

Ruimtelijke studie herontwikkeling

Winsumertreepad 1 - Onderdendam



Samenvattende rapportage van huidige stand van zaken

en

studie mogelijkheden op gebied van toekomstig gebruik terrein en gebouwen.

Inhoud

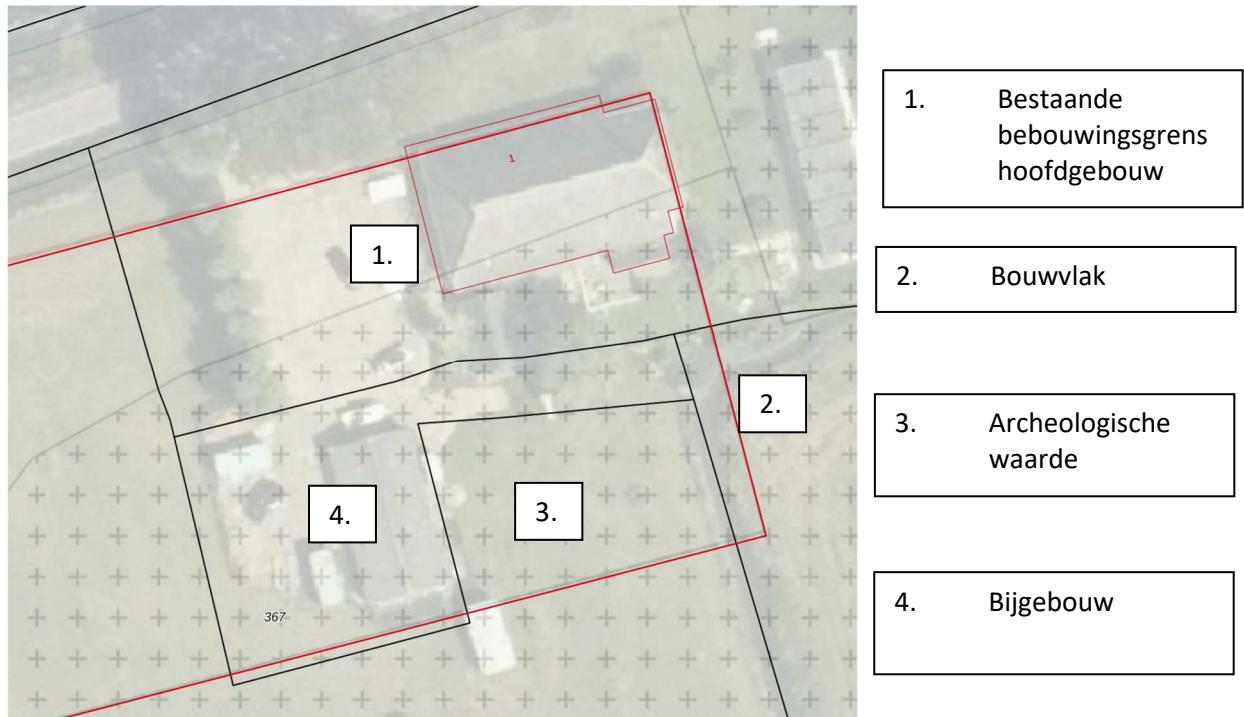
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Introductie	5
1.2 Aanleiding	6
1.3 Opzet ruimtestudie	7
Hoofdstuk 2 Gebied en gebouwen	9
2.1 Geschiedenis en eigenschappen van het gebied	9
2.2 Huidige bebouwing	11
2.2.1 Indeling bestaand terrein	11
2.2.2 Bouwkundige staat van de huidige bebouwing	12
Hoofdstuk 3 Wensen en programma	15
3.1 Woonwensen en programma van het terrein	15
Hoofdstuk 4 Inpassing nieuwbouw	16
4.1 Uitgangspunten voor invulling terrein nieuwbouw	16
4.2 Terreininrichtingstekening	17
4.3 Omschrijving inrichting terrein	18
4.4 Referentiebeelden nieuwbouw	19



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Introductie

Deze studie herontwikkeling locatie Winsumertreepad 01 te Onderdendam betreft een studie naar de mogelijkheden voor duurzaam herinrichting van het terrein en bebouwing. Waarbij rekening wordt gehouden met de geschiedenis van de locatie.



Binnen dit rapport zullen we ons richten op de bouwkundige staat van de huidige bebouwing en de reden tot sloop. Daarnaast kijken we naar de bestaande ruimtelijke invulling van het terrein, de kwaliteiten daarvan, en hoe deze te vertalen naar een nieuwe terrein indeling.

1.2 Aanleiding

De eigenaar van de woning, fam. Jansen, wil een sloopvergunning aanvragen voor de bestaande bebouwing en een bouwvergunning voor een nieuwbouw woning met vrijstaande schuur. Gezien de slechte bouwkundige staat, naar aanleiding van schade door gaswinning, is de huidige woning onbewoonbaar geraakt. Na het slopen van de bestaande woning en schuur ontstaat er de kans om op een andere manier te kijken naar de inrichting van het terrein.

De huidige schuur met voorhuis staat redelijk dicht aan de weg, wat geluidshinder oplevert. Daarnaast mist de bewoner het contact met het zuiden. De zon en het zicht over het land. De overgang van de openbare weg naar de woning is vrij direct, terwijl het bijgebouw zich in een meer rustigere zone bevindt. Dit zou op een veel natuurlijkere manier kunnen worden ingevuld, waar de gebouwen op de plek staan passend bij de functie.

Binnen deze ruimtelijke studie kijken we naar de mogelijkheden voor een meer duurzame manier inrichting van het terrein, rekening houdend met de wensen van de bewoner, de geschiedenis en de karaktereigenschappen van de plek.

1.3 Opzet ruimtestudie

- Gebied en gebouwen onderzoeken;
- Opmaken bouwkundige stand van zaken bestaande situatie;
- Wensen en programma bewoner interpreteren;
- Nieuw ruimtelijke invulling terrein;



Winsumertreepad 1

Hoofdgebouw

Bijgebouw

Hoofdstuk 2 Gebied en gebouwen

2.1 Geschiedenis en eigenschappen van het gebied

Onderdendam is ontstaan op de kruising van vier vaarwegen: het Boterdiep, het Winsumerdiep, de Warffumermaar en de Kardingermaar. Lange tijd zorgen deze vaarwegen voor een strategische ligging voor handel, vervoer en bestuursfuncties. Het dorp komt in de 17e eeuw tot grote bloei en wordt het administratieve en handelscentrum voor de hele regio. In deze tijd groeit het dorp tot een kern die bestaat uit lintbebouwing langs de water- en landwegen. Opvallend is dat er nauwelijks agrarische activiteiten aanwezig zijn. Ook in de 19e eeuw blijft de verkeersfunctie behouden. Het dorp heeft in deze tijd meerdere herbergen, een kantongerecht, een notariskantoor, een schippersbeurs, een school en een postkantoor.

In de periode tussen 1900 en 1950 verdwijnt de handelsfunctie van het dorp door de komst van grotere schepen en treinvervoer over land. Van de bestuursfuncties blijft alleen het bestuur van de Zijlvesten in het dorp gevestigd.

In de jaren die volgen beperkt de dorpsgroei zich tot een kleine nieuwbouwwijk aan de zuidkant van het dorp.

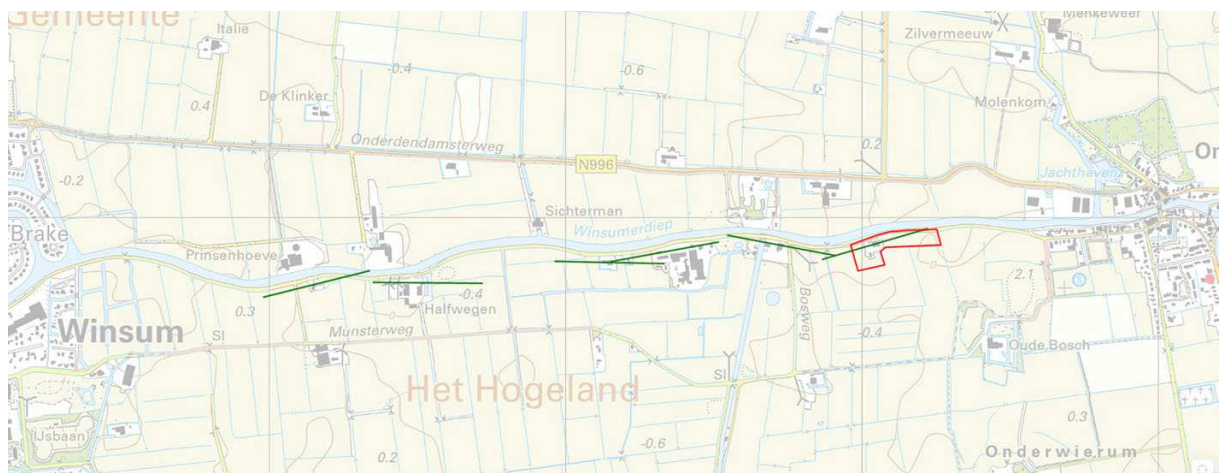
De belangrijkste kwaliteiten van Onderdendam zijn:

- de stedenbouwkundige opzet van de kern als kruisdorp van vaarwegen met langs het water gegroeide bebouwingslinten;
- de vele oude gebouwen die vaak rijk gedecoreerd zijn en onderling verschillen doordat zowel arbeiderswoningen als boerderijen, café's en (voormalige) overheidsgebouwen voorkomen.

De oorspronkelijke bebouwing staat parallel aan het Winsumerdiep en volgt de aanwezige golfbeweging van het water. Historisch gezien werden de woningen op de hoger gelegen delen gebouwd dicht bij het jaagpad. Later is dit pad verbreed tot de huidige weg.

Tussen het wonen/werk en het Winsumerdiep is een sterke relatie.

Naar het zuiden is het zicht vrij tot op een wierde gevestigde landgoed Ouden Bosch. Het vormt samen met vijf andere wierden een reeks die noord-zuid gericht is. De wierde is van voor de jaartelling waardoor het een rijke geschiedenis kent.



Nokrichting volgt het Winsumerdiep

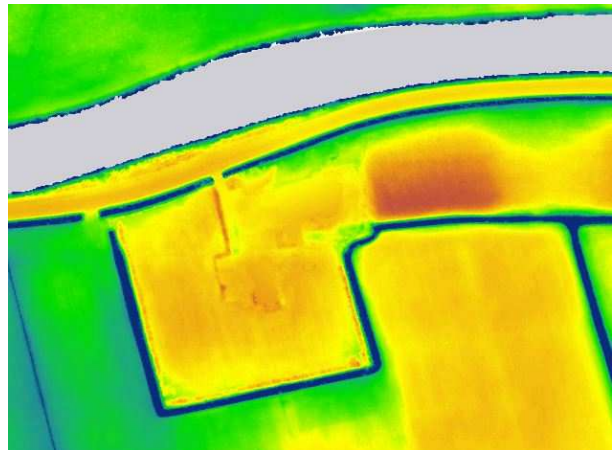
Het gehele perceel heeft een agrarische bestemming, een deel daarvan heeft een dubbelbestemming archeologie 4.

De hoogte van het maaiveld varieert tussen 0,67 NAP+ en 0,13 NAP+.

Het gedeelte waar de ontwikkelactiviteiten plaatsvinden heeft een verloop van 0,13 tot 0,30 NAP+



Bestemmingsplan



Hoogtekaart (AHN)

De oorspronkelijke bebouwing aan de Winsumertreepad 01 was verder naar het zuiden georiënteerd. Dit is door veranderen terrein en wegen veranderd. De bebouwing lag op een wierde en was omringd door erfbomen. In de jaren '80 is het oorspronkelijke voorhuis verdwenen, waarna in de jaren '90 is het huidige voorhuis is gebouwd. Door verandering van het terrein en wegen is de woning dichterbij de weg komen te liggen. Doordat de ruimte tussen weg en woning is verkleind, is de beleving vanaf de weg en de woning veranderd. De gebouwde massa aan de weg is qua beleving groter, hij maakt meer onderdeel uit van de route. Ook is de beleving van de weg, vanuit de woning, vergroot. Meer zichtbaar en hoorbaar verkeer. Daarnaast zal deze weg, door uitbreiding van 300 woningen, intensiever worden gebruikt. Van een woning meer georiënteerd op het land, is het een woning aan de weg geworden. In de jaren '70 is er meer zuidelijk een bijgebouw gebouwd.



Bebouwing op kavel 1950



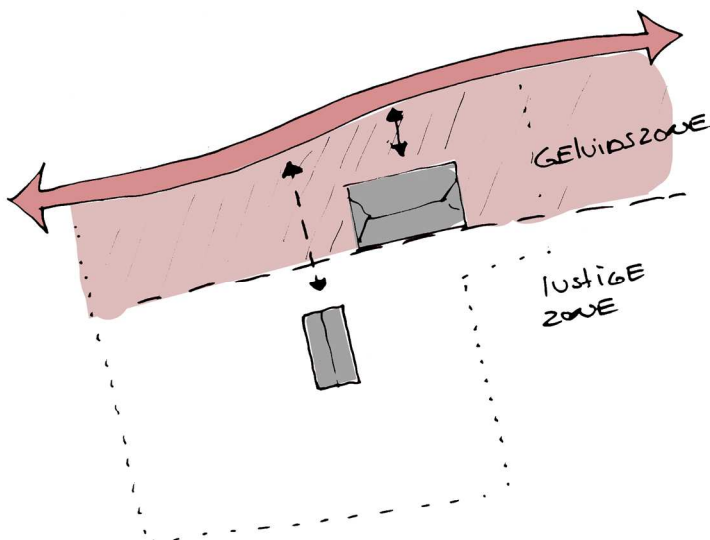
Bebouwing op kavel 2022

2.2 Huidige bebouwing

2.2.1 Indeling bestaand terrein

De bestaande situatie voorziet in een boerenschuur met woonhuis. Bij de aankoop in 2014 zijn er renovatieplannen opgesteld die voorzien in het realiseren van een woonboerderij waarbij de verdieping van de schuur bij de woning zal komen. Door de vele aardbevingsschade, zakkingsschade en het versterkingsadvies van de NCG is dit plan achterhaald en zal de gehele boerderij gesloopt moeten worden. Zeker nu de boerderij al enige tijd niet meer wordt bewoond.

In de huidige situatie is voorzien in een schuur uit de jaren '30 en een voorhuis uit de jaren '90 met een oppervlakte van 431m². Daarnaast bijgebouwen met een oppervlakte van 260 m².



Wanneer we het terrein in zones verdelen vanaf de doorgaande weg, dan zien we dat de woning en bijhorende schuur in de 'geluidszone' staat. Het bijgebouw, waar veel levendigheid is, staat juist in de rustige zone. Qua beleving op de plaats van de oorspronkelijke woning.

2.2.2 Bouwkundige staat van de huidige bebouwing

De boerderij aan de Winsumertreepad 01 heeft gezien de leeftijd en positionering een minder cultuurhistorische waarde dan de gebouwen richting de kern van Onderdendam. Het is geen karakteristiek pand en staat niet in een karakteristiek gebied. Hethuidige voorhuis kent weinig bijzondere detaillering en is zoals genoemd gebouwd in de jaren '90.



Bestaande woning voorgevel en achtergevel schuur

De detaillering aan de voorzijde (woning) is sober te noemen. De schuur aan de achterzijde kent enkele rijkere detaillering, maar is door aardbevingsschade flink beschadigd.



Bestaande schuur vanaf de weg



Foto's ter ondersteuning scheurvorming in vloer en wand in en rondom de woning.

Vanwege het bewegingen in de ondergrond verzakt de woning. Vanwege dit gegeven, lopen vloeren scheef, kunnen de deuren niet goed sluiten, zijn er grote scheuren ontstaan en moet de woning worden ondersteund. Op het moment is de woning niet bewoonbaar. Om



Hoofdstuk 3 Wensen en programma

3.1 Woonwensen en programma van het terrein

Wensen woning:

De woning moet toekomst bestendig zijn. Dat wil zeggen energie zuinig, beter aansluiten bij de duurzaamheidseisen, gasloos, bevingsbestendig en voldoende ruimte hebben.

Daarnaast zijn er vanuit de bewoner specifieke wensen voor de gebouwen en het terrein:

- Woning, oppervlakte 240m²;
- Bijgebouw, oppervlakte 160m²;
- Tuinhuis, oppervlakte 40m²;
- Zwembad;
- Moestuin;
- Boomgaard.

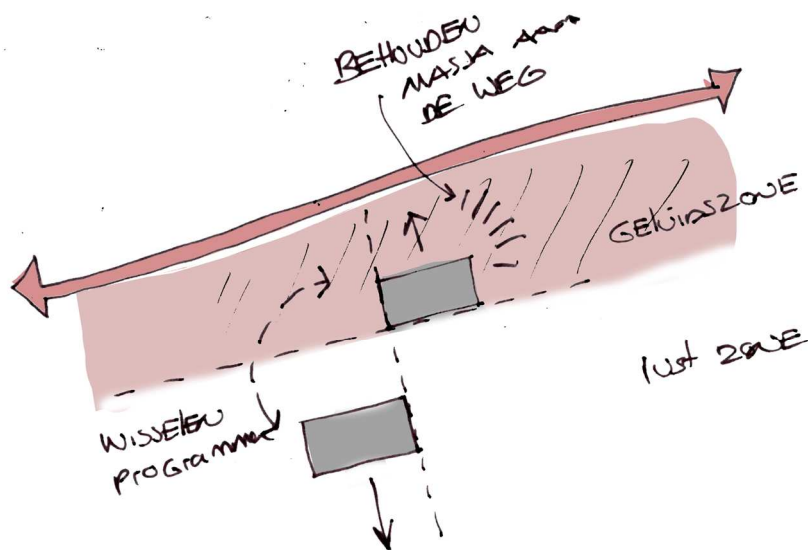
Zoals eerder genoemd is er tevens de wens om het woonhuis verder naar het zuiden te verplaatsen, waardoor er een andere verdeling van het terrein ontstaat.

Hoofdstuk 4 Inpassing nieuwbouw

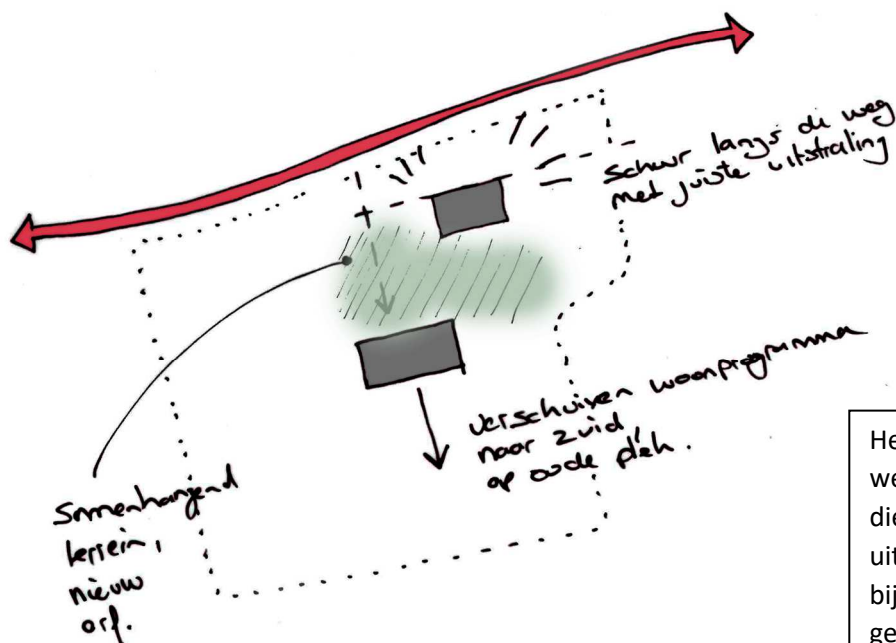
4.1 Uitgangspunten voor invulling terrein nieuwbouw

In de toekomstplannen wordt voorzien in een nieuw hoofdgebouw die aanduidend kleiner is, namelijk 240m² en in bijgebouwen die aanduidend kleiner zijn, namelijk 200m². Conform de ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 2.13.4 van de POV van de provincie Groningen, lid 4), is dit oppervlakte toelaatbaar nu de te slopen oppervlakte beduidend meer is.

De nieuw te bouwen woning komt op de plek van het bestaande bijgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het bestaande hoofdgebouw. Het bijgebouw komt op de plek van de bestaande boerderij. De functies worden als het ware omgewisseld, terwijl de massa aan de weg blijft. Op deze manier komen de functies beter tot hun recht op het terrein en vormt het bijgebouw met voorerf een soort overgangszone naar de woning. Tussen de gebouwen ontstaat de kans om diverse functies aan elkaar te verbinden door middel van een nieuw binnen erf.



Wisselen functies op het erf.
Werken voor, wonen achter.
De woning komt op de
locatie van het bestaande
bijgebouw. Qua beleving op
de plek van de oude woning.



Het bijgebouw komt aan de
weg. In de architectuur
dient aandacht aan de
uitstraling van het
bijgebouw worden
geschonken. Centraal
ontstaat ruimte voor een
nieuw binnen erf.

4.2 Terreininrichtingstekening



Schetsplan nieuwe perceelindeling door Buro Hollema

4.3 Omschrijving inrichting terrein

Doordat het bijgebouw een prominente plek heeft, aan de weg, gaat veel aandacht naar de vormgeving en de verschijningsvorm. Hoogwaardige kwaliteit in architectuur en materialisering zorgen voor een goede balans in het stedenbouwkundig geheel. De entree en het voorpleintje van het bijgebouw bevindt zich aan de zuidkant van de bebouwing zodat de noordkant, tevens de zichtkant vanaf de weg, een hoogwaardige uitstraling kan krijgen. Samen met de bestaande houtopstanden die aangevuld worden vormt het ensemble een intiem erf. De basis van de nieuwe oprit wordt gevormd door de bestaande entree van het huidige erf. De nieuwe oprit wordt verlengd langs de bestaande houtopstanden en buigt af naar het pleintje achter het bijgebouw. Deze oprit sluit aan op het padenstelsel rondom de woning en het tuinhuis. Het tuinhuis verzorgt de overbrugging in het ensemble tussen het woonhuis en het bijgebouw en schermt het zicht vanuit de woning op het bijgebouw af. De oostzijde van het pleintje wordt met behulp van een haag (1,2m hoog) ingekaderd. Een poort maakt de naast het bijgebouw geprojecteerde moestuin bereikbaar. De gewenste boomgaard komt tussen de oprit en het bijgebouw en wordt aan de noordzijde begeleidt door een haag (1,2m hoog). Het zwembad wordt geïntegreerd in het terras aan de zuidkant van de woning. Door middel van een beplantingsstrook haaks op de woning (hoogte ongeveer 1,5m) in het verlengde van de bestaande groenzone, ontstaat geleiding in de kavel en intimiteit rondom de woning. Een horizontale plint van beplanting verankert de woning aan het landschap. Het gehele erf wordt ingebed in een grasmat dat onderhouden wordt als gazon. Op een bepaalde afstand van de woning/bebouwing gaat dit over in een grasmat die beheerd wordt als weide. Hierdoor ontstaat een goede overgang tussen de tuin en het omliggende landschap.

- Omschrijving bureau Hollema

4.4 Referentiebeelden nieuwbouw

Onderstaande beelden betreffen referentiebeelden van een nieuw erf en het materiaalgebruik. Het zijn referentiebeelden en geen illustraties van de te bouwen gebouwen. De schuur aan de weg krijgt een uitstraling vergelijkbaar met de bestaande schuur. Dat wil zeggen: metselwerk, pannen en een eenvoudige goot. Het referentiebeeld met het erf laat de mogelijkheid zien van een nieuw erf.



Bebouwing schuur (bijgebouw) is eenvoudig en doelgericht. Het materiaal verwijst naar het verleden. Tussen de gebouwen ontstaat ruimte voor een nieuw erf. Dit erf verbindt de gebouwen en functies op het terrein.

