

GRONINGERWEG 143

BEELDKWALITEITSPLAN

 VAN RINGEN
ARCHITECTEN

DATUM 09-11-2023
VERSIE V2
I.O.V. VASTGOED
FACTORY







01	INLEIDING	blz.	05
02	HISTORISCHE ONTWIKKELING	blz.	06
03	HUIDIGE CONTEXT	blz.	10
04	RUIMTELIJKE SAMENHANG	blz.	12
05	RUIMTELIJKE KEUZES	blz.	14
06	ONTWERPVOORSTEL	blz.	16
07	UITBREIDINGSREGELS	blz.	24
08	VERBOUW BOERDERIJ	blz.	25



01. INLEIDING



Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is, in opdracht van de Vastgoed factory, het resultaat van een ontwerpend onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige kassen locatie, gelegen aan de Groningerweg 143 te Eelderwolde.

De ligging van het perceel, direct grenzend aan het recreatiegebied Hoornsemeer, richt zich vooral op de open westzijde en is met haar schoorsteen en kassen een markering in het landschap.

Deze bijzondere eigenschappen en het gewenste programma hebben geleid tot een plan dat uitgaat van het her-ontwikkelen van de bestaande boerderij en een nieuwe invulling van het daarachterliggende gebied.

Adres: Groningerweg 143, 9766 TN Eelderwolde
Perceeloppervlakte: 10.290 m²
Omtrek: 477 m
Kadastrale gemeente: Elde
Perceel: EDE02-A-1562



02. HISTORISCHE ONTWIKKELING



EELDERWOLDE 1865

Op een natuurlijke verhoging in het landschap (ca 0.5 tot 1 m1 hoogte verschil) ontstond de "kern" van het dorp Eelderwolde.

In noordoostelijke richting lag een zandweg naar Groningen, in zuidelijke richting een zandweg die eindigde in het buurtschap Elsbergen. De route naar Paterswolde liep via de Hooiweg.

Omdat de gebieden aan de oostelijke zijde van de weg lager waren werden deze percelen vooral voor hooiwinning gebruikt en is er nauwelijks bebouwing ontstaan.



EELDERWOLDE 1915

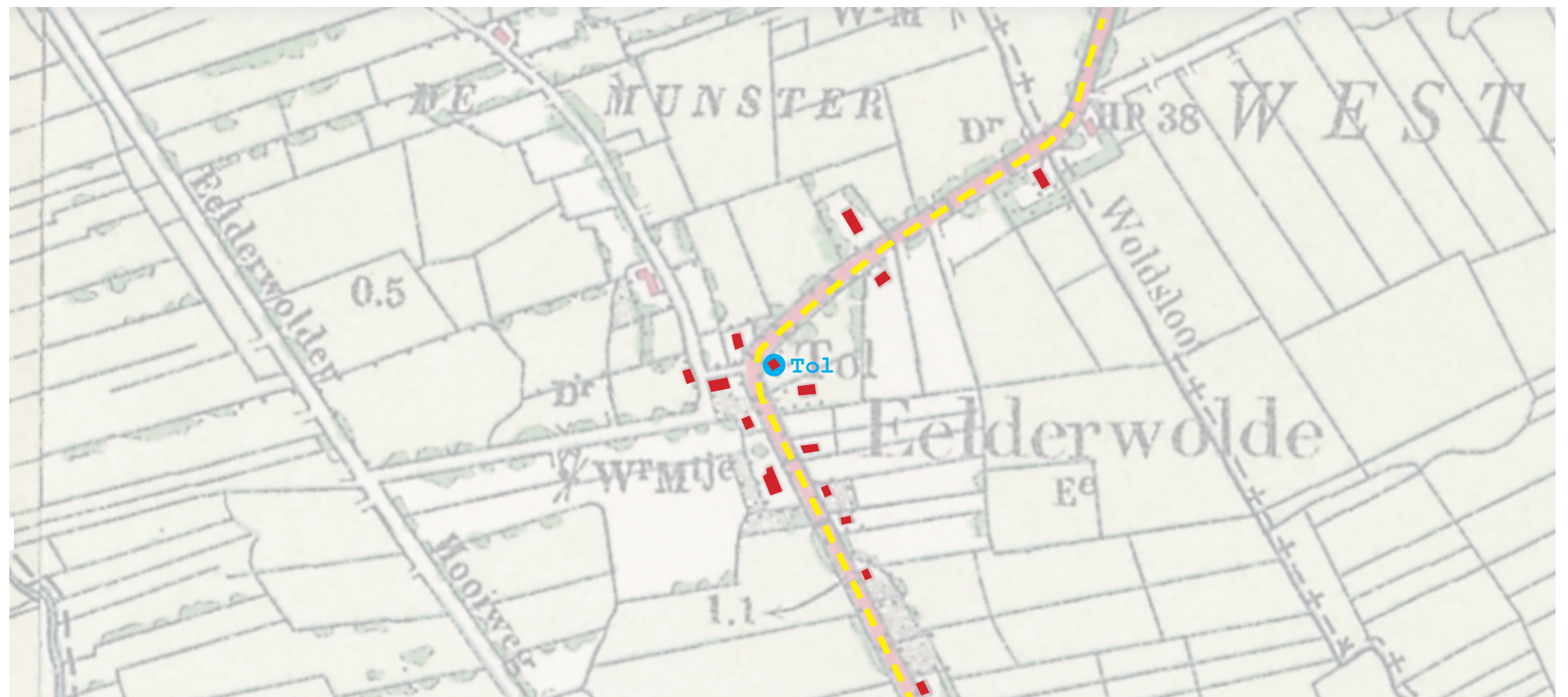
Op het einde van de 19e eeuw werd een min of meer verharde weg aangelegd en was er, nabij het projectgebied, een tol. Voor het gebruik van de weg moest in die tijd betaald worden.

Voor de tol op Eelderwolde is op 14 januari 1871 concessie gevraagd. Hiertoe behoort ook de tolboom over de weg, die van de Madijk (voorheen Hooiweg) naar de weg van Eelderwolde loopt en daar de weg kruist.

De tol is verpacht aan een tolgaarder of aan een pachtbedrijf die er een tolgaarder op zet. Het tolhuis, dat bij deze tol hoort, is gelijk met de aanleg van de verharde weg gebouwd (1867-1868). Zie afbeelding hier rechts.

Het verharderen van de weg resulteert dat vooral woningen langs de weg gebouwd worden en niet op de lager gelegen achterliggende percelen.

Deze bebouwing had een duidelijk agrarisch karakter.



EELDERWOLDE 1965

Inmiddels is de Paterswoldseweg aan beide zijden bebouwd met eenvoudige woningen en boerderijen met erven waarop schuren, kassen en andere utilitaire gebouwen staan. Ook is op deze topografische kaart te zien dat de kassen op de ontwikkellocatie zijn vermeld. Dat later kenmerkend voor de plek wordt.

Op 15 november 1947 wordt de functie van tolhuis afgeschaft en in 1948 afgebroken. Er ontstaat hierdoor een open grasland in de binnenbocht van de weg.



EELDERWOLDE 1980

De opmaat tot de huidige situatie waarbij te zien is dat het Hoornsemeer is uitgegraven en het recreatiegebied tot ontwikkeling komt. Inmiddels zijn bijna alle boerenbedrijven beëindigd en ontwikkeld de Paterswoldseweg zich tot een "woonstraat".

Het karakter van de ontwikkellocatie is van een lintbebouwing veranderd in een landschapselement als onderdeel van een recreatiegebied.

De kenmerkende schoorsteen en kassen vormen een markering in de ruimtelijke samenhang en de basis van het voorliggende plan.

Deze beeldelementen vormen de basis van de ruimtelijke keuzes.



EELDERWOLDE 2005

Onderstaande foto geeft een goede indruk van de horizontale lijnen in het landschap.

Dit geeft deze plek in combinatie met het open veld haar eigen karakter. Deze eigenschappen zijn in het voorliggende ontwerp dankbaar gebruikt.



03. HUIDIGE CONTEXT



FOTO'S OMGEVING



04. RUIMTELIJKE SAMENHANG



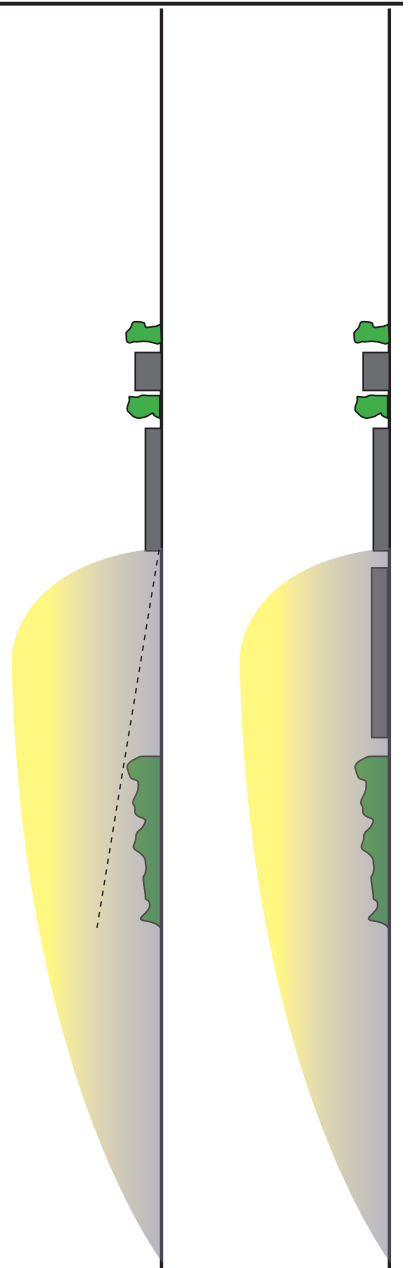
Verkaveling met bebouwing

- verkaveling hoofdzakelijk haaks op de weg
- diepe kavels



Groen en zichtassen

- groene wand aan oostzijde van kavel
- open zicht in westerlijke richting
- vanaf de weg beeldkarakteristiek van boerderij met daarachter kassen en diepte kavel

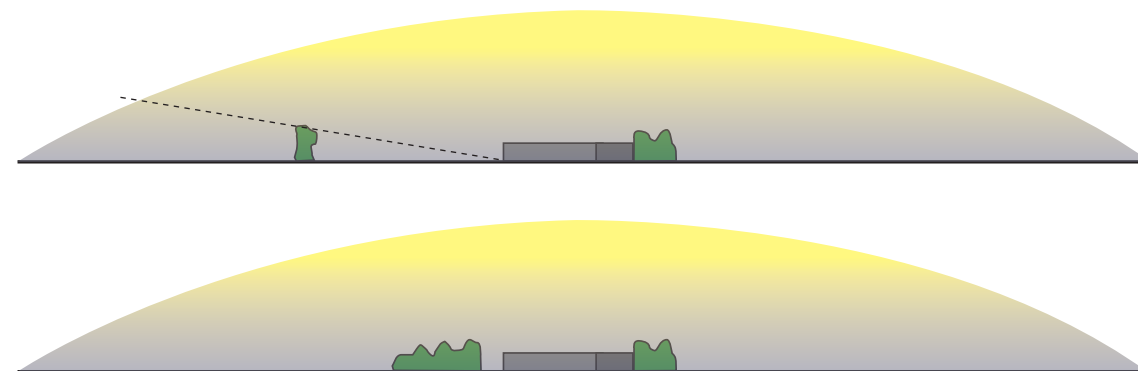


Verharding en water

- Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrenst door een forse groenstrook met opgaande begroeiing waarachter parkeerterreinen van het recreatiegebied Hoornse Meer zijn gesitueerd.
- Aan de westzijde vinden we een sloot en een greppel die de kavel begrenzen.
- De ontsluiting van de locatie vindt plaats via een doorsteek achter de bestaande boerderij.
- De kassen zijn deels verhard en ook het erf is voorzien van een gravel laag.

Bezonnning

- De oriëntatie van het perceel is Noord/ Zuid, daardoor is het voor de hand liggend de entree's aan de oostkant te leggen en de tuinen aan de westzijde.



05. RUIMTELIJKE KEUZES



We hebben het bestaande ruimtelijke beeld van de locatie geïnterpreteerd als een “sturend advies ” om door te ontwikkelen op het bestaande beeld.

Omdat de bestaande kassen geen bouwkundige kwaliteit hebben is er voor gekozen om een nieuwe glas-architectuur te introduceren voor dat deel dat ook nu nog als kas herkenbaar is.

De achterste schuur was zodanig verbouwd dat we daarin geen aanleiding vonden om te “conserveren” en hebben we gezocht naar een meer ondersteunende beeld-ingreep.

Dit alles overwegend kwamen we uit bij het thema “knippen in de bestaande context” voor het voorste deel van het complex en eenvoudige houten woningen te realiseren in het zuidelijke deel van het project.

Van de huidige vier rijen kassen slopen we de achterste zodat daar ruimte komt voor een ontsluitingsroute en maken we een incisie in het hart van de kassen , waardoor er een tweetal woningen ontstaan welke een sterke gerichtheid hebben op het open westelijke deel van het terrein.

Deze ingreep maakt het noodzakelijk de bestaande inrit achter de boerderij meer status en daarbij dus breedte te geven, waardoor een afsnijding van een deel van de achtergevel nodig is.

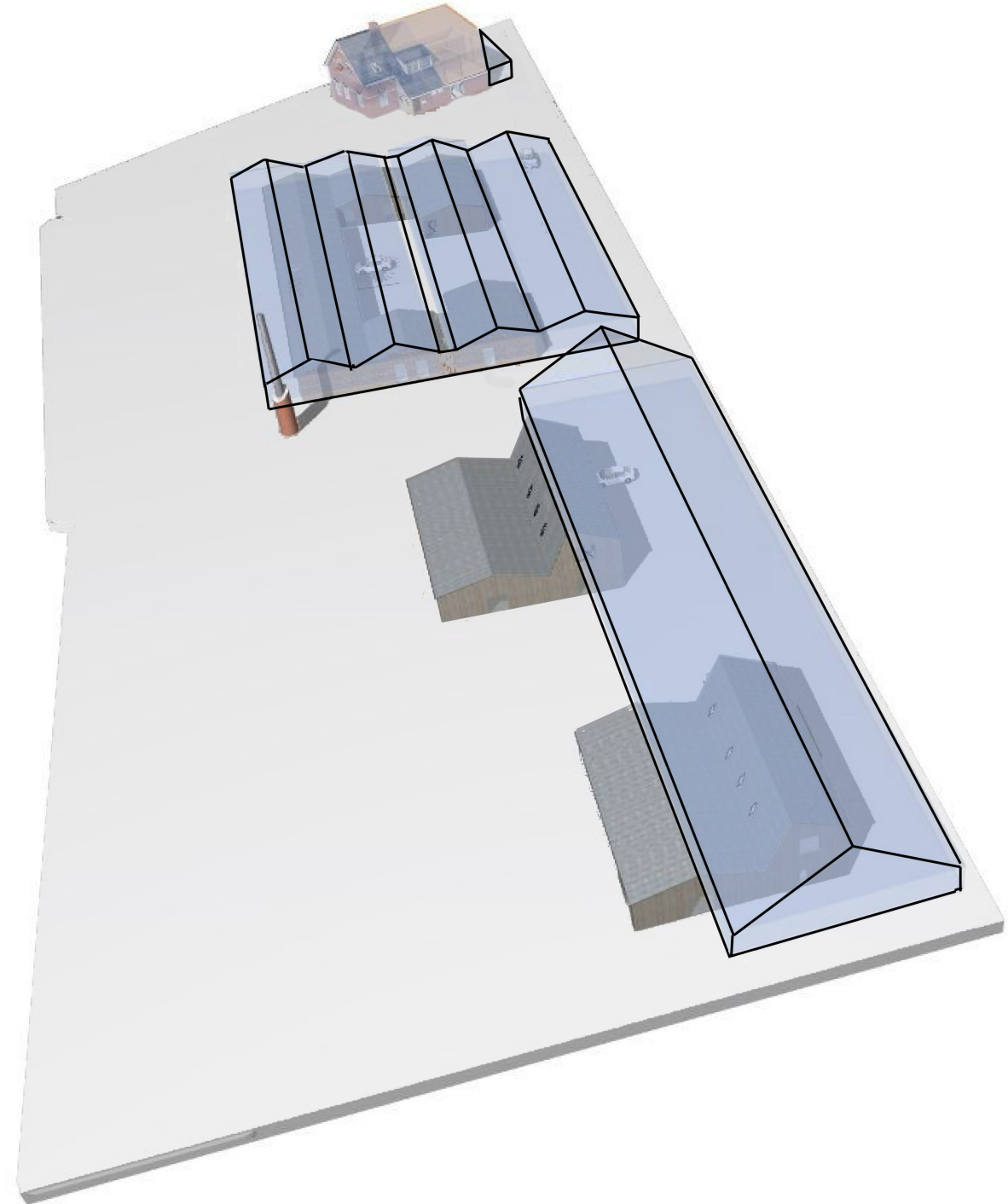
De eerste twee woningen vormen door haar onderlinge relatie en ligging een min of meer autonoom blok. Dit blok kan naar onze mening niet worden vervuld met allerlei aanbouwsels zodat we een mogelijke programma-uitbreiding dan ook in het binnengebied zien. (zie ook pagina 25)

De woningen in het zuidelijke deel van het plan willen we aan de westzijde een laag profiel geven om aan te sluiten bij het blok van de kassenwoningen.

Aan de straatzijde stellen we voor juist een hoger profiel te geven waardoor de “adresseerbaarheid” van woningen beter is gewaarborgd.

De totale compositie van het ontwerp is daarmee gediend.

In dit concept is behoud van de bestaande schoorsteen bepalend voor het eindbeeld.



ONTWERPVOORSTEL: TUSSEN TWEE BLOKKEN

- + gebruiken bestaande inrit
- + opening landschap westzijde behouden
- + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft.

De twee achterste woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

BESTAANDE KASSEN



06. ONTWERPVOORSTEL



KNIPPEN IN DE BESTAANDE CONTEXT

- + gebruiken bestaande inrit
- + opening landschap westzijde behouden
- + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft
- + bestaande positie kas behouden
- + beeldkarakteristiek van bestaande boerderij met achterliggende kassencomplex blijft zichtbaar

Er is gekozen voor het door-ontwikkelen van het bestaande kenmerkende beeld. De bestaande compositie van schoorsteen en kassen.

In de ontwikkeling wordt het centrale deel van de kassen weggenomen. Door het letterlijk knippen in de bestaande kassen ontstaat er een nieuwe inrichting van zowel het erf als de beleving van de gebouwen.

Aan de zuidzijde worden twee woningen geplaatst die aan de straatkant stevig worden aangezet en aan de landerij-zijde lager van profiel is waardoor deze meebeweegt in het beeld van de kassen.

Op deze manier blijven de hoofdvormen verwijzen naar het recente verleden van de plek.



VERSCIJNINGSVORM



Veld 1 en 2:

Deze twee woningen worden gezien als een visueel samengesteld bouwblok met een eenduidige materiaal uitstraling. A: langsgevels (parallel aan de ontsluiting) hebben een technische vliesgevel als verwijzing naar de kassen. Ook de daken krijgen d.m.v. van een stalen/zinken roedendak de gewenste uitstraling. Het blok wordt aan de noord en zuidgevel uitgevoerd in robuust metselwerk, daarmee wordt het bouwblok afgekaderd.

Veld 3 en 4:

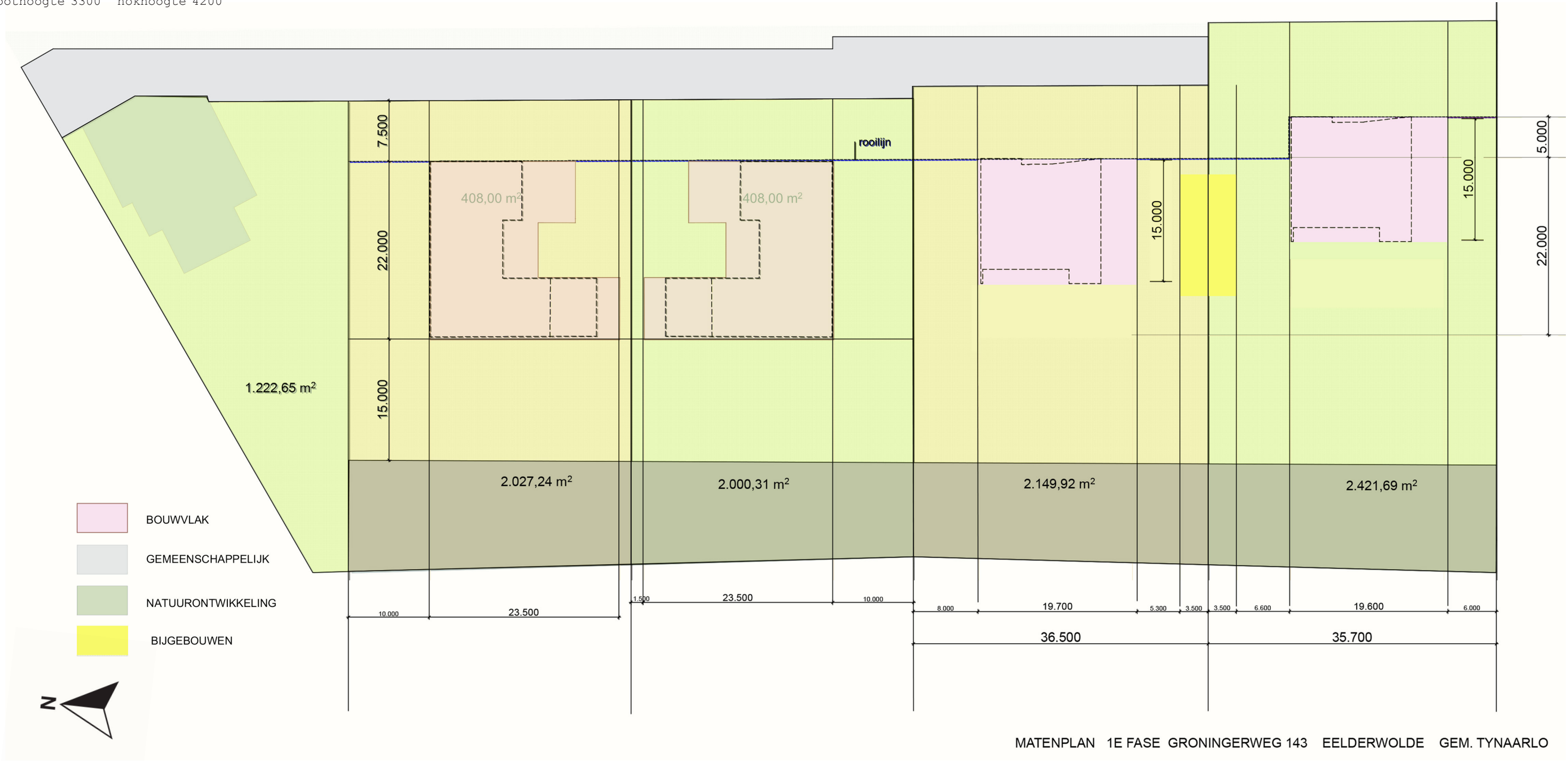
Deze twee woningen zijn solitaire blokken met een kenmerkend gesneden profiel en zijn rondom met een houten bekleding uitgevoerd en dragen mede daardoor het karakter van een sobere schuur. Het dak sluit v.w.b. materiaal aan op de woningen 1 en 2.

INPASSING IN DE BESTAANDE CONTEXT



DE BOUWVLAKKEN MOGEN VOOR 100 % WORDEN BEBOUWD.

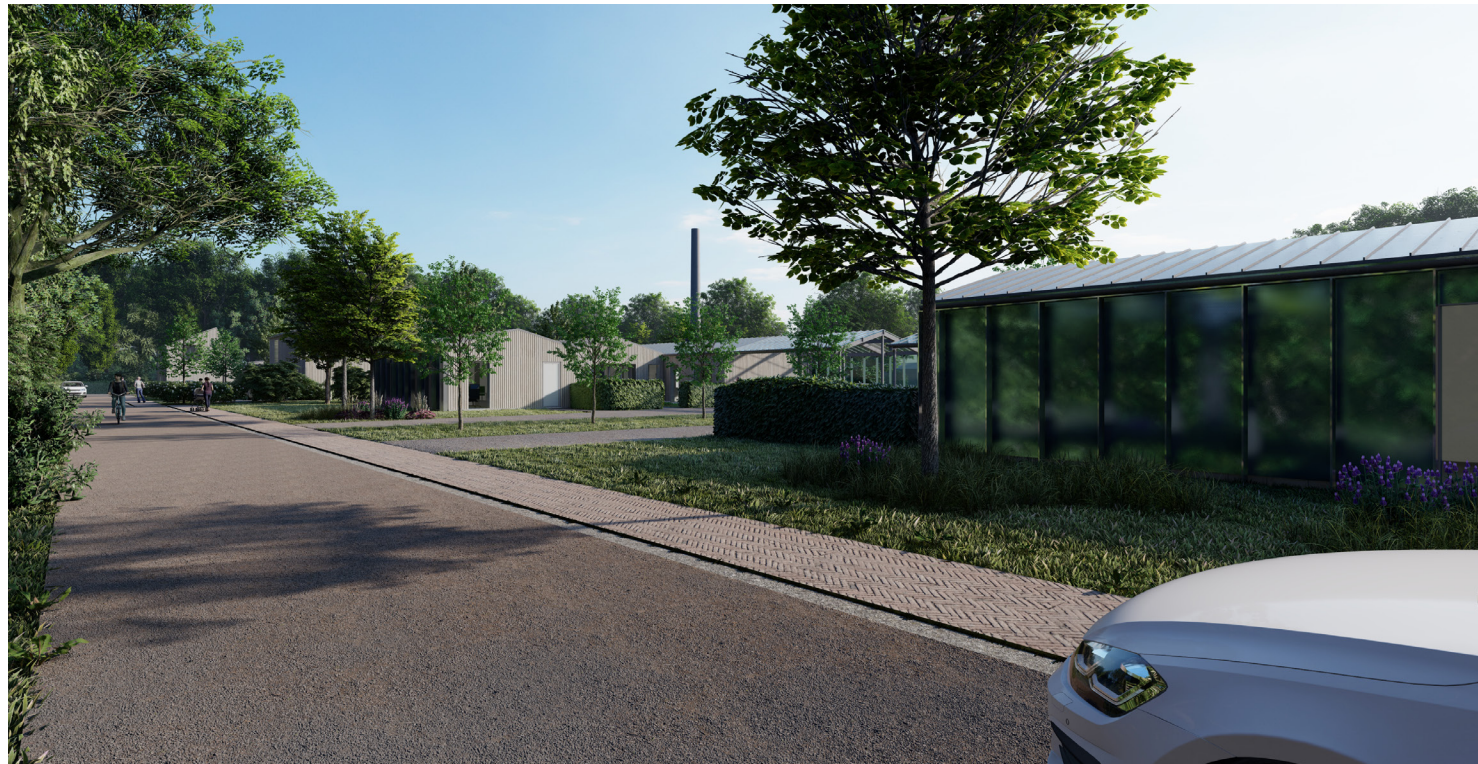
1. Bebouwing aan ontsluitingsweg in de rooilijn
2. Voor de velden 1 en 2 A: 1 laagse bebouwing met lichthellende kappen
Goothoogte 3300 nokhoogte 4200
Noklijn in de richting van huidig kassen complex
3. Voor de velden 3 en 4 A: 2 laagse bebouwing met kap aan straatzijde
In de aangegeven zone
Goothoogte 5500 nokhoogte 7500
Tuinzijde : 1 laagse bebouwing met licht hellende kap
Goothoogte 3300 nokhoogte 4200



VOGELPERSPECTIEF IN NOORDELIJKE RICHTING





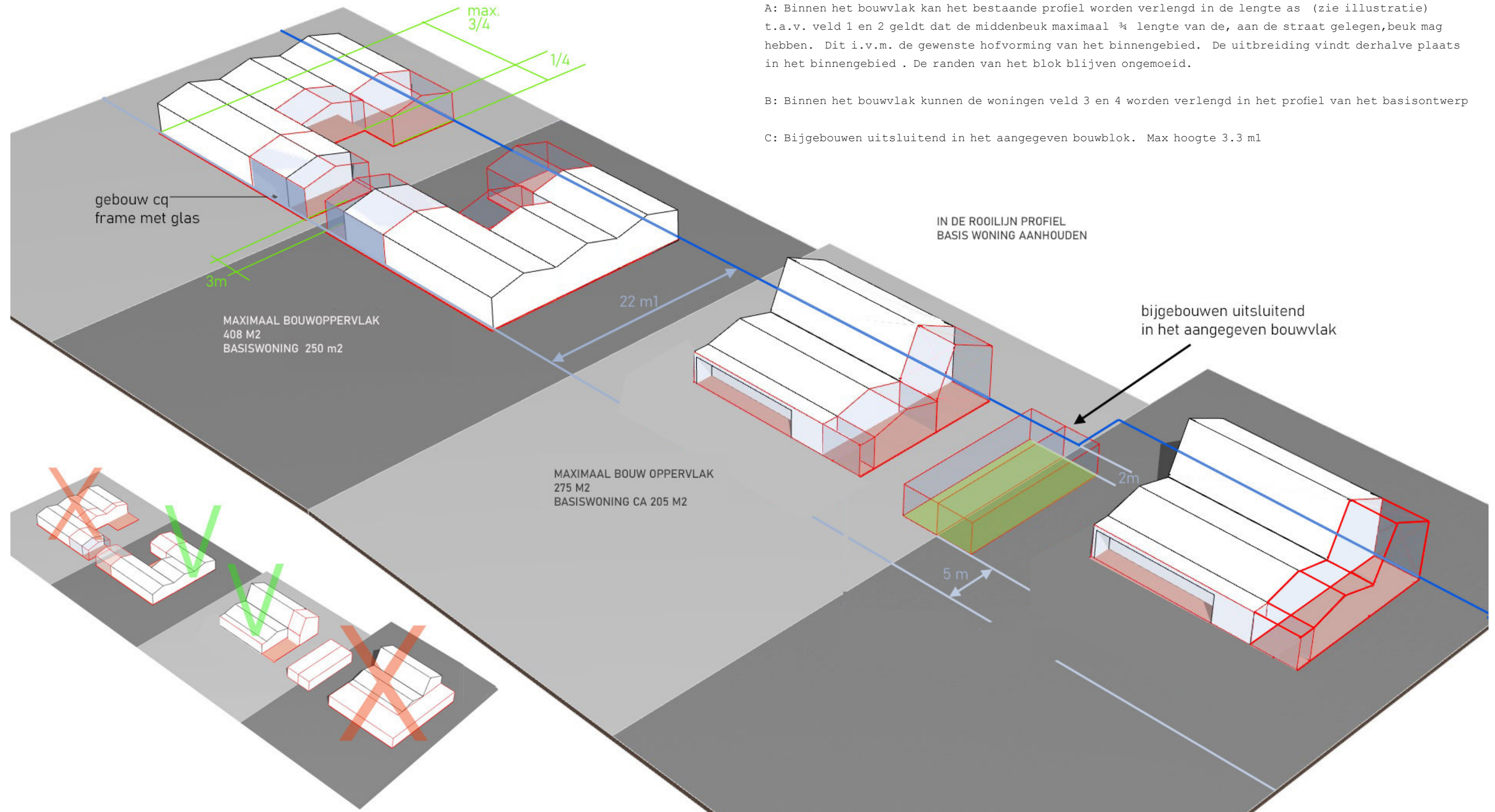




07. UITBREIDINGSREGELS



VERBEELDING VAN DE REGELS T.B.V. VERGROTEN VAN DE BASISWONINGEN



Regels t.b.v. woninguitbreiding.

A: Algemeen: uitbreidingen van de woningen, binnen het bouwvlak, is toegestaan bij toepassing van de volgende regels:

A: Binnen het bouwvlak kan het bestaande profiel worden verlengd in de lengte as (zie illustratie) t.a.v. veld 1 en 2 geldt dat de middenbeuk maximaal $\frac{3}{4}$ lengte van de, aan de straat gelegen, beuk mag hebben. Dit i.v.m. de gewenste hofvorming van het binnengebied. De uitbreiding vindt derhalve plaats in het binnengebied. De randen van het blok blijven ongemoeid.

B: Binnen het bouwvlak kunnen de woningen veld 3 en 4 worden verlengd in het profiel van het basisontwerp

C: Bijgebouwen uitsluitend in het aangegeven bouwblok. Max hoogte 3.3 m1

08. VERBOUW BOERDERIJ

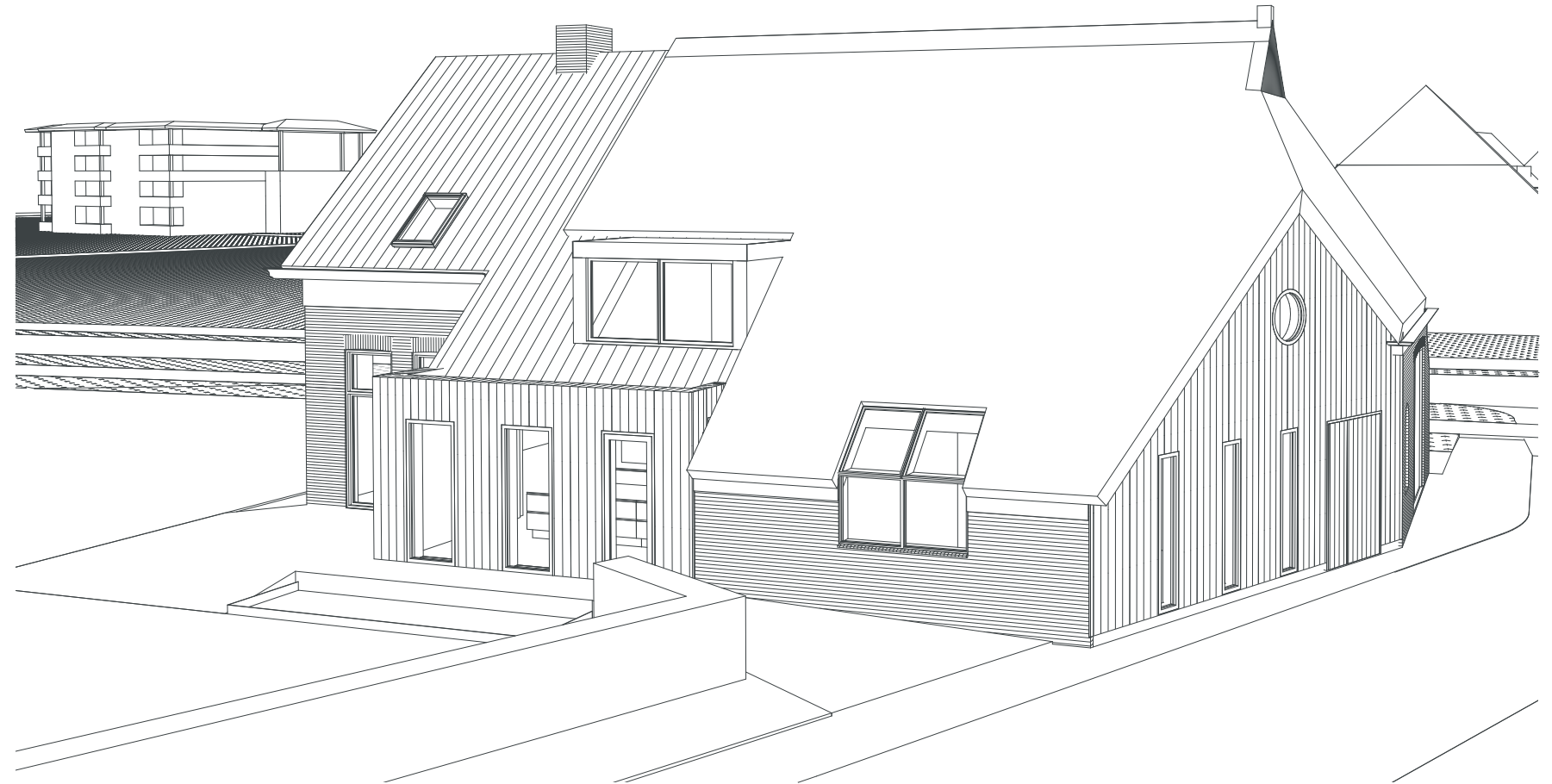


Deze paragraaf heeft betrekking op het aanpassen van de bestaande boerderij.

In verband met de ontwikkeling van de eerder beschreven plan op het achterterrein is het noodzakelijk de bestaande schuur in te korten om een goede toegang te realiseren naar de vier woningen.

Om tot deze ruimere entree van het erf met de nieuwe woningen te komen is een insnijding in de schuur voorgesteld. Aan de Groningerweg-zijde heeft de ingreep geen invloed op het bestaande beeld, en aan de inritzijde is de ingreep op een directe manier visueel gemaakt.

De boerderij wordt herontwikkeld en zal de nodige verbeteringen ondergaan.



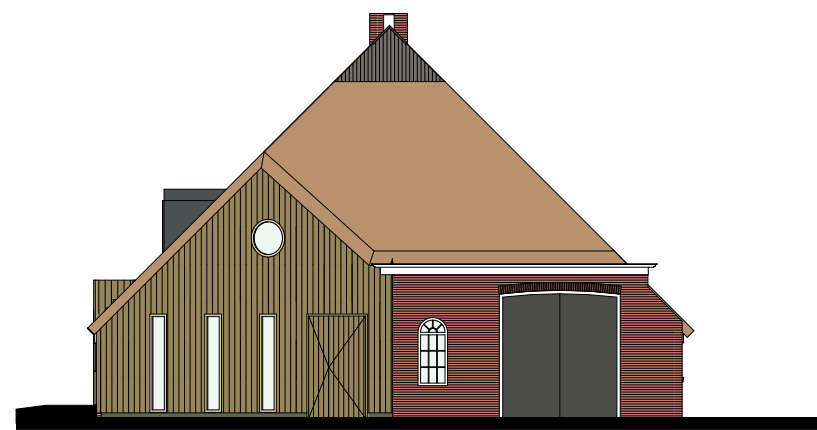




ZUIDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



NOORDOOST GEVEL



NOORDWEST GEVEL



GRONINGERSTRAAT ZIJDE



VANUIT HET PLANGEBIED NAAR DE GRONINGERSTRAAT

COLOFON



Van Ringen Architecten
Hoofdweg 262
9765 CM Paterswolde

050 - 318 98 22

www.vanringenarchitecten.nl

info@vanringenarchitecten.nl



De Vastgoed Factory
Aweg 20. Groningen

050 - 711 52 94

www.devastgoedfactory.nl

info@devastgoedfactory.nl