

Stedenbouwkundige uitgangspuntennotitie

Herontwikkeling zorgcentrum De Hoprank PEIZE



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Stedenbouwkundige uitgangspuntennotitie
21-10-2019
20171705
Interzorg | locatie De Hoprank

LUCHTFOTO



Raadhuisstraat

Zuster Kleveringstraat

De Esrank

De Hoprank

plangrens

entree

Hoofdstraat

Esmege

De Woert

Hoofdstraat

1 Inleiding

Aanleiding

Interzorg is een zorginstelling met negen vestigingen in Noord-Drenthe. Interzorg levert verschillende vormen van wonen in combinatie met zorg en service, onder meer voor mensen met beginnende dementie, psychosociale problematiek en voor mensen die als gevolg van een lichamelijke beperking niet meer thuis kunnen wonen. In Peize is de locatie 'De Hoprank' gevestigd.

De huidige bebouwing van De Hoprank voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de bewoners ook in de toekomst van de juiste zorg te kunnen voorzien is nieuwbouw noodzakelijk. De bestaande opstallen worden gesloopt zodat ruimte ontstaat voor nieuwbouw. Het nieuwe gebouw zal voldoen aan alle eisen van deze tijd en toekomstbestendig worden gebouwd. Hierbij bestaat de ambitie om energieneutraal te bouwen; het aspect duurzaamheid is bij de herontwikkeling van de bebouwing van belang.

Doel

In deze visie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten in beeld gebracht die kaderstellend zijn voor de herontwikkeling van zorglocatie De Hoprank. Aan de hand van een historische en ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving worden door middel van een uitgangspuntenkaart de randvoorwaarden verbeeld. Vervolgens is op basis van de programmatische invulling en de stedenbouwkundige randvoorwaarden een stedenbouwkundig model ontwikkeld. Het stedenbouwkundig model vormt het uitgangspunt bij de architectonische uitwerking van het gebouw. Dit model wordt beschreven in het laatste hoofdstuk van deze visie.

Plangebied

Op de luchtfoto op de pagina hiernaast is het plangebied weergegeven. De Hoprank is sinds eind jaren '70 gevestigd in het centrum van Peize. Het plangebied wordt begrensd door de Woert aan zuidzijde, de Hoofdstraat aan de westzijde, de Zuster Kleveringastraat aan de noordzijde en de naastgelegen zorginstelling De Esrang aan de noordoostzijde. Aan de noordzijde van de Zuster Kleveringastraat is een bosperceel aanwezig dat in eigendom is van Interzorg en wordt meegenomen in deze ontwikkeling. Het deel van het plangebied waar de keerlus bij de entree van het gebouw ligt is in eigendom van de gemeente.

PLANGEBIED IN BEELD



Voormalig Raadhuis

Entree Interzorg

Boerderij Interzorg

De Woert

Hoofdstraat

Groene Brink



Voormalig Raadhuis



Huidige
bebouwing
Interzorg

Bosperceel
Interzorg

Zuster
Kleveringastraat



Historische
boerderij
overzijde plangebied

Huidige bebouwing
Interzorg aan de Woert

De Woert



Raadhuisstraat



Boerderij Interzorg

Huidige bebouwing
Interzorg aan de Woert

Woningen
aan de Woert

De Woert



Kerk van Peize



Woningen
aan de Woert

De Woert

Huidige bebouwing
Interzorg aan de Woert

Huidige bebouwing
Esrank aan de Woert

Groene ruimte in het
plangebied aan de Woert

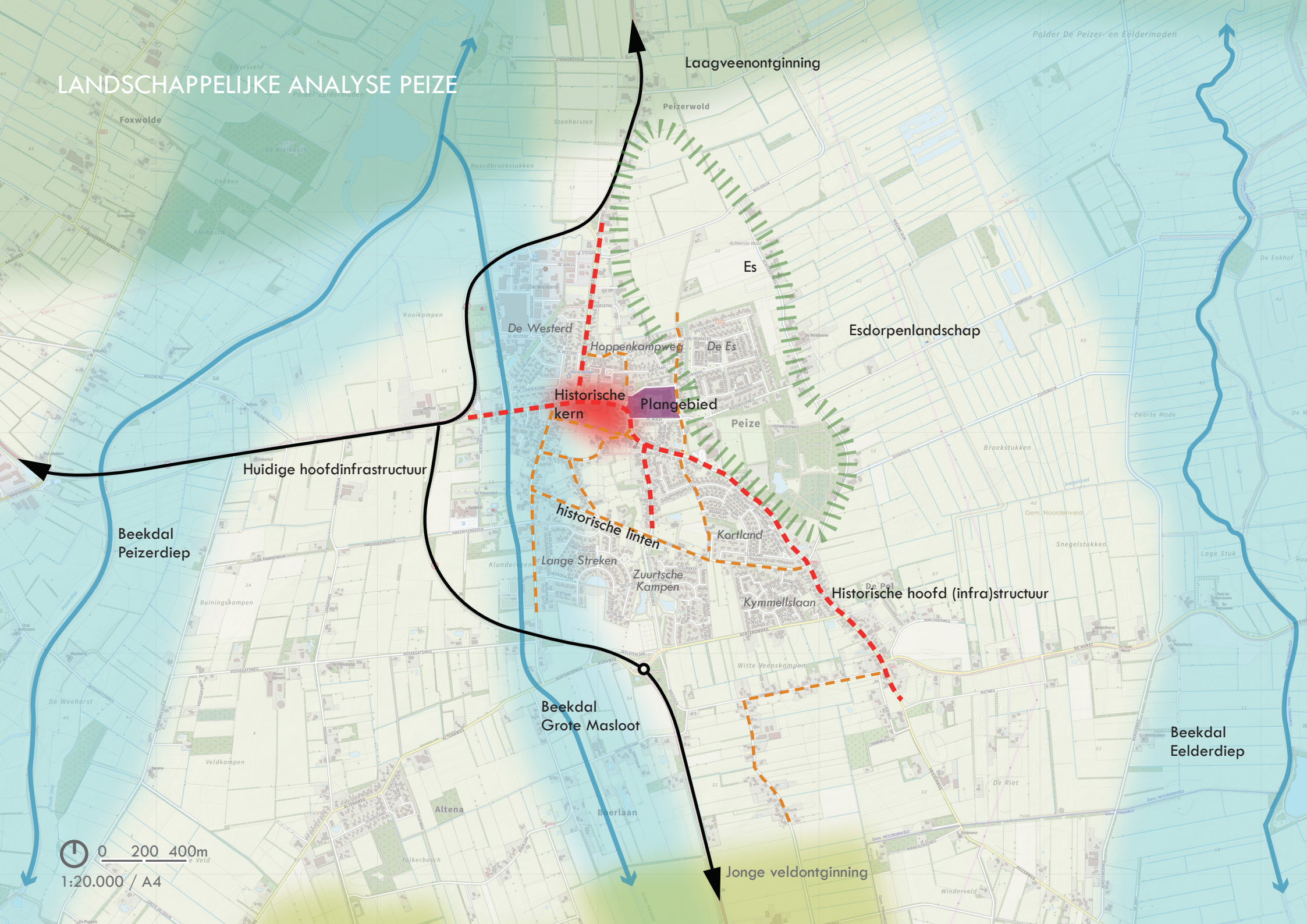


De Brink

Voormalig Raadhuis

Hoofdstraat

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE PEIZE



2 Landschappelijke analyse Peize

Het landschap rondom Peize maakt deel uit van het lagere deel van Noord-Drenthe. Hier vormde zich, in de regelmatig overstroomde beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep, op uitgebreide schaal laagveen. Ook op het niet door beken ontwaterde deel van het Drents Plateau vormde zich veen. Het Bunnerveense hoogveen ten zuiden van het dorp is hiervan een voorbeeld. Hoogveenvorming ging door tot omstreeks het jaar 1300. Rond deze tijd is de eerste bebouwing van Peize ontstaan op de hoger gelegen zandruggen, midden tussen het veen. Ten noorden van Peize lag tot aan de stad Groningen een uitgestrekt laagveenmoeras, de huidige Peizer- en Eeldermaden. Ten zuiden van het dorp bevond zich het zeer grote Bunnerveen, waarvan een restant nog aanwezig is. Het nabijgelegen Peizerdiep is al zeer oud en was een zeer belangrijke rivier, die veel water van wat nu het Drents Plateau is, afvoerde naar de huidige Groninger Kleistreek, richting de Wadden.

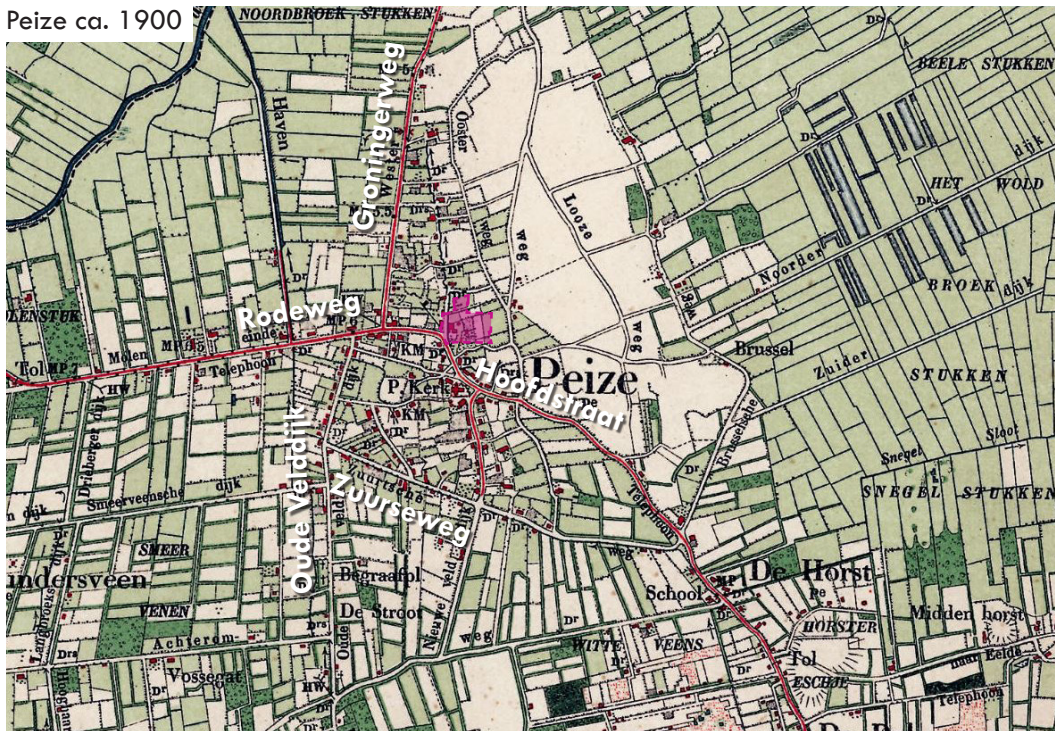
Het natuurlijke landschap is gevormd onder invloed van geologische en bodemvormende processen. Behalve de ontstaansgeschiedenis van bodem en reliëf is het menselijk ingrijpen van grote invloed geweest op de huidige verschijningsvorm van het landschap. Sinds de occupatie van de mens drukten de bewoners steeds krachtiger op het natuurlandschap. Door het ingrijpen van de mens, zoals ontginning en ontwatering,

is het natuurlijk landschap in de loop der eeuwen veranderd in een cultuurlandschap dat de sporen draagt van een lange geschiedenis.

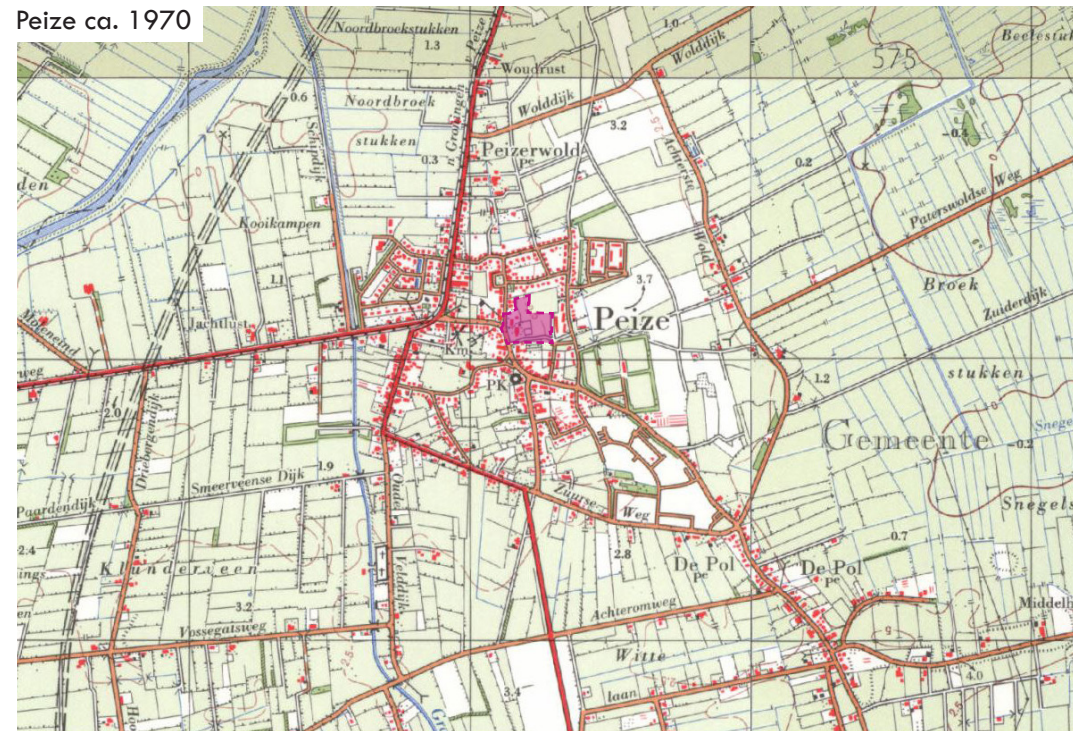
Deze landschappelijke structuren zijn de drager geweest voor de ontwikkeling van Peize als dorp. Het dorp is ontstaan als een verzameling van een aantal boerderijen. Vanuit de Brink liepen er wegen naar het omliggende landschap. Deze linten zijn de loop der jaren verder verdicht met veelal agrarische bebouwing. Later werd de kern meer verdicht met woningbouw en werd onder andere de es deels bebouwd. De historische ruimtelijke structuren zijn in de huidige situatie nog steeds de ruimtelijke en cultuurhistorische drager van het dorp. Op het kaartbeeld op de pagina hiernaast zijn deze structuren met rood en oranje weergegeven.

Het plangebied ligt tussen de historische kern van het dorp en de es. De zuidwestzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hoofdstraat, een belangrijke drager van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur van Peize. Het betekent dat de westzijde van het plangebied deel uitmaakt van de historische kern en agrarische uitstraling van Peize.

Peize ca. 1900



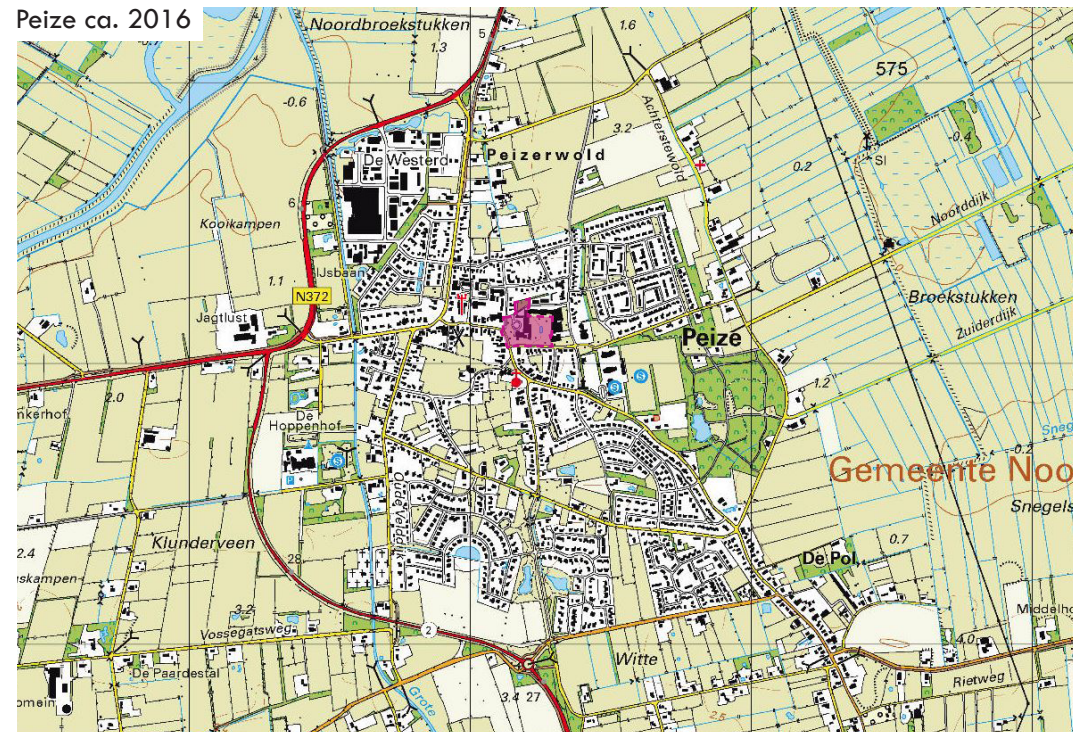
Peize ca. 1970



Peize ca. 1985



Peize ca. 2016



3 Historische ontwikkeling Peize

Peize is in de vroege middeleeuwen ontstaan als verzameling van een groep boerderijen, gelegen tussen de es, het beekdal van het Peizerdiep en de heidevelden. In de 16e en 17e eeuw stond het dorp bekend om de uitgebreide teelt van hop, vooral gebruikt voor de bierbereiding in de stad Groningen. Rond 1850 kan Peize als volwaardig dorp worden beschouwd, met de kerk en de Brink als middelpunt van het dorp. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen waardoor er veel vrije ruimte is in de dorpskern. Door de driehoekige vorm, de aanwezigheid van een aantal voormalige boerderijen, de beplanting en de kerk is deze locatie nog herkenbaar als de Brink. Vanaf de brink liepen er wegen en/of paden naar het beekdal, de es en de heidevelden en de bossen die de basis zijn geweest van de latere organische groen van Peize. Tussen 1850 en 1940 was er in de oude kern weliswaar sprake van verdichting van de bestaande bebouwing, toch vonden de meest opvallende uitbreidingen zich in deze periode plaats aan de rand van het dorp. Er was sprake van het in sterke mate uitvloeien van bebouwing langs verharde en onverharde wegen. Het gevolg was dat een echt centrum in 1940 in Peize niet aanwezig was. De bebouwing heeft zich met name langs de linten verdicht. In noordelijke richting langs de Groningenerweg, met name aan de oostzijde. In het zuiden langs de Oude Velddijk en de Zuurzeweg. In oostelijke richting is de lintbebouwing langs de Hoofdstraat verder verdicht en uitgebreid richting De Pol. Na de Tweede Wereldoorlog kwam er planmatige woningbouw op gang. In de jaren

'70 met name aan de west en oostzijde van het dorp. De wijk 'De Es' is gerealiseerd op de oude es. Deze wijk heeft een redelijk grote dichtheid. Er staan voornamelijk rijenwoningen. Het is de enige woonwijk in Peize die de invulling op een dergelijke schaal kent. De overige uitbreidingen zijn kleinschaliger van aard. Ten zuiden van de Zuurseweg hebben vanaf de jaren '80 verdere planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. De kern zelf is verder verdicht, in onbruik geraakte (landbouw)gronden zijn daarbij verkocht als woonkavel. Ondanks dat er woningen zijn toegevoegd, is het karakter van Peize in belangrijke mate nog steeds agrarisch. Vooral aan de rand van de oude dorpskern blijven boerderijen het dorpsbeeld in sterke mate domineren. Opvallend is dat daarbij, ook in de huidige situatie, nog veel open plekken in de kern aanwezig zijn. In het begin van deze eeuw werd aan de westzijde een nieuwe ringweg aangelegd, waardoor de verkeersdruk in de kern is afgenomen.

Opvallend is dat het centrum een grote mate van openheid vertoont. Deze openheid is een uniek gegeven van de kern Peize. Duidelijk is dat het oorspronkelijke karakter van het esdorp Peize gedeeltelijk is gehandhaafd. Naast het oorspronkelijke stratenpatroon is met name in het centrum van het dorp een aantal, van oorsprong agrarische bedrijfsgebouwen gehandhaafd. Deze zijn met name aanwezig langs de historische linten aanwezig. De boerderij in het plangebied is zo'n van oorsprong agrarisch gebouw, als onderdeel van de historische structuur.

HUIDIGE SITUATIE-OMGEVING PLANGEBIED



4 Ruimtelijke analyse plangebied

De Hoofdstraat is één van de historische ruimtelijke structuren van Peize. De van oorsprong agrarische bebouwing is in sterke mate aanwezig aan de Hoofdstraat en beeldbepalend voor Peize. De huidige bebouwing van de Hoprank is gelegen op een ruime kavel die grenst aan de Hoofdstraat. Onderdeel van de bebouwing van de Hoprank is een kopromp boerderij. De boerderij heeft geen monumentale status, maar is wel onderdeel van de cultuurhistorische dorpsstructuur. De kop van de boerderij bestaat uit een voorhuis van één bouwlaag met een kap, gedekt met pannen. De romp is van grotere omvang en heeft een hogere nokhoogte. De romp is rietgedekt. De boerderij is georiënteerd op de Woert en grenst met de westzijde aan een groene ruimte. Het gebied tussen het voormalige gemeentehuis en de Brink is te beschouwen als de kern van Peize, op het kaartbeeld links hiernaast aangeduid als brinkzone. De ruimte direct ten westen van de boerderij neemt daarbinnen een bijzonder plek in door de groene inrichting met een aantal forse eiken. Op deze plek heeft in periode voor de bouw van de Hoprank, ten noordwesten van de boerderij, nog een aantal gebouwen gestaan. Deze gebouwen maakten onderdeel uit van de bebouwing aan de brinkzone. In de huidige situatie is deze ruimte meer onbegrensd. Op het historisch kaartbeeld rechts is de oude situatie weergegeven.

De overige huidige bebouwing van de Hoprank stamt uit jaren '70 van de vorige eeuw en bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen. De entree van



de Hoprank is gesitueerd aan de Raadhuisstraat, een gedeelte van het parkeren is ook hier opgelost. De noordzijde van De Hoprank grenst aan de Zuster Kleveringstraat. Deze straat heeft een smal profiel en wordt voornamelijk gebruikt om de aanliggende parkeerplaatsen en de Esrnk te bereiken. De ruimte aan de noordzijde van De Hoprank heeft door de gesloten bebouwing en het aanwezige opgaand groen een tamelijk besloten uitstraling. De tweelaagse bebouwing van de Hoprank sluit aan op de drielaagse bebouwing van de Esrnk, tevens een zorginstelling. Tussen de twee gebouwen is een groene ruimte aanwezig, in gebruik als tuin voor de Hoprank. De zorgwoningen grenzen gedeeltelijk aan deze tuin. Vanaf de Woert is deze groenzone als open plek waardevol voor de beleving vanuit de openbare ruimte. In deze groene ruimte zijn een aantal waardevolle bomen aanwezig.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

0 10 20m
1:1000 / A4

5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de afbeelding hiernaast zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw van de zorginstelling De Hoprank verbeeld. Een belangrijk uitgangspunt is de begrenzing van de Brinkzone (A) en het (gedeeltelijk) behouden van de historische boerderij (B). De boerderij heeft geen monumentale status, echter draagt deze sterk bij aan het agrarische en historische karakter van deze plek en het dorp Peize. Door de boerderij in de nieuwbouw te integreren wordt een link gelegd met het verleden en wordt de ruimtelijke karakteristiek op deze plek behouden. Mogelijk kan de boerderij een nieuwe invulling krijgen of een gedeeltelijke verbouwing, maar blijft als herkenbaar volume aanwezig.

Een nieuw bouwvolume (C) aan de brinkzone kan het karakter van de Brink versterken. In het verleden heeft op deze plek agrarische bebouwing gestaan als begrenzing van de Brink. Het nieuwe volume begrenst de Brink op eenzelfde wijze en maakt tegelijkertijd een representatieve gevel mogelijk aan de Hoofdstraat/Raadhuisstraat.

De hoofdentree van het nieuwe gebouw krijgt vorm aan de Woert. Aan deze zijde heeft het plangebied een groene uitstraling. Bij de herontwikkeling wordt dit beeld zo veel mogelijk gehandhaafd. Nieuwe bebouwing aan de Woert ligt terug ten opzichte van de boerderij, hierbij wordt de huidige rooilijn niet overschreden (F). De ruimte tussen de nieuwbouw en de naastgelegen Esrnk (E) en de Woert wordt

voorgesteld als een parkachtig gebied, er is sprake van een groene buffer en een verweving van het groen met de nieuwe bebouwing.

Aan de noordzijde blijft het nieuwe gebouw los van de naastgelegen bebouwing van de Esrnk. Hierdoor ontstaat een (groene) wandelroute vanuit de binnentuin naar de Zuster Kleveringastraat. Aan de zijde van de Zuster Kleveringastraat is ruimte (D) voor de ontsluiting, het laden en lossen en het parkeren voor de Hoprank. Om tot een optimale invulling van de openbare ruimte te komen kan mogelijk aan de noordzijde van de Zuster Kleveringastraat het parkeren worden geïntensiveerd. In de huidige situatie zijn hier ook parkeerplaatsen aanwezig, door een herinrichting de situatie verbeterd worden.

Het nieuwe gebouw past bij de agrarische karakteristiek op deze plek. Het is een alzijdig gebouw, waarbij een duidelijke verweving is van gebouw en groen. Er is geen sprake van gesloten bebouwing, massieve bebouwing of langgerekte gevels. Het gebouw bestaat uit een koppeling van meerdere kleinere volumes, waardoor het geheel de uitstraling krijgt van een agrarisch erf, waarbij de bestaande boerderij gevoelsmatig het hoofdgebouw is. De boerderij is het bijzondere element, de overige bebouwing sluit aan op dit beeld. De uitstraling van een agrarisch erf is passen in de Peize en op deze plek in het dorp.

VOGELVLUCHT

huidige situatie



model 1



model 2



model 3



6 Modellenstudie

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een modellenstudie uitgevoerd. Het programma van de Hoprank is vertaald naar bouwvolumes, deze hebben een plek gekregen in een drietal modellen. Op de volgende pagina's worden deze modellen met een aantal beelden verduidelijkt. Op de laatste pagina van dit document wordt het voorkeursmodel getoond.

Op de afbeeldingen hiernaast is linksboven de huidige situatie weergegeven. Het donkergrijze volume is de huidige bebouwing van de Hoprank, het lichtgrijze volume is de Esrnk, in het roze de boerderij.

Model 1 laat een koppeling van vier volumes zien. In dit model wordt uitgegaan van het slopen van het rietgedekte deel van de huidige boerderij. Deze schuur wordt in een ruimer volume herbouwd zodat het voorziene programma passend is in aansluiting op het voorhuis van de boerderij. Het voorhuis blijft behouden in de ongewijzigde staat. Daarnaast zijn nog drie volumes voorzien die alleen uitkomen op het centrale deel van het gebouw, dat in het blauw is aangeduid. Grofweg zijn de witte volumes de zorgwoningen en is het blauwe deel het centrale gebouw waar de algemene functies zijn gehuisvest. De woongebouwen zijn rondom het centrale deel gepositioneerd en grenzen met de buitenzijde / woningen allen aan een semi openbare ruimte. Het volume aan de Hoofdstraat / Raadhuisstraat dat de Brink begrenst wordt in drie lagen uitgevoerd, waarbij de derde laag in de kap. De bebouwing is qua hoogte en voorkomen ondergeschikt aan

het voormalige Raadhuis aan de overzijde van de weg, dat gevoelsmatig het hoofdgebouw is aan de brink. Aan de oostzijde van het gebouw is veel ruimte voor groen, het karakter aan de Woert blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie.

Model 2 gaat uit van het in zijn geheel behouden van de historische boerderij. Er is sprake van een gedeeltelijke huisvesting in de bebouwing van de Esrnk (in het wit aangeduid). De nieuw te bouwen volumes zijn hierdoor lager ten opzichte van model 1. In model 2 zijn de volumes niet volledig gekoppeld maar twee aan twee. Het model is hierdoor minder compact en nadrukkelijker aanwezig aan de zijde van de Woert / Esrnk.

Model 3 gaat eveneens uit van het behoud van de boerderij, zonder programmatische invulling in de Esrnk. Dit betekent meer bouwvolume in het plangebied. Op basis van de programmatische invulling worden een vijftal bouwvolumes voorzien die verdeeld zijn gesitueerd in het plangebied.

Conclusie

Model 1 laat het meest compacte en ruimtelijk interessante model zien, waarbij tevens de logistieke routing en de programmatische invulling in het gebouw het best kunnen worden vormgegeven op een flexibele manier. Dit model wordt in een volgende fase nader uitgewerkt om te komen tot een definitief bouwvolume en inrichtingsplan.

BOVENAANZICHT

huidige situatie



model 1



model 2



model 3

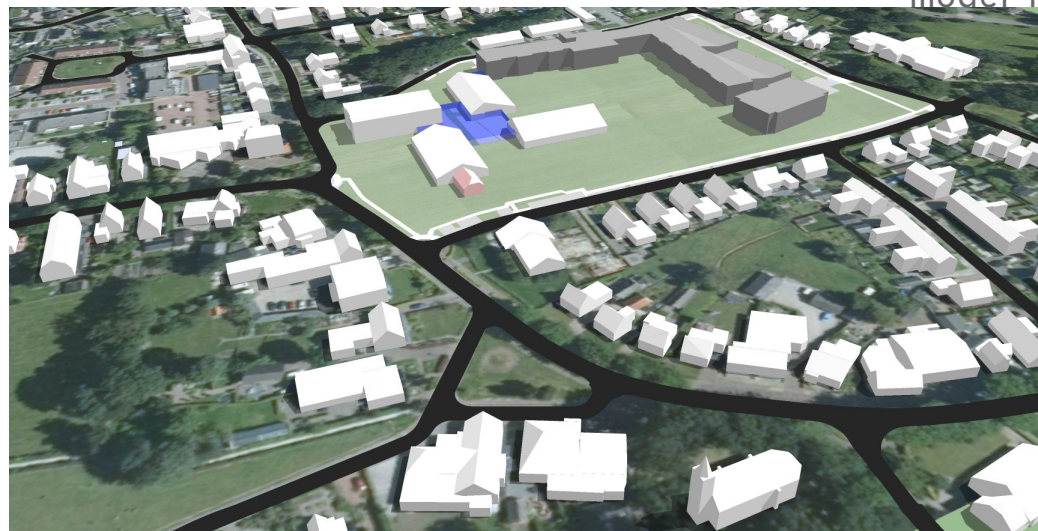


VOGELVLUCHT

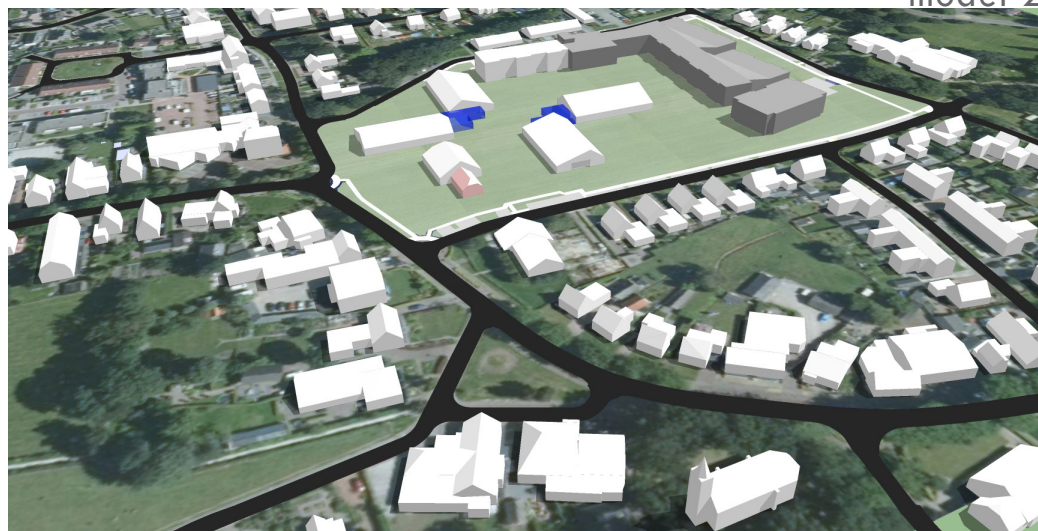
huidige situatie



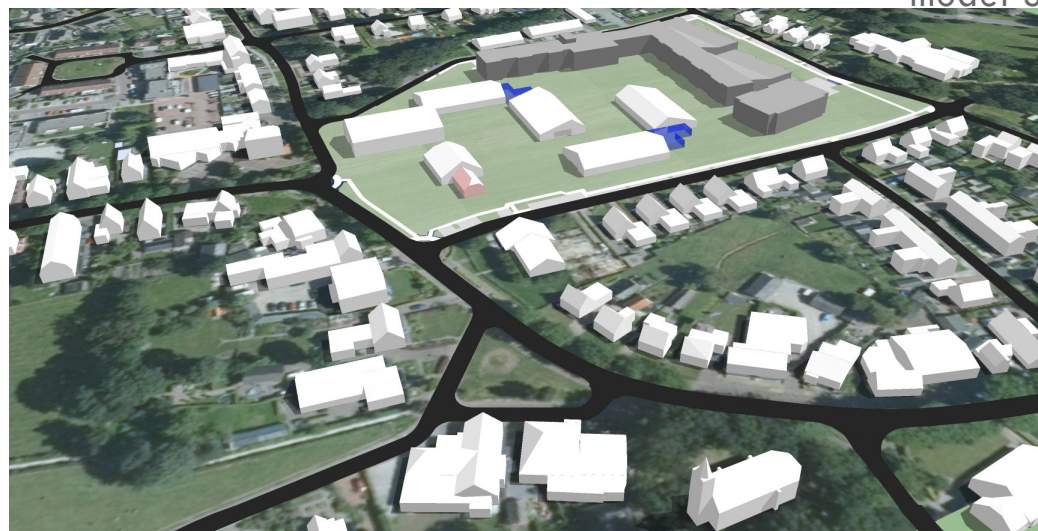
model 1



model 2



model 3



STEDENBOUWKUNDIG MODEL







Leeuwarden - Rotterdam - Deventer - Middelburg - Eindhoven