximum van 2 (met uitzondering van het basement wat genoemd wordt in de paragraaf 'aansluiting op het maaiveld') en wel zo dat ze het concept van inhoud en schil benadrukken.

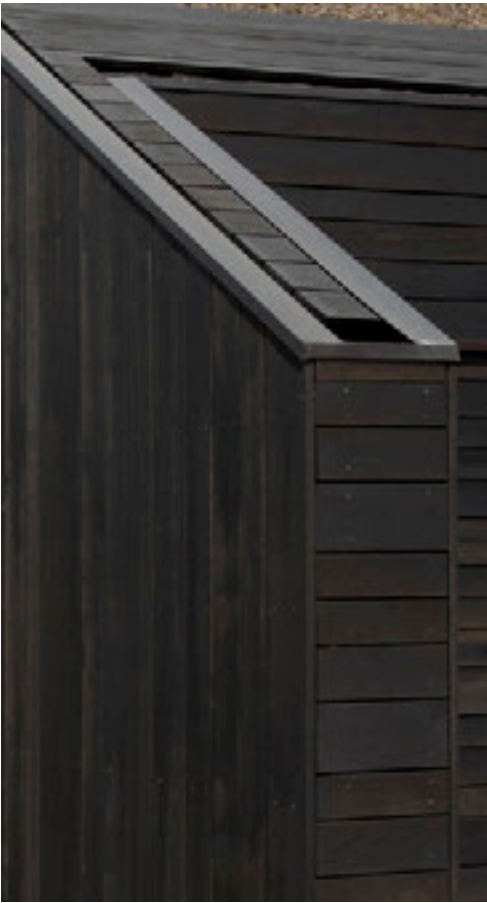


- schuren**
- lichte gevelbekleding
 - vrij kleuren gebruik, maar bescheiden van tint
 - dak en gevel zelfde kleurstelling

plaatmateriaal



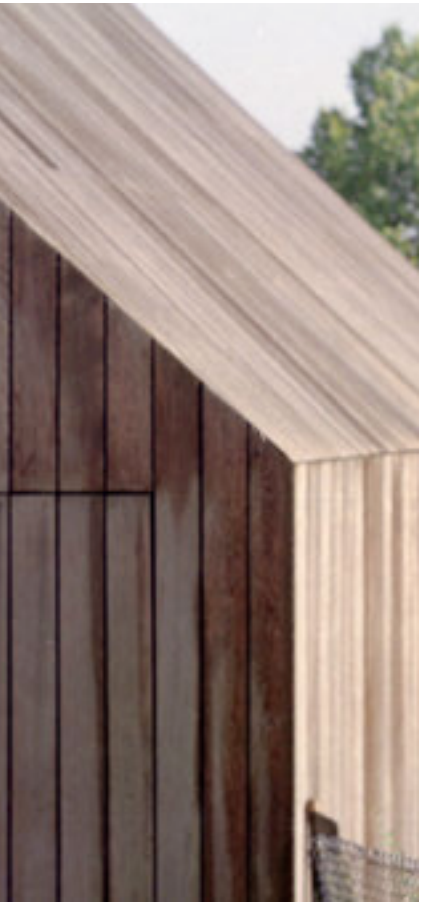
gebeitst hout



metalen bekleding



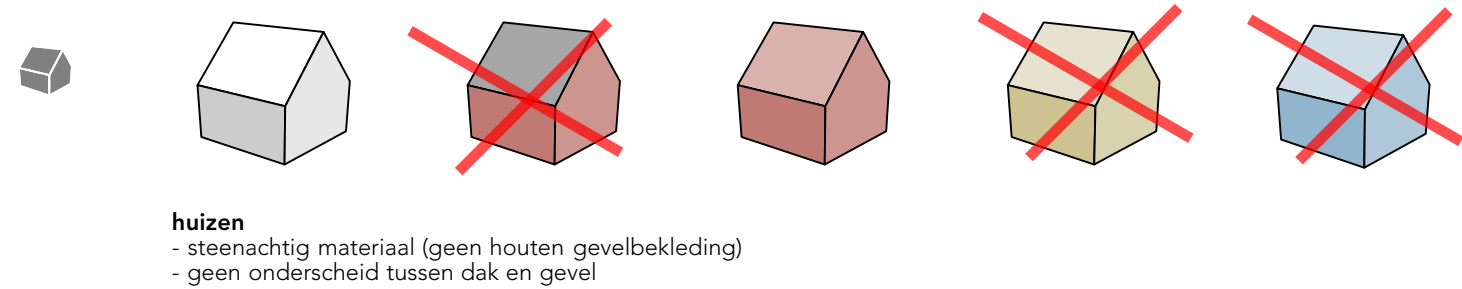
onbehandeld hout



kleurpallet gevel- en dakmateriaal:



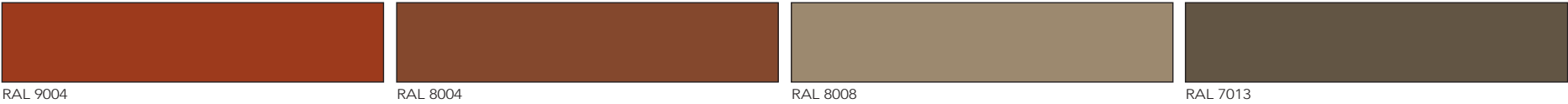
Voor de huizen geldt dat ze vormgegeven moeten worden in een steenachtig materiaal. Voor de huizen is er geen onderscheid tussen gevel en dak. Alhoewel het exacte materiaaltipe wel mag verschillen, moet de kleur van gevel en dak hetzelfde zijn.



referenties steenachtige gevel- en dakmateriaal



kleurpallet gevel- en dakmateriaal:

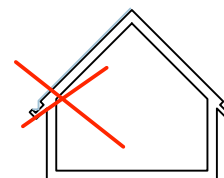
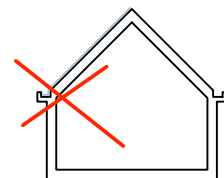
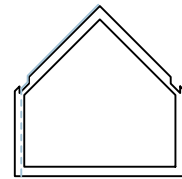
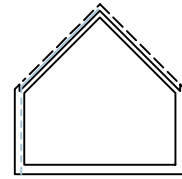
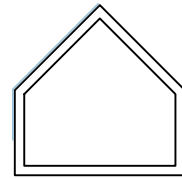


Detaillering

Op gebied van detaillering wordt een sobere en verfijnde uitvoering gevraagd. Het gebruik van ornamenten of het anderszids benadrukken van bouwkundige elementen is niet toegestaan.

De toepassing van goten is alleen toegestaan ter plaatse van de voorhuizen van de boerderijen. Een overstek bij het achterdeel van de boerderij is geoorloofd mits er geen goot wordt toegepast.

Voor de huizen en schuren geldt dat een overstek niet toegestaan is. Het hemelwater dient over de gevel afgevoerd te worden danwel met een verholen goot afgevoerd te worden. Hemelwaterafvoeren mogen niet voor de gevelschil uitsteken.



referenties van goot detaillering



Duurzaamheid

De wierde weer in gebruik nemen, waarbij het archeologisch monument bewaard blijft, is op zichzelf al een duurzame ontwikkeling. De gebouwen op de wierde moeten minimaal voldoen aan de EPC-norm zoals in het bouwbesluit staat omschreven. Aanvullende duurzaamheid wordt aangemoedigd. Te denken valt aan een duurzame manier van energieopwekking of de toepassing van duurzame materialen. De delicate locatie vraagt echter wel enkele voorwaarden.

Het is niet de bedoeling dat de toegepaste duurzame technologie als uithangbord fungeert. Elementen en installaties moeten integraal onderdeel zijn van de architectuur en passen binnen het beeldkwaliteitsplan. Zonnepanelen moeten bijvoorbeeld onderdeel zijn van het ontwerp van het dakvlak en het is niet toegestaan om in het oog springende windturbines toe te passen. Wat betreft windenergie valt eerder te denken aan een investering in nabijgelegen gebieden die hiervoor geschikt zijn. Een duurzame materialisering valt makkelijker in te vullen, maar kan natuurlijk alleen toegepast worden als dat past binnen de voorgeschreven kleur en materiaaltoepassingen elders in dit document.

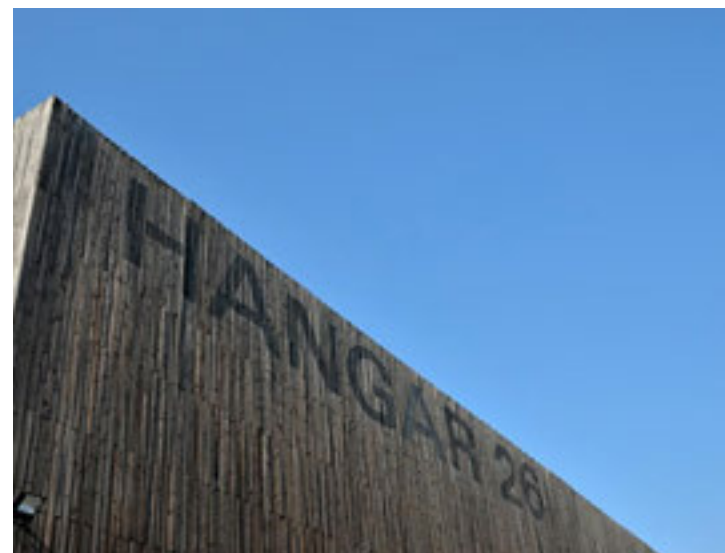


referenties integratie van duurzaamheidsvoorzieningen



Reclame en bedrijfsaanduiding

Voor reclameuitingen op de gevel geldt dat ze bescheiden van aard dienen te zijn en zorgvuldig vormgegeven moeten worden. Het is niet toegestaan om reclameuitingen op de achtergevel aan te brengen. Voor losstaande naamsaanduidingen zal een ontwerp gemaakt worden voor de hele wierde. Het ontwerp zal eenvoudig doch doelmatig van aard zijn en plaats bieden voor plaatselijke, individuele uitingen. Te denken valt aan een uniform frame of bord waarop plaats is voor desbetreffende logo's of naamsvermelding.



referenties van naamsaanduiding



Kavelinrichting

Grondgebruik

De kavels op de wierde herbergen diverse functies zoals weide, groentetuin/boomgaard, siertuin of een parkeerplaats. Bij de nieuwe gebouwen wordt ook de rest van de kavel ingericht conform één van deze functies. Bij het opnieuw inrichten is het van belang dat de bodem niet verstoord wordt.

Beplanting en terreinafscheiding

De beplanting op de wierde bestaat uit bomen en hagen. In de huidige situatie zijn de hagen soms uitgegroeid tot struweel en zijn boomstructuren niet meer onderscheidend. In de toekomstige situatie is er een helder onderscheid tussen afschermende bomenrijen aan de noordzijde, verspreid staande bomen op de wierde zelf, fruitbomen en hagen als terreinafscheiding.

Bomen

De Wierde wordt aan de noordzijde afgezoomd met een dubbele rij populieren die zal worden aangeheeld. Op de wierde zelf worden verspreid staande monumentale bomen behouden en aangevuld met groot formaat lindes. Op enkele kavels kan een fruitgaard worden aangelegd met oude rassen.



van boven naar onder: Abeel (Populus Canadensis), Linde (Talia Europaea)



indicatie van aan te planten bomen

Hagen

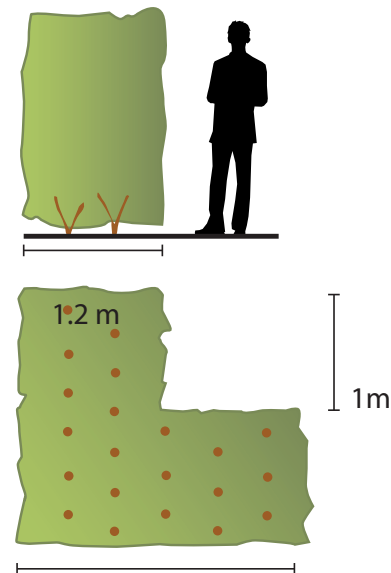
Rond de kavels staan diverse soorten hagen ter afscheiding. De hagen verlopen in breedte van minimaal 1.25 tot maximaal 3 meter. Er zijn 4 typen hagen die variëren in kleur en omvang :

- bestaande te handhaven hagen (gemengd),
- haagbeuk haag (Carpinus betulus),
- rode beukenhaag (Fagus sylvatica "Purpurea"),
- meidoornhaag (Crataegus monogyna, Acer campestre).

De bestaande hagen worden flink teruggesnoeid en woekerende soorten zoals sneeuwbes worden verwijderd. De hoogte is variabel. De 2 typen beukenhagen worden niet hoger dan 1.25 meter zodat er overheen kan worden gekeken. De meidoornhagen mogen doorgroeien tot 1.50 en vormen daarmee coulissen op de wierde. Alle hagen worden jaarlijks gesnoeid.



van boven naar onder:
meidoornhaag (Crataegus monogyna, Acer campestre),
haagbeuk haag (Carpinus betulus),
rode beukenhaag (Fagus sylvatica "Purpurea")



2.4 m
plantschema hagen
3 hoeks verband, 6 stuks per m²



Parkeren

Langs het buitenste Wierderond liggen met hagen omsloten kavels waar geparkeerd wordt. Deze parkeerpockets zijn kleinschalig waardoor de loopafstand tot de gebouwen maximaal 75 meter bedraagt. Naast de parkeerhavens zijn er parkeerplaatsen aan de noordzijde van de wierderond.

Vanaf de parkeerplaats loopt men naar het middelste Wierderond van waar de diverse kavels voorzien zijn van namen. Tenzij anders aangegeven is parkeren op de kavels niet mogelijk.



Inrichting openbare ruimte

Ontsluiting en verharding

Weiwerd wordt doorkruist door de Heemskesweg en omsloten door het Wierderond. Evenals de radiale T.J. Jansenweg zijn deze wegen verhard met asfalt en geschikt voor autoverkeer. De overige paden zijn smal en verhard met gebakken klinkers. Op oude kaarten zijn meer van dergelijke paden zichtbaar die de verschillende percelen ontsloten. De paden lopen radiaal en verspringen ter hoogte van het 2de wierderond dat gelegen is tussen kerk en autoweg.

In de nieuwe situatie zijn alle paden en wegen op de wierde uitgevoerd in gebakken klinker. De Heemskesweg en T.J. Jansenweg worden versmald tot 4 meter en uitgevoerd in dikformaat keperverband. Het overige haarnet van voetpaden doet alle nieuwe kavels aan en volgt de wetmatigheden van de wierde. De radiale paden zijn 1 tot 1,5 meter breed en worden meestal onderbroken door het grillig verlopende wierderond in het midden. De voetpaden worden uitgevoerd in halfsteens verband in waalformaat.

De paden tussen de hagen worden geflankeerd door banen gemaaid gras. Door 2 x per jaar te maaien en afvoeren verschraalt de zode en kan er een bloemrijke berm ontstaan.

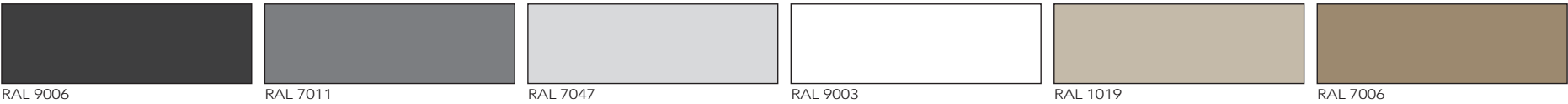


Bewegwijzering

De bewegwijzering is ingetogen en ondergeschikt of verankerd aan de overige ruimtelijke elementen. Organisatie middels bebording vindt plaats vanaf de 2 wierderondes. Vanaf het buitenste Wierderond worden bezoekers naar de juiste parkeerplaats gewezen via borden met 2 tot 7 namen. Vanaf de parkeerplaats wandelt men via het binnenste Wierderond naar het betreffende paviljoen/ gebouw. Ieder gebouw draagt individueel een naam die geïntegreerd is in de architectuur. Deze "huisnaam" moet goed leesbaar zijn vanaf het binnenste Wierderond zodat extra bebording wordt voorkomen.



kleurpallet hoofdelementen bewegwijzering



Verlichting

De verlichting op de wierde moet passen bij de geest van het plan. Het gaat hier niet om een standaard bedrijventerrein. De armatuurkeuze moet hierbij aansluiten. Er dient een goede combinatie gevonden te worden tussen het creëren van veiligheid en duurzaamheid. Te denken valt aan de toepassing van LED verlichting in combinatie met bewegingssensoren. Op deze wijze kunnen gebouwen verlicht worden als er noodzaak toe is, maar wordt niet onnodig energie verbruikt.

Om eenheid te bewaren is het voorstel om te werken met 1 type lamp die in verschillende verschijningsvormen voorkomt zoals de Olivio van Selux. Verlichting op de wierde valt onder te verdelen in 3 typen:

- de verlichting langs het buitenste Wierderond en de doorgaande Heemskesweg. Dit zijn paaltoparmaturen.
- verlichting langs het binnenste Wierderond, dit zijn lage armaturen van ongeveer 1 meter die vooral het binnenste Wierderond en eventueel de dwarspaden aanlichten.
- de verlichting van de individuele gebouwen via wandarmaturen. Ontwerpers die met een weloverwogen verlichtingsvoorstel komen mogen hiervan afwijken.



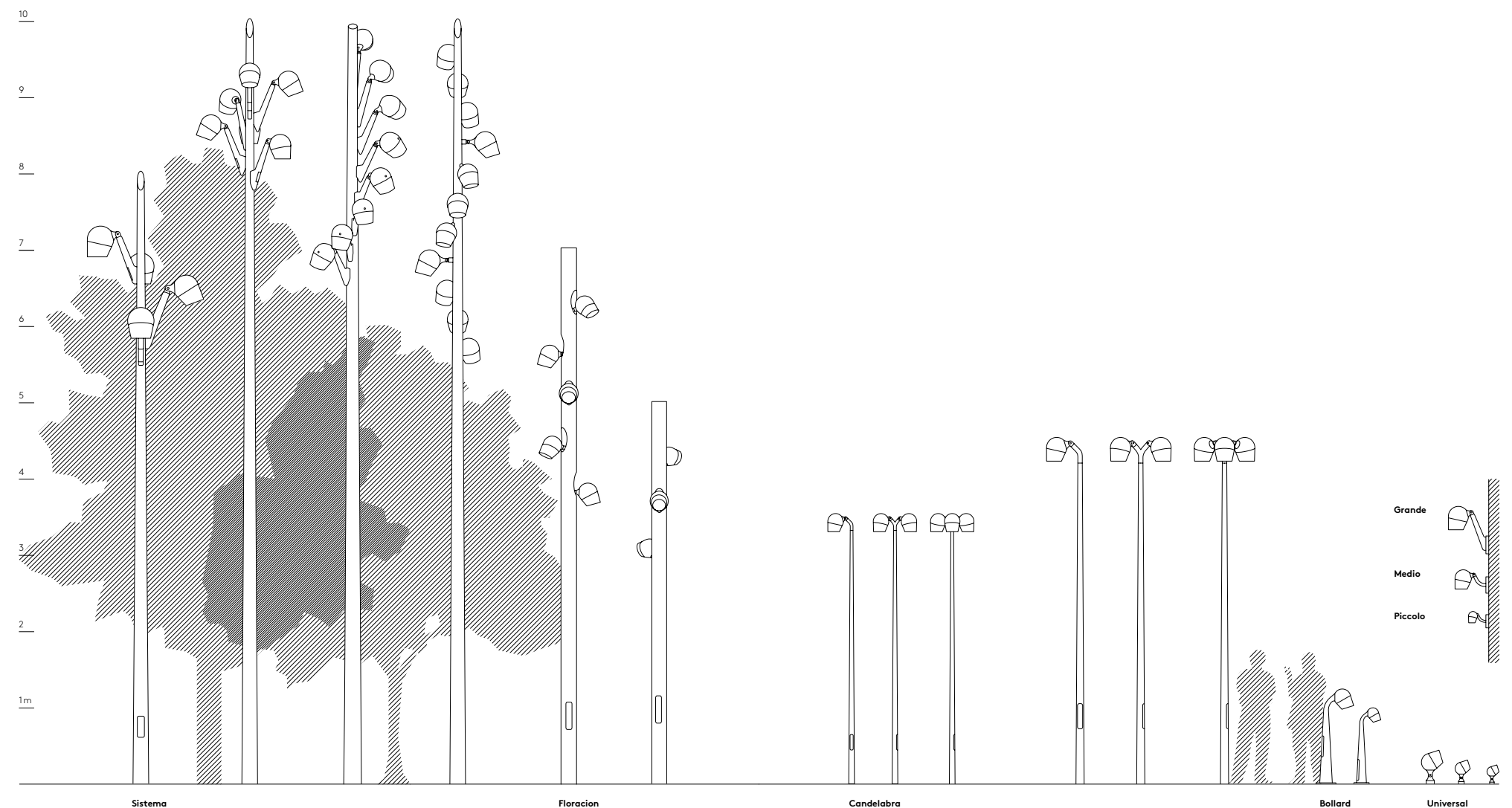
hoogwaardige duurzame LED-verlichting



weinig belastend voor de omgeving



toenemende sterkte bij beweging



Selux Olivio armaturenserie



Kerk en begraafplaats

De centrale lege plek is misschien wel de meest bijzondere plek op de wierde. Tot 1984 stond hier de Nederlands Hervormde kerk van Weiwerd. De ruimte rondom de kerk was in gebruik als begraafplaats. Op dit moment zijn er nog steeds graven te vinden.

Op de oude fundamenteën kan een nieuw bouwwerk verrijzen dat de betekenis van de plek benadrukt. Het moet zich goed verhouden tot de nog aanwezige graven. Naast dat het als landmark de plek markeert, moet het een plek zijn van bezinning en rust.

Naast de betekenisgeving die het bouwwerk kan vervullen, zou er ook de geschiedenis van Weiwerd afgelezen kunnen worden. Op de hoogste plek van de Weiwerd is een goed overzicht over de wierde en het omliggende gebied. Door middel van kaart- en beeldmateriaal kan uitleg gegeven worden over de ontwikkelingen die Weiwerd heeft doorgemaakt en gevormd.

