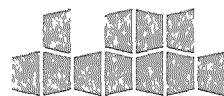




DE DEUR IN HUIS

'1E VERKENNING'

BRANDENBURGERSTRAAT GRONINGEN



‘1E VERKENNING’

BRANDENBURGERSTRAAT GRONINGEN

DATUM

29 januari 2021

TYPE

Haalbaarheidsstudie

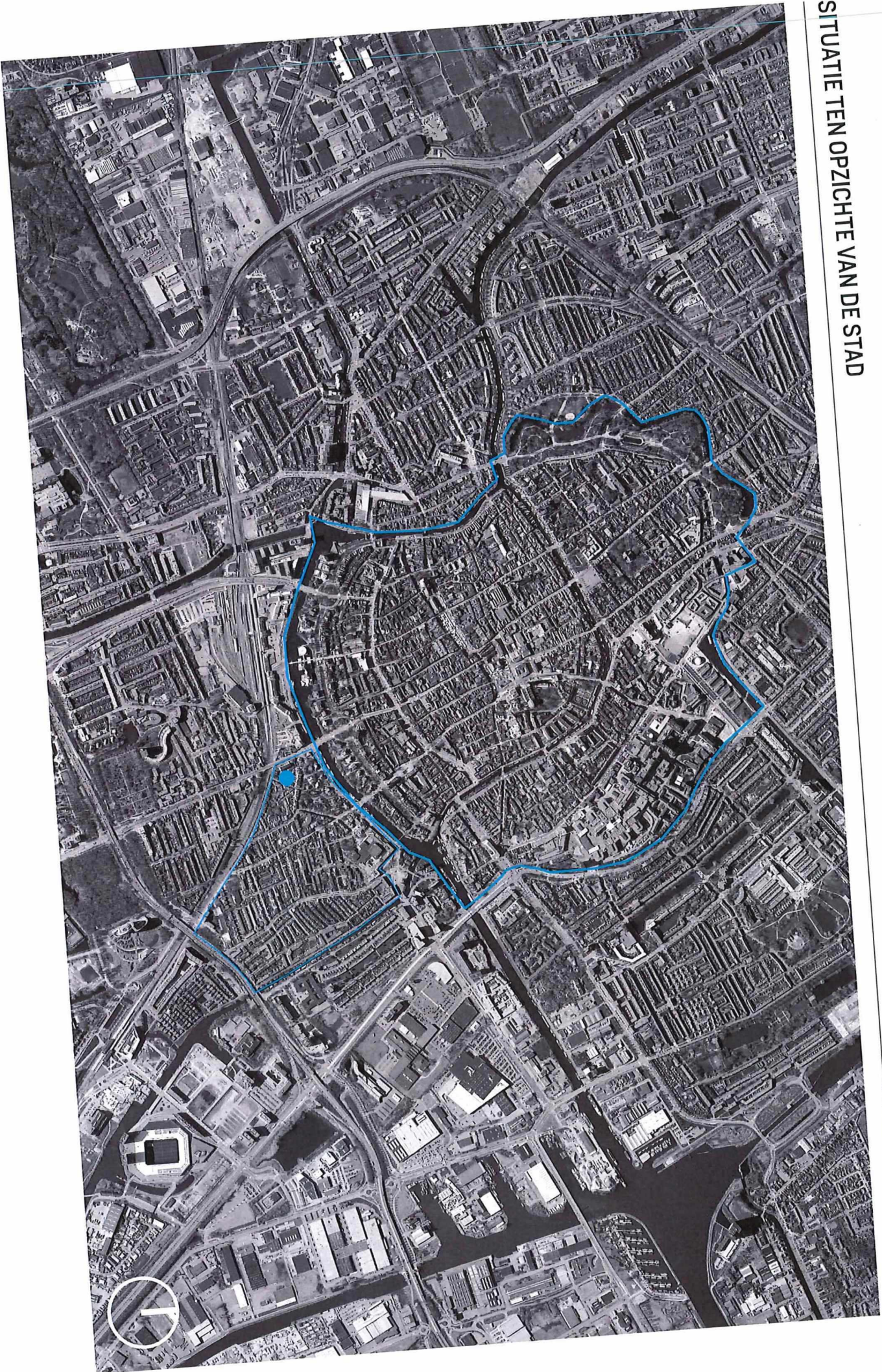
OPDRACHTGEVER

Hans Keulen

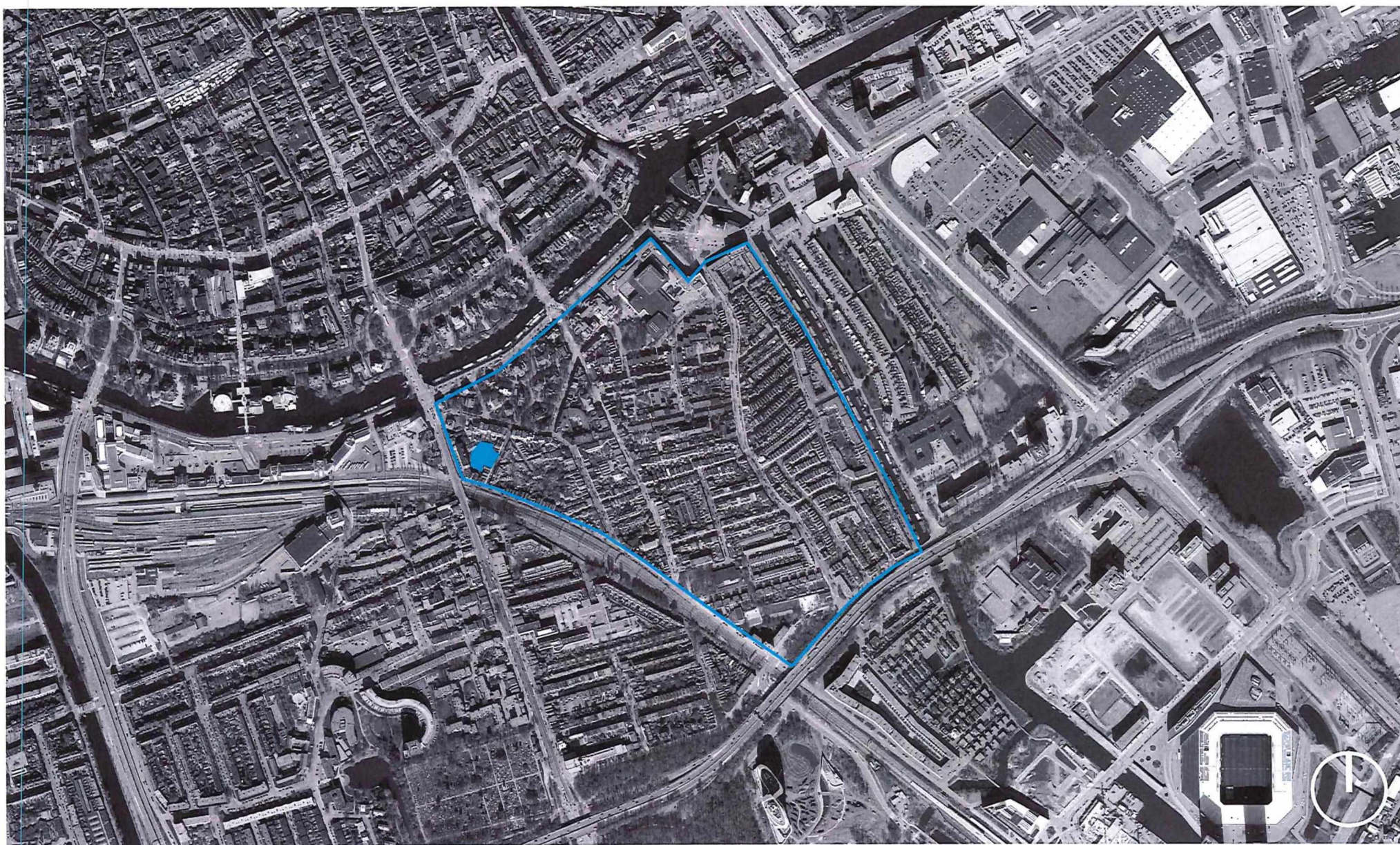


referentie hofje: Sint Anthony Gasthuis, Groningen

SITUATIE TEN OPZICHTE VAN DE STAD



SITUATIE TEN OPZICHTE VAN DE WIJK OOSTERPOORT



RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OOSTERPOORT - BRANDENBURGERSTRAAT

De Oosterpoort behoort tot de eerste groot-schalige eind 19de eeuwse stadsuitbreidingen buiten de 17de eeuwse vestingsterreinen van Groningen. De wijk is opgezet als woonwijk voor de arbeidersbevolking en kleine zelfstandigen. De aanleg van het westelijke deel van de wijk geschiedde vanaf 1870. Het laaggelegen gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, de Meeuwerderpolder, is het laatste deel van de Oosterpoortwijk. Het stratenpatroon is tussen 1890 en 1910 geleidelijk aangelegd en bebouwd.

Brandenburgerbuurt

De Brandenburgerbuurt is gelegen ten zuidwesten van het Zuiderpark, in het noordwestelijke deel van de wijk. De arbeidersbuurt is ontwikkeld vanaf 1864 en vormt de eerste planmatige bebouwing buiten de vesting van de stad.

De buurt heeft een geheel eigen stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek. De opzet van de buurt wordt gekenmerkt door een historisch bepaalde, driehoekige structuur tussen de Brandenburgerstraat en de Kleine Brandenburgerstraat. De driehoek wordt doorkruist door de Sophiastraat en de Kleine Sophiastraat, kleine, smalle straatjes die elkaar haaks kruisen. Kenmerkend voor de straatprofielen zijn de geveltuintjes die zich op diverse plekken bevinden en de buurt een groen karakter geven. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningen van één



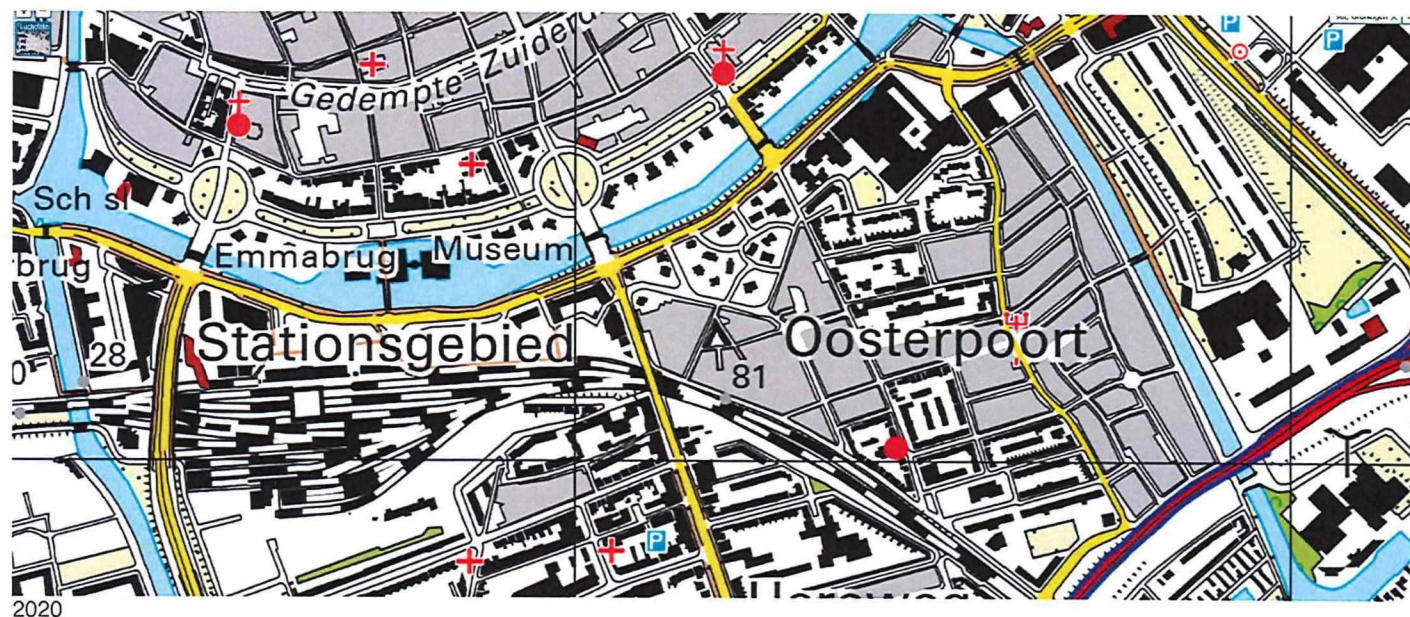
1850

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OOSTERPOORT - BRANDENBURGERSTRAAT

bouwlaag met kapverdieping. Op de hoeken van de belangrijkste toegangen van het buurtje zijn de woningen afgeschuind, waardoor de driehoekige contour van de buurt wordt geaccentueerd. Het geheel heeft een besloten, dorps karakter. De architectuur is eenvoudig, maar de straatwanden als geheel zijn sfeerrijk en waardevol.

Aan het zuidelijke uiteinde van de Kleine Brandenburgerstraat bevindt zich in het bouwblok een (gemeentelijke) tuin, met daar grenzend een vrijstaande woning. Vanuit de Kleine Sophiastraat is, langs een aantal woningen en tuinen, een voetgangersdoorsteek in zuidelijke richting naar de Lodewijkstraat. Het groene en besloten karakter van de buurt komt op deze twee plekken het meest tot uiting.

Het buurtje is vooral van waarde vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Hier bevindt zich de vroegste sociale woningbouw van Groningen. Vanwege de karakteristieke ruimtelijke opzet is de buurt tevens in stedenbouwkundig opzicht van groot belang. Doel van dit bestemmingsplan is het karakter van de buurt te handhaven.



BESTEMMINGSPLAN

Oosterpoort

Groningen

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2013-05-29)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 234170.5, 581165.9

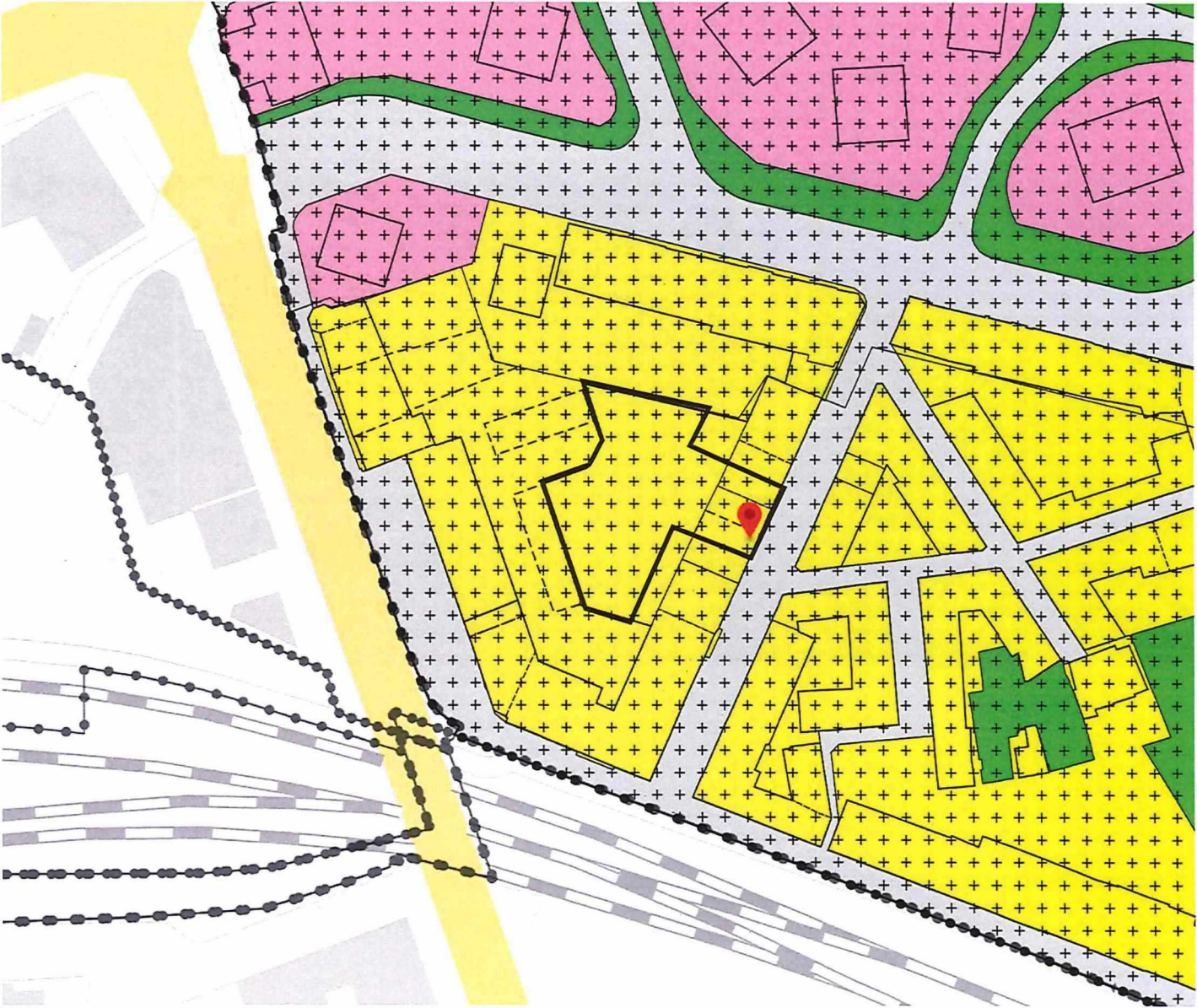
 Enkelbestemming
Wonen

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

 Bouwvlak

 Bouwaanduiding
onderdoorgang

 Maatvoering
maximum goothoogte: 8 m



MONUMENTALE WAARDEN KAART



HUDIGE SITUATIE STRAATZIJDE



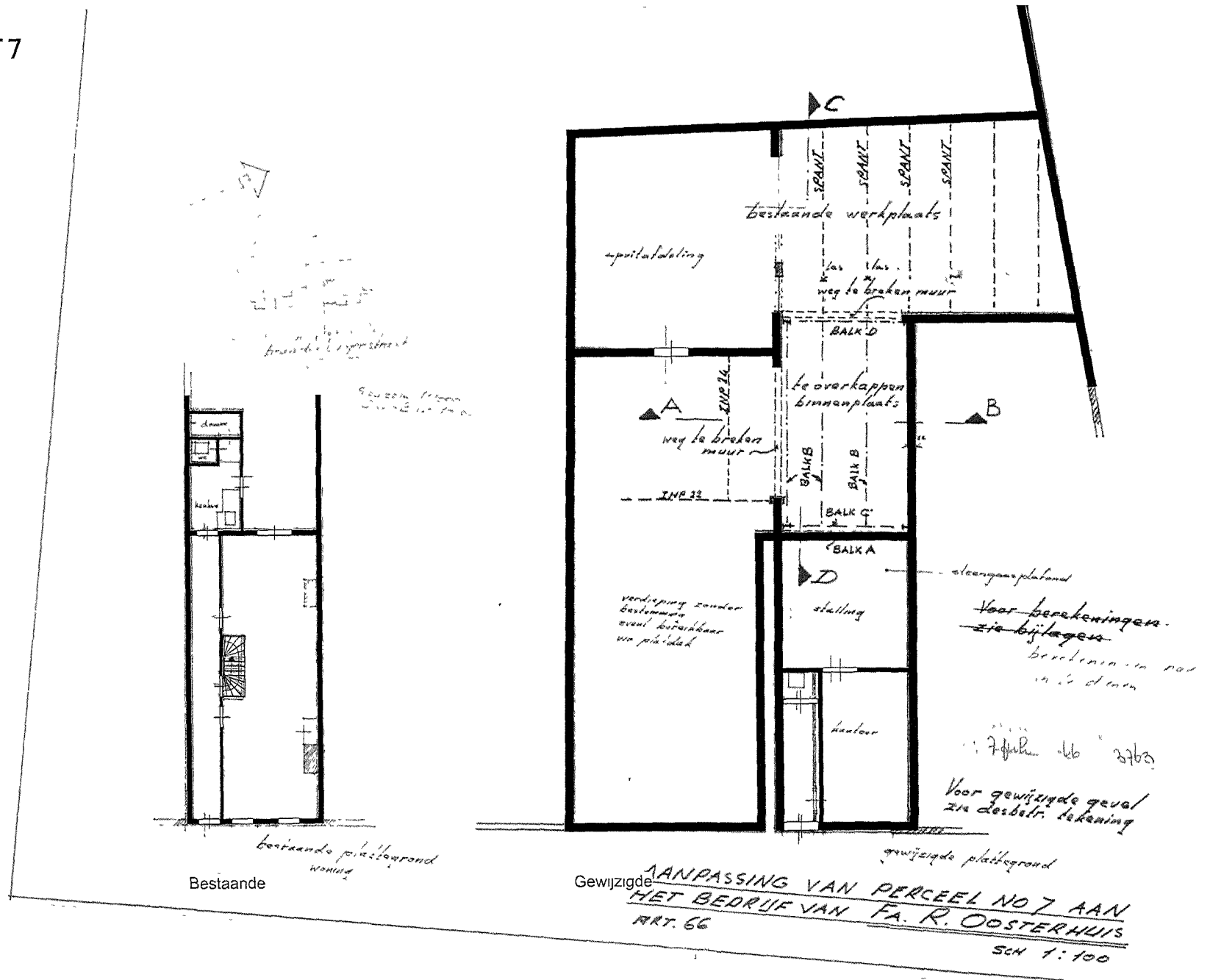
HUIDIGE SITUATIE STRAATZIJDE



BRANDENBURGERSTRAAT 7

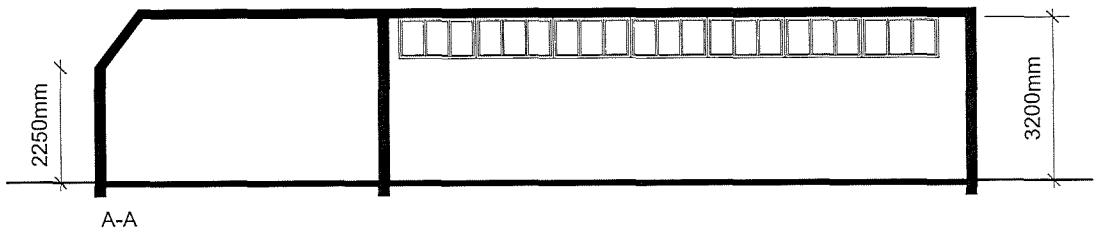
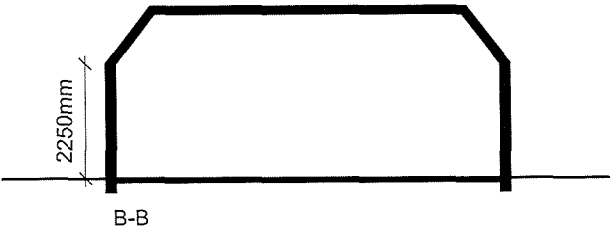
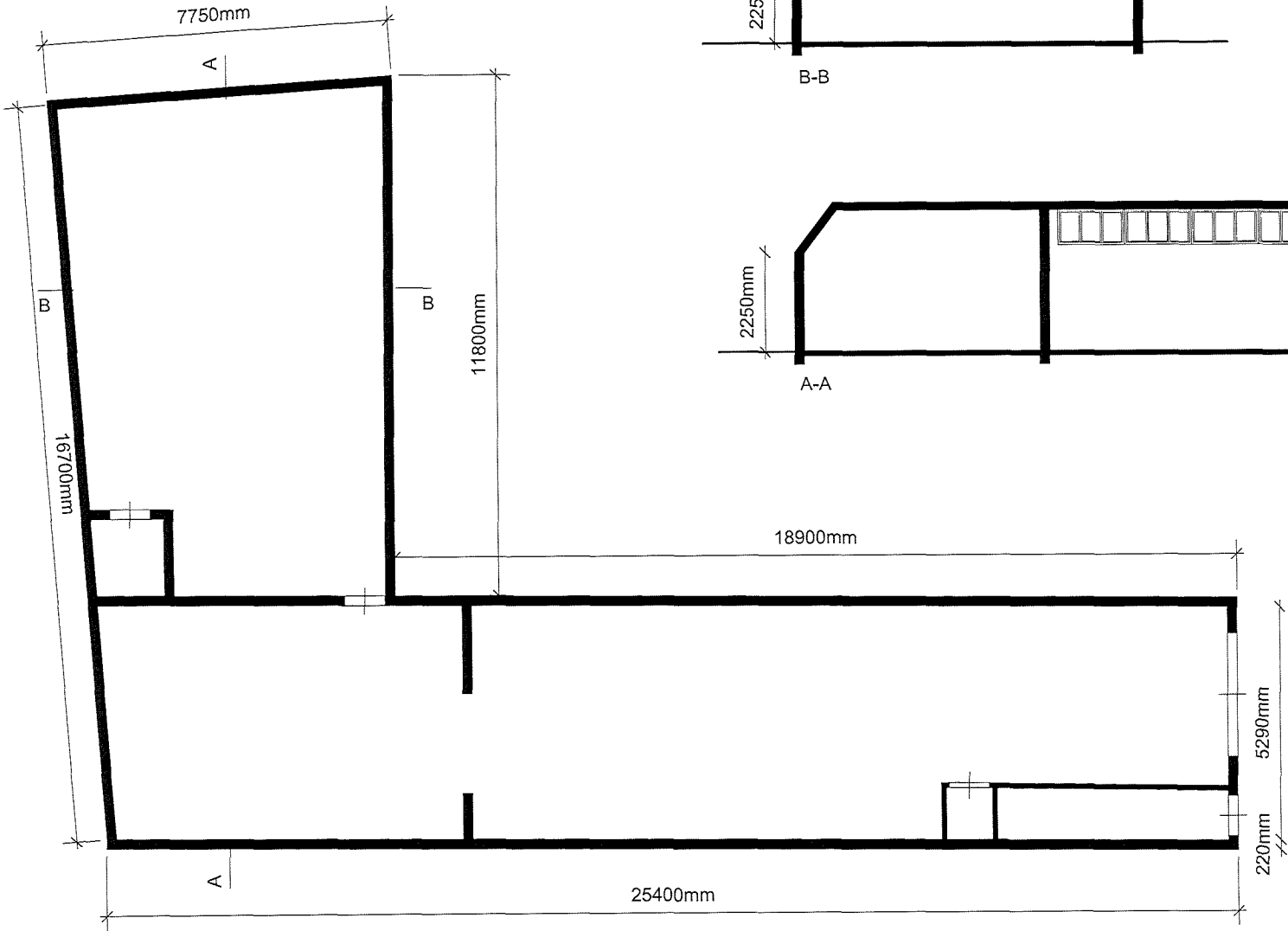
architecttekening heeft wel schaal
maar geen maatlijnen

- goede inmeting noodzakelijk



1: ... (SCHAAL?)

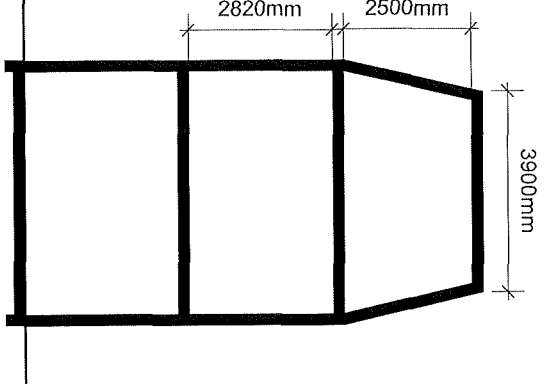
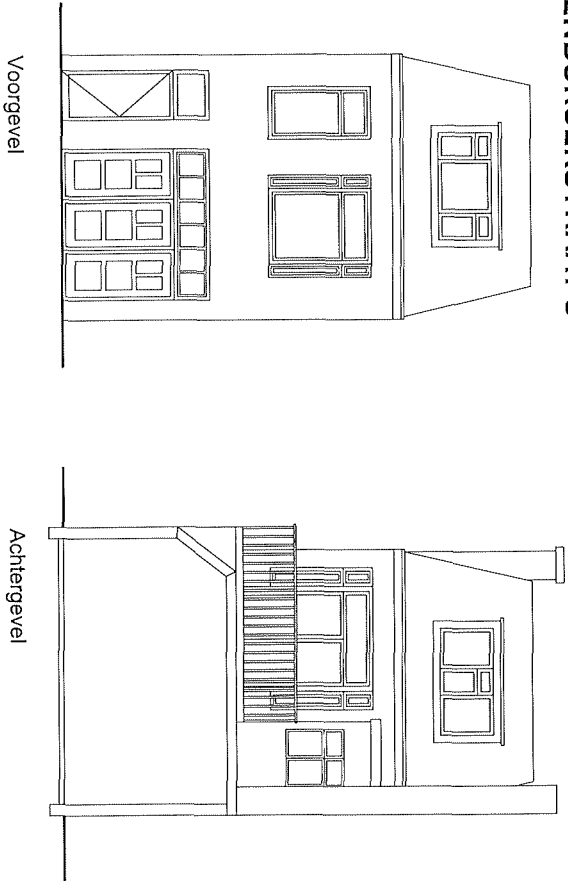
BRANDENBURGERSTRAAT 9



BRANDENBURGERSTRAAT 9



BRANDENBURGERSTRAAT 9

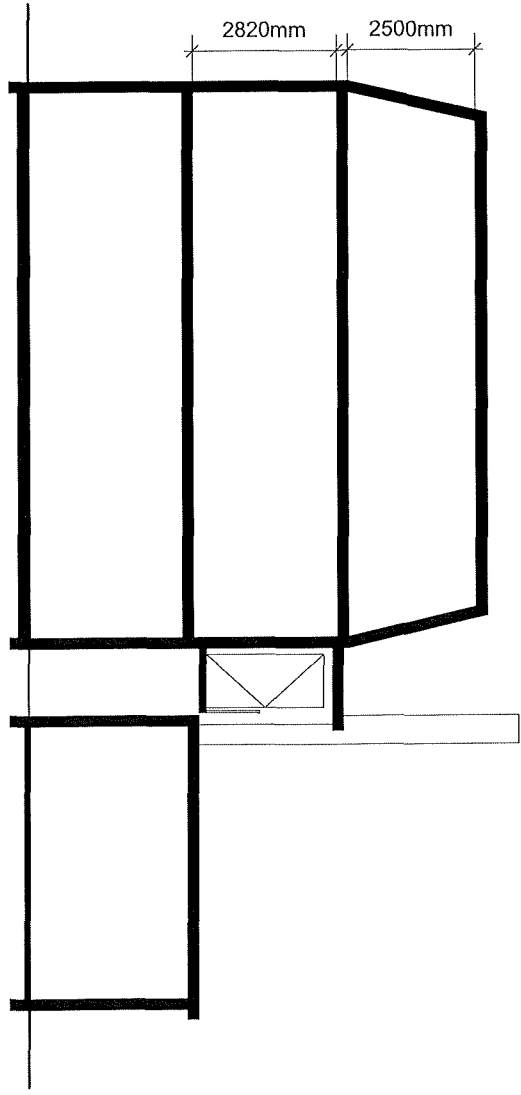


Achtergevel

Voorgevel

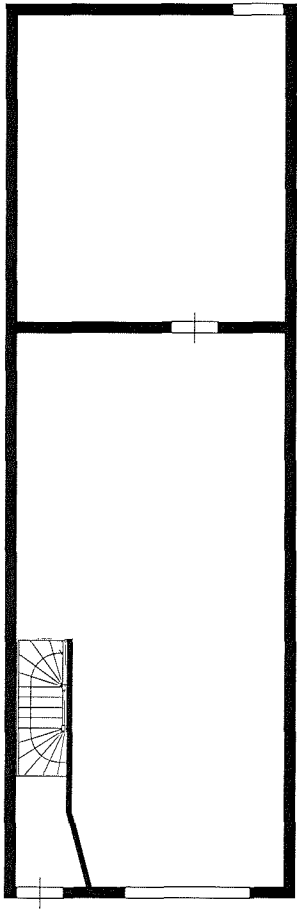
Doorsnede

Doorsnede

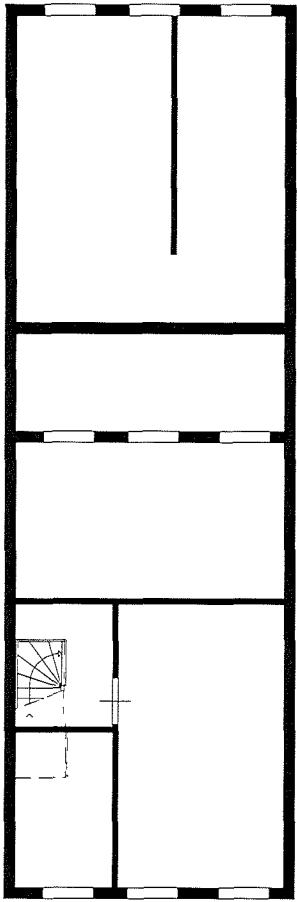


1:200

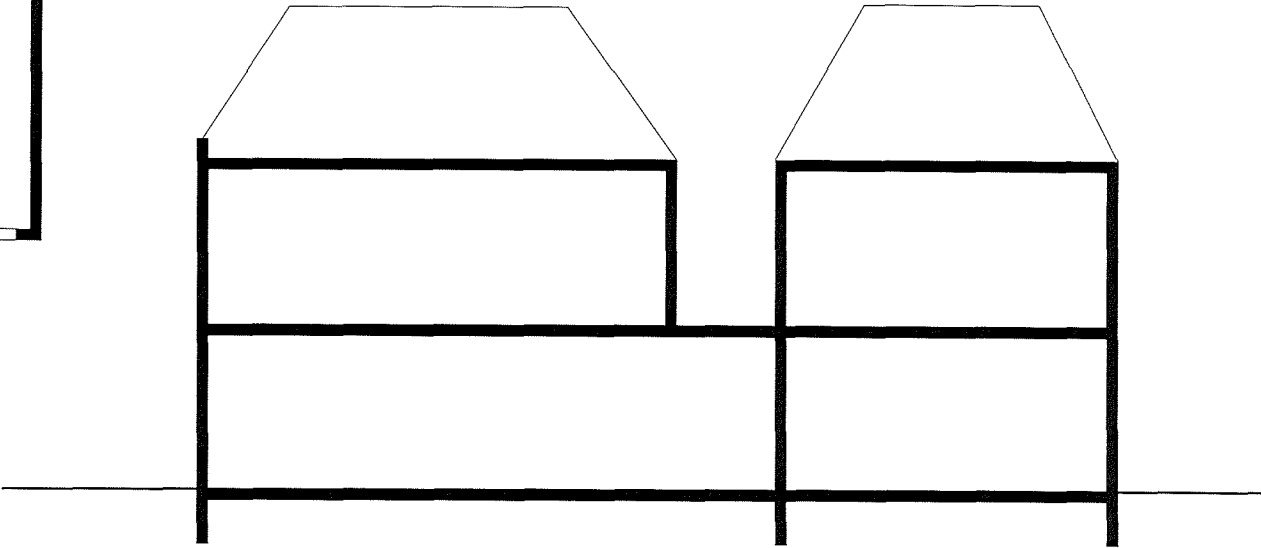
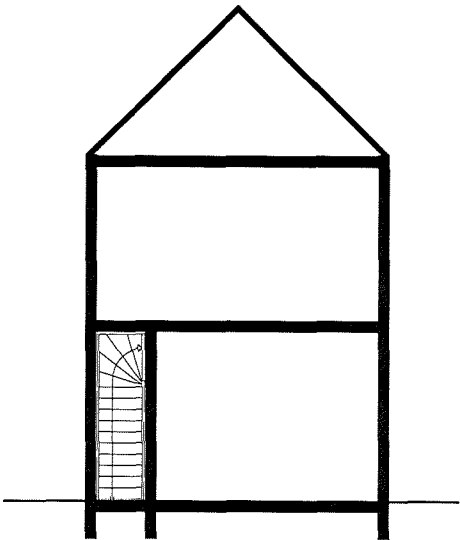
BRANDENBURGERSTRAAT 11



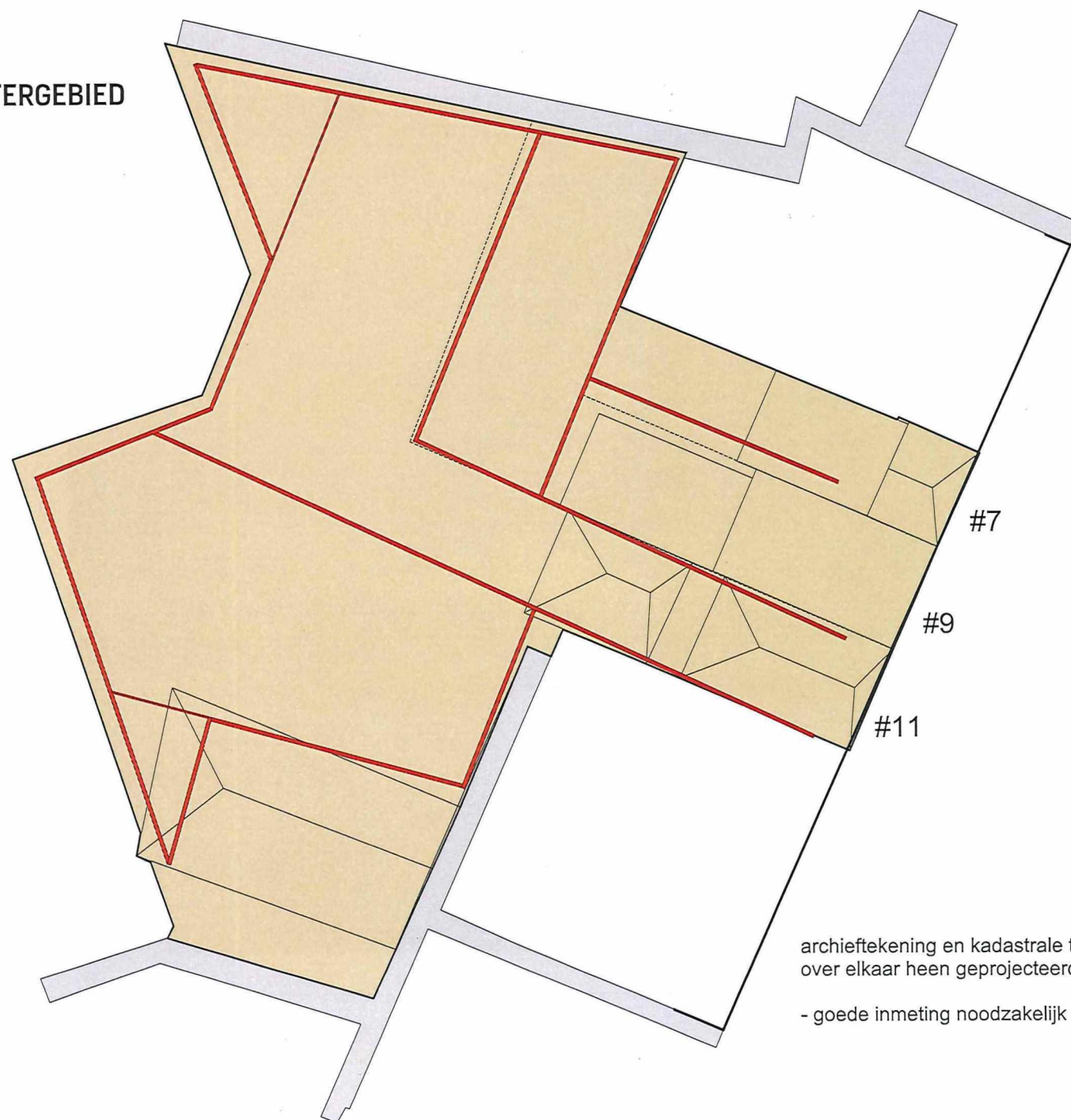
Begane grond



Verdieping



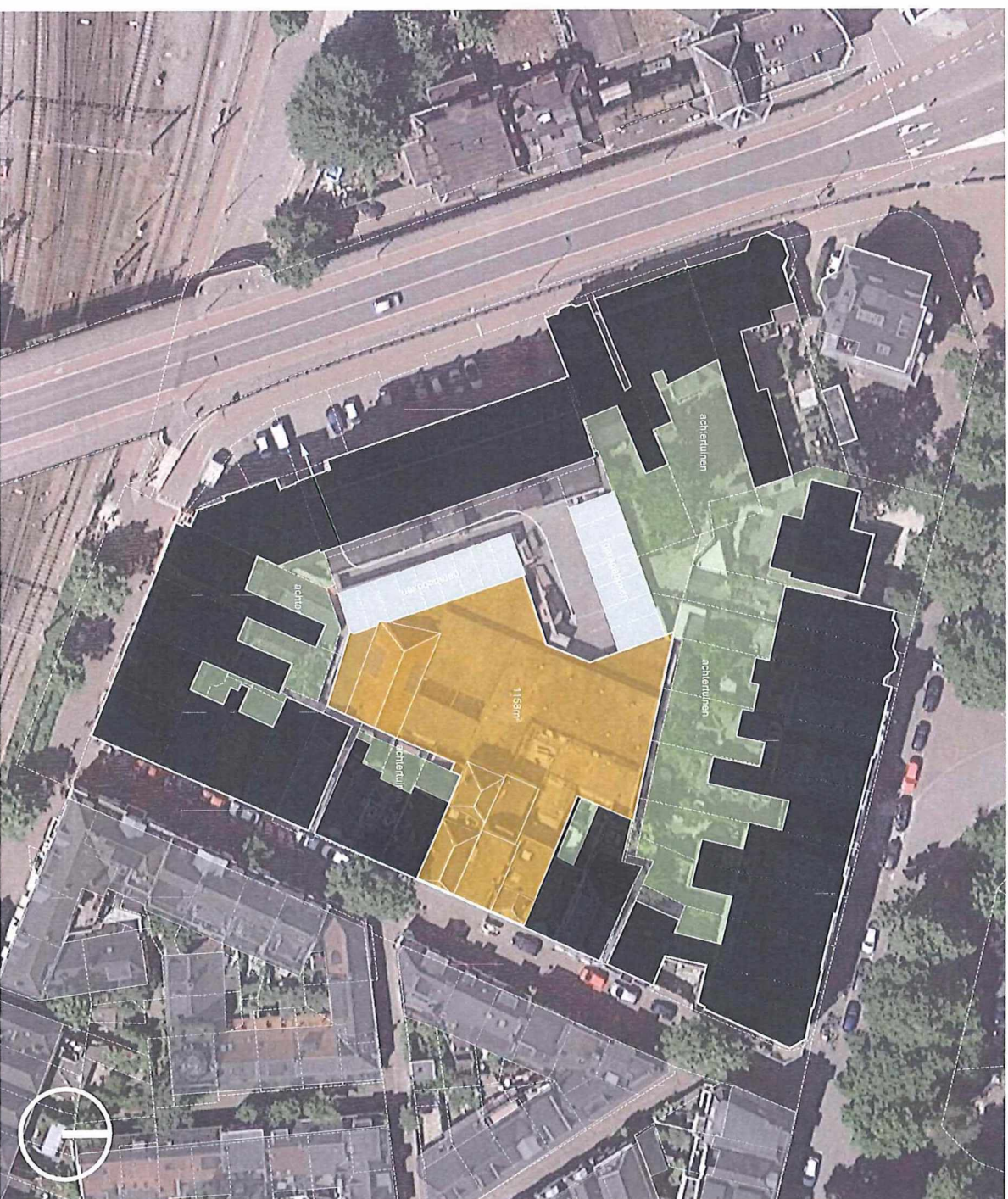
BRANDENBURGERSTRAAT 11 ACHTERGEBIED



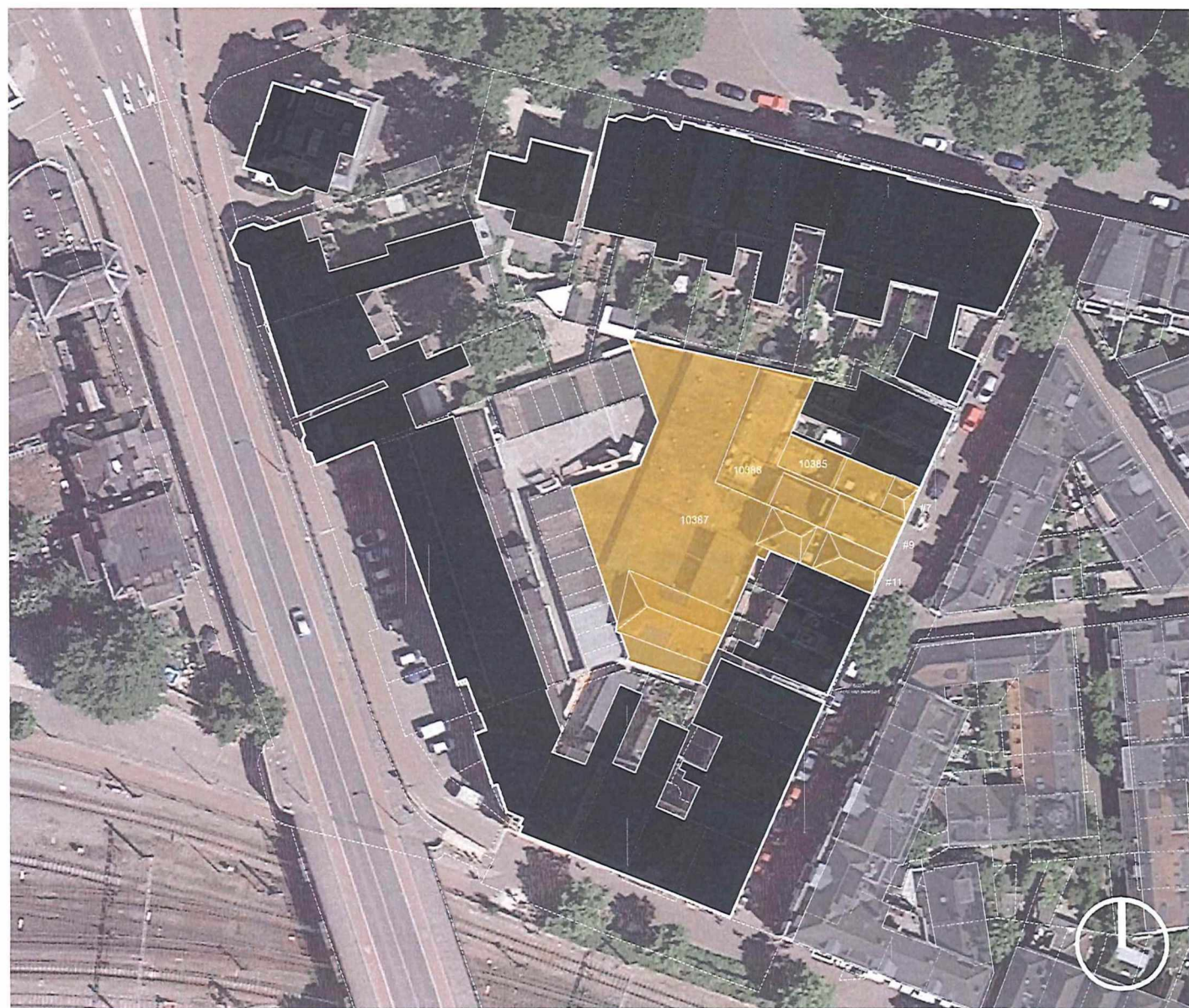
architectekening en kadastrale tekening
over elkaar heen geprojecteerd.

- goede inmeting noodzakelijk

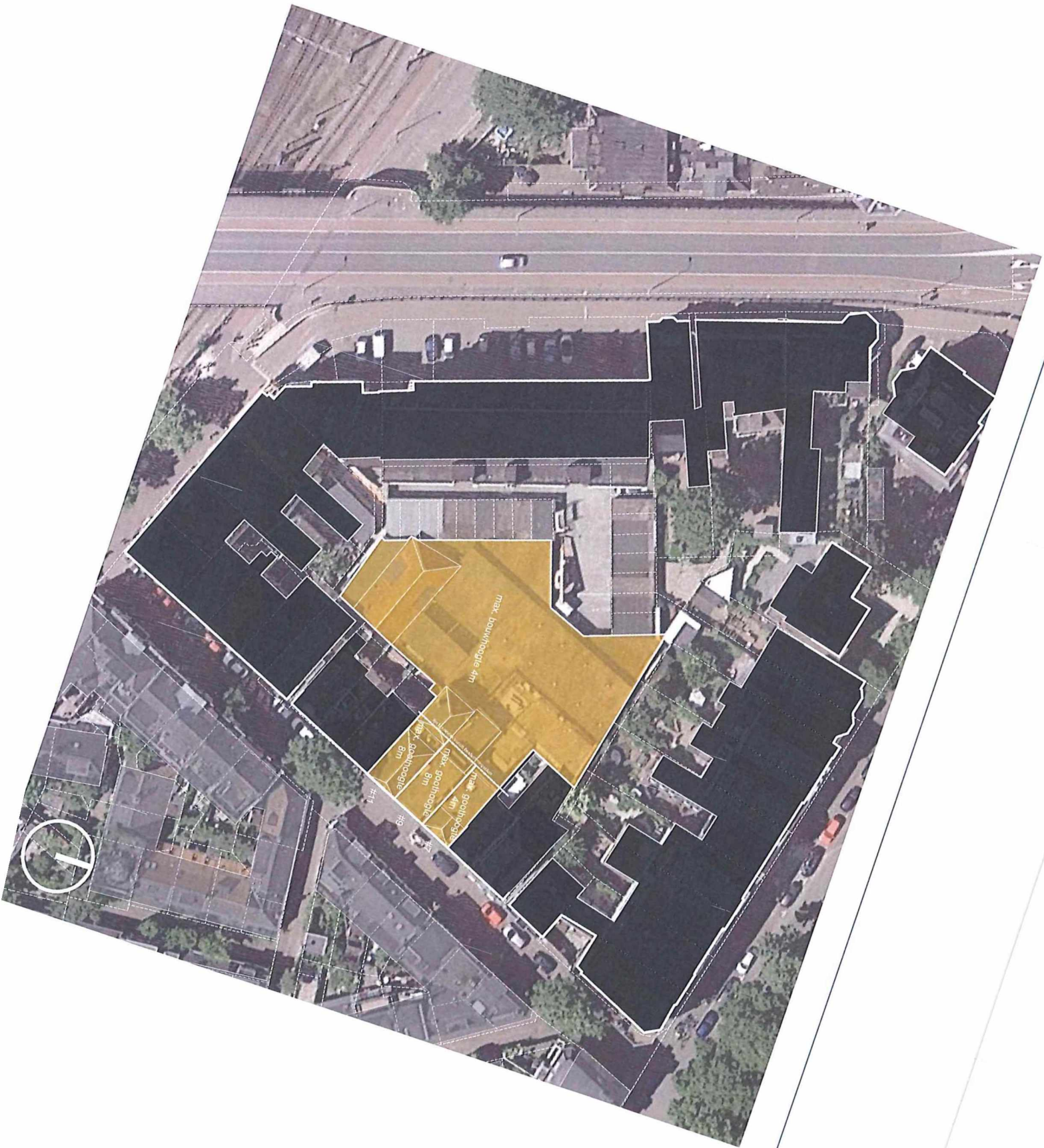
LOKATIE EN CONTEXT



KADASTRALE PERCELEN



BESTEMMINGSPLAN



MODEL BESTAANDE BEBOUWING

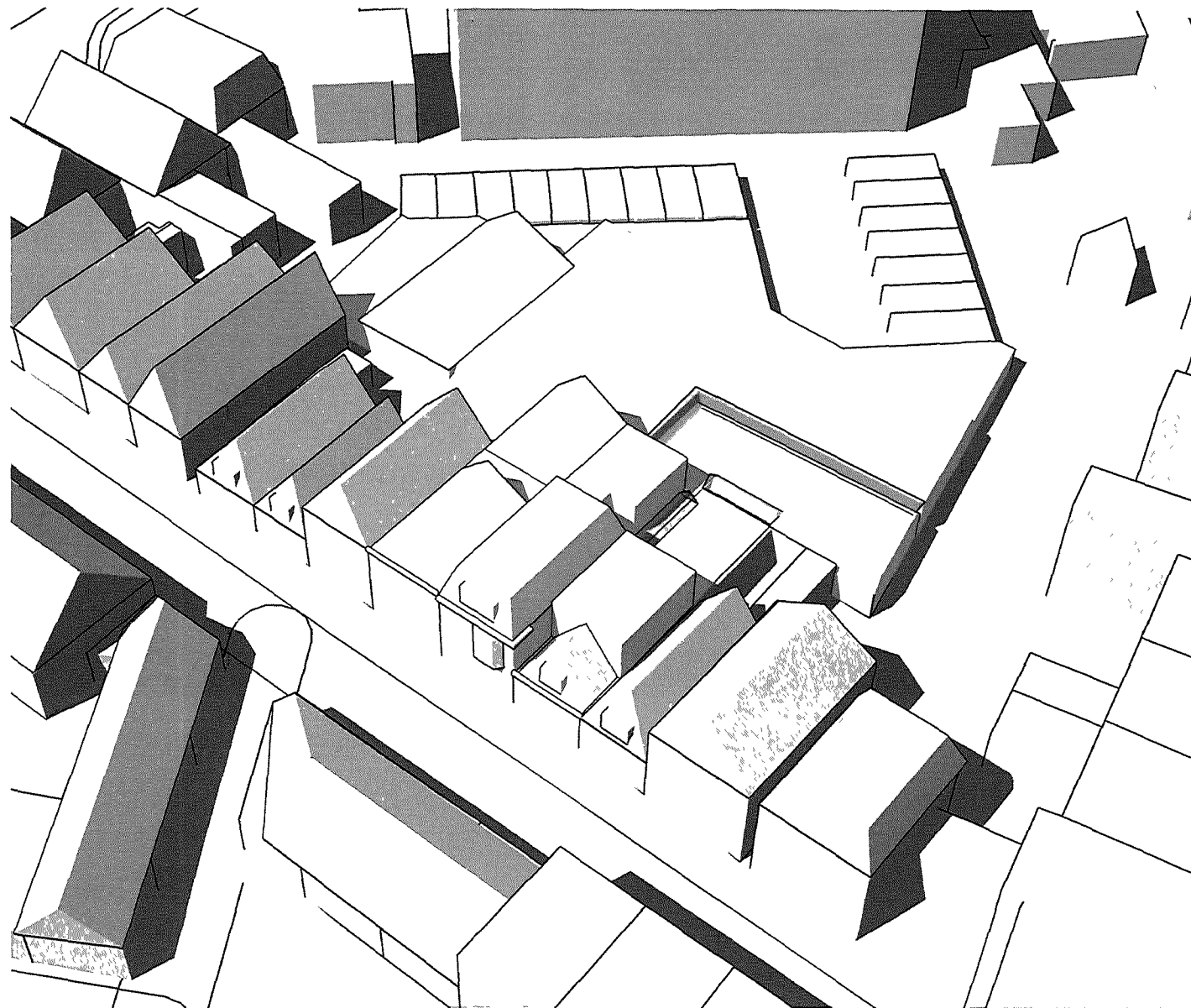
#7,9EN 11

M²
OPP 1158M²

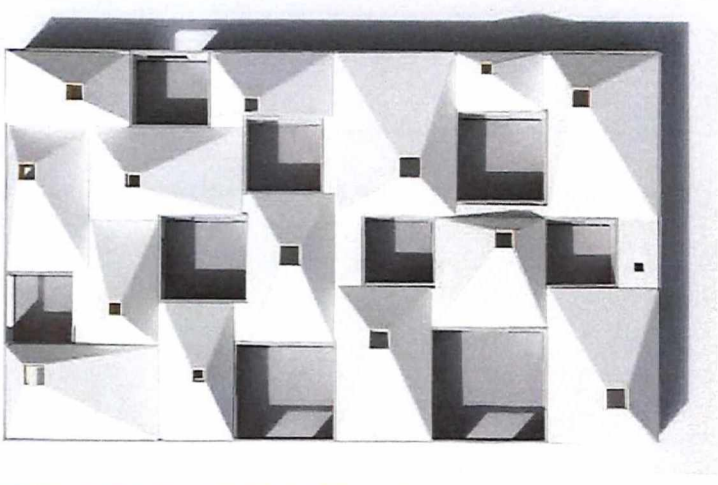
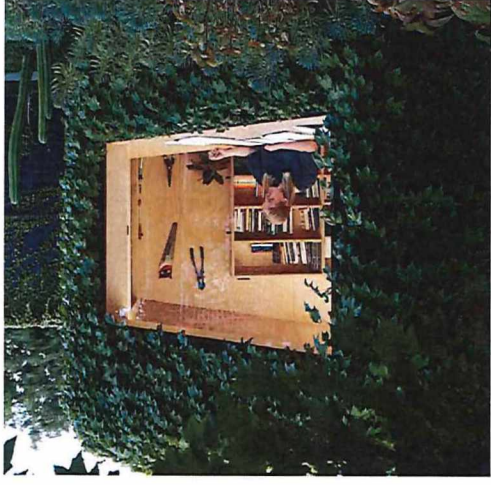
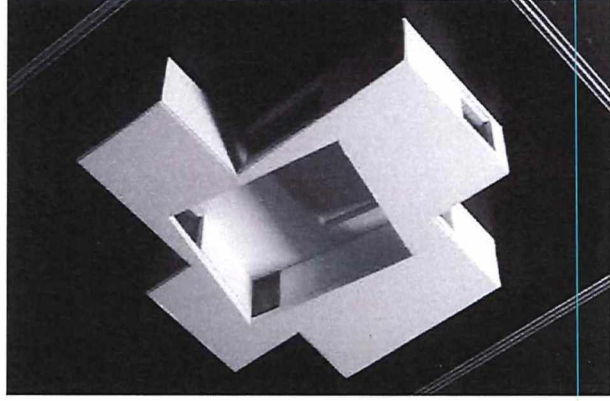
M³
1028 x 4m (h) = 4110 m³
130 x 8m (h) = 1040 m³

TOTAAL 5150 m³

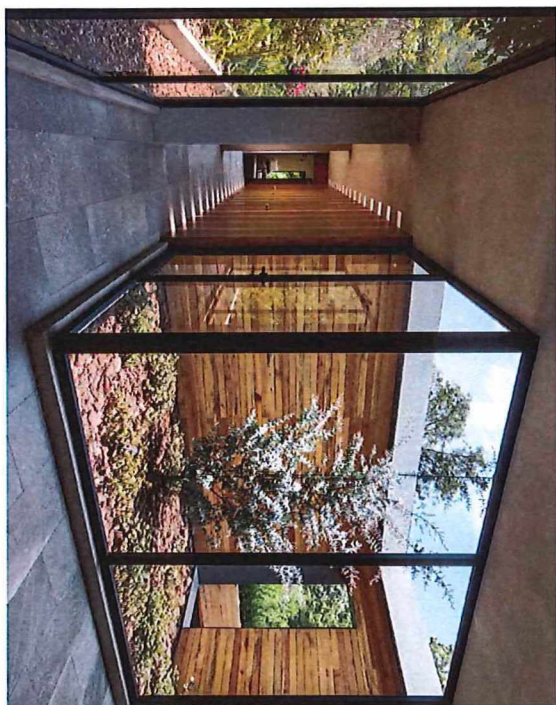
(ruimte binnen bestemmingsplan)



REFERENTIES HOF - COURTYARD

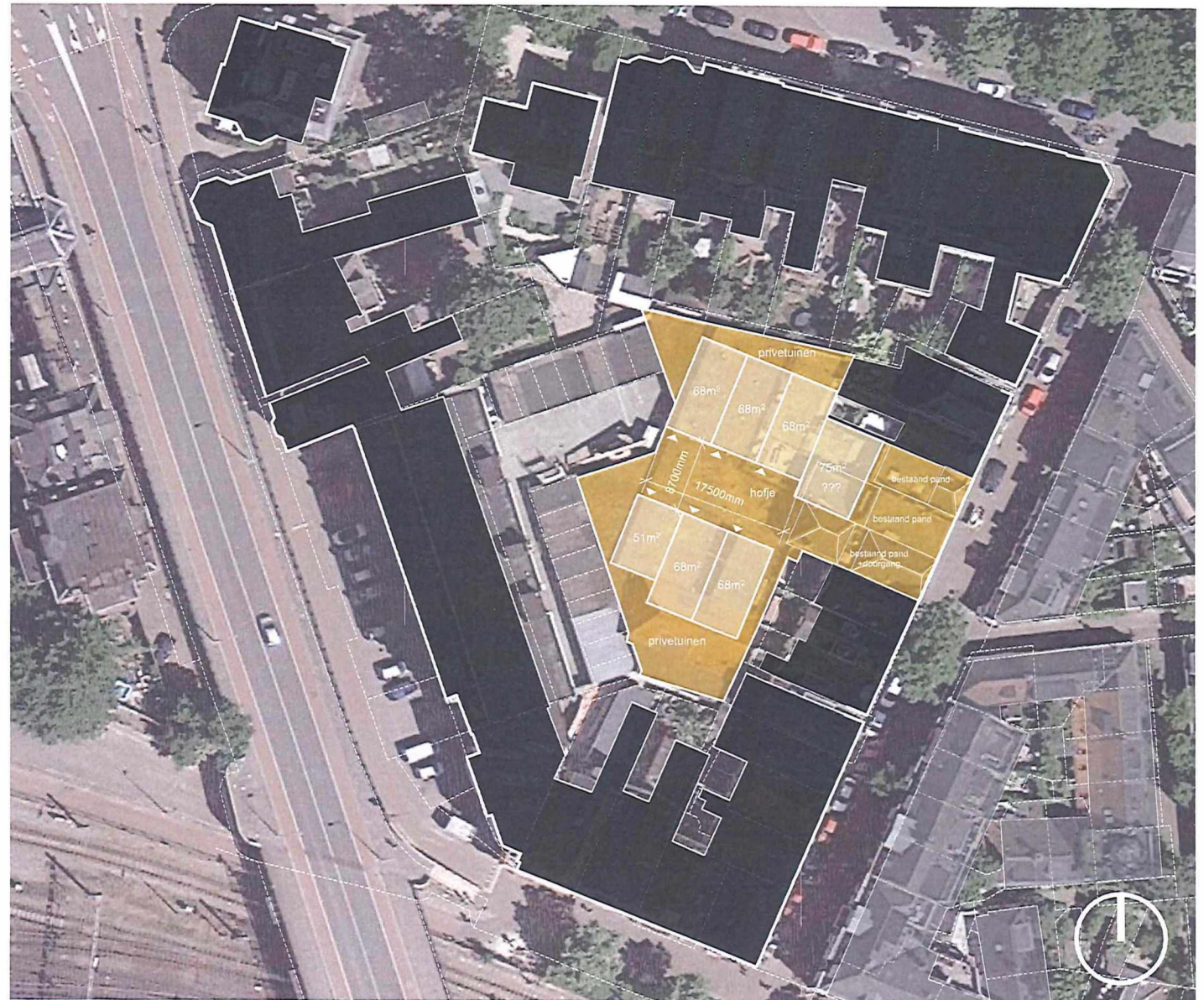


REFERENTIES HOF - COURTYARD

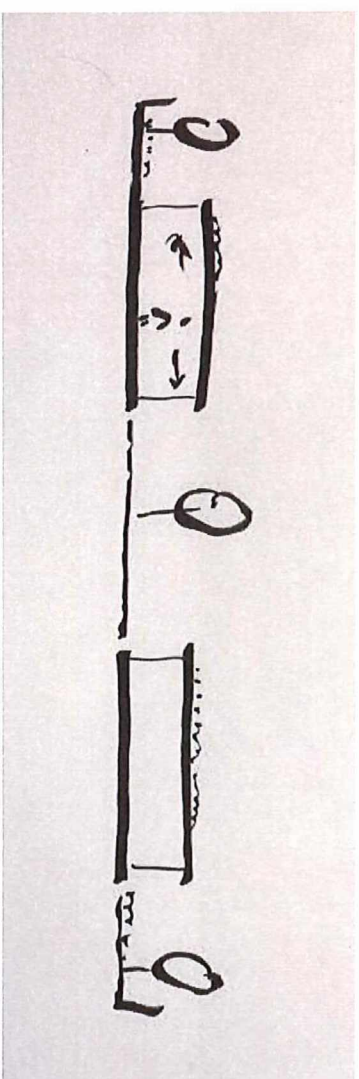
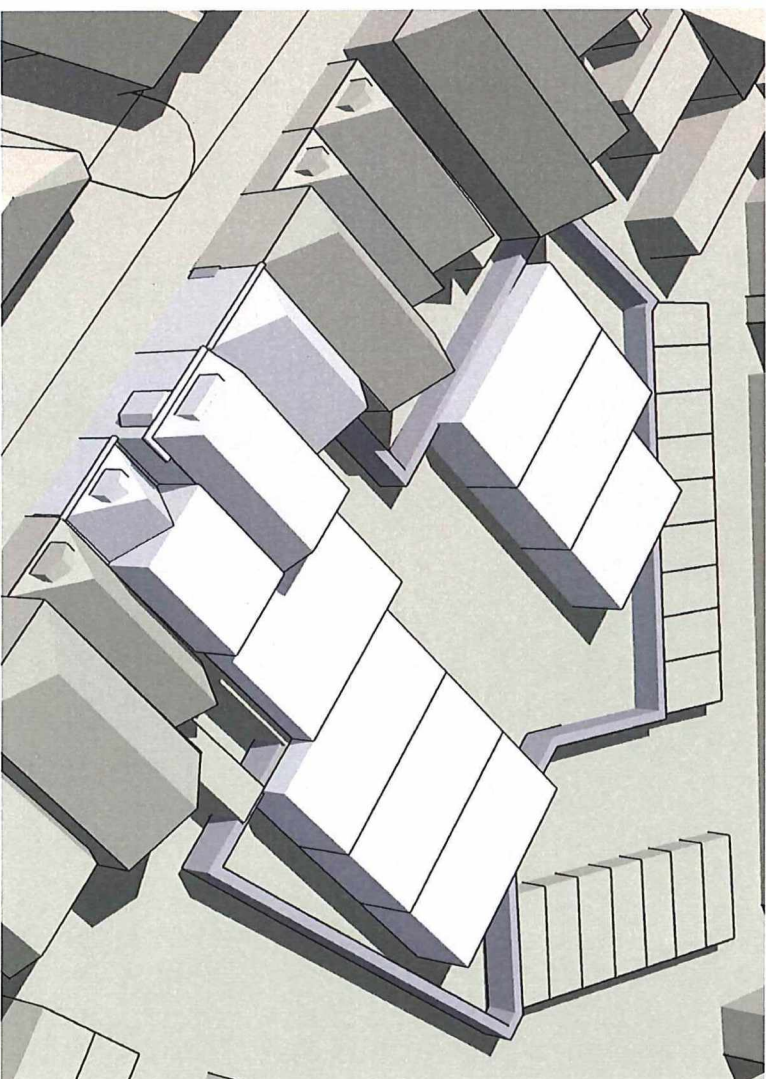
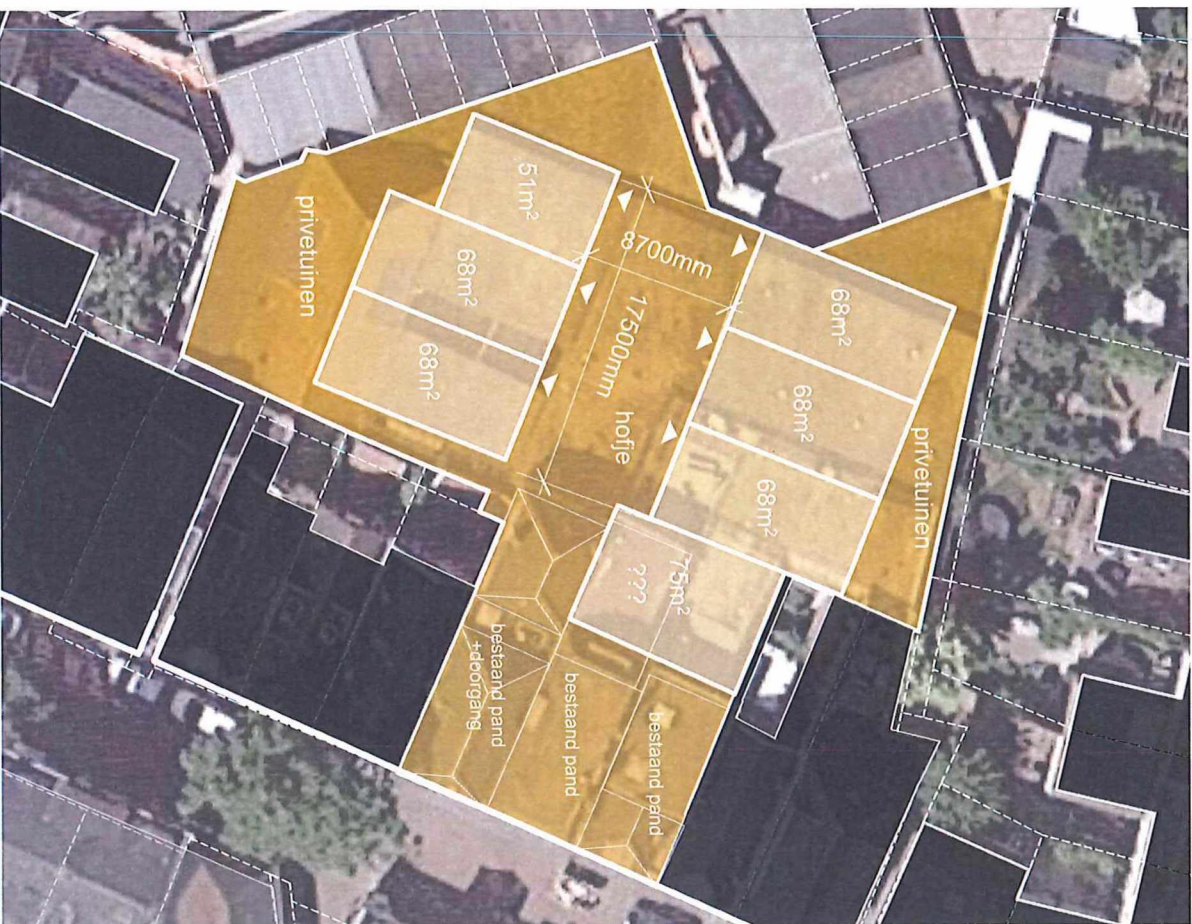


MODEL 1 - HOFJE MET PRIVETUINEN

- 6-7 grote gehakelde units (65-70m²) (prefab?)
- geen verdieping maar wel groene daken (zicht voor de bureen)
- bestaande 'huis' en loods slopen
- woningen dubbele orientatie op hofje en privetuin
- bebouwing NIET op de erf grenzen

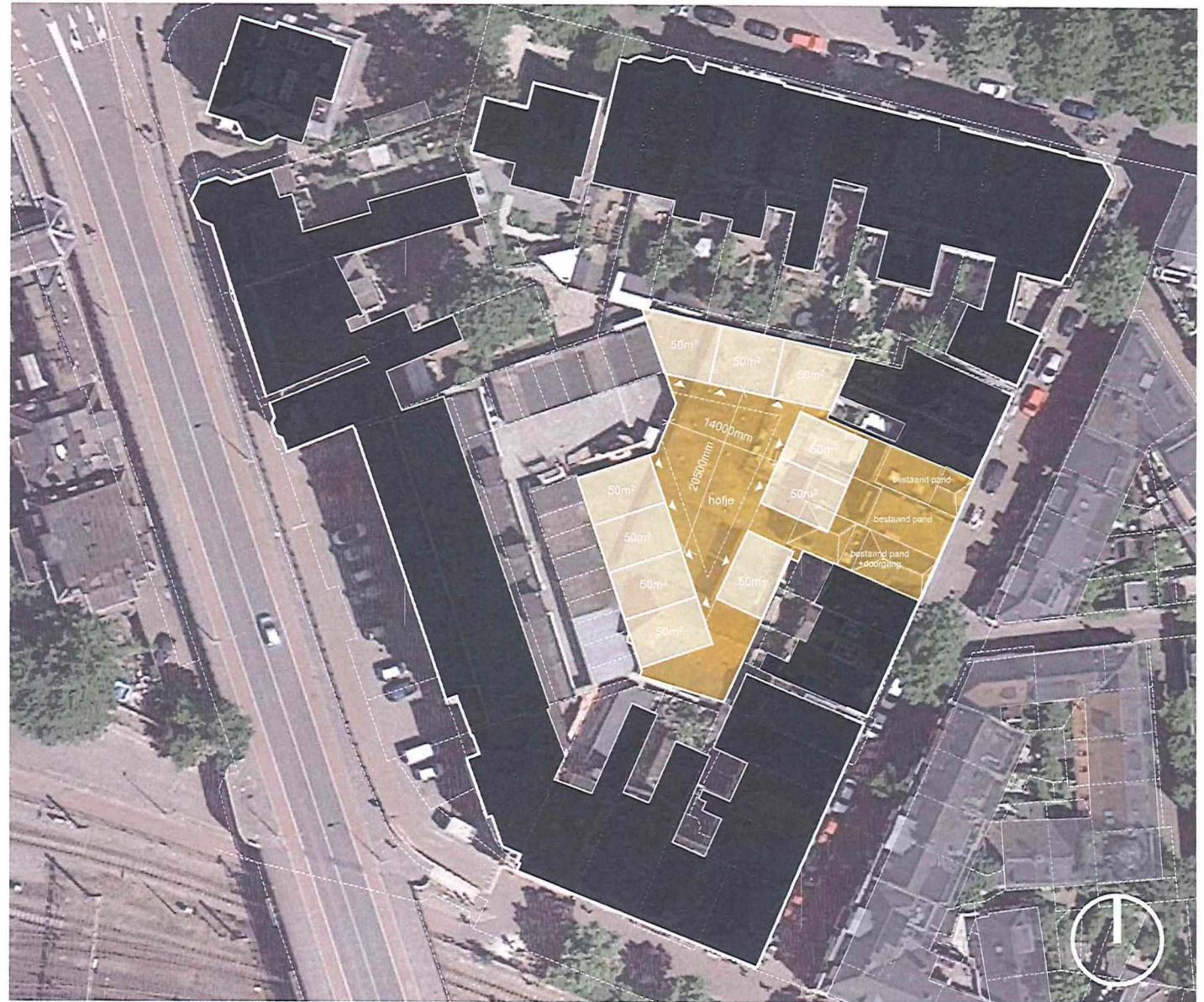
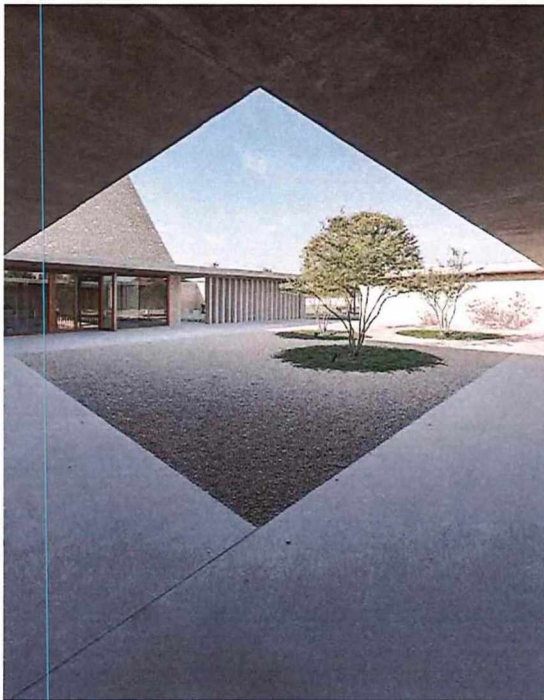


MODEL 1 - HOFJE MET PRIVETUINEN

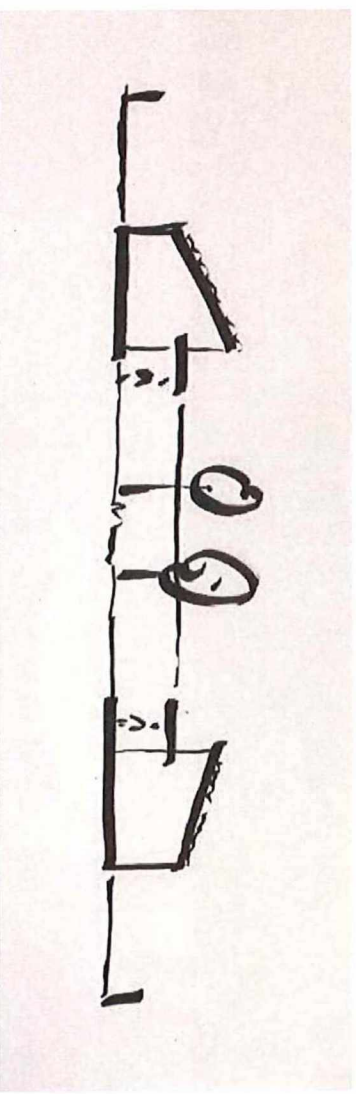
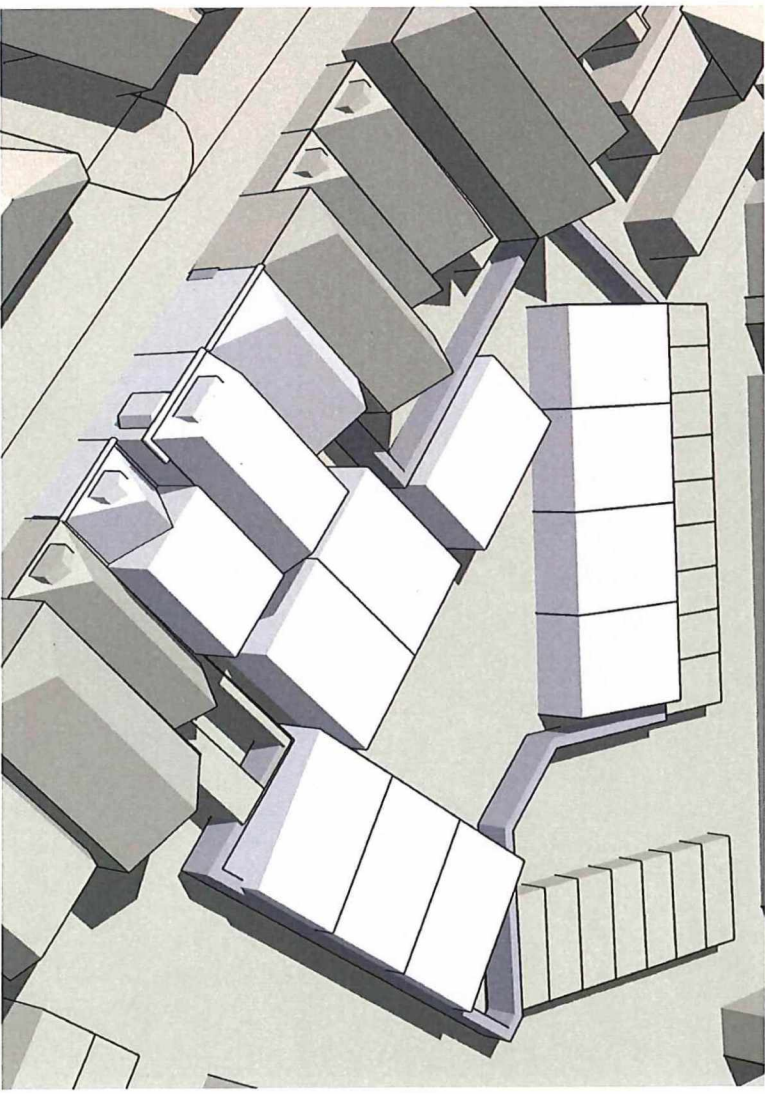
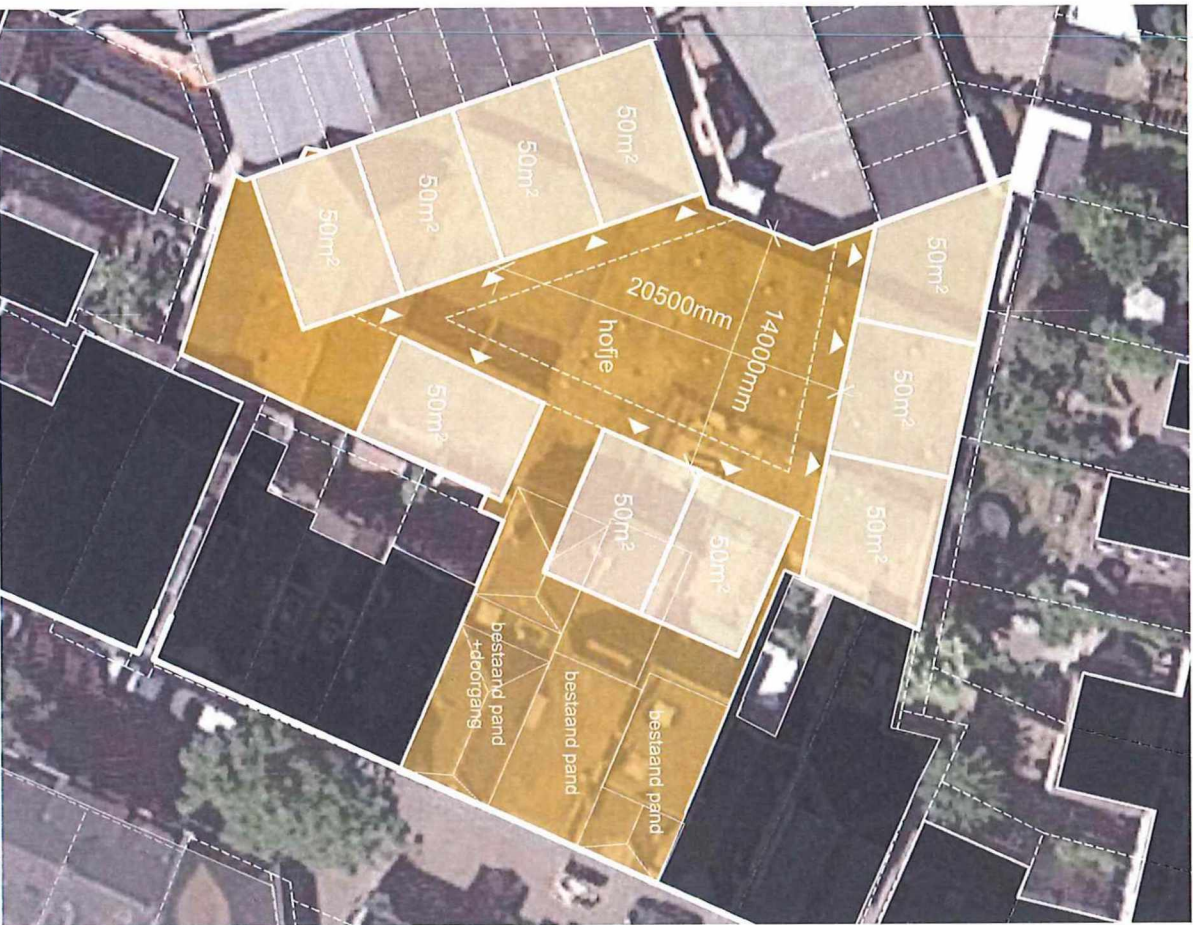


MODEL 2 - HOFJE

- 10 gechakelde units (prefab of maatwerk i.h.w.)
- geen verdieping maar wel groene daken (zicht voor de burenen)
- bestaande 'huis' en loods slopen
- woningen gezamenlijke 'prive'tuin
- hofje / veel gezamenlijkheid, behalve woongedeelte
- eenzijdige orientatie woningen
- bebouwing op de erfgrenzen

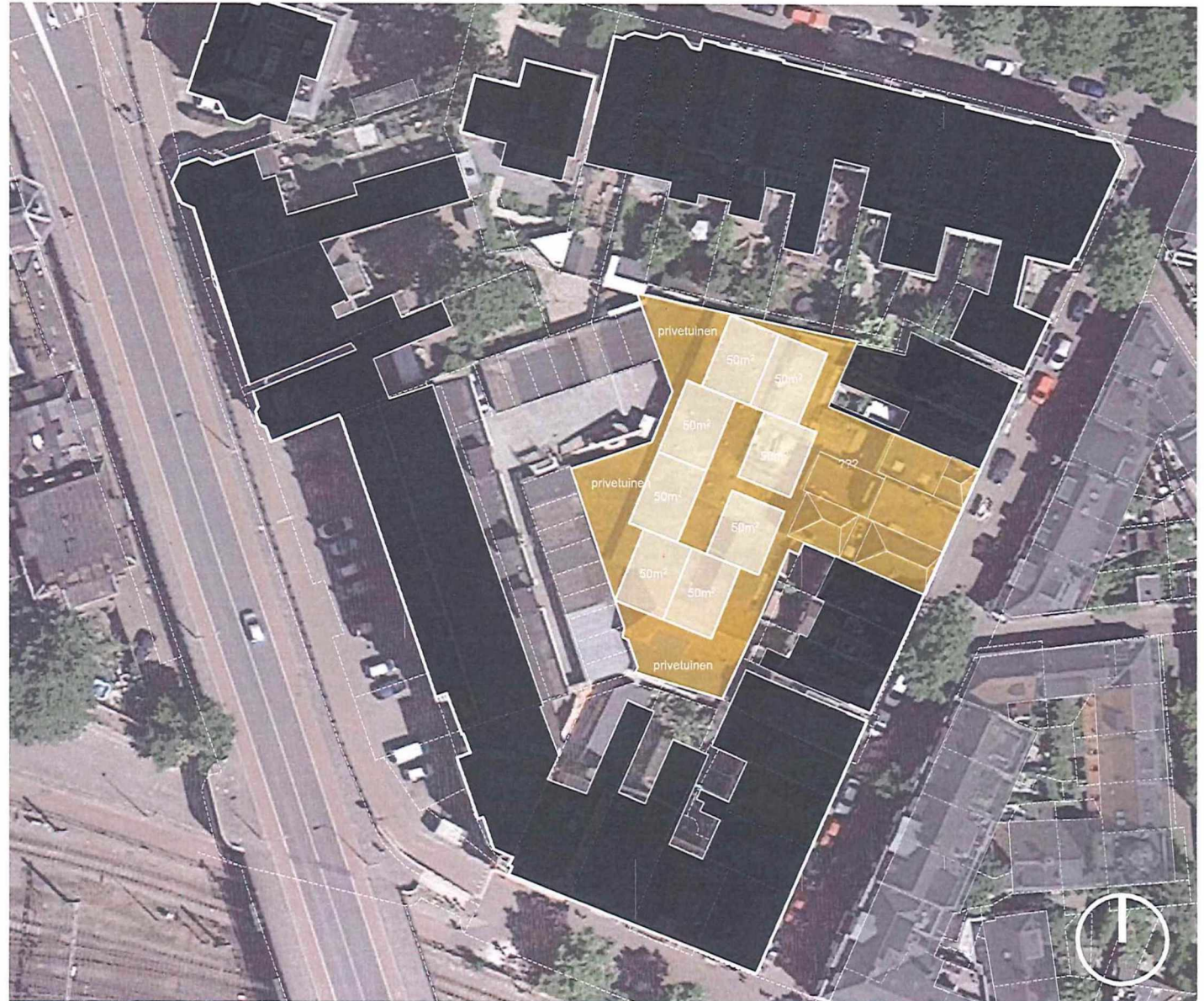


MODEL 2 - HOFJE

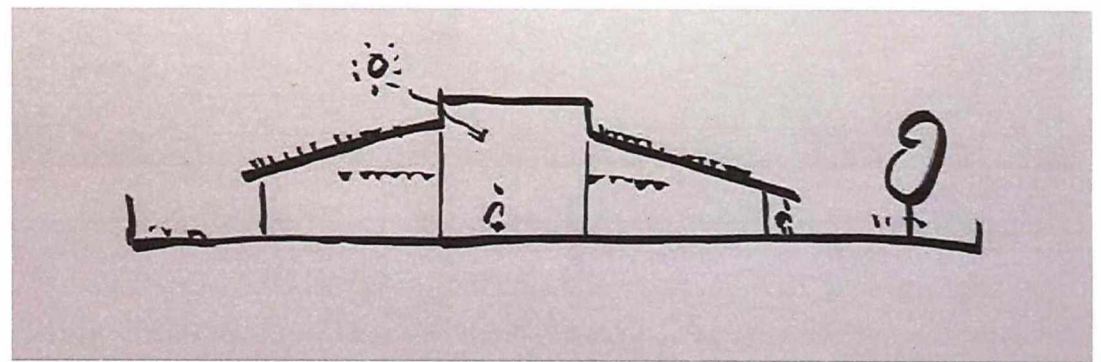
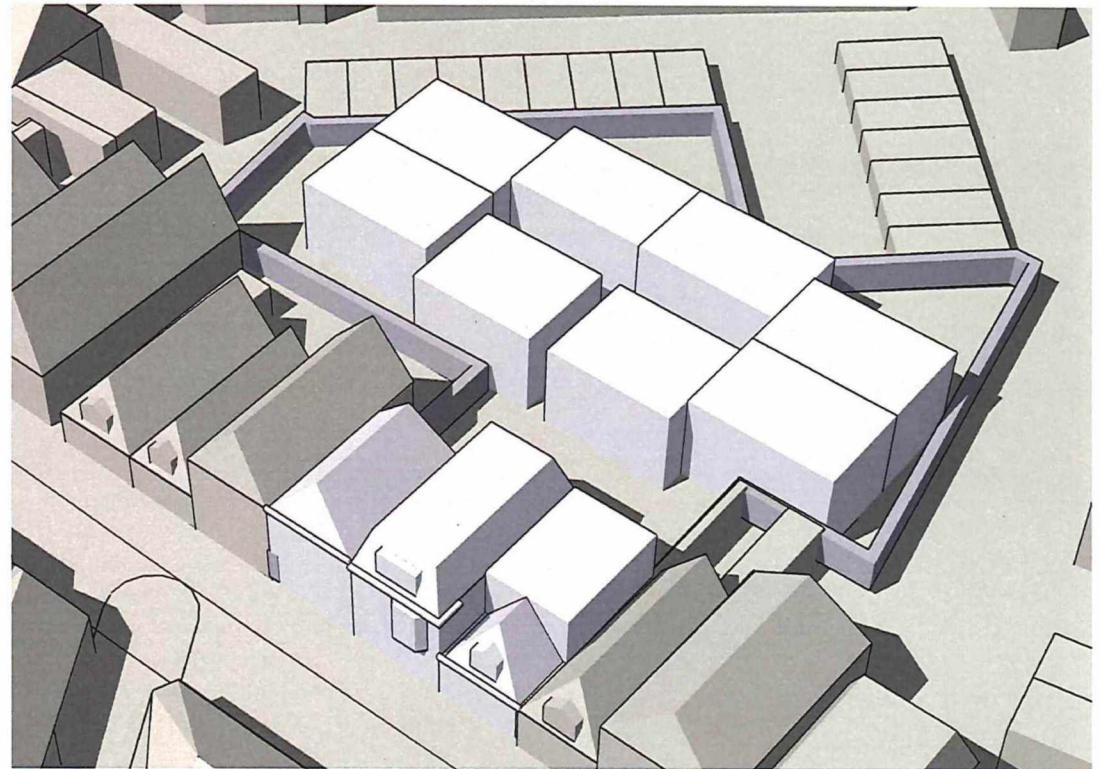


MODEL 3 - HOFJE BINNENSTEBUITEN

- 8 gechakelde units (prefab?)
- met verdieping / entresol (meer vierkante meters 60+)
- bestaande 'huis' en loods slopen
- woningen met privetuinen
- geen hofje / gezamenlijkheid, behalve entree
- eenzijdige orientatie woningen

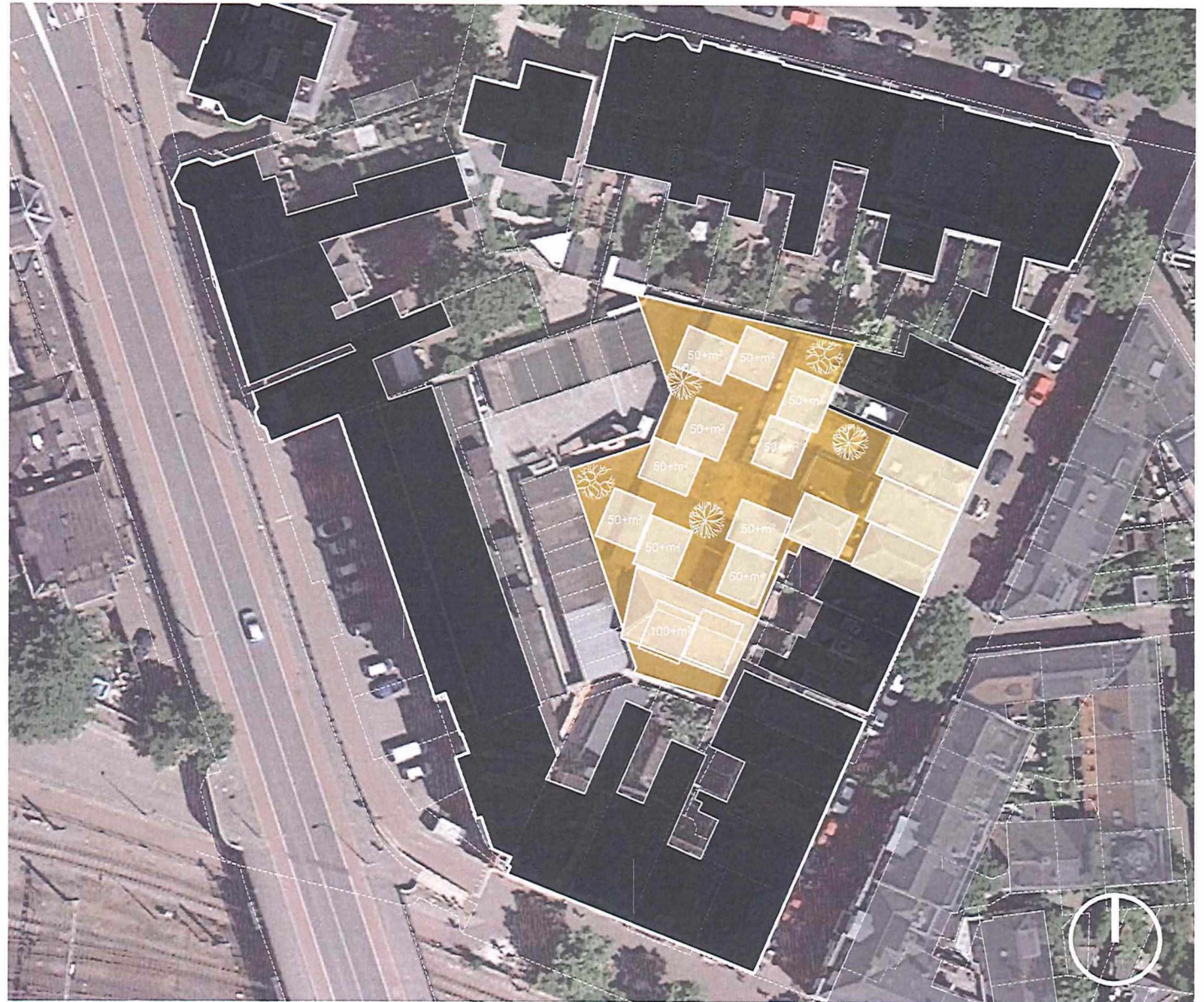


MODEL 3 - HOFJE BINNENSTEBUITEN

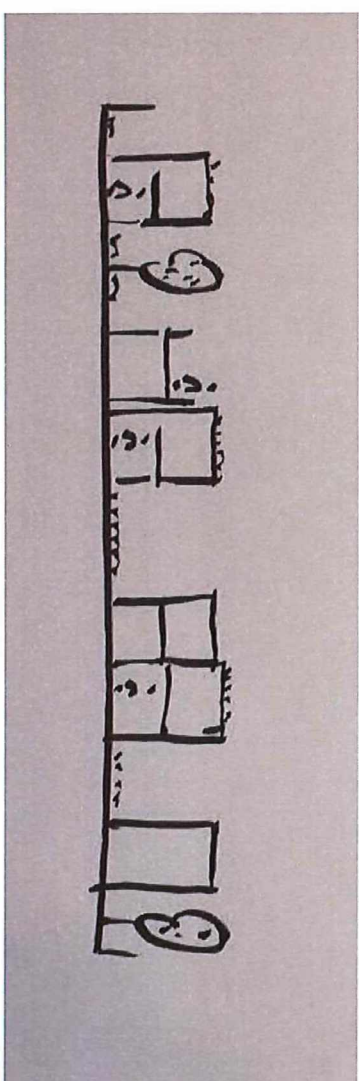
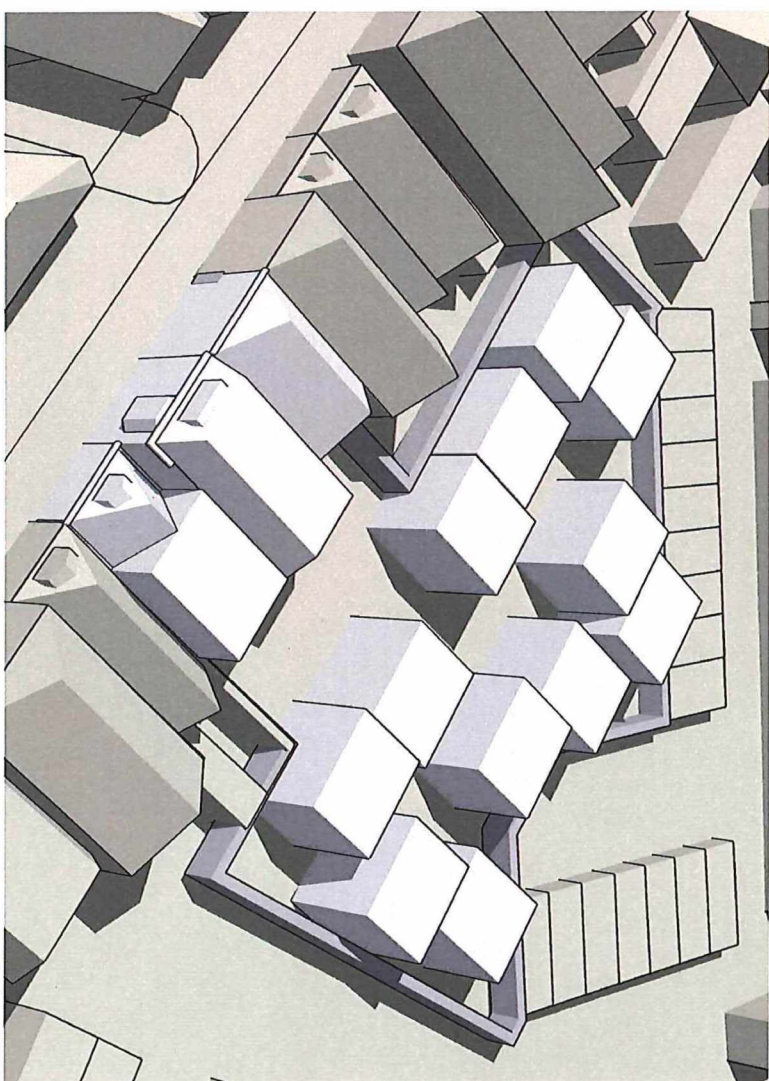
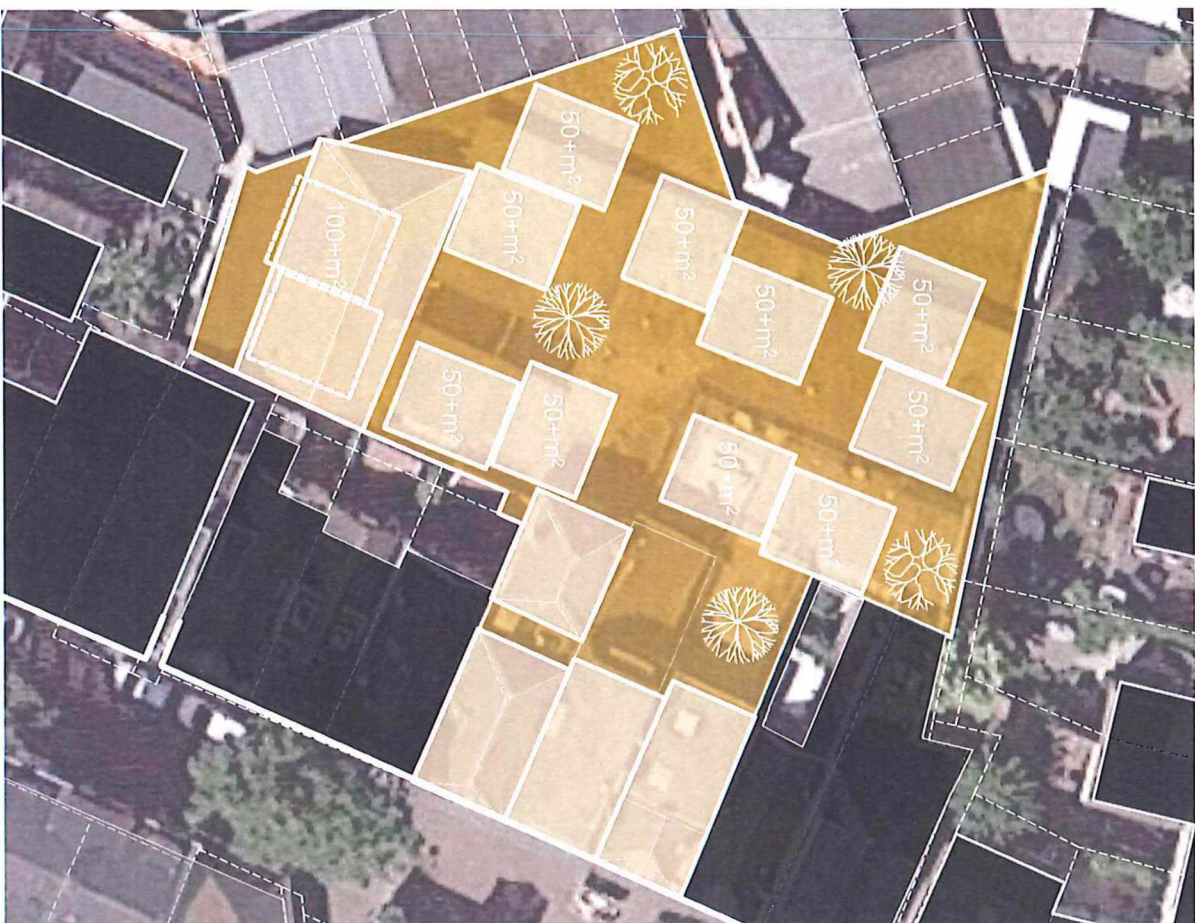


MODEL 4 - ALTERNATIEVE INVULLING

- 10 losse units (prefab?)
- met verdieping (meer vierkante meters ?)
- wel 2 lagen
- bestaande 'huis' behouden? (m3) of niet?

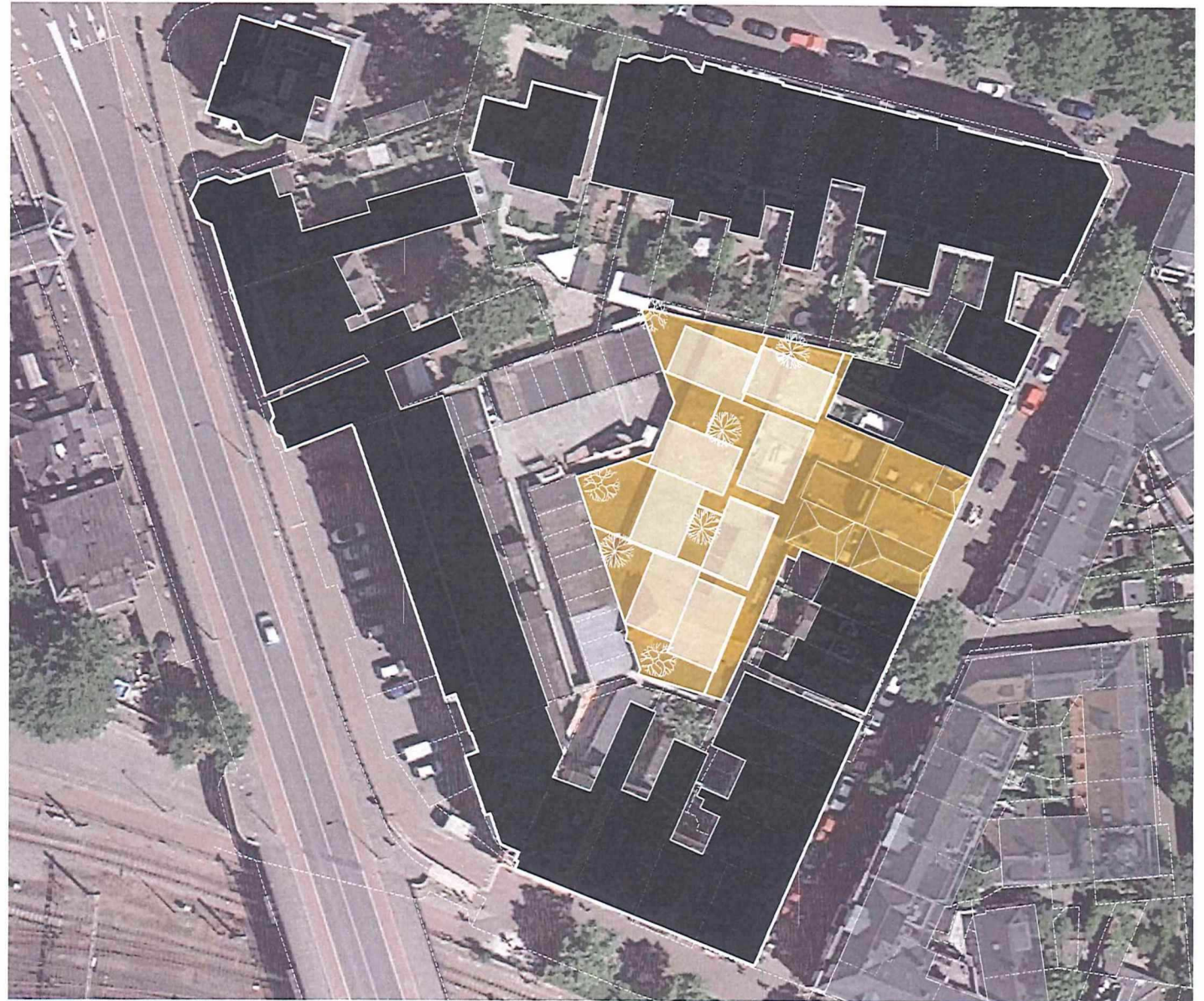


MODEL 4 - ALTERNATIEVE INVULLING

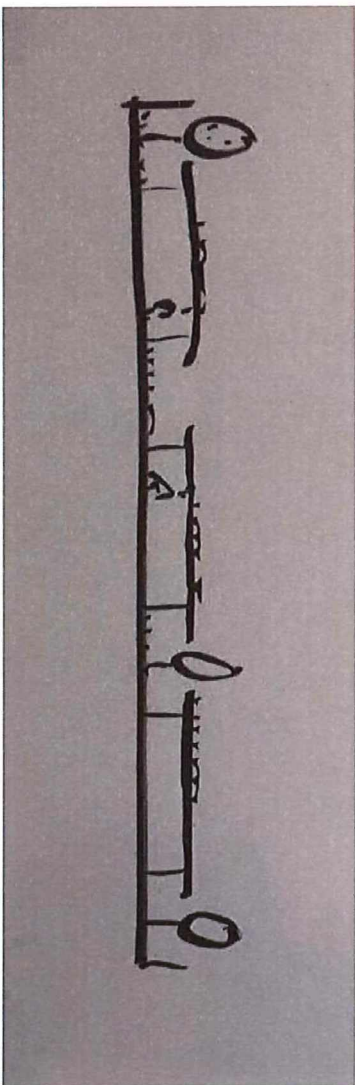
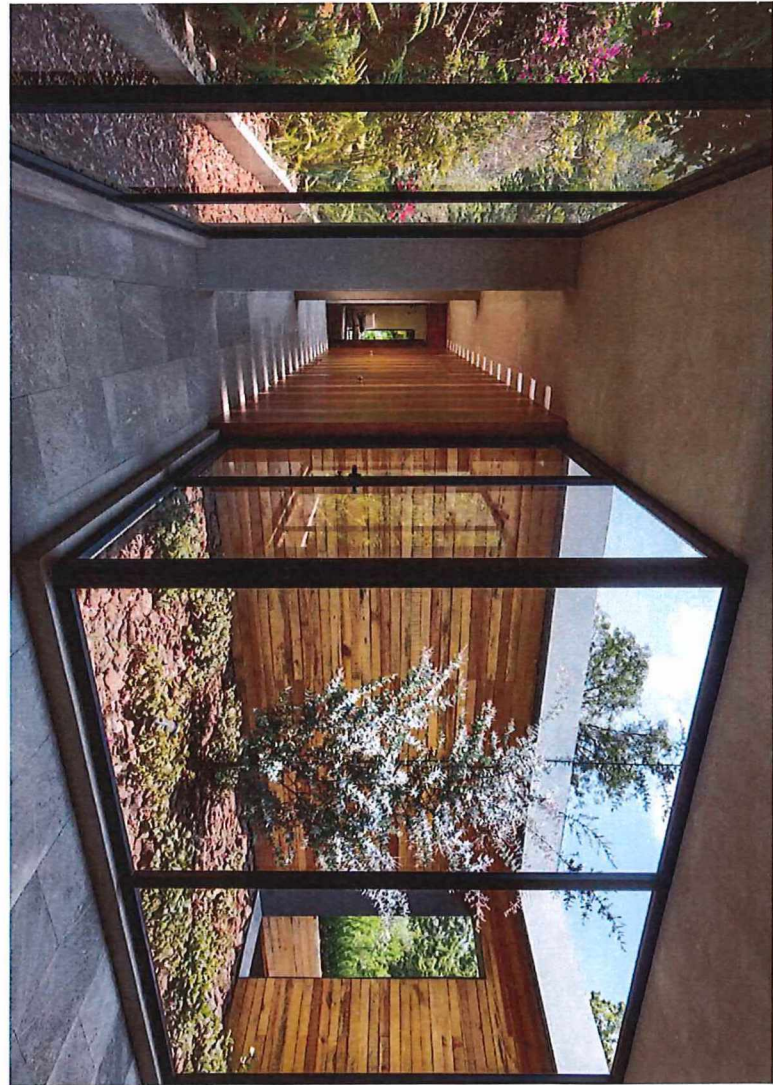
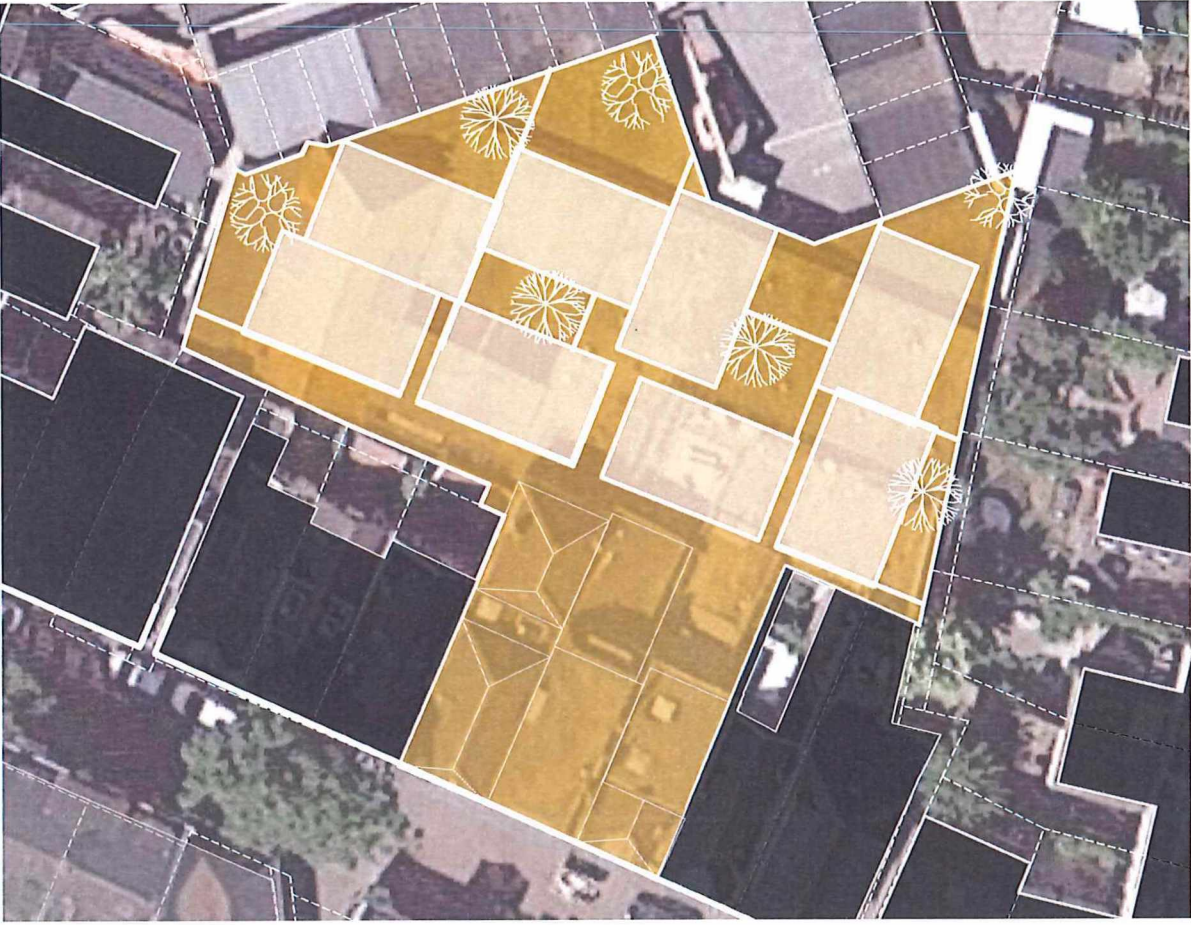


MODEL 5 - ALTERNATIEVE INVULLING

- 8 gechakelde units (prefab?)
- met verdieping / entresol (meer vierkante meters 60+)
- bestaande 'huis' en loods slopen
- woningen met privetuinen
- geen hofje / gezamenlijkheid, behalve entree
- eenzijdige orientatie woningen

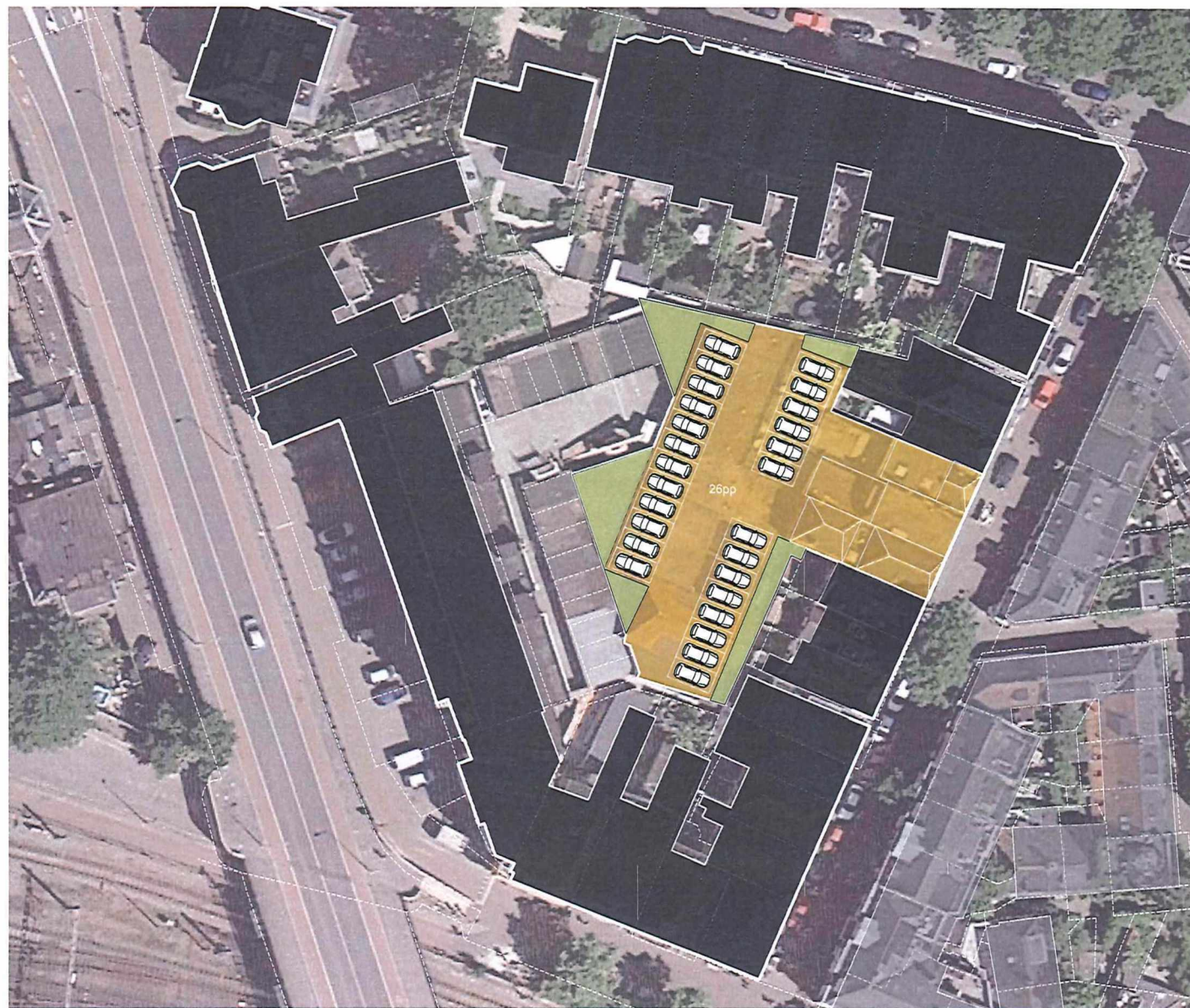


MODEL 5 - ALTERNATIVE INVULLING



MODEL 6 - ALTERNATIEVE INVULLING

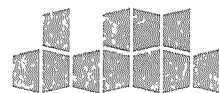
- 26 parkeerplaatsen (verhuur)
- binnentuin op het dak toegankelijk voor de omwonenden



MODEL 6 - ALTERNATIEVE INVULLING



voorbeelden van het combineren van parkeren en groen



DE DEUR IN HUIS

Pottbakkersrijge 19
9718 AG Groningen

postbus 1700
9701 BS Groningen

info@deurinhuis.nl
www.dedeurinhuis.nl