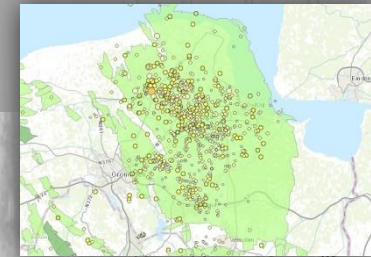




Projectplan streekgebonden architectuur in Noord-Groningen

BINNEN HET GASWINNINGSGBIED



Projectplan streekgebonden architectuur in Noord-Groningen

Bestaat er zoiets als een specifieke Noord-Groningse architectuur? Deze vraag is actueel, omdat gebouwde omgeving in dit gebied onder de druk van bevolkingskrimp en de aardbevingsproblematiek onderhevig is aan grote veranderingen.

De geschiedenis van een dorp en van het platteland is duidelijk af te lezen aan de bebouwde omgeving en bepaald voor een groot deel de identiteit van het gebied. Zo onderscheidt een Groningse boerderij op de klei zich qua vorm, maat, schaal, materialisering en detaillering van Drentse boerderij..



Deze regionale identiteit staat onder grote druk nu er inmiddels volop wordt gesloopt, verstevigd en geherstructureerd.

De nieuwe invullingen en de verstevigde woningen zijn vaak niet meer herkenbaar als streekgebonden architectuur. Ze kunnen even goed in Brabant of in Flevoland staan. Daarmee gaat een groot deel van de identiteit van het gebied verloren.



Herbouw boerderij – zonder streekgebonden identiteit.

De provincie Groningen heeft dit onderkend en in de Provinciale Omgevingsverordening een sloopverbod opgenomen voor karakteristieke panden. Hiermee kan een (klein) deel van het erfgoed worden behouden. Voor het resterende deel biedt dit echter geen soelaas. Met name in de sociale huursector ligt er vanwege de aardbevingsproblematiek een grote opgave.

Bij de ‘verstevigingsoperatie’ is gestart met het aanpakken van complexen sociale huurwoningen, omdat hiermee in relatief korte tijd veel woningen kunnen worden aangepakt.

De eerste proefprojecten zijn opgeleverd en geëvalueerd. Vanwege de (zeer) hoge verstevigingskosten ligt het voor de hand dat bij vervolprojecten vaker zal worden gekozen voor vervangende nieuwbouw.

Bij nieuwbouw kan t.o.v. het upgraden van de bestaande bouw ook veel beter worden voldaan aan de eisen die nu en in de toekomst aan een woning worden gesteld, waaronder:

- veiligheid / schadebeperking	aardbevingsbestendig
- duurzaamheid	energieneutraal
- woonkwaliteit	nieuwbouweisen Bouwbesluit, o.a. ventilatie, luchtdichtheid, toegankelijkheid, voorkomen van koude bruggen, geluidsisolatie, technische installaties, keuken- en badkamerinrichting en een hoger wooncomfort
- generatiebestendig	beter verhuurbaar, minder woningaanpassingen
- levensduur	langere levensduur t.o.v. versterkingen

Vervanging in plaats van versterking dient wel te worden gefaciliteerd. In Bedum bestaat circa 30% van de woningvoorraad uit huurwoningen. Voor het grootste deel betreft het hier sociale huurwoningen. In de provincie Groningen is de verdeling circa 44% huur- en 55% koopwoningen (bron sociaal Planbureau). Binnen het ‘aardbevingsgebied’ gaat het om 77.092 woningen (bron CBS 2015), waarvan circa 34.500 huurwoningen. Hiervan dient een substantieel deel te worden aangepakt. Een immense opgaaf, die zorgt voor een drastische wijziging van het straatbeeld in de veelal karakteristieke dorpen in Noord-Groningen.

Echter in de sociale huur zijn de stichtingskosten en de huur gemaximaliseerd. Daarom wordt veelal met ‘standaard’ plannen gewerkt en is er voor het maken van een ontwerp nauwelijks budget.

De realisatie van vervangende nieuwbouw in oude dorpskernen en in beschermde dorpsgezichten vergt echter een zorgvuldige inpassing en een architectuur, die aansluit op en zich voegt in de omgeving. Om de identiteit van het gebied te behouden en te versterken is het gewenst/noodzakelijk om meer rekening te houden met de kenmerken van het gebied.



Daarvoor is het nodig dat eerst in beeld wordt gebracht waardoor de gebiedseigen identiteit van met name de bebouwing wordt gevormd en wat hiervan de kenmerken zijn. Dit kan een architect gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe ontwerpen. Voor de Stadsweg in Onderdendam ligt er opgaaf voor vervangende nieuwbouw van 6 huurwoningen.

Het is de bedoeling dat middels een ‘treintje’ de woningen worden vervangen of versterkt, zodat geen wisselwoningen (1*) nodig zijn en de bewoners voor het dorp behouden blijven (1X verhuizen 2*).



1* = kostenbesparing 2* = minder overlast voor huurders

Deze opgaaf wordt gebruikt om een concept en een werkwijze te ontwikkelen dat:

- generatiebestendig is;
- energieneutraal is;
- aardbevingsbestendig is;
- passend is binnen de historische context van een oude dorpskern;
- geïnspireerd is en aansluit op de regionale architectuur;
- al dan niet in aangepaste vorm toepasbaar is binnen het ‘aardbevingsgebied’ in Noord-Groningen;
- realiseerbaar is binnen de sociale huur;
- minder overlast geeft voor de huurders – 1 X verhuizen;
- leidt tot minder proces- en begeleidingskosten.

Het resultaat van dit experiment kan na evaluatie en optimalisatie later worden toegepast binnen het aardbevingsgebied, daar waar huurwoningen dienen te worden verstevigd/vervangen.

Het is daarom van de belang dat de Nationaal Coördinator Groningen middels de ingestelde *'PROEFTUIN'* in Onderdendam participeert in dit project.

Voor de conceptontwikkeling zie de volgende pagina's.

FACTSHEET - THEMA 3 – GEBIEDSONTWIKKELING

Deelproject 3A – HERSTRUCTURERING HUURWONINGEN STADSWEG ONDERDENDAM

Criteria	Beschrijving	Aandachtspunten
Trekker project	Gemeente Bedum	Betrokkenheid woningstichting Wierden & Borgen. Randvoorwaarden sociale huur.
Project	Herontwikkeling lege plek van gesloopte zeven huurwoningen aan de Stadsweg 10 t/m 24 te Onderdendam.	
Doel en nevendoeel	<p>Vervangende nieuwbouw voor 6 huurwoningen en permanente opvulling lege plek/herstel gevelwand aan de Stadsweg, tijdelijk in te zetten als wisselwoningen.</p> <p>Conceptontwikkeling streekeigen architectuur, later toepasbaar binnen historische dorpskernen in het belevingsgebied.</p> <p>Deze nieuwbouw is: generatiebestendig is; energieneutraal;</p> <ul style="list-style-type: none"> - aardbevingsbestendig; - passend binnen de historische context van een oude dorpskern; - geïnspireerd en aansluit op de regionale architectuur; - al dan niet in aangepaste vorm toepasbaar is in Noord-Groningen. <p>Herstel vertrouwen</p>	<p>Nieuwbouw is tevens ter facilitering van de later te starten versterkingsoperatie (1*) in de Van Royenstraat</p> <p>Planontwikkeling in samenspraak met buurt, huurders en platform GO (Ver. Dorpsbelangen Onderdendam)</p> <p>1* versterking of vervanging</p>
Onderzoeksvragen	<ul style="list-style-type: none"> - Kunnen de nieuw te bouwen woningen worden ingezet als wisselwoning en of vervangende woning voor woningen, die aansluitend zouden moeten worden versterkt in de nabijgelegen van Royenstraat? - Wat zijn de (woon)behoeften van de toekomstige huurders? - Valt binnen de sociale huur een energie-neutrale woning te realiseren? 	<p>Doel is kosten besparen, efficiënte werkwijze en overlast huurders beperken</p> <p>Zijn er besparingen voor de huurder of ook eigen bijdrage te verwachten?</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Is een gas-loze woning een goede en haalbare optie? - Is haalbaarheid decentrale energieopwekking voor meerdere woningcomplexen (ook Van Royenstraat) mogelijk? - Kan een woningtype worden ontwikkeld, die aansluit bij het historisch karakter van Onderdendam – met een streekeigen architectuur – die ook (later) op andere plaatsen in het bevingengebied kan worden toegepast? - Kunnen er subsidies worden verkregen voor energiebesparing en conceptontwikkeling? - Is een en ander realiseerbaar binnen kosten van de sociale huur? - 	
Kaders	<ul style="list-style-type: none"> - Gemaximaliseerde stichtingskosten sociale huur. - Woonvisie (concept). - Woonvoorraad W&B. - Meerjarenprogramma NCG - PROEFTUIN Onderdendam (NCG) 	Bestemmingsplan.
Resultaat	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe bij de omgeving passende woningen met duurzame invulling. - Resultaat wordt gedragen door inwoners/bewoners. - Concept en plan van aanpak voor streekeigen architectuur. 	
Budget/ financiering	<ul style="list-style-type: none"> - Regulier budget Woningstichting + facilitering proces - Gemeente – facilitering proces + budget - Provincie – facilitering proces verduurzaming + duurzaamheidssubsidies(budget) - Provincie – bouwheerschap - facilitering proces + budget (?) - NCG + budget - Restant gebiedsgelden. <p>facilitering = proces is mankracht/manuren beschikbaar stellen. budget = geld</p>	

Stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> - Woningstichting W&B - Dorp - Provincie - NCG - Gemeente 	
Randvoorwaarden	<p>Transparant proces. Betrokken bewoners.</p>	
Onderdelen	<ul style="list-style-type: none"> - Generatiebestendig - Energie-neutraal - Onderzoek decentrale energie opwekking - Aardbevingsbestendig - Streekeigen architectuur - Buurt- en huurdersparticipatie in planvorming - Overleg en participatie Libau - Koppeling en aansluiting op verstevigingsopgaaf Van Royenstraat - Aanvaardbare stichtingskosten - Minder overlast geeft voor de huurders – 1 X verhuizen - Vermindering van proces- en begeleidingskosten 	

Afd. VROM – Gemeente Bedum
d.d. 9 mei 2017
contactpersoon: H.P. Paap