

GRONINGERWEG 143

VERKENNEND ONDERZOEK

2210
SO

DATUM 10-01-2023

VERSIE V3

I.O.V. VASTGOED FACTORY



BNA
VAN RINGEN
ARCHITECTEN



INHOUDOPGAVE

01	INLEIDING	blz.	05
	Opdrachtschrijving en aanleiding project		
02	HISTORISCHE ONTWIKKELING	blz.	06
	Kaarten met ondersteunende teksten		
03	HUIDIGE CONTEXT	blz.	10
	Bestaande- en nieuwe situatie met inrichting perceel		
04	RUIMTELIJKE SAMENHANG	blz.	12
	Perspectieven vanuit de lucht, vanaf de straat en interieur		
05	RUIMTELIJKE VERKENNING	blz.	14
	Perspectieven vanuit de lucht, vanaf de straat en interieur		
06	CONCEPT	blz.	16
	Perspectieven vanuit de lucht, vanaf de straat en interieur		
07	IMPRESSIES	blz.	18
	Perspectieven vanuit de lucht, vanaf de straat en interieur		



01. INLEIDING

In opdracht van de Vastgoed Factory hebben we een verkenning gedaan van de huidige locatie om te bekijken wat er met het bestaande kavel mogelijk is en wat er nodig is voor een nieuwe invulling. Het projectperceel ligt aan de Groningerweg (Paterswoldseweg) 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 herontwikkelen van de bestaande boerderij en een nieuwe invulling te geven aan het daarachterliggende gebied.

Adres: Groningerweg 143, 9766 TN Eelderwolde
Perceeloppervlakte: 10.290 m²
Omtrek: 477 m
Kadastrale gemeente: Eelde
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.



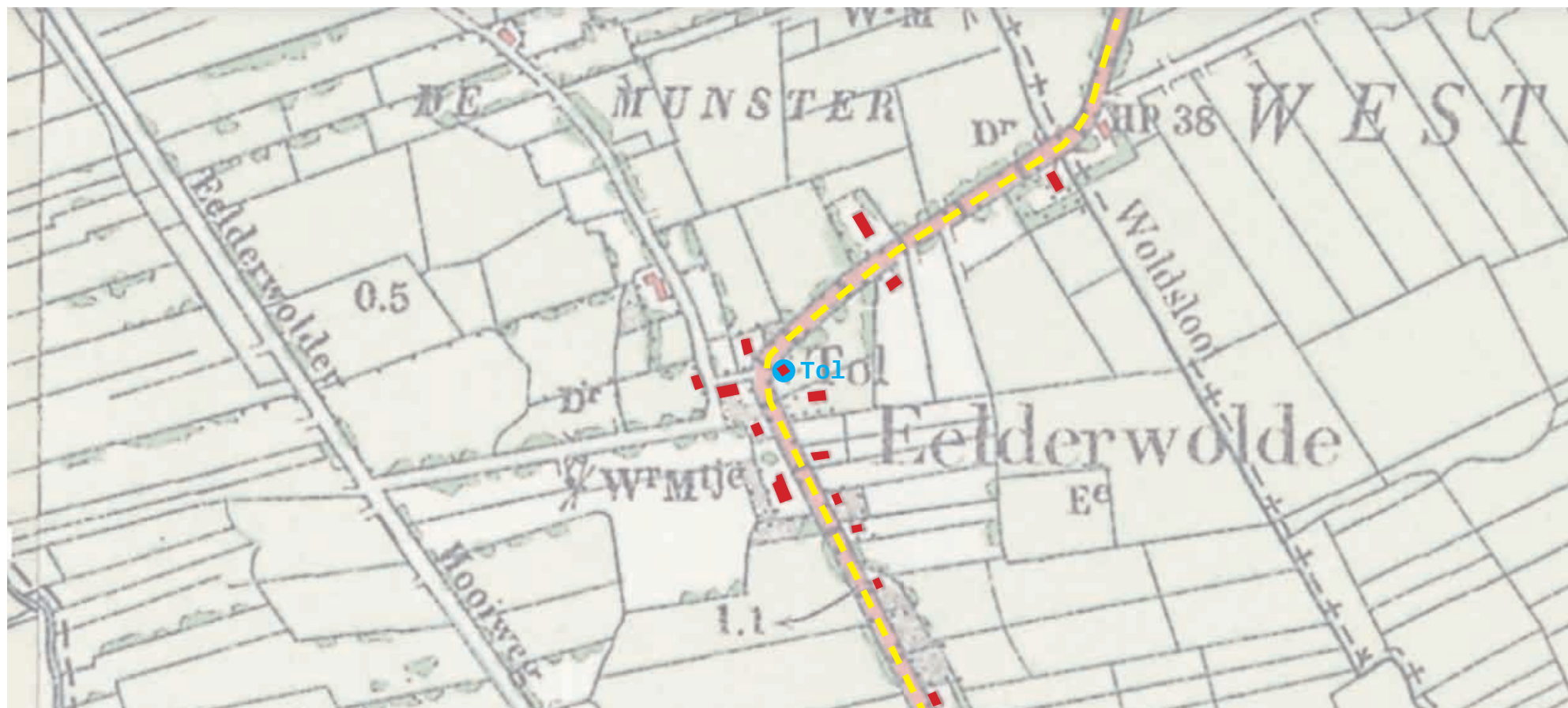
EELDERWOLDE 1915

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



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.

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. Wat de westzijde van het perceel kenmerkt.

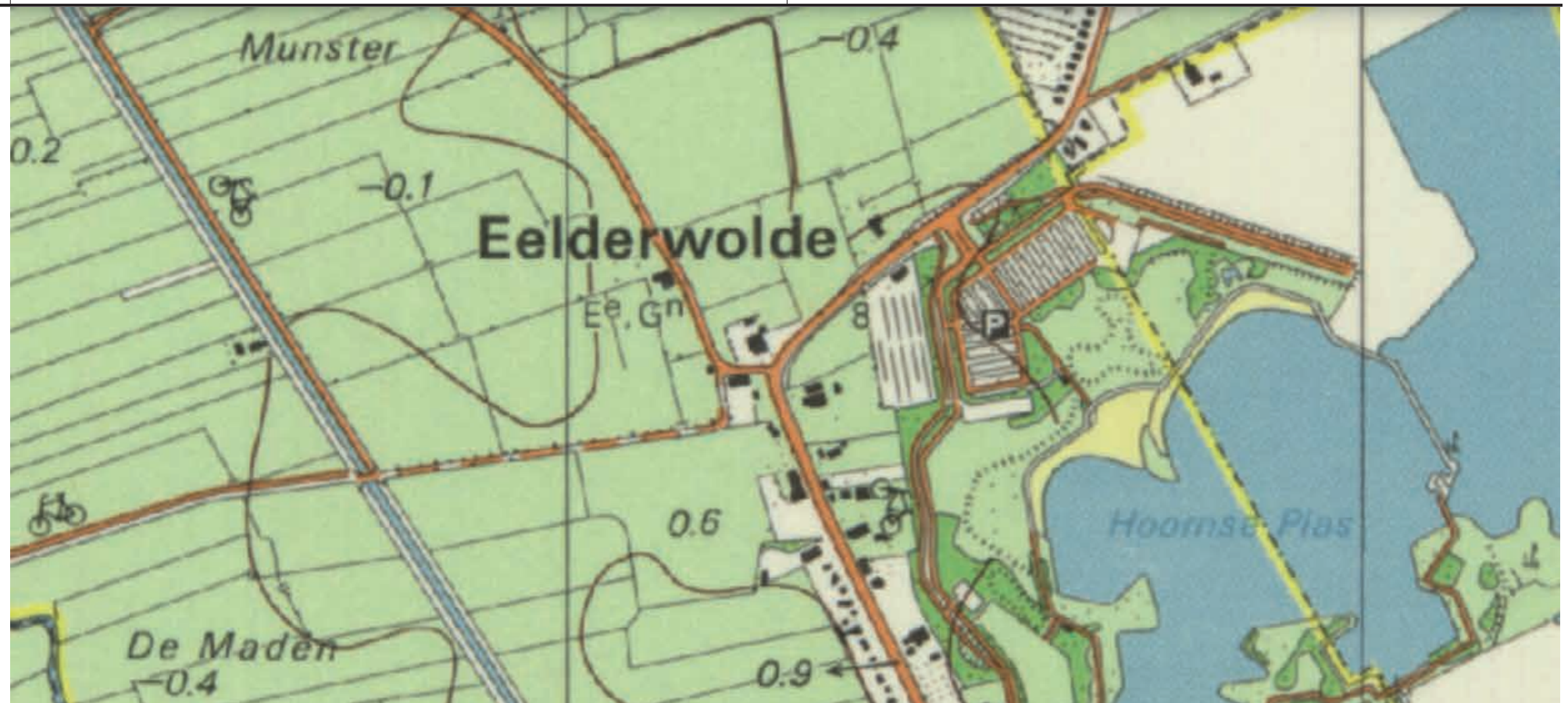


EELDERWOLDE 1980

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”.

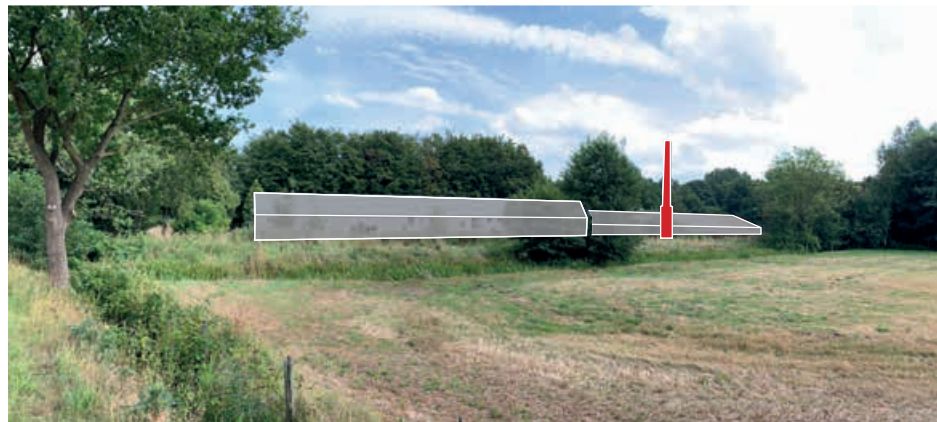
Het karakter van de ontwikkellocatie is van een lintbebouwing veranderd in een landschapselement als onderdeel van een recreatiegebied.

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



EELDERWOLDE 2005

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



03. HUIDIGE CONTEXT





04. RUIMTELIJKE SAMENHANG



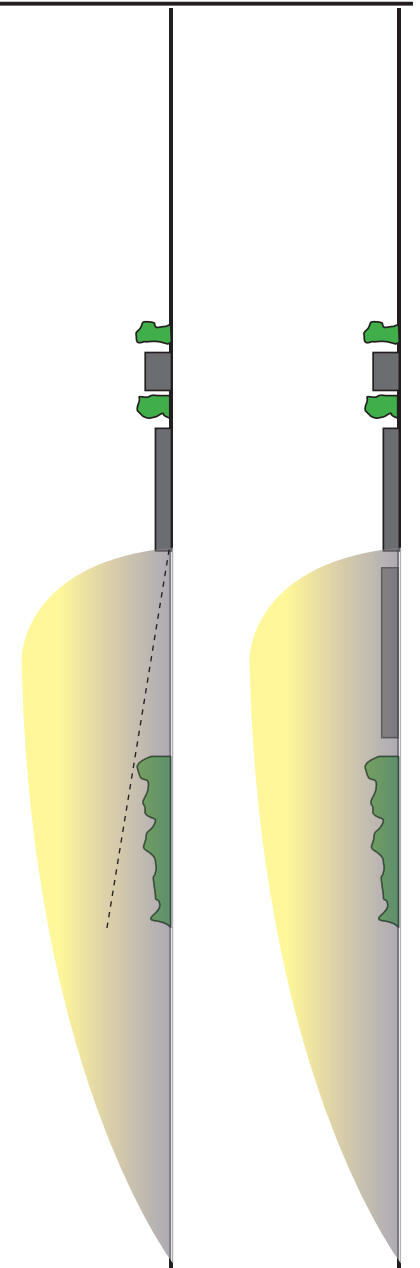
Verkaveling met bebouwing

- verkaveling hoofdzakelijk haaks op de weg
- diepe kavels



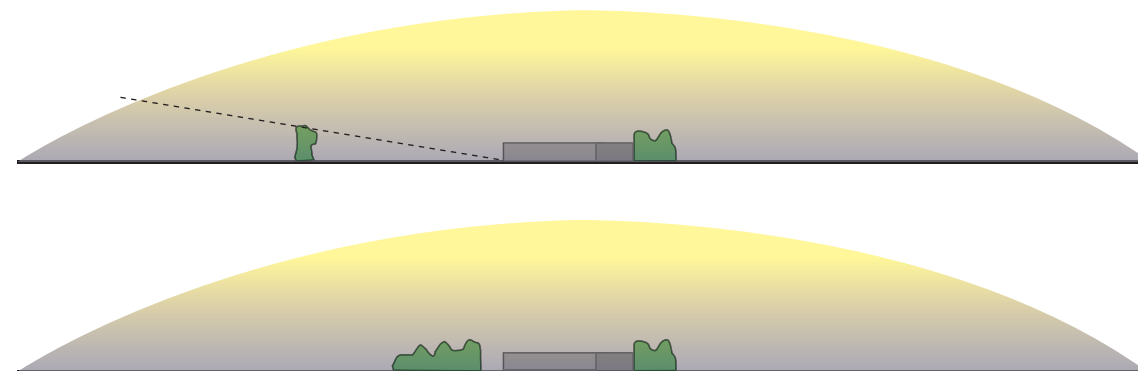
Groen en zichtassen

- 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

- projectlocatie ligt ingesloten tussen aan de westzijde de Groningerweg en aan de oostzijde het parkeergebied van het Hoornsemeer.
- Aan de oostzijde van het kavel ligt een wandelroute dat rond het meer loopt.



05. RUIMTELIJKE VERKENNING

ONTWERPVOORSTEL 01: TOEGANG KAVEL WESTZIJDE

- + ontlopen huidige entreegebied boederij
- + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft.
- nieuwe inrit realiseren voor toegang kavel.
- uitzicht op belendende landerijen daarmee daarmee verstoort.
- schuurwoningen langs oost westelijke richting gaat tegen huidige richting van de kassen in.
- woningen staan haaks op kavel en niet met de richting van het kavel mee.
- Diepte kavel niet goed meer zichtbaar.

BESTAANDE KASSEN



ONTWERPVOORSTEL 02: TUSSEN TWEE BLOKKEN

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

- aanpassing bestaande inrit om een aanvaardbare toegang te realiseren.
- thema van twee blokken als woningen met daartussen de kasvorm komt niet in de omgeving voor en past daardoor minder op de plek.
- verdraaiing plaatsingsrichting hoofdgebouw op kavelrichting.



BESTAANDE KASSEN



ONTWERPVOORSTEL 03: KNIPPEN IN 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
- grote afstand tot doorzichten naar oostzijde. Pas laat op de inrit waar te nemen.
- herkenbaarheid achterste woning

BESTAANDE KASSEN



ONTWERPVOORSTEL 04: KNIPPEN IN BESTAANDE MET DIAGONAAL

- + gebruiken bestaande inrit
 - + opening landschap westzijde behouden
 - + voorste kassenblok toegang van binnenuit zodat klassieke beeld van buitenkant overeind blijft.
 - + bestaande positie kas behouden
 - + door schuine incisie opent de doorzicht zich eerder
- onduidelijke opdeling van kavels. Wiens eigendom is de tussen-doorgang en wie onderhoud dit?



BESTAANDE KASSEN



06. ONTWERPVOORSTEL

KNIPPEN IN DE BESTAANDE CONTEXT, SCHUURWONINGEN OP ACHTERERF

- + 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

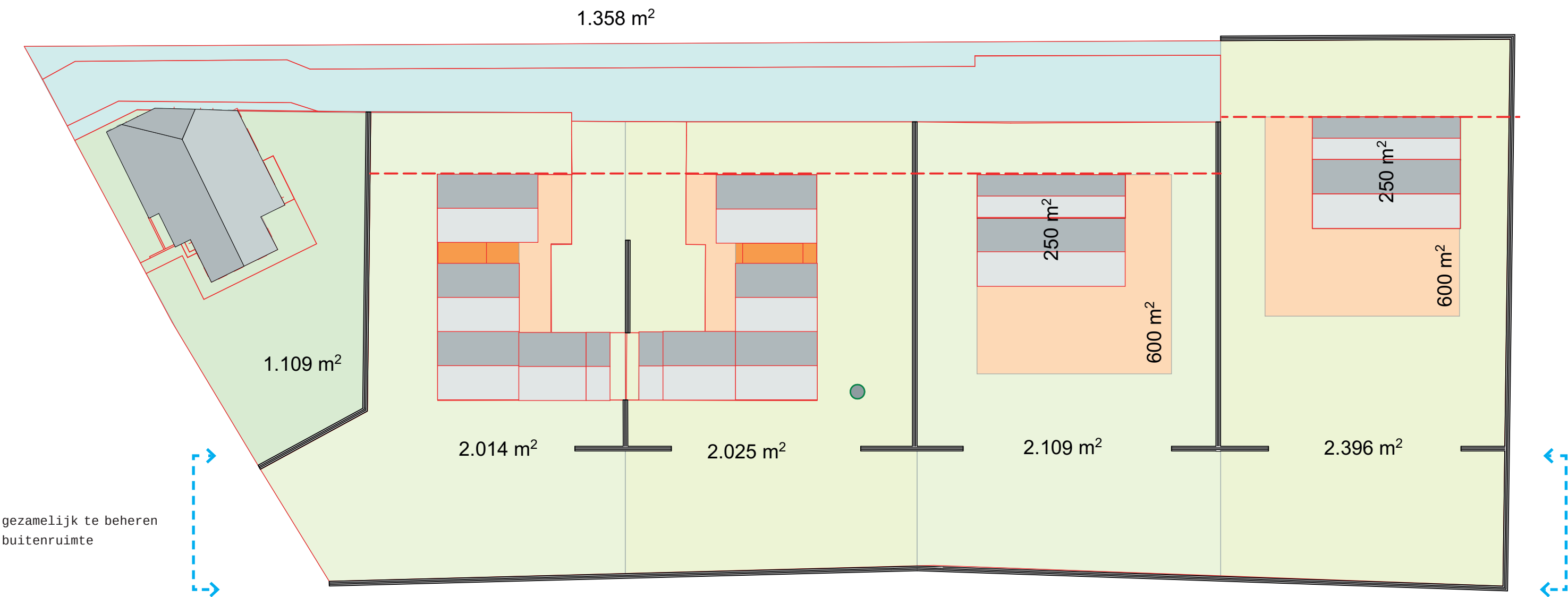
Er is gekozen voor het door-ontwikkelen van het bestaande kenmerkende beeld. De bestaande compositie van schoorsteen en kassen.

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.

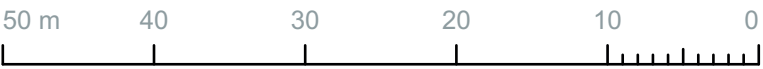
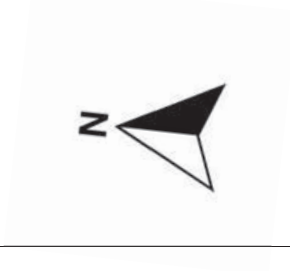
Op het achtererf worden twee schuurwoningen geplaatst die aan de inritzijde stevig worden aangezet en aan de landerij-zijde lager van profiel is waardoor deze meebeweegt in het beeld van de kassen.

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





- De bouwvlakken maximaal voor 3/4 bebouwen. Voor de bouwvlakken van 600m2 mag daar een bouwwerk van maximaal 400m2 gebouwd worden.
- bebouwing met minimaal één zijde aan rooilijn plaatsen



07. IMPRESSIES

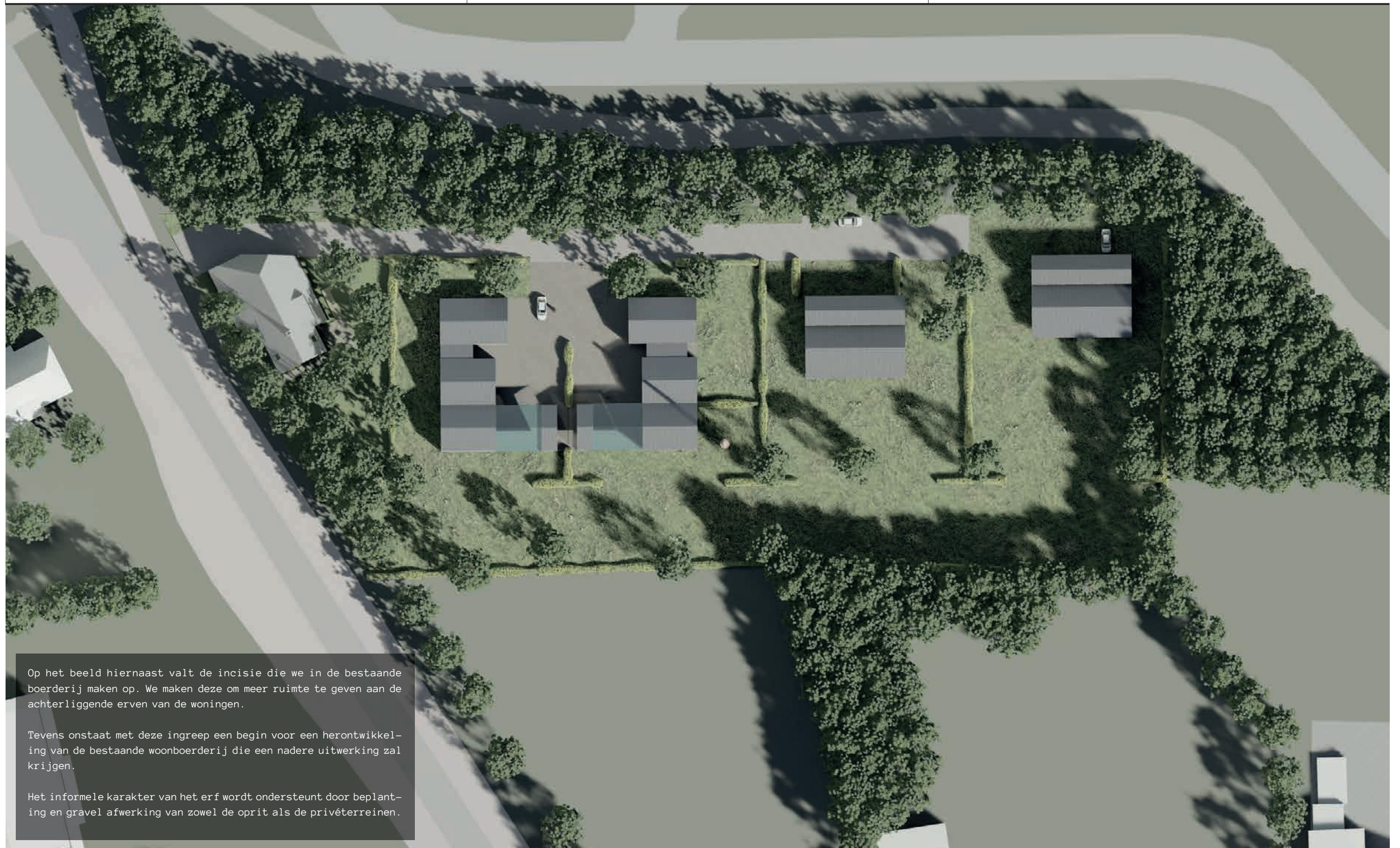
PERSPECTIEF VANAF DE GRONINGERWEG KIJKEND OVER HET GRASLAND

De beeldbepalende schoorsteen en het profiel van de bestaande kassen zijn vanuit deze kijkrichting goed voelbaar.

De gemeenschappelijk te beheren “voortuinen” zijn landschappelijk van groot belang in relatie tot het voorliggende weiland (vroegere tolhuis-locatie)







Op het beeld hiernaast valt de incisie die we in de bestaande boerderij maken op. We maken deze om meer ruimte te geven aan de achterliggende erven van de woningen.

Tevens ontstaat met deze ingreep een begin voor een herontwikkeling van de bestaande woonboerderij die een nadere uitwerking zal krijgen.

Het informele karakter van het erf wordt ondersteunt door beplanting en gravel afwerking van zowel de oprit als de privéterreinen.





INKORTEN ACHTERGEVEL BOERDERIJ



DOORZICHT NAAR ACHTERERF







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