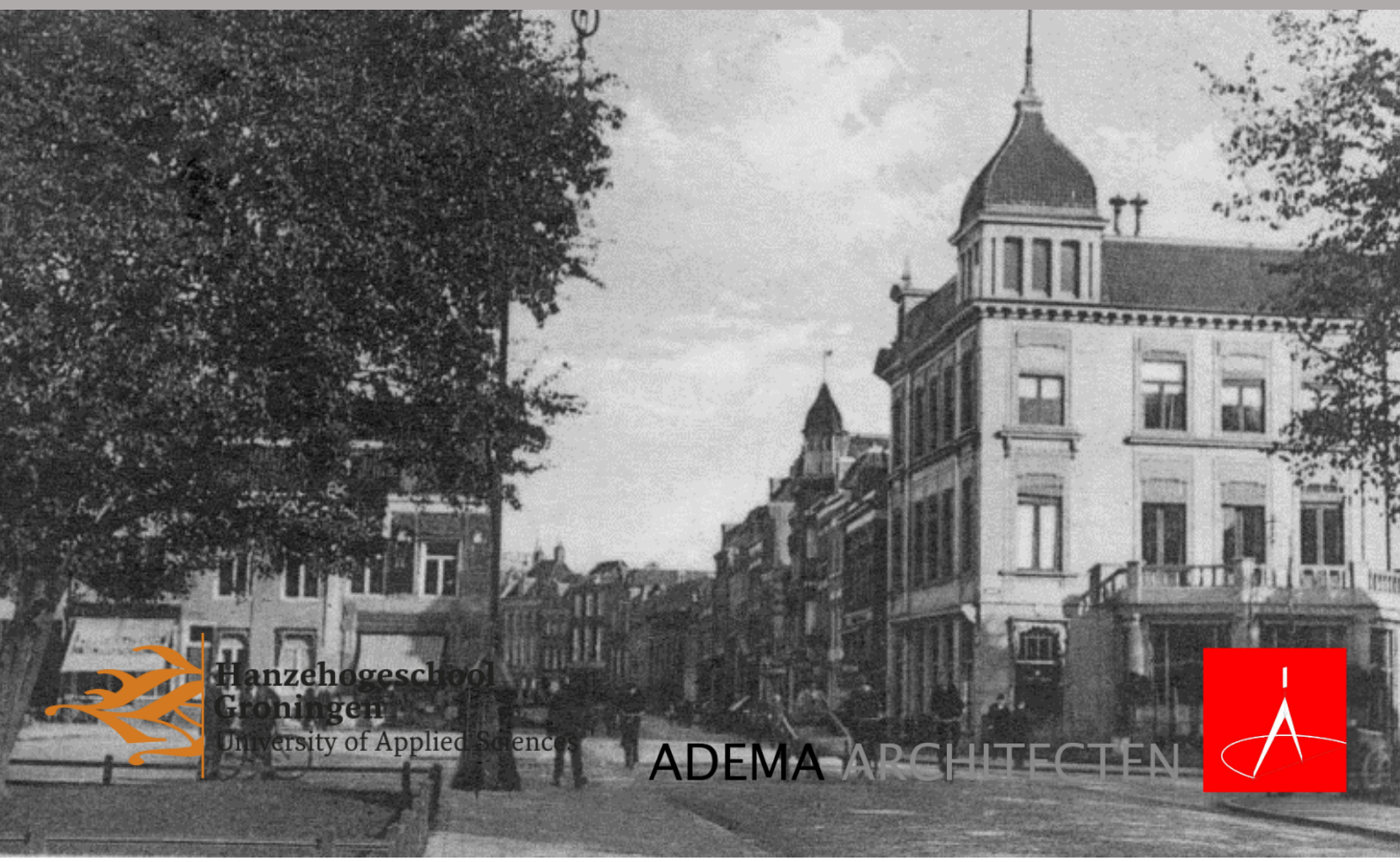




HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

28 MEI 2018 - YDWAR DIJKSTRA en JACOB KROL



Hanzehogeschool
Groningen
University of Applied Sciences

ADEMA ARCHITECTEN





HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

De herontwikkeling van een karakteristiek bouwblok in de binnenstad van Leeuwarden

AUTEURS

Naam	J. Krol Y. J. Dijkstra
Studentnummer	334651 335415

OPLEIDING

Schoolinstantie	Hanzehogeschool
Adres	Zernikeplein 11, 9747 AS
Locatie	Groningen, provincie Groningen
Opleiding	Bouwkunde
Afstudeerjaar	2018

BEDRIJF

Opdrachtgever	Adema Architecten
Contactpersonen	Silvester Adema en Cynthia The
Adres	Vleesmarkt 7, 9101 MH
Locatie	Dokkum, provincie Friesland
Telefoon	0519 - 29 56 65
Email	info@adema-architecten.nl
Website	www.adema-architecten.nl

BEGELEIDING

Eerste docentbegeleider	Dhr. G. Alders
Email	g.e.alders@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 26 93
Tweede docentbegeleider	Mevr. I. de Jong
Email	i.s.de.jong@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 45 81
Afstudeercoördinator	Mevr. M. Scholten-Bouman
Email	m.j.scholten-bouwman@pl.hanze.nl
Telefoon	050 - 595 45 87



VOORWOORD

Voor u ligt de eindrapportage van het afstudeeronderzoek dat is uitgevoerd als *finale* van de opleiding Bouwkunde aan de Hanzehogeschool te Groningen. Het afstudeeronderzoek betreft de herontwikkeling van een bouwblok in de binnenstad van Leeuwarden in opdracht van Adema Architecten in samenwerking met de gemeente Leeuwarden. Binnen een periode van tien weken hebben wij een nieuwe integrale ontwerpvisie ontwikkeld die naar onze invulling het meest geschikt is voor dit bouwblok. Dit afstudeeronderzoek kan een bruikbare bijdrage leveren voor het grootschalig herbestemmen van diepe en complexe bouwblokken in heel Nederland.

Wij hebben onze opdracht kunnen volbrengen door onze eigen visie te mogen realiseren in een brede projectcasus met veel complexe facetten. Deze vrijheid heeft ons veel motivatie gegeven om het project zo reëel mogelijk te verwezenlijken. De feedback en opbouwende kritiek van een aantal medewerkers van Adema Architecten hebben ons hier goed bij kunnen helpen. Met name Silvester Adema willen wij extra bedanken voor zijn betrokkenheid, begeleiding en bruikbare feedback. Tot slot willen wij Geerhard Alders bedanken voor zijn solide begeleiding en de feedback voor onze projectcasus.

Ydwar Jorian Dijkstra

Jacob Eelke Krol

Groningen, 28 mei 2018



SAMENVATTING

Inleiding

De Wirdumerdijk en de Weaze in Leeuwarden hebben te maken met structurele leegstand. Deze structurele leegstand is veroorzaakt door een complex traject van samenhangende individuele panden die door hun moeizame ligging, diepe bouwblokken en slechte bereikbaarheid moeilijk zijn te gebruiken. Om deze structurele leegstand aan te pakken heeft Adema Architecten in combinatie met gemeente Leeuwarden een brede vraag uitgezet aan de uitvoerders van dit onderzoek om de mogelijkheden van het bouwblok te inventariseren. Het doel van dit afstudeeronderzoek is om het bouwblok te herontwikkelen naar de originele functie: wonen. Dit betekent dat er een ontwerpvisie wordt bedacht gebaseerd is op het concept wonen-boven-winkels en waarbij rekening gehouden is met de historische en stedenbouwkundige aspecten.

Onderzoeksopzet

Bij het analyseren van een aantal onderzoeksmethoden is ervoor gekozen om een omgekeerde methoden toe te passen. Dit houdt in dat er eerst aan de het eindproduct wordt gewerkt zonder gelimiteerd te worden door onderzoeksvragen. Op deze manier komen de probleempunten van het bouwblok beter naar voren. Deze methode maakt het mogelijk om concrete relevante onderzoeksvragen op te stellen voor dit afstudeeronderzoek.

De afbakening van het project laat zien dat er voor is gekozen om de ontwerpvisie uit te werken tot een voorlopig ontwerp (VO). De reden hiervoor is het korte tijdsbestek en het ontbreken van een belangrijke informatie. Verder worden de bouwkundige en constructieve staat van de panden in het bouwblok niet geanalyseerd omdat de toegang tot de panden in dit stadium van het project niet mogelijk is. Het financiële aspect van de herontwikkeling vereist ook nader onderzoek.

Ontwerpvisie

De ontwerpvisie is een herontwikkelings plan geproduceerd op VO-niveau en maakt inzichtelijk hoe de structurele leegstand in het bouwblok aan de Wirdumerdijk aangepakt kan worden. Het uitgangspunt in de ontwerpvisie is dat de huidige functionele problematiek via de bestaande platte daken wordt opgelost. Middels de bestaande bouwstructuur wordt het bouwblok in essentie “ondiep” gemaakt. Naast het oplossen van deze fundamentele problemen worden er een aantal esthetische oplossingen aangedragen voor wat betreft de bestaande toren, primaire ontsluitingen en secundaire ontsluitingen.



Technische uitwerking

Voor het voorlopig ontwerp (VO) zijn een aantal stukken uitgewerkt. Deze tekeningen bevatten de benodigde informatie om het integrale concept te kunnen verantwoorden.. Er is tevens een gedetailleerd 3D-model geproduceerd. In dit model zijn alle analyses en gevonden informatie samengebundeld. De plattegronden en doorsneden geven meer inzicht in de opbouw van de ontwerpvisie. Eén van de nieuwe ontsluitingen is uitgewerkt met een doorsnede en details. Dit principe geldt voor beide primaire ontsluitingen.

Conclusie

De ontwerpvisie bestaat uit een nieuwe binnenplaats die gesitueerd is in het bouwblok. Via zowel de Wirdumerdijk als de Weaze is deze binnenplaats als openbaar gebied bereikbaar door een gecentreerde ontsluiting. De ontsluitingen leiden naar een openbare binnenplaats die op een tweede maaiveld is gepositioneerd. Het ontwerp van deze ontsluitingspoorten is contrasterend met de gevelaanzichten aan de Wirdumerdijk.

Ten tweede worden er nieuwe appartement en studio's gerealiseerd op de etages van de panden in het bouwblok. Deze appartementen en studio's moeten bijdragen aan het winkelklimaat, de sociale veiligheid en de leefbaarheid in de binnenstad. Via de binnenplaats zijn minimaal zeventien appartementen en acht studio's bereikbaar. Het integreren van de functie wonen is tevens een referentie naar de originele functie van het bouwblok, namelijk wonen en werken.

Het laatste aspect in de ontwerpvisie is de vervallen toren centraal in het bouwblok. Deze toren staat al enkele jaren leeg en wordt gebruikt voor opslag van de blokker. Het ontwerp van de toren moet meedoen met de andere hoogbouw in Leeuwarden. De toren moet tevens een stuk van de binnenplaats uitstralen vanuit de Wirdumerdijk, de Weaze en Nieuwstad. Op deze manier wordt het contrast tussen twee verschillende werelden aangegeven.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PROBLEEMSTELLING.....	7
1.3	DOELSTELLING.....	8
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	ONDERZOEKSOPZET.....	9
2.1	VRAAGSTELLING.....	9
2.1.1	ONDERZOEKSMETHODEN EN AFBAKENING.....	10
2.2	AFBAKENING.....	10
2.2.1	OPDRACHTGEVER.....	10
2.2.2	ONTWERPVISIE.....	11
2.3	DEFINITIES.....	11
3	ONTWERPVISIE.....	12
3.1	CONCEPT 'DE ESSENTIE'.....	12
3.2	FASE SCHETSONTWERP.....	13
3.2.1	UITGANGSPUNTEN.....	13
3.2.2	DE ONTSLUITING.....	14
3.3	FASE VOORLOPIG ONTWERP.....	15
3.3.1	HET MASTERPLAN.....	15
3.3.2	PRIMAIRE ONTSLUITING WIRDUMERDIJK.....	16
3.3.3	PRIMAIRE ONTSLUITING WEAZE.....	17
3.3.4	SECUNDAIRE ONTSLUITINGEN.....	18
3.3.5	BINNENGEBIED.....	19
3.3.6	INRICHTING BINNENGEBIED.....	21
3.3.7	DE TOREN.....	23
	Het voorlopig ontwerp versie een.....	31
	Het voorlopig ontwerp versie 2.....	34
4	TECHNISCHE UITWERKING.....	37
4.1	VOORLOPIG ONTWERP (VO).....	37
5	CONCLUSIE.....	38
6	DISCUSSIE.....	39
6.1	NABESCHOUWING.....	39
6.2	AANBEVELINGEN.....	40
7	LITERATUURLIJST.....	41
8	BIJLAGEN.....	42



1 INLEIDING

De inleiding in deze eindrapportage definieert de aanleiding, de probleemstelling en de doelstelling van de herontwikkeling. In paragraaf §1.4 behandelt de leeswijzer de inhoud van het afstudeeronderzoek.

1.1 AANLEIDING

In 2013 heeft Adema Architecten in opdracht van de stichting Sint Anthony Gasthuis een plan bedacht om de Grote Kerkstraat in de binnenstad van Leeuwarden voor een deel weer in de originele staat terug te brengen¹. Het saunacomplex dat destijds aanwezig was verkeerde in een zeer slechte staat en deed afbreuk aan de monumentale en historische waarden van de panden en omgeving. De doelstelling van dit project was om de negen monumentale panden te restaureren en daarnaast te transformeren tot acht levensloopbestendige woningen die aansluiten op de zorgfunctie van de stichting Sint Anthony Gasthuis.

Naast de vernieuwing van de Grote Kerkstraat wordt er op dit moment veel gerestaureerd in de stad Leeuwarden. De voormalige Rijksgevangenis '*De Blokhuispoort*' wordt omgebouwd tot een hostel, bibliotheek en horecagelegenheid². Het vroegere beurs- en waaggebouw '*De Beurs*' wordt omgezet naar een nieuwe academische invulling voor de Rijksuniversiteit Groningen (RUG)³. Dit zijn voorbeelden van een veerkrachtige stad die op dit moment voor een groot deel in staat is om haar kansen te benutten.

Echter kent de binnenstad nog wel de nodige complexe uitdagingen. De aanleiding voor dit probleem is de structurele leegstand van een aantal karakteristieke bouwblokken in de binnenstad van Leeuwarden. Dit verschijnsel vertoont zich in veel diepe bouwblokken in historische binnensteden waaronder de stad Leeuwarden. De Wirdumerdijk is hier een uitzonderlijk sterk voorbeeld van dat bij architectenbureau Adema Architecten sinds eind jaren '90 van de vorige eeuw zo nu en dan op de agenda wordt gezet voor een van de belanghebbenden. Deze belanghebbenden bestaan voornamelijk uit eigenaren van winkels, investeerders en vastgoedbeheerders. Op dit moment is er geen actuele vraag naar herbestemming. Het is in het belang van Adema Architecten om een nieuwe visie te creëren dat integraal inzicht geeft in de mogelijkheden van het bouwblok.

1.2 PROBLEEMSTELLING

Het probleem in het belang van Adema Architecten is dat deze karakteristieke straat steeds verder in verval raakt door de structurele leegstand. De leegstand is ontstaan door complexe trajecten van samenhangende individuele panden die door hun moeizame ligging, diepe bouwblokken en slechte bereikbaarheid moeilijk zijn te herbestemmen. De vraag vanuit Adema Architecten in combinatie met gemeente Leeuwarden is om de functie wonen te integreren voor een aantal van deze panden zodat de staat van het bouwblok niet verder zal verslechteren en de sociale veiligheid en het winkelklimaat zullen verbeteren.

¹ <http://www.nrpguldenfeniks.nl/hall-of-fame/jaargangen/2015/renovatie/grote-kerkstraat-leeuwarden-1/>

² <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort/>

³ <https://www.rug.nl/cf/over-campus-fryslan/newbuilding/>



1.3 DOELSTELLING

Het doel van dit afstudeeronderzoek is om het bouwblok te herbestemmen met de functie wonen. De functie wonen zou positief kunnen bijdragen aan het winkelklimaat, het kwantitatieve woningtekort en het behoud van historisch erfgoed⁴. Dit betekent dat er een ontwerpvisie wordt bedacht waarbij rekening gehouden is met historische en stedenbouwkundige aspecten gebaseerd op het concept wonen-boven-winkels. Deze aspecten zullen per deelvraag worden uitgewerkt en dienen als onderbouwing voor de nieuwe ontwerpvisie van het bouwblok.

1.4 LEESWIJZER

De aanleiding, probleemstelling en de doelstelling zijn in hoofdstuk een uitgewerkt. Hoofdstuk twee laat de onderzoekopzet van het de herontwikkeling zien. Hier worden de hoofd- en deelvragen gedefinieerd. Vervolgens worden de methoden van onderzoek behandeld en ten slotte wordt de ontwerpvisie afgebakend. De afbakening laat zien welke onderdelen wel en niet uitgevoerd worden in dit rapport. In hoofdstuk drie wordt de ontwerpvisie toegelicht van de conceptfase naar de schetsontwerpfase en uiteindelijk de voorlopig ontwerpfase. Deze toelichting bestaat uit een onderbouwing gebaseerd op de drie deelonderzoeken bijgevoegd in de bijlagen. De technische uitwerking van een fragment van de ontwerpvisie wordt in hoofdstuk vier behandeld. Dit gaat over de technische uitwerking van de primaire ontsluiting. Het volgende hoofdstuk behandelt de conclusie van de het onderzoek. Ten slotte wordt de afstudeerperiode toegelicht met een discussiehoofdstuk. In dit discussiehoofdstuk worden aanbevelingen gedaan en probleempunten aangekaart die tijdens het traject zijn geconstateerd. Deze aanbevelingen zijn gericht op potentieel vervolgonderzoek.

⁴ <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>



2 ONDERZOEKSOPZET

De onderzoeksopzet van deze herontwikkeling bestaat uit een aantal onderzoeksvragen en analyses. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn er drie uiteenlopende deelvragen opgesteld. Deze deelvragen creëren een draagvlak voor de invulling van de hoofdvraag en de nieuwe ontwerpvisie. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen, de onderzoeksmethoden en definities gedefinieerd. De ontwerpvisie wordt afgebakend tot een bepaald niveau om te voorkomen dat het onderzoek te omvangrijk wordt.

2.1 VRAAGSTELLING

In de hoofdvraag komen drie verschillende aspecten aan bod. Deze aspecten zijn: historie, stedenbouwkunde en de functionele inpassing van wonen-boven-winkels. De hoofdvraag die uiteindelijk in het afstudeeronderzoek zal worden beantwoord luidt als volgt:

“Hoe gaat een nieuwe ontwerpvisie met functieconcept wonen-boven-winkels voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk eruitzien rekening houdend met historische en stedenbouwkundige aspecten?”

De onderstaande drie deelvragen zijn richtinggevend voor het beantwoorden van de hoofdvraag. Deze vragen moeten een duidelijke basis vormen voor de ontwerpvisie van de herontwikkeling van het bouwblok. Per deelvraag is een apart deelonderzoek opgesteld specifiek gericht op het bouwblok. In de deelonderzoeken zijn de onderzoeksmethoden en afbakening van de specifieke deelvraag verder uitgewerkt. Om verwarring te voorkomen worden deze niet in dit rapport vermeldt. Deze deelonderzoeken worden als onderbouwing gebruikt voor het afstudeeronderzoek en zijn toegevoegd in de bijlagen.

1. Historie

“Wat zijn de karakteristieke en historische waarden van het bouwblok aan de Wirdumerdijk en welke waarden kunnen behouden dan wel teruggebracht worden?”

2. Stedenbouwkunde

“Wat is de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe ontsluiting van de Wirdumerdijk richting de Weaze?”

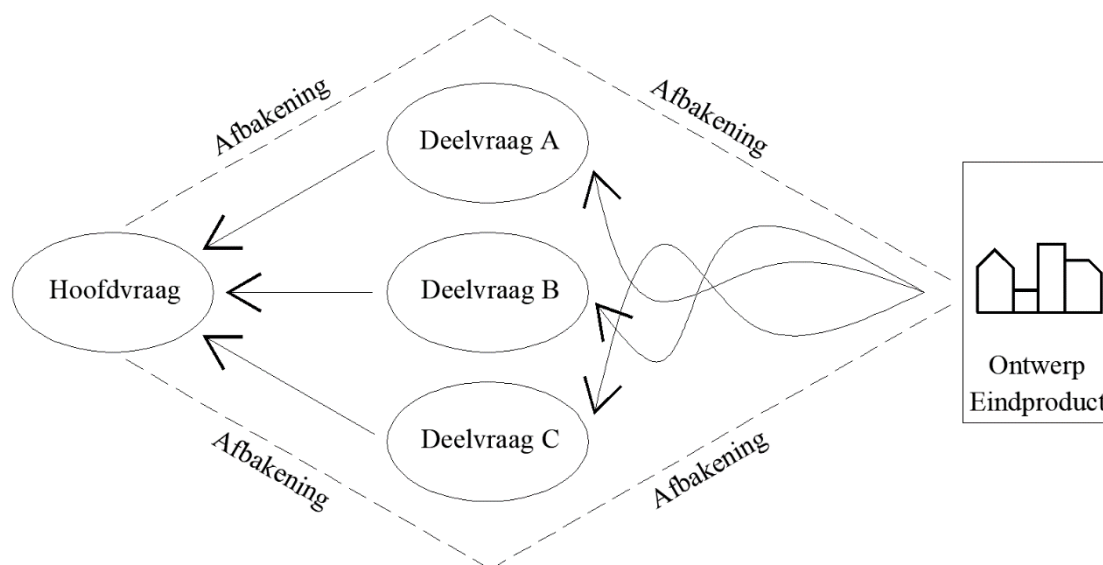
3. Functie wonen-boven-winkels

“Hoe is het mogelijk in deze stedenbouwkundige situatie om de functie wonen met de winkelfunctie op de begane grond te combineren?”



2.1.1 ONDERZOEKSMETHODEN EN AFBAKENING

Bij het bedenken van een nieuwe ontwerpvisie is het van belang om voor ogen te hebben welke aspecten en facetten geanalyseerd worden en naar welke criteria daarbij gekeken wordt. Op deze manier wordt het onderzoek afgebakend zodat de herontwikkeling van het bouwblok gericht uitgevoerd kan worden en eenduidigheid bestaat gedurende het gehele ontwerpproces. Dit houdt in dat de hoofd- en deelvragen die tijdens het voortraject zijn opgesteld het onderzoek moeten afbakenen. Bij een wetenschappelijk onderzoek worden deze hoofd- en deelvragen vaak opgesteld voorafgaand aan het onderzoek, echter is dit niet altijd het geval. Deze casus leende zich een andere methode om tot de benodigde hoofd- en deelvragen te komen. In figuur 1 is een overzicht te zien van de denkwijze voor het formuleren van de deelvragen.



Figuur 1: Schematische weergave van het proces voor het opstellen van de hoofd- en deelvragen voor het afstudeerproject “Herbestemming van de Wirdumerdijk”. De hoofd- en deelvragen zijn opgesteld door eerst met het eindproduct bezig te gaan. Op deze omgekeerde manier komen de probleempunten duidelijker naar voren en is het project eenvoudiger af te bakenen. Dit is gedaan om de deelvragen beter te laten aansluiten op de hoofdvraag en bovendien de relevantie voor het project aantonen.

2.2 AFBAKENING

2.2.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor dit afstudeeronderzoek is architectenbureau Adema Architecten. In het verleden is er vraag geweest naar de herbestemming van een aantal individuele panden maar deze plannen zijn nooit gerealiseerd vanwege het gebrek aan integrale aanpak. Dit betekent nu dat er een plan wordt bedacht naar invulling van Adema Architecten in combinatie met de uitvoerders van dit onderzoek. De eigenaren van de panden zijn niet op de hoogte van dit project en zullen pas worden benaderd om te coöpereren indien een integraal plan is opgesteld. Dit integraal plan dient eerst goedgekeurd te worden door de gemeente Leeuwarden om te zien of het in aanmerking komt voor subsidiëring.



2.2.2 ONTWERPVISIE

In dit onderzoek wordt bestudeerd op welke manier de herontwikkeling van het bouwblok aan de Wirdumerdijk het beste kan worden uitgevoerd. De ontwerpvisie wordt toegelicht aan de hand van verschillende analyses, opgedeeld in deelvragen. In de ontwerpvisie zijn de historische en stedenbouwkundige aspecten meegenomen alsmede hoe de functie wonen boven de winkels kan worden geïntegreerd. Deze ontwerpvisie wordt uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) niveau omdat het om een stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie gaat. Het is tevens onmogelijk om de ontwerpvisie tot een definitief ontwerp uit te werken omdat niet mogelijk is om opnames van het bouwblok te doen. Dit betekent dat informatie voor de ontwerptekeningen uit zowel interne als externe bronnen komt. Deze bronnen zijn: bestaande tekeningen van Adema Architecten, kadastrale gegevens en het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN). Gegevens die na gebruik van deze bronnen nog niet bekend zijn worden gebaseerd op aannames en dienen nader onderzoek nodig te hebben.

De financiële en constructieve aspecten worden niet meegenomen in de ontwerpvisie omdat deze beide niet in het tijdsbestek van tien weken passen. Aangezien het gaat om een stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie waarbij de eigenaren niet op de hoogte zijn is het financiële aspect in eerste instantie nog niet belangrijk. Omdat het niet mogelijk is om opnames te doen van het bouwblok kunnen de bouwkundige en constructieve eigenschappen van het bouwblok niet worden achterhaald en dienen ook nader onderzoek nodig te hebben.

2.3 DEFINITIES

Deze paragraaf definieert een aantal kernbegrippen belangrijk zijn in dit onderzoek. De kernbegrippen zijn alleen van toepassing voor dit project.

Herbestemming

Herbestemming is het geven van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw. In het geval van dit afstudeerproject gaat dat om de functie wonen. Er wordt dan ook wel gesproken van herontwikkeling omdat de originele functie van het bouwblok wordt teruggebracht.

Leegstand

Er zijn verschillende vormen van leegstand: frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand. In deze studie wordt frictieleegstand gedefinieerd als leegstand van minder dan 1 jaar. Langdurige leegstand is leegstand tussen de 1 en 3 jaar. Structurele leegstand betreft leegstand van meer dan 3 jaar (Van Gool et al. 2007).

Openbaar gebied

Een openbaar gebied is een gebied dat vrij toegankelijk is voor alle mensen, maar in de nacht kan worden afgesloten.

Semiopenbaar gebied

Een semiopenbaar gebied is een gebied dat tevens vrij toegankelijk is voor alle mensen, maar in de nacht kan worden afgesloten. Het verschil is de mindere mate van vrijheid die bezoeker ervaart wanneer deze zicht begeeft op een semiopenbaar gebied.



3 ONTWERPVISIE

In dit hoofdstuk wordt de integrale ontwerpvisie voor het bouwblok toegelicht. De ontwikkeling van ontwerpstrategie, schetsontwerp tot voorlopig ontwerp wordt verantwoord aan de hand van beeldmateriaal en tekst. De verantwoording van de ontwerpvisie is gebaseerd op de drie deelonderzoeken over historie, stedenbouwkunde en het concept wonen-boven winkels.

3.1 CONCEPT ‘DE ESSENTIE’

De stedenbouwkundige analyse concludeerde dat het bouwblok een diepe en ingewikkelde structuur heeft. Dit betekent dat de onderlinge relatie tussen gebouwen moeilijk te herkennen is omdat het hele bouwblok onoverzichtelijk is volgebouwd. Ontsluitingsmogelijkheden voor de etages zijn vanwege de dichtheid van het bouwblok zeer beperkt aan zowel de Wirdumerdijk als de Weaze. De winkelfunctie op de begane grond maakt het vrijwel onmogelijk om een ontsluiting te realiseren richting de verdiepingen zonder vloeroppervlakte af te staan. Daarnaast is het bouwblok verrijkt met een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten welke onaangeroerd dienen te blijven. Door deze beperkingen ontstaat er een duidelijke ontwerpstrategie, namelijk ontsluiting bieden via de platte daken van de winkels op de begane grond. Dit is te zien in figuur 2. Het voordeel van deze strategie is dat er zoveel mogelijk van de bestaande bouwstructuur in en rondom het bouwblok gehandhaafd kan blijven. Bovendien wordt er een tweede maaiveld gecreëerd door de platte daken te gebruiken als toegang naar de nieuwe woningen. Dit tweede maaiveld biedt vele opties voor de omliggende gebouwen.



Figuur 2: Schets ‘de essentie’ van de ontwerpstrategie voor de ontsluiting van de etages in het bouwblok aan de Wirdumerdijk en de Weaze. Door middel van een minimale ingreep aan het straatbeeld aan de Wirdumerdijk is het mogelijk ontsluiting te bieden aan de platte daken. Hetzelfde principe geldt voor het straatbeeld aan de Weaze.



3.2 FASE SCHETSONTWERP

De essentie van de ontwerpvisie toont de mogelijkheden voor een geheel nieuwe ontsluitingsmogelijkheid van de etages. Daarnaast ontstaat er een tweede maaiveld wat mogelijkheden biedt voor het realiseren van een nieuwe binnenplaats. De historische analyse concludeerde dat het bouwblok een aantal eeuwen geleden ook een binnenplaats had. In de loop van de eeuwen is de binnenplaats langzamerhand verdwenen. Een van de uitgangspunten is om deze binnenplaats weer terug te brengen. De stedenbouwkundige analyse laat zien dat de onderlinge hoogteverschillen tussen de platte daken goed overbrugbaar zijn.

3.2.1 UITGANGSPUNTEN

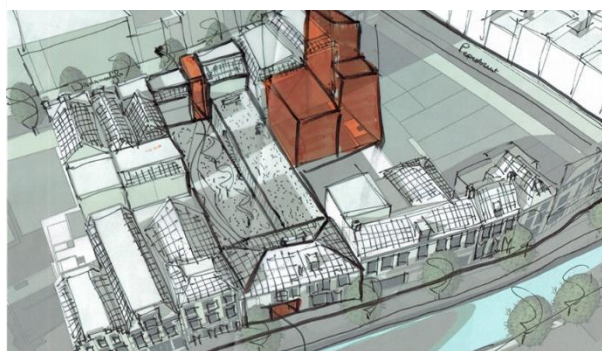
Op basis van de ontwerpstrategie is er een conceptuele uitwerking in figuur 3 en 4 weergegeven. Dit schetsontwerp bevat de essentie van de ontwerpstrategie zoals vermeld in §3,1: de ontsluiting van de verdiepingen via platte daken. De plaats van de ontsluiting van de Wirdumerdijk naar de Weaze ligt volledig gecentreerd in het bouwblok en creëert de kortste loopafstand tot nieuwe appartementen. De hoogbouw in het midden van het bouwblok is een ander aspect dat in de ontwerpvisie wordt meegenomen. De drie oranje gekleurde volumes in figuur 3 en 4 zijn de meest kenmerkende objecten welke een relatie hebben tot de herontwikkeling van het bouwblok.

Uitgangspunten

- Herontwikkeling van het bouwblok via de bestaande platte daken;
- Verdiepingen via zowel de Wirdumerdijk als de Weaze ontsluiting bieden;
- Zo veel mogelijk verdiepingen integreren in de ontwerpvisie;
- Waar mogelijk bestaande structuur handhaven;
- Historische waarden van het bouwblok behouden;
- Hoogbouw herontwerpen en integreren in de ontwerpvisie;
- Nieuwe openbare binnenplaats creëren.



Figuur 3: Schetsprincipe van het bouwblok met relevante onderdelen voor de ontwerpvisie gezien vanaf de Wirdumerdijk.



Figuur 4: Schetsprincipe van het bouwblok met relevante onderdelen voor de ontwerpvisie gezien vanaf de Weaze.



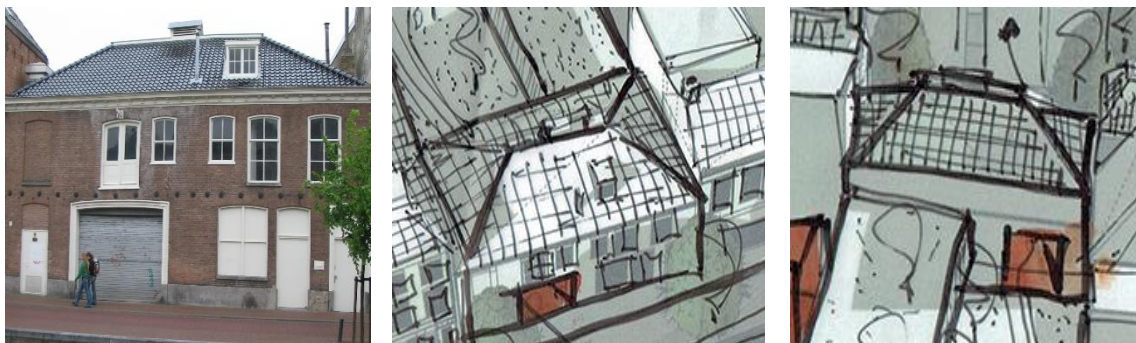
3.2.2 DE ONTSLUITING

Aan de zijde van de Wirdumerdijk is het pand met de WE fashion gevestigd. In het midden van dit pand is een trappenhuis gesitueerd welke toegang biedt tot de leegstaande verdiepingen van dit gebouw. Dit volume kan voor gebruikt worden om ontsluiting te bieden vanaf de Wirdumerdijk richting de platte daken. Dit gaat ten koste van de ontsluiting naar de etages via het trappenhuis. Echter is de bereikbaarheid van deze etages op te lossen via de platte daken.



Figuur 5: Primaire ontsluitingsmogelijkheid aan de Wirdumerdijk. Het slanke en langwerpige volume van het bestaande trappenhuis biedt een prominente optie voor een toegangspoort tot het binnengebied. De centrale ligging van het trappenhuis in het bouwblok zorgt ervoor dat de loopafstand tot elk nieuw appartement zo kort mogelijk is.

Aan de oostelijke kant van het bouwblok bevindt een gemeentelijk monument welke op één lijn ligt met het pand waarin de WE fashion is gevestigd. Dit monumentale pand diende vroeger als koetshuis en paardenstalling. De gevel van dit object dient gehandhaafd te worden vanwege de monumentale status. Op basis van dit feit is er gekozen een opening te maken ter plaatse van de bestaande overheaddeur. Door deze overheaddeur te verwijderen ontstaat er een opening die door middel van een trap naar de binnenplaats kan leiden. Op deze manier blijft het gevelaanzicht volledig gehandhaafd en kan er alsnog gebruik gemaakt worden van deze strategische positie. Dit principe valt ook in lijn met de toegangspoort die vroeger in het bouwblok aanwezig was als ontsluiting voor de binnenplaats en de ontmoetingsplek op de handelskade.



Figuur 6: Primaire ontsluitingsmogelijkheid aan de Weaze. De bestaande poort biedt een prominente optie voor een toegangspoort tot het binnengebied zonder het monumentale gevelbeeld aan te passen.

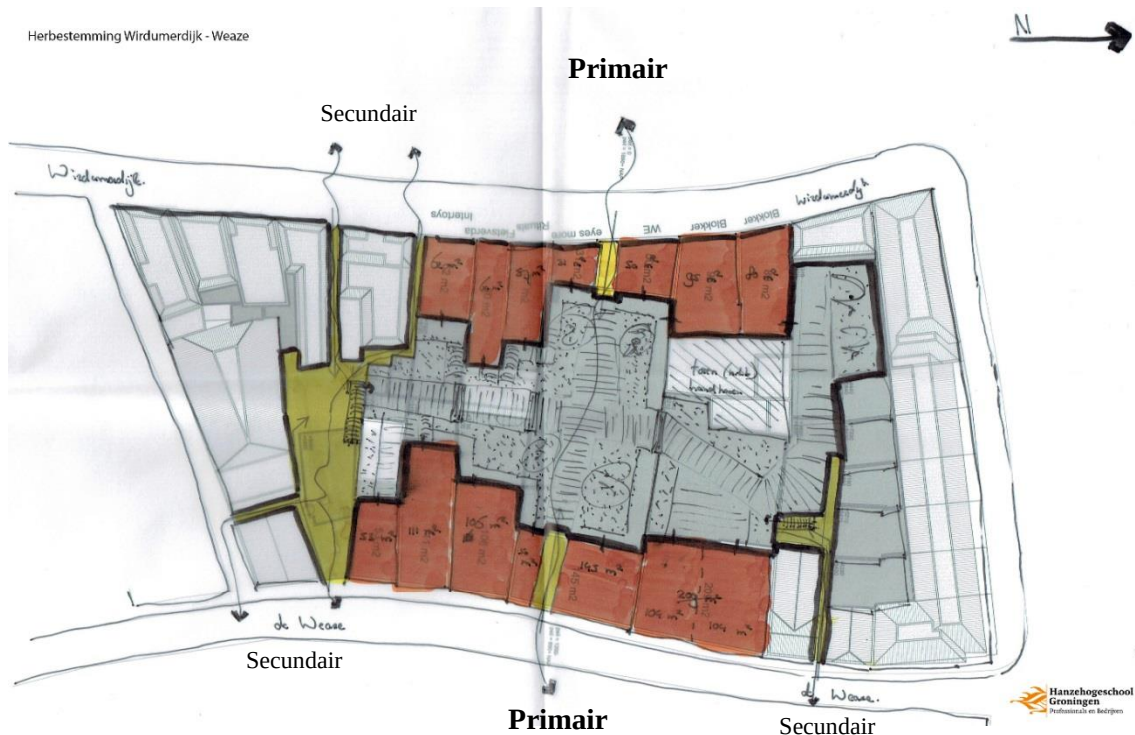


3.3 FASE VOORLOPIG ONTWERP

Het schetsontwerp en de essentie vormen de basis voor de ontwerpvisie van het bouwblok. De uitwerking van deze basis wordt verder verantwoord in het voorlopig ontwerp. Na verdere analyse van het bouwblok voor het voorlopig ontwerp zijn er nog een aantal potentiële ontsluitingsmogelijkheden aan de oostelijke en westelijke kant van het bouwblok. De uitwerking van het binnengebied en de hoogbouw in het bouwblok worden tevens verder uitgewerkt in het voorlopig ontwerp.

3.3.1 HET MASTERPLAN

Om de ontwerpvisie duidelijk te kunnen toelichten zijn de ontsluitingen onderverdeeld in primaire en secundaire ontsluitingen. In paragraaf §3.2.2 is de primaire ontsluiting verantwoord welke toegang biedt tot het binnengebied. In en rondom het bouwblok bevinden op diverse plaatsen oude stegen welke verbonden zijn aan de nieuwe binnenplaats. Deze ontsluitingen zijn als secundaire ontsluitingen gelabeld.



Figuur 7: Het masterplan voor de herontwikkeling van het bouwblok. De rode markering duidt de potentiële nieuwe appartementen en studio's aan met uitzondering van de toren. In het groen gearceerde gebied zijn de ontsluitingen en de binnenplaatsen op het niveau van de straat te zien.

In figuur 7 is het 'masterplan' weergegeven. Dit masterplan bevat de primaire en secundaire ontsluitingen, het openbaar gebruik, de woonfunctie, en een 'groen' binnengebied. De primaire ontsluiting is ter hoogte van de WE Fashion en het koetshuis op de Weaze gepositioneert. De secundaire ontsluitingen zijn alle overige stegen en openingen in het bouwblok welke leiden tot het binnengebied.



Aan de zuiderzijde van het binnengebied is een semi-openbaar gebied gecreeërd met bergingen en een fietsenstalling voor de toekomstige bewoners. Deze fietsenstallingen en bergingen zijn op het niveau van de straat gesitueerd om de logistiek simpel te houden. Dit betekent dat fietsen dat diversen uit de bergingen niet met een hellingbaan naar het binnengebied hoeven te worden gebracht. De toekomstige bewoners kunnen via een trap naar het platte dak welke toegang biedt tot de nieuwe appartementen en studio's. Aan de noorderzijde van het binnengebied is tevens een secundaire ontsluiting geplaatst. Met dit masterplan de diepte en compexle structuur van het bouwblok opgelost.

3.3.2 PRIMAIRE ONTSLUITING WIRDUMERDIJK

Het pand waarin de WE Fashion is gevestigd leent zich uitstekend voor een nieuwe ontsluiting richting het binnengebied. Het slanke en langgerekte trappenhuis doet aan voor een entreepoort. Het bestaande casco van het trappenhuis kan hergebruikt worden door de bestaande trappen en kozijndelen te verwijderen. Deze opening kan op vele manieren worden ingevuld maar om duidelijk aan te tonen dat er een nieuw binnengebied is gerealiseerd is ervoor gekozen om deze opening zoveel mogelijk contrasterend te maken ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Om de toegang tot het binnengebied te accentueren is ervoor gekozen om het casco te voorzien van een modern kader dat zeer contrasterend is met de bestaande bebouwing. In de nok zijn houten lamellen toegepast welke bijdragen aan het moderne karakter van de doorgang. De houtsoort en kleurstelling van de houten lamellen komt overeen met de nieuw te maken vlonders op de platte daken. Door het trappenhuis een modern kader te geven ontstaat er een tijdlijn in het gevelbeeld qua architectuurstijlen. Dit houdt in dat het gevelbeeld een ontwikkeling doormaakt van de periode 1900 – 1980 – 2018 en weer teruggaat naar de twintigste eeuw.



Figuur 8: Voorlopig ontwerp van de primaire ontsluiting aan de Wirdumerdijk. Het contrast in het gevelbeeld laat een duidelijke tijdlijn zien. De poort moet aanduiden dat er een tweede wereld aanwezig is in het bouwblok.



3.3.3 PRIMAIRE ONTSLUITING WEAZE

Uit de historische analyse is gebleken dat het voormalige koetshuis ter plaatse van de Weaze als gemeentelijk monument staat geregistreerd. Op basis van dit feit is een passend ontwerp gemaakt waarbij de bestaande gevel gehandhaafd wordt. De bestaande overheaddeur zal verwijderd worden en ontsluiting bieden aan de binnenplaats. Door deze aanpassing zal er echter achter de gevel aan het object gesleuteld moeten worden.

Door een opening te maken ter plaatse van de overheaddeur zal het object achter de voorgevel in twee volumes worden gesplitst. Het volume aan de rechterzijde kan bestemd worden met de functie wonen. Het volume aan de linkerzijde zou dienst kunnen doen als bergingen of een technische ruimte ten behoeve van de nieuwe appartementen en studio's. Aan de achterzijde wordt een moderne dakkapel toegepast, deze dakkapel is in dezelfde stijl bedacht als de primaire ontsluiting ter plaatse van de Wirdumerdijk. Op deze manier staan deze objecten in relatie met elkaar. Uit analyse van de bouwkundige structuur blijkt dat deze dakkapel noodzakelijk is om de hoogte te overbruggen middels een trap richting het platte dak.



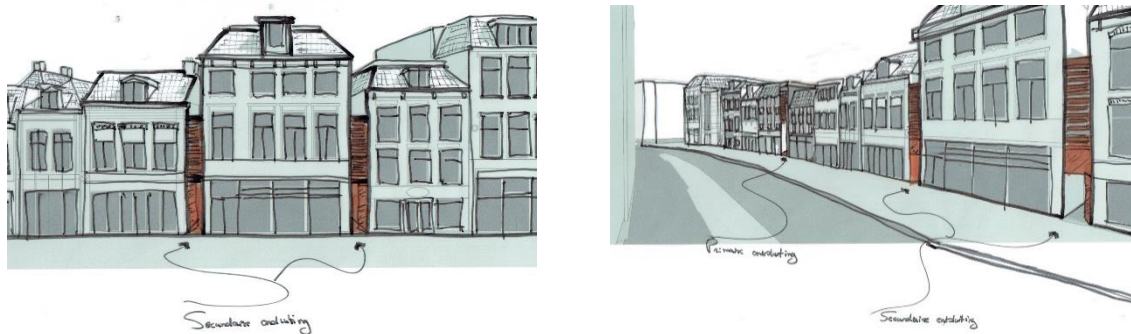
Figuur 9: Voorlopig ontwerp van de primaire ontsluiting aan de Weaze. Het bestaande gevelbeeld moet behouden worden vanwege de monumentale status. In tegenstelling tot de Wirdumerdijk is hier geen contrast aanwezig. Dit is dan ook minder van belang omdat de Wirdumerdijk een drukker straat is dan de Weaze.



3.3.4 SECUNDAIRE ONTSLUITINGEN

Om de ontwerpvisie een coherente aard te geven zijn de secundaire ontsluitingen in dezelfde stijl als de primaire ontsluiting ontworpen. De secundaire ontsluitingen hebben een kleinere omvang maar hebben wel een esthetische relatie met de primaire ontsluiting. Deze secundaire ontsluitingen zijn alleen bruikbaar voor de bewoners van het bouwblok in verband met veiligheid. De Weaze heeft een slechte reputatie en dient daarom grotendeels gesepareerd te worden van het bouwblok. Om de veiligheid in het bouwblok te waarborgen kan een bewoner van deze secundaire ontsluitingen gebruiken door gebruik te maken van een sleutel.

De ontsluiting op de linker foto van figuur 11 heeft een grotere breedte van de rest van de ontsluitingen. Dit komt omdat alle ontsluitingen eeuwenoude stegen zijn. De huidige invulling van deze ontsluiting is een opslagruimte met een storend gevelbeeld. De historische analyse liet zien dat hier vroeger een gebouw stond in dezelfde stijl als de rest van de gebouwen. Er is gekozen om deze opslagruimte te verwijderen en te vervangen voor een ontsluitingspoort in dezelfde stijl als de andere poorten.



Figuur 11: De secundaire ontsluitingen ter plaatse van de Wirdumerdijk.



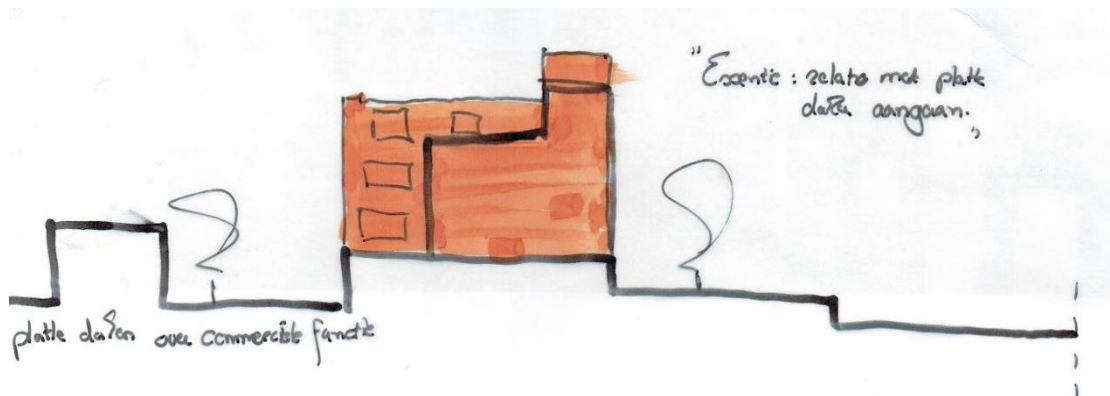
Figuur 10: De secundaire ontsluitingen ter plaatse van de Weaze.



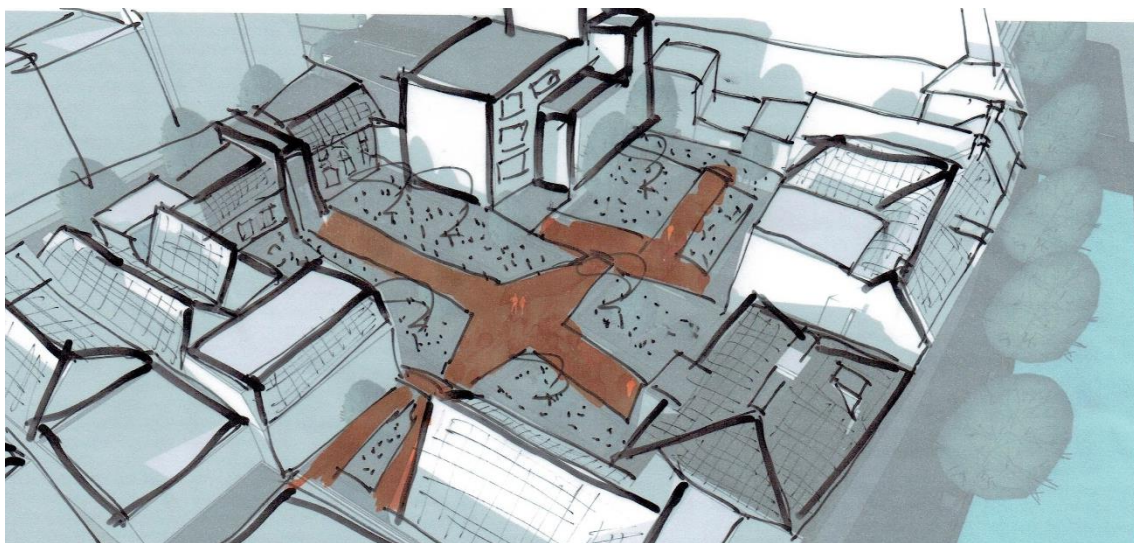
3.3.5 BINNENGEBIED

In figuur 12 zijn de niveauverschillen tussen de onderlinge platte daken goed zichtbaar. Uit de resultaten van de wonen-boven-winkels analyse werd het duidelijk dat bijna alle etages leeg stonden. De stedenbouwkundige en wonen-boven-winkels analyse concludeerde ook dat de meeste etages goed bereikbaar zijn via de platte daken en getransformeerd kunnen worden tot appartementen en studio's. De voordeuren van deze appartementen en studio's zijn te bereiken via de binnenplaats. De appartementen en studio's zijn niet inhoudelijk uitgewerkt omdat de bouwkundige staat van de gebouwen geïnventariseerd worden. Dit was niet mogelijk zoals vermeld in paragraaf §2.2.2.

Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat dit gebied zich leent voor een soortgelijke stedenbouwkundige invulling als bekende hofjes in Groningen en Leeuwarden. Het binnengebied is ingedeeld met een openbaar, een semiopenbaar, en een privégebied. Door het organiseren van deze gebieden ontstaat er een zachte scheiding tussen het gebied van de semiopenbare en het openbare gebied. Het semiopenbare gebied behoort tot het eigendom van de bewoner maar valt tot een zekere hoogte niet te onderscheiden van het openbare gebied. Het bepalen van deze scheidingslijn wordt gedaan door de bezoeker zelf. Deze onzichtbare scheidingslijn tussen openbaar en semiopenbaar is kenmerkend voor een hof.



Figuur 13: Doorsnedeprofiel van de platte daken.

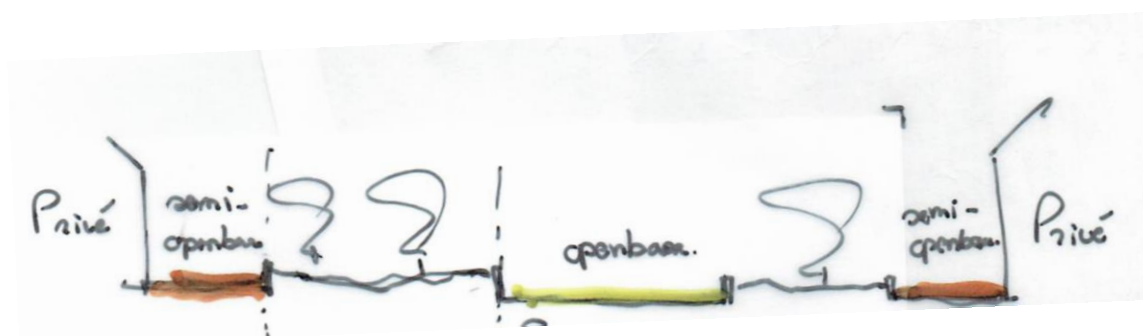


Figuur 12: Overview van de openbare binnneplaats in het bouwblok. De oranje arcering duidt de looppaden aan.

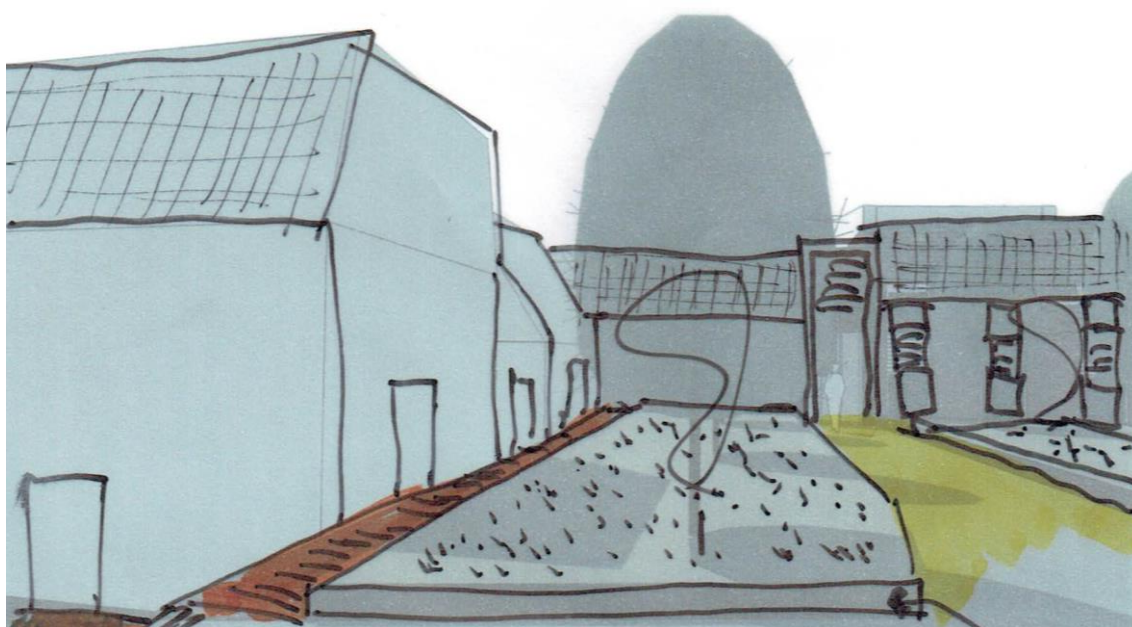


De verhoogde binnenplaats zal voor een groot gedeelte openbaar zijn en voorzien van groenvoorzieningen en objecten die in een park aannemelijk zijn. De bewoners zullen een strook van één tot anderhalve meter tot hun beschikking krijgen waar de eigenaar een stoel of tafel kan neerzetten. Als gevolg van deze handelingen ervaart de bezoeker een bepaalde mate van openheid in het centrum van het gebied. Naarmate de bezoeker meer naar de voordeur trekt zal er een bepaalde mate van discomfort en geslotenheid optreden.

De primaire en secundaire ontsluitingen zijn ter plaatse van de straat en de verdiepingen afsluitbaar. Net zoals de hofjes in Leeuwarden en Groningen zal dit gebied op afgestemde tijdstippen voor het individu afgesloten zijn. Alleen bewoners zullen op deze tijden middels een sleutel of elektronische pas toegang kunnen krijgen tot het binnengebied en hun appartement.



Figuur 14: Doorsnede-profiel van de scheiding tussen openbaar, semiopenbaar en privé.



Figuur 15: Overview van de scheiding tussen openbaar, semiopenbaar en privé.



3.3.6 INRICHTING BINNENGEBIED

De inrichting van het binnengebied vereist nader onderzoek. Het inrichten van een gemeenschappelijke tuin is een ander vakgebied dat niet per se bij de bouwkunde hoort. Omdat het realiseren van een groen binnengebied op platte daken nauw samenhangt met de seizoenen, flora en fauna is het advies om hier een tuinarchitect voor in te schakelen voor de definitieve inrichting van de binnenplaats. Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat een soortgelijke invulling als de Ebbingedwinger te Groningen goed in het plan zou passen. Het gebied wat daar is gerealiseerd sluit qua schaal en natuurlijke vormgeving goed aan op de ontwerpvisie. Dit betekent niet dat de essentie van het binnengebied veranderd qua ruimtelijke inrichting. Het gebruik van openbare, semiopenbare en privéruimtes is een aspect dat zeker behouden dient te worden. Het gebied zou de volgende kernwaarden moeten bevatten:

Uitgangspunt gras

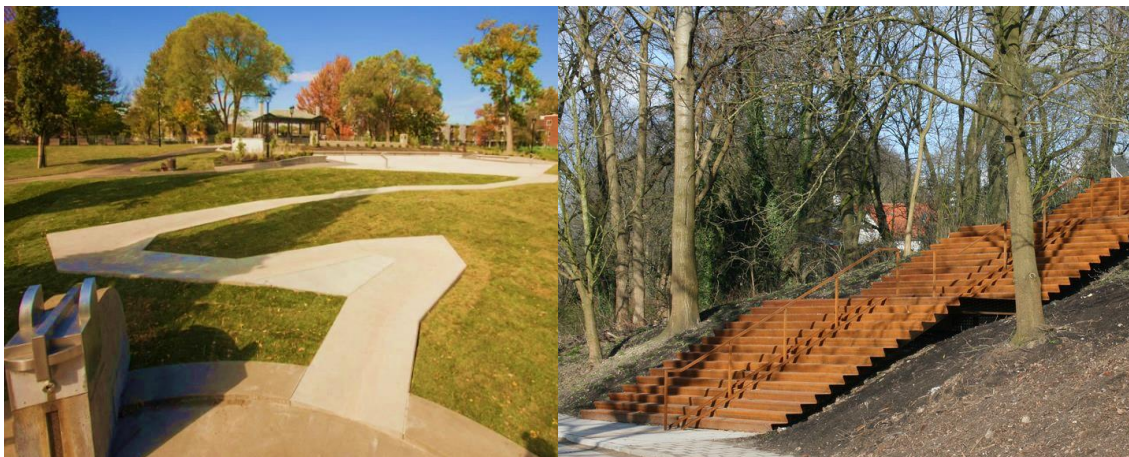


Uitgangspunt afscheidingen





Uitgangspunt routing



Sfeerimpressie ontmoetingsplekken





3.3.7 DE TOREN

Nu er geanalyseerd is wat de mogelijkheden zijn in het binnengebied kan er gekeken worden naar een nieuwe invulling van de bestaande toren in het binnengebied. De bestaande toren bestaat uit vijf bouwlagen inclusief de begane grond. Het object bevindt zich centraal in het binnengebied. De gevels van de toren zijn over het algemeen gedateerd en in sombere staat. Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat de toren op dit moment niet tot weinig mee doet in de prominent aanwezige hoogbouw van Leeuwarden. Wellicht is dit een verbeterpunt om het bouwblok aan de Wirdumerdijk opnieuw op de kaart te zetten en mee te laten doen de prominente hoogbouw rondom het bouwblok.



Figuur 17: *Perspectief tekening uit 3D model van bestaande toren (eigen werk 2018)*

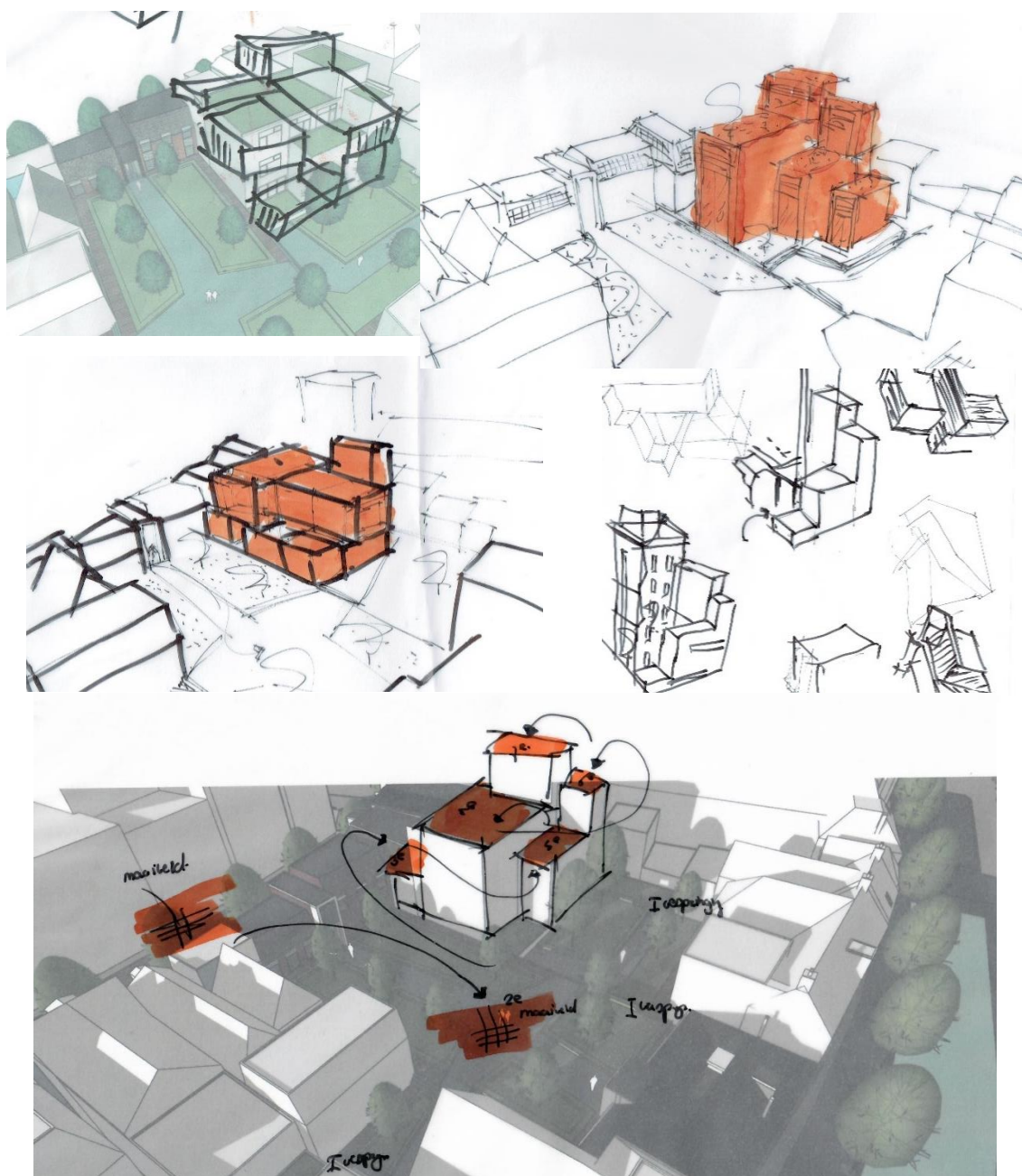


Figuur 16: *Perspectief tekening uit 3D model locatie bestaande toren (eigen werk 2018)*



De bestaande toren is qua volume en bestaande structuur geanalyseerd, in het kader van haalbaarheid is ervoor gekozen om net zoals bij de primaire en secundaire ontsluiting het bestaande object te handhaven en eventueel te gaan hergebruiken.

Op de bovenstaande afbeeldingen is een deelfragment van het schetsproces weergegeven. Zoals op de eerste afbeelding goed zichtbaar is de ontwerp strategie om zoveel mogelijk de bestaande structuur over ten nemen. Uit deze schets sessie is naar voren gekomen dat een thema met een 3^e of 4^e extra maaiveld interessant kan zijn. Op deze manier zou de toren een verlengstuk kunnen zijn van het nieuwe binnengebied op het 2^e maaiveld. Ook het feit dat de bestaande daken van elkaar verspringen zou hier coherent aan kunnen zijn. Er is dus voorgesteld om het bestaande object volledig te handhaven en op te knappen omdat het volume al goed in het thema viel.

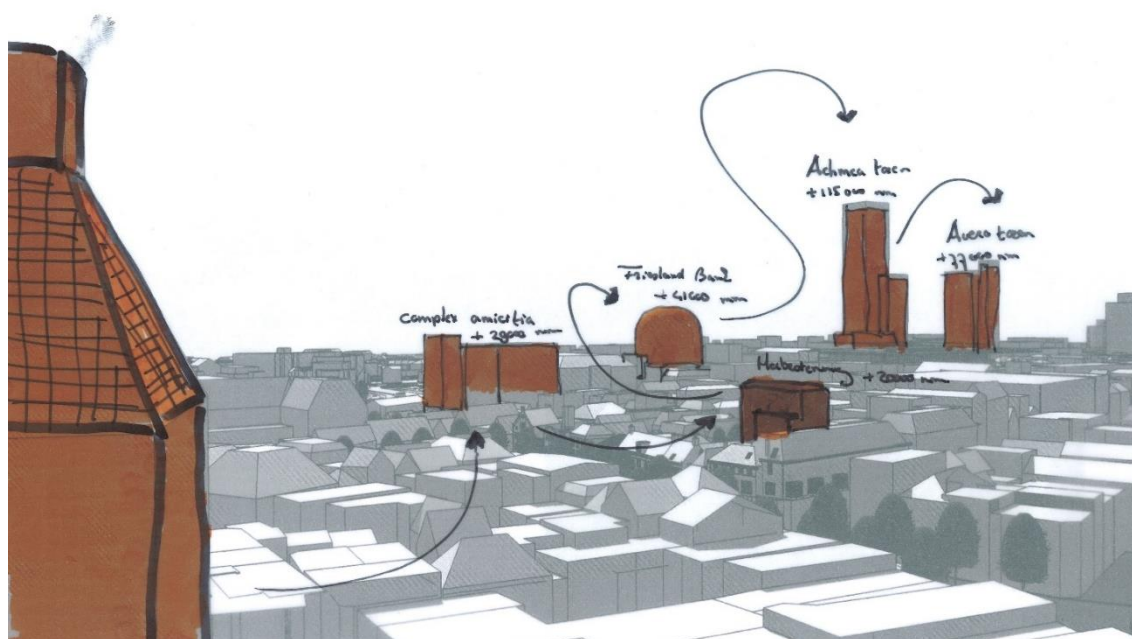


Figuur 18: Fragment ontwerpproces (eigen werk 2018)



Op 30 april 2018 is het concept in figuur 19 besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft aangegeven dat deze keuze wel heel “braaf” is. “Het plan vraagt nog om een stukje sprankeling” aldus Silvester Adema. Na deze beoordeling hebben wij zelf het plan nogmaals objectief bekeken. Ook wij kwamen tot de conclusie dat het plan op deze manier “goed” is en werkt, maar niet spectaculair is.

Tevens gaf Silvester Adema aan, is het de bedoeling dat we mee doen met de prominent aanwezige hoogbouw/horizon rondom het bouwblok? Of juist niet? Zo ja, wanneer doet het object mee in de hoogbouw? Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat het object met de bestaande hoogte niet tot weinig mee doet aan de horizon. Op dit moment is besloten het object te gaan ophogen met ± 4 á 6 bouwlagen. Deze beslissing gaf ontwerptechnisch meer ruimte om bijzondere architectuur te maken. Op de onderstaande afbeelding is perspectief schets weergegeven met de nieuw aan te houden hoogte. Deze nieuwe hoogte zorgt ervoor dat het object buiten het bouwblok steekt en een uitzondering vormt ten opzichte van de rondom gelegen bebouwing.



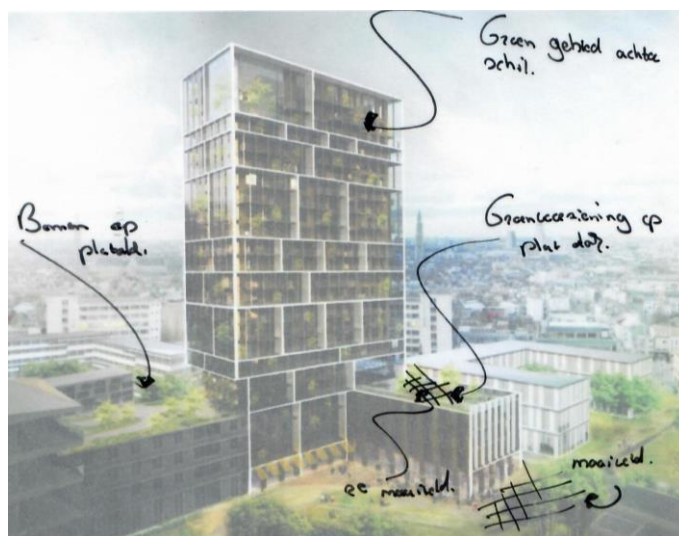
Figuur 19: Verhouding hoogbouw binnenstad Leeuwarden (eigen werk 2018)



Om inspiratie op te doen naar mogelijke vormen en contrasten is er gezocht naar referenties welke interessant kunnen zijn als precedent werking. De precedentwerking waarin het mogelijk is de toren in het concept te plaatsen van het binnengebied. Het binnengebied is bestempeld als een groen binnengebied op hoogte. Met deze kernwaarden is er verder gezocht naar vorm, materialisering en sfeer. Op de onderstaande figuren staan een aantal geanalyseerde referenties.

Referentie A

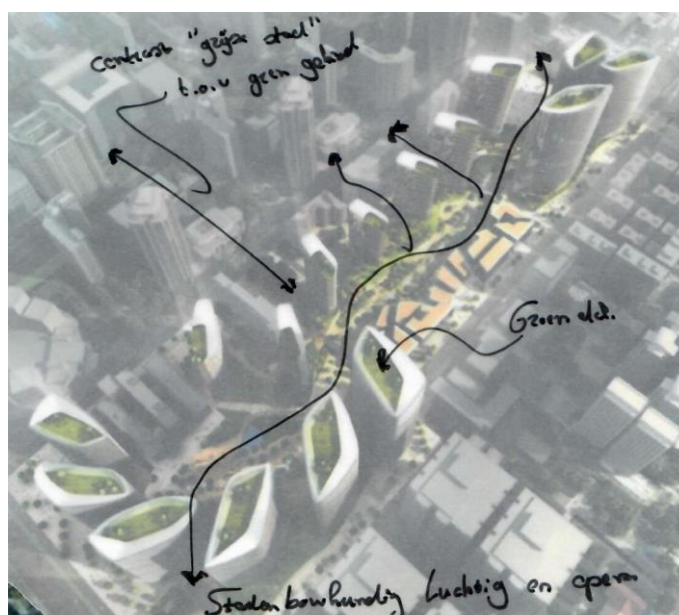
- Verschillende maaiveld niveaus;
- Groenvoorziening op platte daken (bomen en gras)
- Groen gebied achter thermische schil;
- Contact vanaf verdiepingen met binnengebied;
- Contact met context (de stad) om het binnengebied.



Figuur 20: Referentie A (foto via Pinterest, 2018)

Referentie B

- Stedenbouwkundige transparantie (doorkijk door het gebied richting de context);
- Contrast tussen het groene binnengebied en de “grijze” stad op de achtergrond;
- Groene daken op complexen.



Figuur 21: Referentie B (foto via Pinterest, 2018)

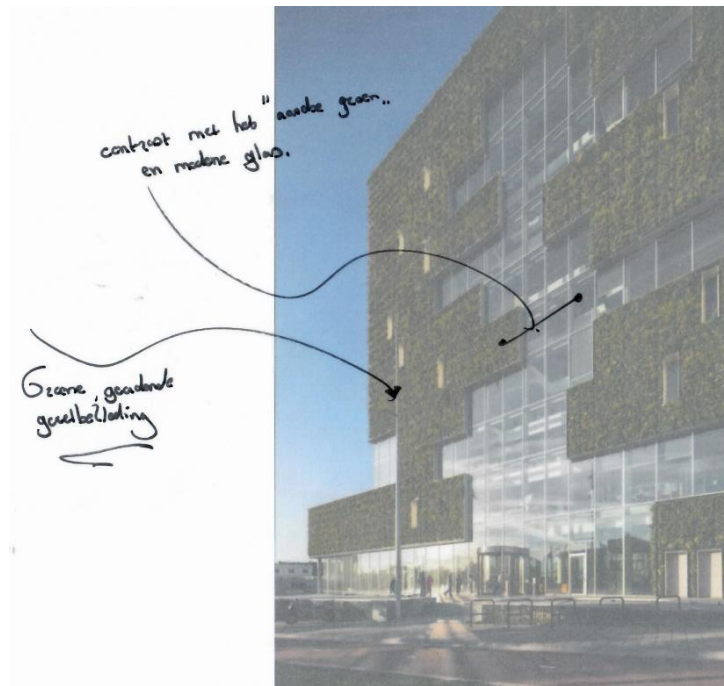


Referentie C

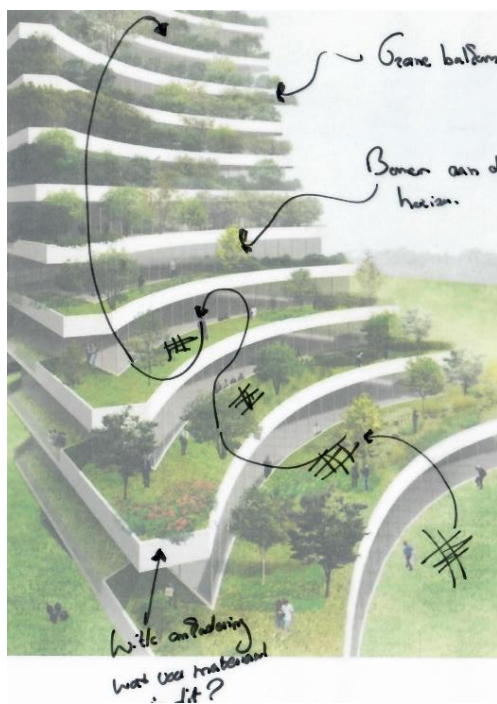
- Combinatie materialisering (planten en glas);
- Contrast tussen materialisering.

Referentie D

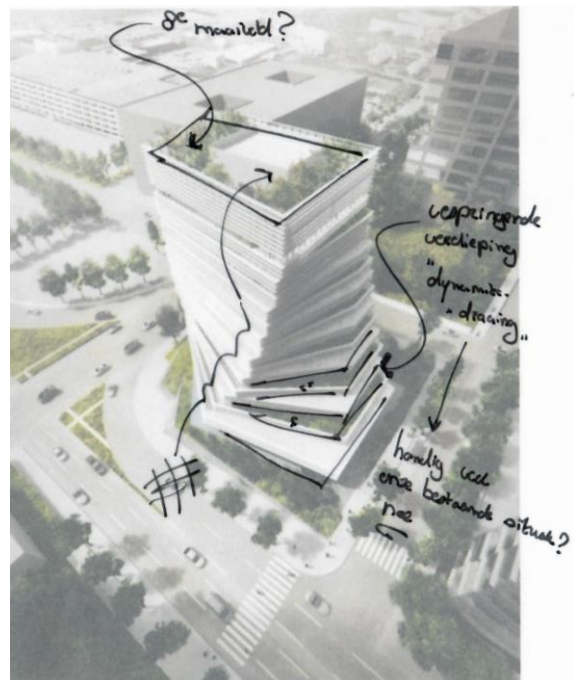
- Maaiveld doorzetten op verschillende verdiepingen.
- Verspringende verdiepingen (dynamiek, draaiing in beeldtaal)
- Groenvoorzieningen op balkons en daken
- Op onderstaande foto is een witte plint aanwezig wat voor materiaal is dit?, accentueert het groen perfect.



Figuur 22: Referentie C (foto via Pinterest, 2018)



Figuur 23: Referentie D (foto via Pinterest, 2018)

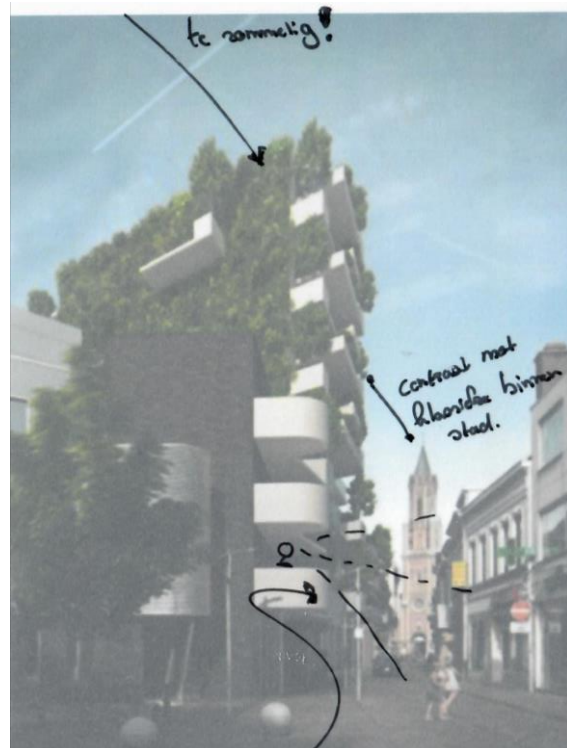


Figuur 24: Referentie E (foto via Pinterest, 2018)

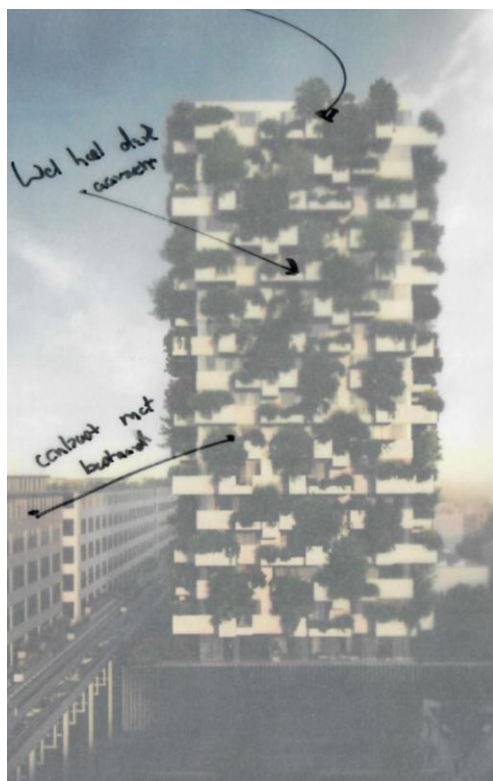


Referentie E, F, G, H

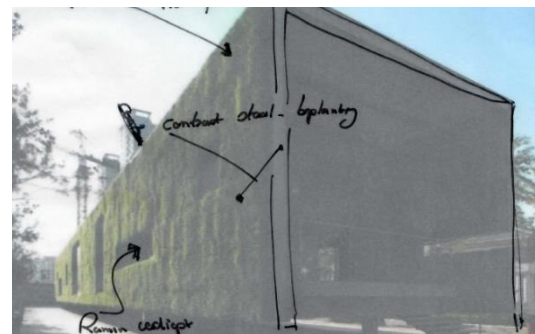
- Gevelbeplanting toegepast in figuur 25 is te rommelig
- Het contrast tussen architectuur klassieke binnenstad en het nieuwe object op figuur 28
- De gerealiseerde balkon op figuur 25 (contact met omgeving)
- Op de foto in figuur 27 is de combinatie gemaakt tussen gevelbeplanting en cortenstaal. Het contrast tussen deze twee materialen is erg interessant;
- Op de foto in figuur 26 is een “groene huid” gerealiseerd over het binnen klimaat;
- Op de foto in figuur 28 zijn de balkons begroeit. Wel erg druk aanzicht.



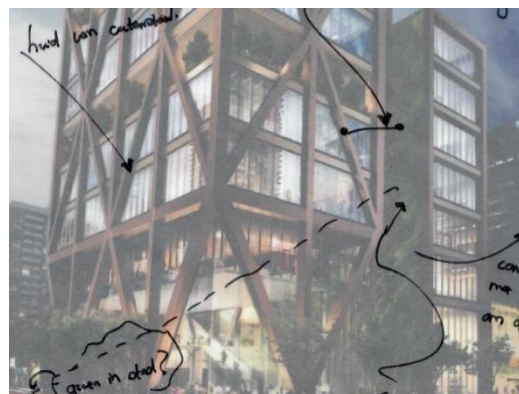
Figuur 25: Referentie E (foto via Pinterest, 2018)



Figuur 28: Referentie F (foto via Pinterest, 2018)



Figuur 26: Referentie G (foto via Pinterest, 2018)

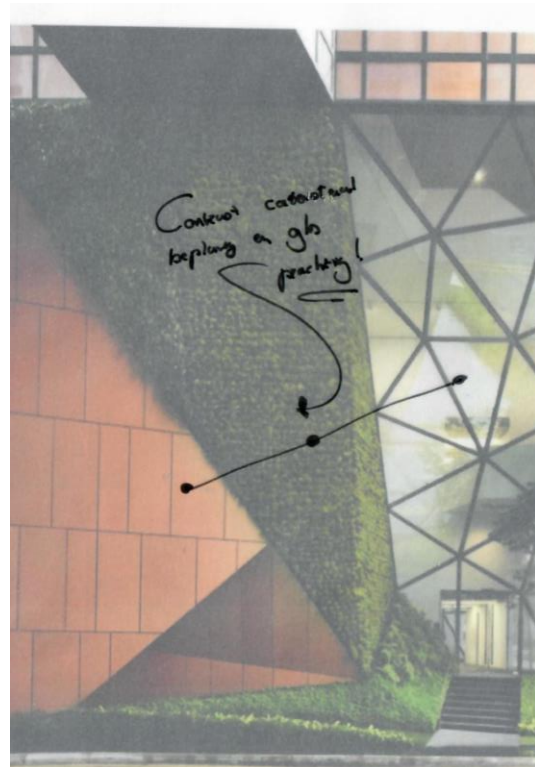


Figuur 27: Referentie H (foto via Pinterest, 2018)

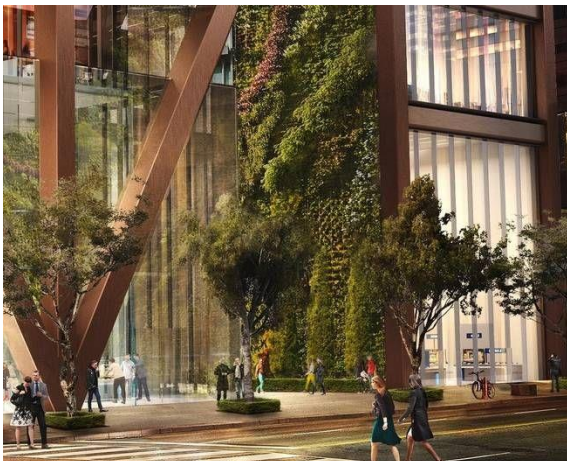


Referentie I, J, K

- Op de foto in figuur 29 groeit de beplanting om en door het cortenstaal.
- Op de foto in figuur 30 is de combinatie cortenstaal, beplanting en glas zichtbaar.
- Op foto in figuur 31 is de combinatie gemaakt tussen gevelbeplanting en cortenstaal. Het contrast tussen deze twee materialen is erg interessant.



Figuur 29: Referentie I (foto via Pinterest, 2018)



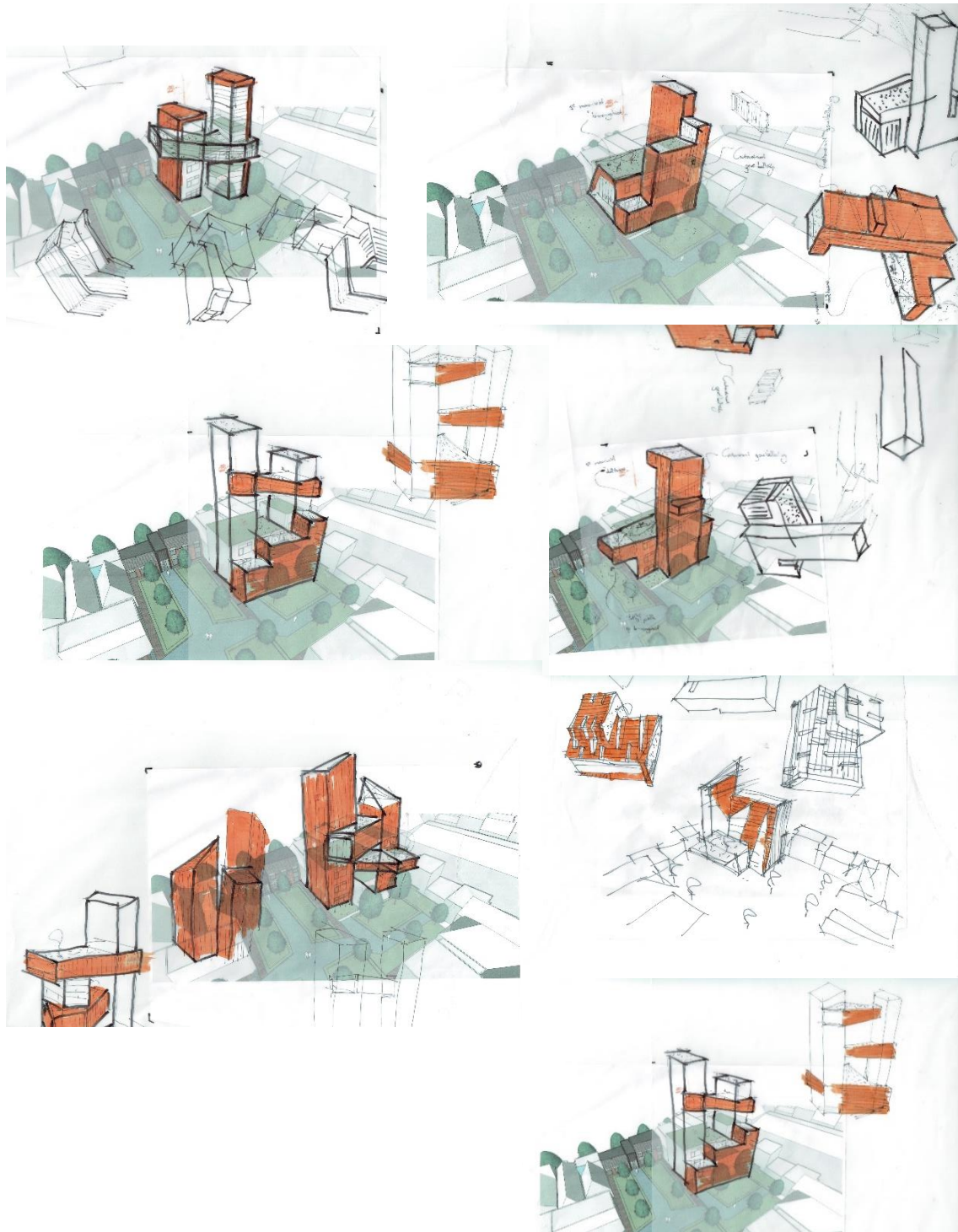
Figuur 31: Referentie J (foto via Pinterest, 2018)



Figuur 30: Referentie K (foto via Pinterest, 2018)



Met verkregen inspiratie en ideeën is een nieuwe schets sessie gestart. Op de onderstaande afbeelding is een deelfragment van het ontwerp proces weergegeven. Er is in deze schetsen geprobeerd de grote voorbeelden die in referenties staan in het binnengebied te plaatsen. Opvallend hieraan is dat het niet op die manier werkt, de voorbeelden in de referenties waren “te groot” bedacht voor het binnengebied.



Figuur 32: Fragment schetsproces (eigen werk 2018)



Door de referenties op een kleinere schaal te toe te passen zijn de onderstaande schetsen tot stand gekomen. In het binnengebied is gekozen voor cortenstalen afscheidingen, deze keus heeft ook invloed gehad op het ontwerp van de toren. Door dit materiaal opnieuw toe te passen ontstaat er samenhang met het binnengebied. Op de onderstaande afbeelding in figuur 33 is één van de precedenten direct in de context geplaatst.

In de precedentwerking is gebruik gemaakt van een cortenstalen “huid” dit principe is op eigen

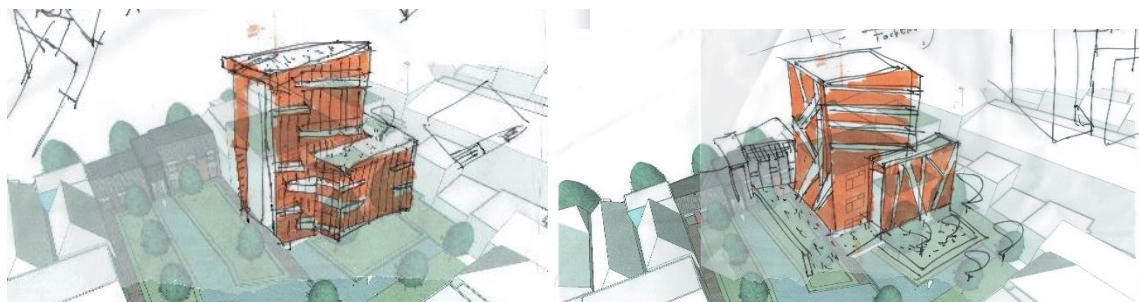


Figuur 33: Precedent geplaatst in context (eigen werk 2018)



Figuur 34: Overzicht precedentwerking (eigen werk 2018).

manier doorgezet in de onderstaande schetsen. Bij het vormen van deze zogenaamde “huid” is ingehaakt op de vormgeving van het gebied zelf. De beeldtaal in de gevelbekleding is afkomstig van de routing in het binnengebied.



Figuur 35: Schetsontwerpen (eigen werk 2018).



Het voorlopig ontwerp versie 1

In figuur 36 is het voorlopig ontwerp weergegeven. Het bestaande object is opgetoet en voorzien van nieuwe gevelopeningen. De bestaande structuur is op sommige posities nog herkenbaar. Een voorbeeld hiervan is dat de kopse kanten van de vloeren in het gevelaanzicht zichtbaar zijn. Deze bestaande horizontale belijning accentueert de nieuwe cortenstalen “huid”. Resultierend uit de analyse wonen boven winkels is ervoor gekozen het wonen en koken richting het binnengebied en de Wirdumerdijk te organiseren. Het slapen is op de “rustigere” zijde van de toren georganiseerd.



Figuur 36: Organisatie woonfunctie (eigen werk 2018)

Conceptvorming toren

“Er is een prachtig groen binnengebied gecreëerd. Dit gebied zou op afstand kenbaar moeten zijn voor bezoekers en inwoners van de stad Leeuwarden. De gecreëerde binnenwereld in het hart van het bouwblok verschilt totaal met dat wat er buiten het bouwblok gebeurt. Buiten het bouwblok is namelijk de “grijze” stad en binnen het bouwblok de contrasterende groene binnenwereld. De toren zou dit principe moeten versterken en omarmen. Hiernaast zou de toren op haar eigen manier mee moeten doen in de hoogbouw van Leeuwarden. Een toren die de nieuw gemaakte binnenwereld op afstand profileert en kenbaar maakt.”



Figuur 37: Voorlopig ontwerp versie 1 (eigen werk 2018)

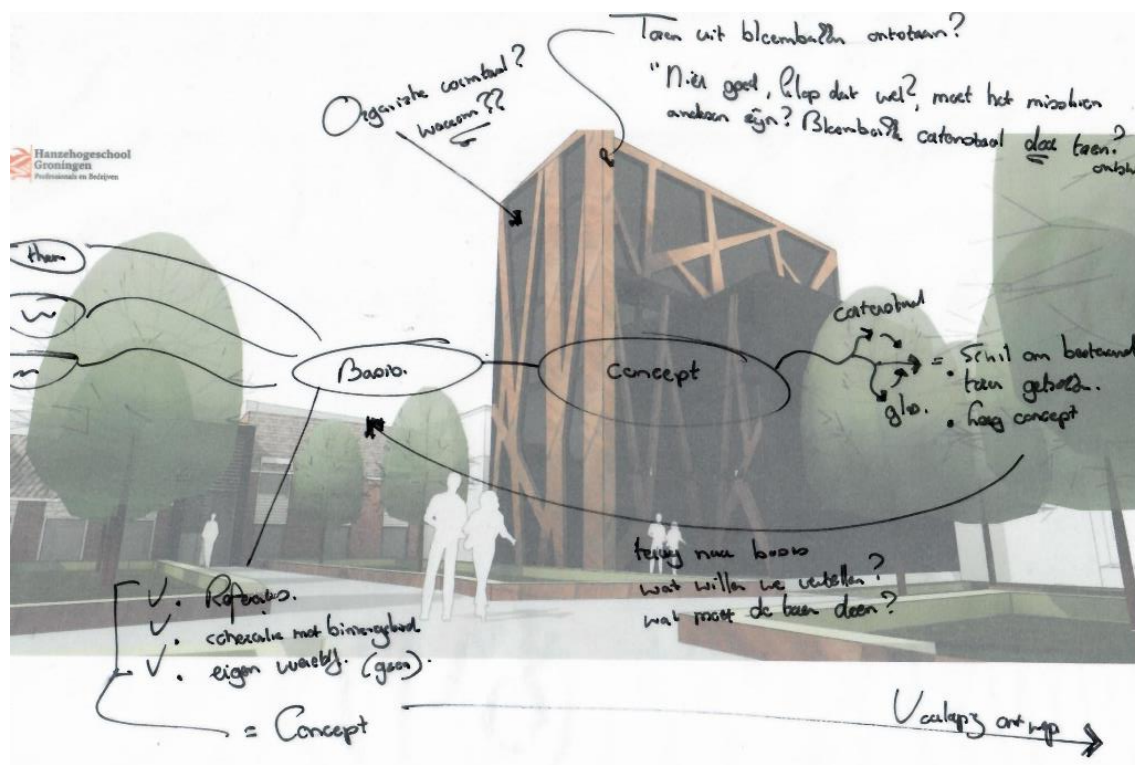


Op 10 mei 2018 is het ontwerp met de opdrachtgever besproken, de feedback die hieruit is ontstaan. Geeft reden om het ontwerp te herzien, de opdrachtgever mist de cohesie met het groene binnengebied. Het bestaande object is weliswaar van een nieuwe “huid” voorzien maar mist het verhaal wat betrekking heeft op de plek zelf. Naar aanleiding van de feedback was het nodig om het ontwerp nogmaals objectief te benaderen. De vormgeving van de gevelbekleding blijft ons erg aanspreken omdat dit overeenkomt met “speelse” routing in het binnengebied. Het was tijd om nogmaals naar de grondbeginselen van het ontwerp te kijken. Wat zal de beoogde woonkwaliteit zijn? Wat voor invloed willen we uitoefenen op het binnengebied doormiddel van de toren. Wat is de boodschap van de toren op deze plek?

Eigen kritiek en feedback op het voorlopig ontwerp:

- Het idee om cortenstaal gevelbekleding gebruiken wordt verantwoord doordat dit materiaal al gebruikt wordt in het binnengebied als afscheiding voor de groenvoorziening. Zou deze verantwoording niet andersom moeten zijn? namelijk dat de toren tot deze ontwikkeling heeft geleid?
- De toren is ontstaan doordat de cortenstalen gevelbekleding het bestaande object tot zich heeft genomen. Is dit het verhaal waarom de toren op deze wijze is vormgegeven? Er zou een sterker argument moeten zijn.
- De toren zou het gebied op afstand moeten profileren, is dit gelukt? Geeft de toren op afstand aan wat er gebeurt? Vertelt de toren het verhaal wel?

Na het verscherpen van het beoogde resultaat is geconcludeerd dat er nog een vertaalslag moet komen om het concept goed over te brengen.



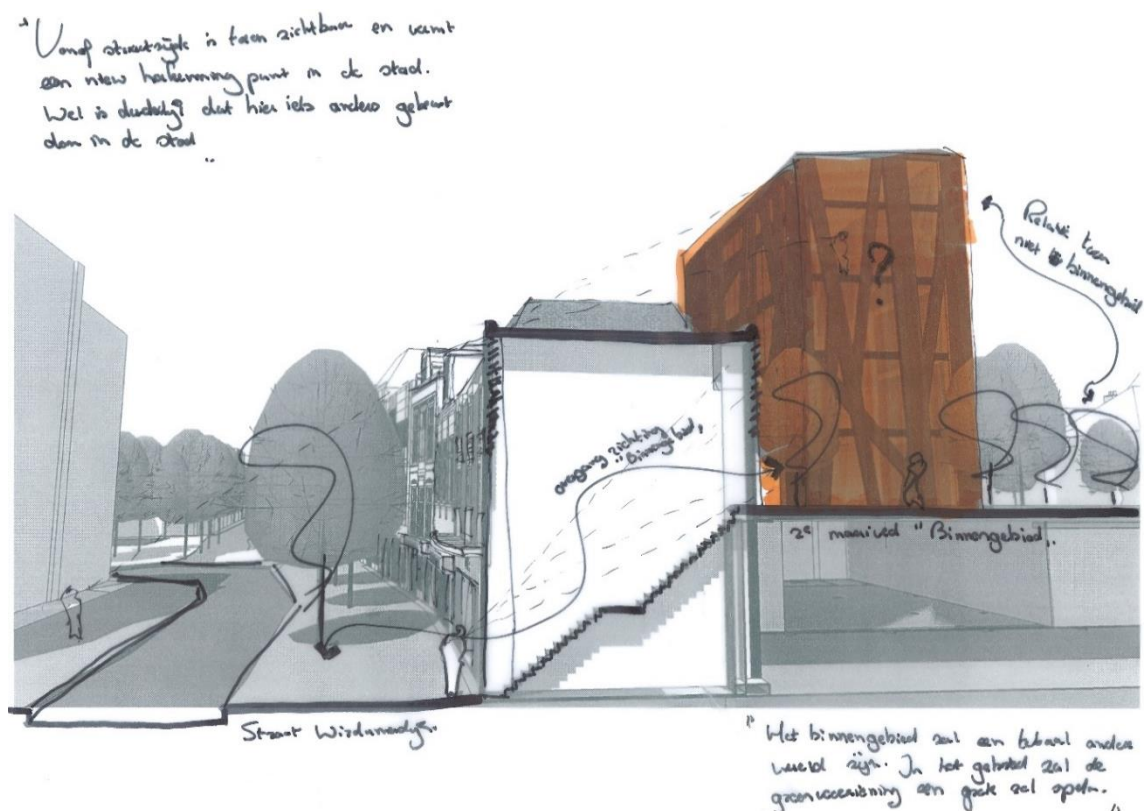
Figuur 38: Kritiek op voorlopig ontwerp versie 1 (eigen werk 2018)



Het voorlopig ontwerp versie 2

“Er is een prachtig groen binnengebied gecreëerd. Dit gebied zou **op afstand kenbaar**[1] moeten zijn voor bezoekers en inwoners van de stad Leeuwarden. De gecreëerde binnenwereld in het hart van het bouwblok verschilt totaal met dat wat er buiten het bouwblok gebeurt. Buiten het bouwblok is namelijk de “grijze” stad en binnen het bouwblok de **contrasterende groene binnenwereld**. De toren zou dit principe moeten **versterken en omarmen**[2]. Hiernaast zou de toren op haar eigen manier mee moeten doen in de hoogbouw van Leeuwarden. **Een toren die de nieuw gemaakte binnenwereld op afstand profileert en kenbaar maakt** [3].

1. De herbestemming van het gebied is op afstand kenbaar gemaakt door de hoogte van de toren te vergroten naar acht bouwlagen.



Figuur 39: Overzicht relatie straat – binnengebied - toren (eigen werk 2018)



2. Door kernwaarden van het binnengebied door te voeren in de toren is het mogelijk het gebied middels de toren op afstand te profileren. Één van deze kernwaarden is dat de herbestemming zich afspeelt op het 2^e maaiveld. Deze waarde is terug gebracht door een relatief groot groen terras te creëren ter hoogte van de 5^e bouwlaag. Op deze wijze wordt er een 3^e maaiveld geïntroduceerd. Een andere kernwaarde is dat het binnengebied een groen karakter kent, dit groene karakter is in de toren doorgevoerd door op bepaalde locaties groene wanden te realiseren. Tevens is uit de stedenbouwkundige analyse gebleken dat de gemeente hier groot voorstander van is en hier ook voor uitkomt door subsidie beschikbaar te stellen.



Figuur 41: 3D overview ontwerpvisie “groene wanden”(eigen werk 2018)



Figuur 40: 3D overview ontwerpvisie “3^e maaiveld”(eigen werk 2018)

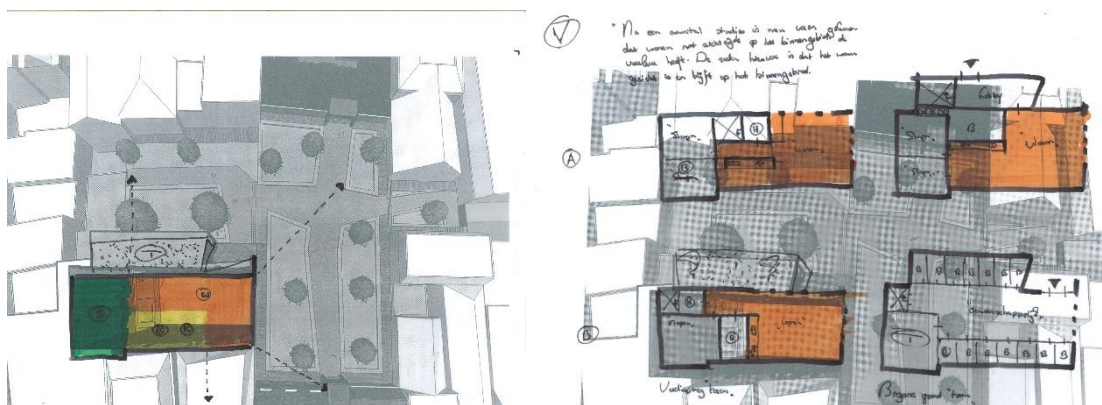


3. Door groene elementen in de toren te introduceren is mogelijk de toren familie te laten zijn met het binnengebied. Een object of voorwerp kan op meerdere manier een relatie aangaan met een ander object, voorwerp of context. Omdat de groenvoorziening in dit gebied een erg belangrijke rol speelt is ervoor gekozen om deze waarde dan ook te gebruiken.

In figuur 41 is het voorlopig ontwerp na vertaalslag weergegeven. De toren beschikt over acht bouwlagen en heeft een bouwhoogte van 24 meter ten opzichte van het plat dak ter hoogte van de primaire ontsluiting. Het hoofdvolume is +- negen meter breed en +- twaalf meter lang. Een bouwlaag is +- 108 m² exclusief secundaire volumes. Op de begane grond kan een openbare functie gerealiseerd worden waarbij ingespeeld wordt op de behoefte van de bewoners van het gebied. De rest van de toren zou met een woonfunctie ingevuld kunnen worden. Op de begane grond dient ruimte gereserveerd te worden voor de opstelling van de lift.



Figuur 42: Voorlopig ontwerp toren versie na concept vertaalslag (eigen werk 2018)



Figuur 43: Voorlopig ontwerp woon oriëntatie (analyse wonen boven winkels, eigen werk 2018)



4 TECHNISCHE UITWERKING

De technische uitwerking van het project is gedaan middels beeldmateriaal en tekeningen. De tekeningen zijn opgesteld aan de hand van bestaande tekeningen, fotomateriaal, kadastrale gegevens en het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN). Het 3D-model is op dezelfde manier uitgewerkt. De tekeningen zijn mogelijk niet honderd procent accuraat vanwege het gebrek aan gegevens. Maatvoering en exacte hoogten dienen dan ook nader onderzoek nodig te hebben.

4.1 VOORLOPIG ONTWERP (VO)

Voor het voorlopig ontwerp (VO) zijn de volgende stukken uitgewerkt. Deze tekeningen bevatten de benodigde informatie om het integrale concept te kunnen verantwoorden. Omdat er in dit korte tijdbestek geen ruimte is voor uitvoerig tekenwerk is ervoor gekozen om het project tot VO-niveau uit te werken. Bovendien zijn niet alle cruciale gegevens aanwezig. Er is wel een gedetailleerd 3D-model geproduceerd. In dit model zijn alle analyses en gevonden informatie samengebundeld. De plattegronden en doorsneden geven meer inzicht in de opbouw van de ontwerpvisie. Eén van de nieuwe ontsluitingen is uitgewerkt met een doorsnede en details. Dit principe geldt voor beide primaire ontsluitingen.

Bestaande situatie

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| • Plattegrond bouwblok | schaal 1:100 |
| • Doorsnede A-A, B-B, en C-C bouwblok | schaal 1:100 |

Nieuwe situatie

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| • Plattegrond bouwblok | schaal 1:100 |
| • Doorsnede A-A, B-B, en C-C bouwblok | schaal 1:100 |
| • Technische uitwerking ontsluiting | schaal 1:5 en 1:20 |
| • 3D aanzichten | |
| • 3D model | |
| • 3D impressies | |



5 CONCLUSIE

De uitkomsten van de analyses en de ontwerpvisie zijn in de vorige hoofdstukken besproken en. In dit hoofdstuk worden alle resultaten samengevoegd om de onderzoeksvragen van dit onderzoek te kunnen beantwoorden. De hoofdvraag van dit project zoals geformuleerd in hoofdstuk twee luidt als volgt: *“Hoe gaat een nieuwe ontwerpvisie met functieconcept wonen-boven-winkels voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk eruitzien rekening houdend met historische en stedenbouwkundige aspecten?”*

De hoofdvraag is opgedeeld in drie verschillende aspecten: historie, stedenbouwkunde en het functieconcept wonen-boven-winkels. Voor elk aspect is een apart deelonderzoek opgesteld die de basis hebben gevormd voor de ontwerpvisie. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is het belangrijk om terug te kijken op de casus en de probleemstelling. De probleemstelling vermeldde dat het bouwblok aan de Wirdumerdijk in verval raakt door de structurele leegstand. Om deze reden dient er een integraal ontwerp gemaakt te worden zodat de staat van het bouwblok niet verder zal verslechteren en er gebruik gemaakt kan worden van de lege etages. De resultaten en procesbeschrijving in hoofdstuk drie vormen de beantwoording van de hoofdvraag. Al deze uitkomsten kunnen samengevoegd worden in de ontwerpvisie.

De ontwerpvisie bestaat uit een nieuwe binnenplaats die gesitueerd is in het bouwblok. Via zowel de Wirdumerdijk als de Weaze is deze binnenplaats als openbaar gebied bereikbaar door een gecentreerde ontsluiting. De ontsluitingen leiden naar een openbare binnenplaats die op een tweede maaiveld is gepositioneerd. Het ontwerp van deze ontsluitingspoorten is contrasterend met de gevelaanzichten aan de Wirdumerdijk. De binnenplaats is een verwijzing naar de originele staat van het bouwblok in de zeventiende eeuw. De binnenplaats wordt ingericht als een tuin om in de groenvoorzieningen van de stad bij te dragen.

Ten tweede worden er nieuwe appartement en studio's gerealiseerd op de etages van de panden in het bouwblok. Deze appartementen en studio's moeten bijdragen aan het winkelklimaat, de sociale veiligheid en de leefbaarheid in de binnenstad. Via de binnenplaats zijn minimaal zeventien appartementen en acht studio's bereikbaar. In het gunstigste geval zijn er nog een aantal appartementen te realiseren alhoewel deze extra voorzieningen nodig hebben om aan de bouwbesluiteisen te voldoen. Het integreren van de functie wonen is tevens een referentie naar de originele functie van het bouwblok, namelijk wonen en werken.

Het laatste aspect in de ontwerpvisie is de vervallen toren centraal in het bouwblok. Deze toren staat al enkele jaren leeg en wordt gebruikt voor opslag van de blokker. In deze toren kunnen een aantal nieuwe appartementen worden gerealiseerd als deze opgehoogd wordt. Het ontwerp van de toren moet meedoen met de andere hoogbouw in Leeuwarden. De toren moet tevens een stuk van de binnenplaats uitstralen vanuit de Wirdumerdijk, de Weaze en Nieuwstad. Op deze manier wordt het contrast tussen twee verschillende werelden aangegeven. De karakteristieke gevelaanzichten van de Wirdumerdijk en de Weaze blijven behouden terwijl in het bouwblok een moderne wereld wordt gerealiseerd.



6 DISCUSSIE

De stedenbouwkundige herontwikkeling van een bouwblok is een van de lastigste opgaven in de bouwkunde en de architectuur. Het geven van een nieuwe functie aan een bestaand pand is een ingewikkelde opgave vanwege het achterstallige onderhoud, bestaande bouwkundige structuur en vele andere aspecten. De complexe facetten die daarbij komen als het gaat om de omvang van een bouwblok zijn erg veelzijdig. In dit hoofdstuk wordt een nabeschuwing gegeven op het uitvoeringstraject van dit project. Vervolgens worden een aantal aanbevelingen gedaan aan de opdrachtgever en onderzoekers die hier een vervolgstudie op willen baseren.

6.1 NABESCHOUWING

Aanvankelijk was de afstudeeropdracht van om een nieuwe invulling te geven aan een viertal panden aan de Wirdumerdijk en de Weaze. Deze opdracht is tijdens het voortraject omgevormd tot de stedenbouwkundige herontwikkeling die in dit rapport is verantwoord. De reden voor deze uitbreiding is de integrale aanpak die vanuit de gemeente Leeuwarden en Adema Architecten was voorgelegd. De integrale aanpak zou meer slagingskansen bieden dan de herontwikkeling van vier panden. Dit houdt wel in dat het project op voorlopig ontwerp niveau uitgewerkt moet worden in verband met het tijdsbestek van tien weken.

De grotere omvang van het project maakte het project ook een stuk complexer vanwege. De extra facetten die bij de stedenbouwkundige opgave kwamen kijken waren zowel een pluspunt als een valkuil. Omdat er een grootschalige herontwikkeling is bedacht dient het onderzoek goed afgebakend te worden. In de eerste weken van het voortraject is veel tijd verloren gegaan aan het opstellen van een projectplan. De reden hiervoor is de onwetendheid van beide afstudeerders over de ontwikkeling van een stedenbouwkundig herbestemmingsproject. Deze projecten komen niet vaak voor in de praktijk en hebben weinig referenties op deze schaal. Het opstellen van duidelijke en relevante hoofd- en deelvragen was een moeilijke opgave vanwege de onwetendheid en grote omvang van het project. De oplossing die was bedacht voor dit probleem (zie paragraaf §2.1.1) was een belangrijk hulpmiddel voor de uitvoering van het onderzoek. Het bedenken van een essentie voordat begonnen wordt aan de formulering van de hoofd- en deelvragen gaf meer inzicht in de knelpunten van het bouwblok. Op deze manier zijn er scherpe en relevante onderzoeksvragen opgesteld die een belangrijke impact hebben op de herontwikkeling van het bouwblok.

Ondanks het feit dat er een heldere ontwerpvisie is bedacht had deze wel verder uitgewerkt kunnen worden als er meer tijd werd gegeven voor de uitvoering van het afstudeeronderzoek. Het efficiënt uitvoeren van de herontwikkeling was in het beginstadium erg lastig zoals vermeld in de vorige alinea. Naarmate er meer knelpunten boven water kwamen werd de uitvoering van het project duidelijker. In dit eerste stadium viel veel tijd te winnen als deze methode eerder werd toegepast.



6.2 AANBEVELINGEN

Zoals vermeldt in de vorige paragrafen (zie paragraaf §2.2.2 en §6.1) is niet mogelijk geweest om opnamen te doen van het bouwblok. Dit houdt in dat er geen onderzoek is gedaan naar de huidige bouwkundige staat van de gebouwen evenals de constructieve eigenschappen van de panden. Deze ontwerpvisie is voornamelijk gebaseerd op een situatie waarbij de bouwkundige en constructieve staat voldoende is om de ontwerpvisie te realiseren. Om deze redenen dient er nader onderzoek gedaan te worden naar de bouwkundige en constructieve staat van de panden om te bevestigen of de ontwerpvisie daadwerkelijk haalbaar is.

Voor de uitvoerbaarheid van het project dienen alle eigenaren ten eerste benaderd te worden om mee te werken met het concept. Dit zal pas gebeuren nadat Adema Architecten een plan hebben ingediend bij de gemeente Leeuwarden om te zien of dit project reëel is. Indien de ontwerpvisie reëel is kunnen de eigenaren benaderd worden om mee te werken aan dit project door bijvoorbeeld de huurcontracten te splitsen of de etages van hun panden te verkopen. Deze aspecten zijn allemaal belangrijk voor de uitvoering van het project en hebben ook nader onderzoek nodig. Hierbij is het financiële aspect ook erg belangrijk. De financiële haalbaarheid hangt af van de opbrengsten per vierkante meter woonoppervlakte die gerealiseerd moeten worden. Om deze redenen heeft de integrale aanpak ook meer slagingskansen dan de individuele aanpak. Ook voor de financiële haalbaarheid van het project moet nader onderzoek gedaan worden.



7 LITERATUURLIJST

Adema Architecten. (2015). Restauratie Grote Kerkstraat Leeuwarden. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://www.nrpguldenfeniks.nl/hall-of-fame/jaargangen/2015/renovatie/grote-kerkstraat-leeuwarden-1/>

BOEi. (2016). Restauratie De Blokhuispoort. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort/>

Rijksuniversiteit Groningen. (2017). Naar het nieuwe faculteitsgebouw. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <https://www.rug.nl/cf/over-campus-fryslan/newbuilding/>

Ministerie van VROM. (2005, november). Wonen boven winkels. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>



8 BIJLAGEN

1. PROJECTPLAN [A4]

- COMPETENTIELIJST
- PLANNING
- NOTULEN

2. ANALYSE HISTORIE [A4]

- MONUMENTENREGISTER

3. ANALYSE STEDENBOUWKUNDE [A4]

- 18054-VO-07 HOOGTEKAART

4. ANALYSE WONEN-BOVEN-WINKELS [A4]

- 18054-VO-06 ANALYSE WOONRUIMTE

5. TEKENINGEN [A0]

- 18054-VO-01 PLATTEGROND BESTAANDE SITUATIE
- 18054-VO-02 DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE
- 18054-VO-03 PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE
- 18054-VO-04 DOORSNEDE NIEUWE SITUATIE
- 18054-VO-05 TECHNISCHE UITWERKING NIEUWE SITUATIE

6. RENDERS EN AANZICHTEN [A3]

7. REFLECTIE & COMPETENTIEVERANTWOORDING [A4]

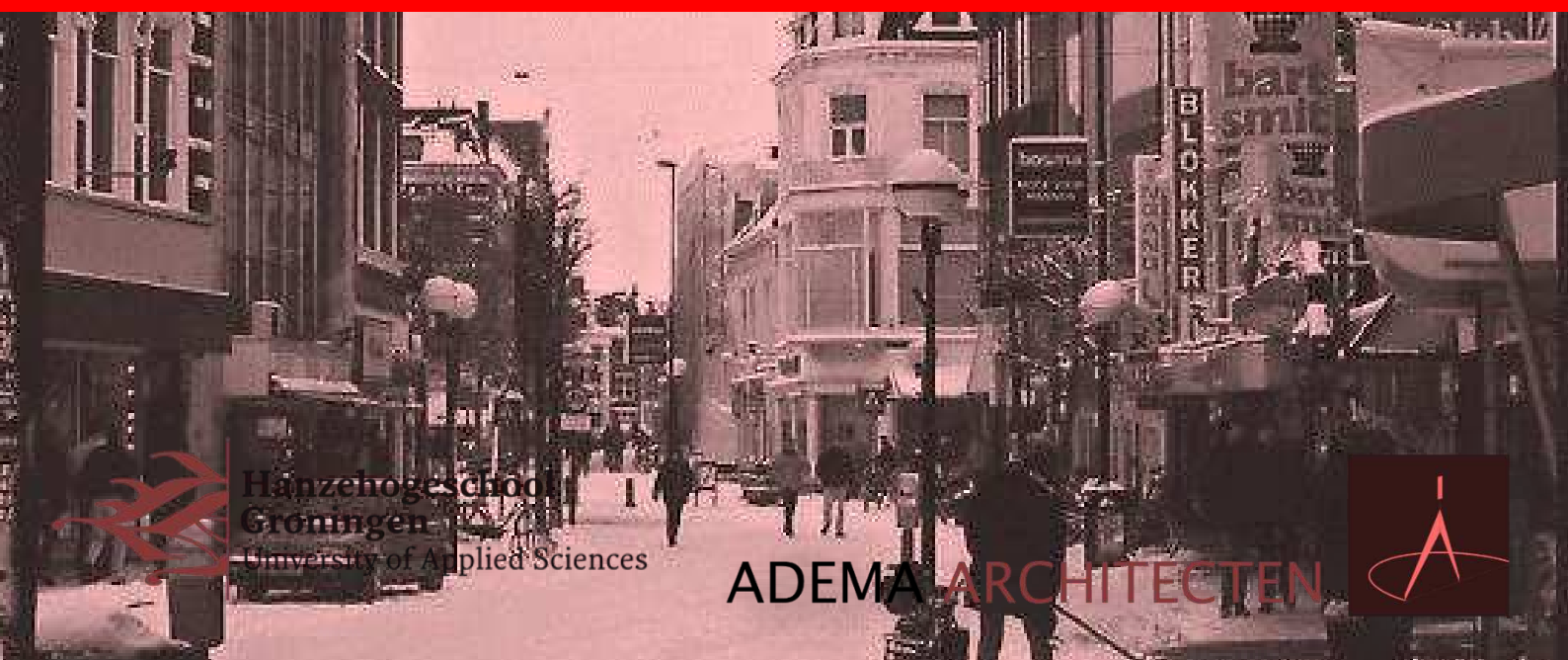
- REFLECTIE YDWAR DIJKSTRA
- COMPETENTIEVERANTWOORDING YDWAR DIJKSTRA
- REFLECTIE JACOB KROL
- COMPETENTIEVERANTWOORDING JACOB KROL



HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK



PROJECTPLAN





HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

Projectplan

AUTEURS

Naam	J. Krol Y. J. Dijkstra
Studentnummer	334651 335415

OPLEIDING

Schoolinstantie	Hanzehogeschool
Adres	Zernikeplein 11, 9747 AS
Locatie	Groningen, provincie Groningen
Opleiding	Bouwkunde
Afstudeerjaar	2018

BEDRIJF

Opdrachtgever	Adema Architecten
Contactpersonen	Silvester Adema en Cynthia The
Adres	Vleesmarkt 7, 9101 MH
Locatie	Dokkum, provincie Friesland
Telefoon	0519 - 29 56 65
Email	info@adema-architecten.nl
Website	www.adema-architecten.nl

BEGELEIDING

Eerste docentbegeleider	Dhr. G. Alders
Email	g.e.alders@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 26 93
Tweede docentbegeleider	Mevr. I. de Jong
Email	i.s.de.jong@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 45 81
Afstudeercoördinator	Mevr. M. Scholten-Bouman
Email	m.j.scholten-bouwman@pl.hanze.nl
Telefoon	050 - 595 45 87



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PROBLEEMSTELLING	4
1.3	DOELSTELLING	5
1.4	LEESWIJZER	5
2	PROJECTOMSCHRIJVING	6
3	ONDERZOEKSVRAGEN	7
3.1	VRAAGSTELLING	7
4	PLAN VAN AANPAK	9
4.1	OP TE LEVEREN PRODUCTEN	9
4.2	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	9
4.2.1	OPDRACHTGEVER	10
4.2.2	ONTWERPVISIE	10
4.2.3	MONUMENTALE ASPECTEN	10
5	LITERATUURLIJST	12
6	BIJLAGEN	13



1 INLEIDING

Dit projectplan bevat de leidraad voor de uitvoering van het afstudeerproject van J. Krol en Y. J. Dijkstra. Het afstudeertraject zal een periode beslaan van februari 2018 tot en met juni 2018. Het onderwerp van dit onderzoek betreft de herbestemming van een bouwblok aan de Wirdumerdijk in Leeuwarden.

1.1 AANLEIDING

In 2013 heeft Adema Architecten in opdracht van de stichting Sint Anthony Gasthuis een plan bedacht om de Grote Kerkstraat in de binnenstad van Leeuwarden voor een deel weer in de originele staat terug te brengen¹. Het saunacomplex dat destijds aanwezig was verkeerde in een zeer slechte staat en deed afbreuk aan de monumentale en historische waarden van de panden en omgeving. De doelstelling van dit project was om de negen monumentale panden te restaureren en daarnaast te transformeren tot acht levensloopbestendige woningen die aansluiten op de zorgfunctie van de stichting Sint Anthony Gasthuis.

Naast de vernieuwing van de Grote Kerkstraat wordt er op dit moment veel gerestaureerd in de stad Leeuwarden. De voormalige Rijksgevangenis '*De Blokhuispoort*' wordt omgebouwd tot een hostel, bibliotheek en horecagelegenheid². Het vroegere beurs- en waaggebouw '*De Beurs*' wordt omgezet naar een nieuwe academische invulling voor de Rijksuniversiteit Groningen (RUG)³. Dit zijn voorbeelden van een veerkrachtige stad die op dit moment voor een groot deel in staat is om haar kansen te benutten.

Echter kent de binnenstad nog wel de nodige complexe uitdagingen. De aanleiding voor dit probleem is de structurele leegstand van een aantal karakteristieke bouwblokken in de binnenstad van Leeuwarden. Dit verschijnsel vertoont zich in veel diepe bouwblokken in historische binnensteden waaronder de stad Leeuwarden. De Wirdumerdijk is hier een uitzonderlijk sterk voorbeeld van dat bij architectenbureau Adema Architecten sinds eind jaren '90 van de vorige eeuw zo nu en dan op de agenda wordt gezet voor een van de belanghebbenden. Deze belanghebbenden bestaan voornamelijk uit eigenaren van winkels, investeerders en vastgoedbeheerders. Op dit moment is er geen actuele vraag naar herbestemming. Het is in het belang van Adema Architecten om een nieuwe visie te creëren dat integraal inzicht geeft in de mogelijkheden van het bouwblok.

1.2 PROBLEEMSTELLING

Het probleem in het belang van Adema Architecten is dat deze karakteristieke straat steeds verder in verval raakt door de structurele leegstand. De leegstand is ontstaan door complexe trajecten van samenhangende individuele panden die door hun moeizame ligging, diepe bouwblokken en slechte bereikbaarheid moeilijk zijn te herbestemmen. De vraag vanuit Adema Architecten in combinatie met gemeente Leeuwarden is om de functie wonen te integreren voor een aantal van deze panden zodat de staat van het bouwblok niet verder zal verslechteren en de sociale veiligheid en het winkelklimaat zullen verbeteren.

¹ <http://www.nrpguldenfeniks.nl/hall-of-fame/jaargangen/2015/renovatie/grote-kerkstraat-leeuwarden-1/>

² <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort/>

³ <https://www.rug.nl/cf/over-campus-fryslan/newbuilding/>



1.3 DOELSTELLING

Het doel van dit afstudeeronderzoek is om het bouwblok te herbestemmen met de functie wonen. De functie wonen zou positief kunnen bijdragen aan het winkelklimaat, het kwantitatieve woningtekort en het behoud van historisch erfgoed⁴. Dit betekent dat er een ontwerpvisie wordt bedacht waarbij rekening gehouden is met historische en stedenbouwkundige aspecten gebaseerd op het concept wonen-boven-winkels. Deze aspecten zullen per deelvraag worden uitgewerkt en dienen als onderbouwing voor de nieuwe ontwerpvisie van het bouwblok.

1.4 LEESWIJZER

In dit projectplan wordt de leidraad besproken voor het afstudeeronderzoek van J. Krol en Y.J. Dijkstra. De aanleiding, probleemstelling en de doelstelling zijn in de voorgaande alinea's uitgewerkt. Hoofdstuk twee laat een korte omschrijving van het project zien. In hoofdstuk drie zijn de deelvragen uitgewerkt die nodig zijn om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden. Per deelvraag wordt uitgelegd waarom deze belangrijk is voor de hoofvraag en welke methode van onderzoek wordt gebruikt om deze deelvraag te kunnen beantwoorden. Hoofdstuk vier laat het plan van aanpak zien waarbij alle op te leveren documenten worden toegelicht en omschreven. Dit houdt in dat wordt aangegeven welke handelingen er worden verricht om de vooronderzoeken en het hoofdonderzoek te kunnen verantwoorden. Ten slotte worden de randvoorwaarden en uitgangspunten gespecificeerd.

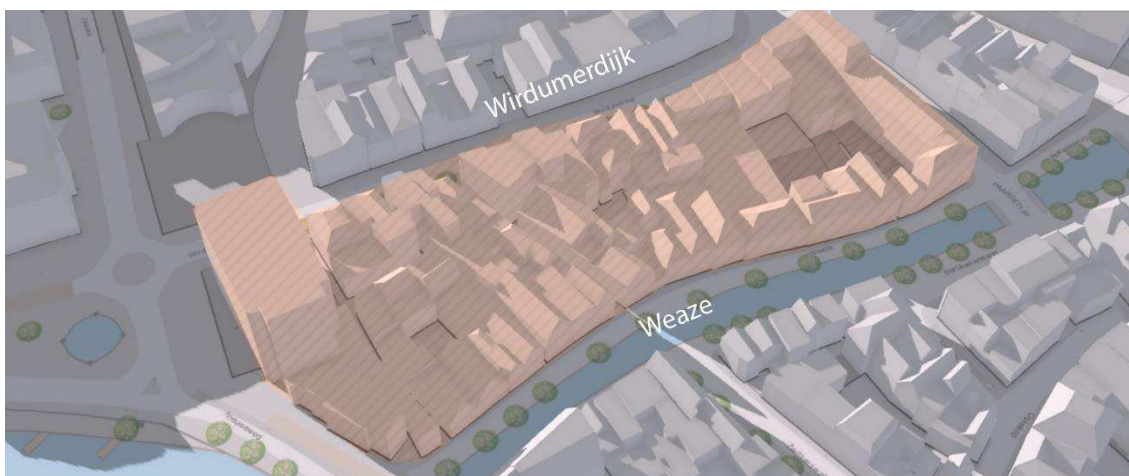
⁴ <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>



2 PROJECTOMSCHRIJVING

Sinds het jaar 1993 is er vraag geweest naar de herbestemming van een aantal individuele panden aan de Wirdumerdijk. De eigenaren van deze panden wilden de verdiepingen bij de winkelfunctie betrekken om extra inkomsten te genereren. Vanwege de economische crises hadden veel winkels in de stad Leeuwarden een moeilijke periode. Naarmate de economische crises over waaiden nam de vraag naar herbestemming van de panden ook af. In het verleden zijn er een aantal ideeën geopperd vanuit verschillende instanties, waaronder gemeente Leeuwarden en Adema Architecten om de leegstaande panden aan te pakken en te voorzien van een nieuwe functie. Deze pogingen tot herbestemming hebben tot op heden nog geen succes gehad.

Alhoewel er op dit moment geen directe vraag is naar de herbestemming van dit bouwblok heeft Adema Architecten dit probleem weer op de kaart gezet in het belang van het behoud van de binnenstad. Dit komt voornamelijk omdat de panden dringend onderhoud nodig hebben en op den duur de veiligheid voor de omgeving in gevaar kunnen brengen. Adema Architecten heeft deze opdracht al meer dan twintig jaar op de agenda te staan maar vanwege de ingewikkelde de vele verschillende eigenaren is het nog niet mogelijk geweest om een integraal plan te maken die in de behoeften van iedereen voorziet. Aangezien het feit dat er belang is bij een grootschalige ontwerpvisie biedt dit de kans om voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk een afstudeeronderzoek en -project te doen. Om een indruk te krijgen van de omvang van het gebied is in figuur 1 een isometrisch overzicht te zien.

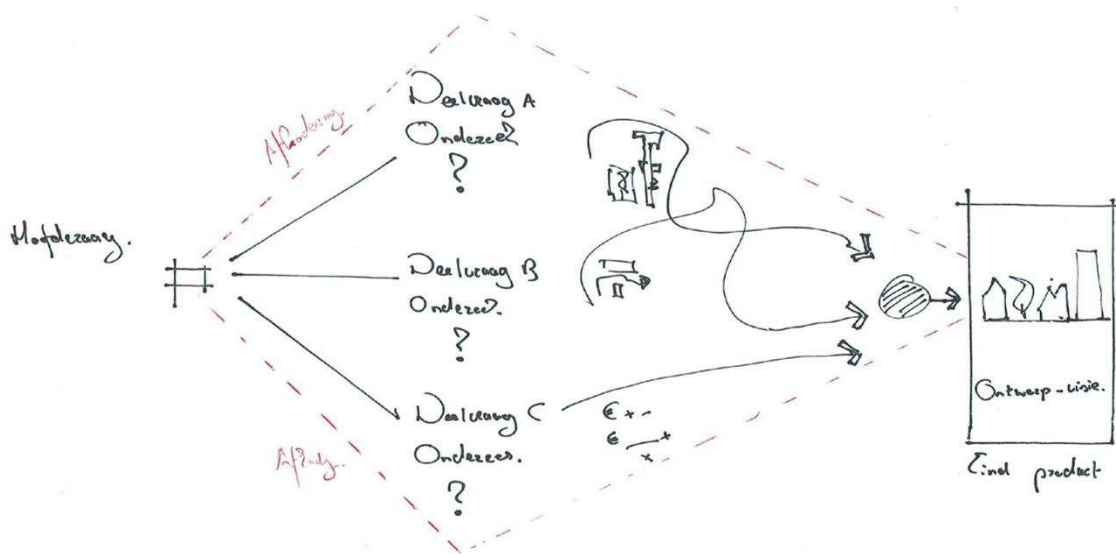


Figuur 1: Isometrisch overzicht van het bouwblok aan de Wirdumerdijk in de stad Leeuwarden (kaart via Arcgis, 2018).



3 ONDERZOEKSVRAGEN

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn er drie deelvragen opgesteld. Deze deelvragen creëren een draagvlak voor de invulling van de hoofdvraag. Tijdens een bijeenkomst met de opdrachtgever en de afstudeerbegeleider zijn de deelvragen van de conceptversie aangepast. De deelvragen zijn opgesteld door eerst met het eindproduct bezig te gaan. Op deze manier komen de probleempunten duidelijker naar voren. Dit is gedaan om de deelvragen beter te laten aansluiten op de hoofdvraag en de relevantie voor de herbestemming. In figuur 2 is een overzicht te zien van de denkwijze voor het formuleren van de deelvragen.



Figuur 2: Schematische weergave van het proces voor het opstellen van de hoofd- en deelvragen voor het afstudeerproject “Herbestemming van de Wirdumerdijk”. De hoofd- en deelvragen zijn opgesteld door eerst met het eindproduct bezig te gaan. Op deze omgekeerde manier komen de probleempunten duidelijker naar voren en is het project eenvoudiger af te bakenen. Dit is gedaan om de deelvragen beter te laten aansluiten op de hoofdvraag en bovendien de relevantie voor het project aantonen.

3.1 VRAAGSTELLING

In de hoofdvraag komen drie verschillende aspecten aan bod. Deze aspecten zijn: historie, stedenbouwkunde en de functionele inpassing van wonen-boven-winkels. De hoofdvraag die uiteindelijk in het afstudeeronderzoek zal worden beantwoord luidt als volgt:

“Hoe gaat een nieuwe ontwerpvisie met functieconcept wonen-boven-winkels voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk eruitzien rekening houdend met historische en stedenbouwkundige aspecten?”



De onderstaande drie deelvragen zijn richtinggevend voor het beantwoorden van de hoofdvraag. Deze vragen moeten een duidelijke basis vormen voor de ontwerpvisie van de herontwikkeling van het bouwblok. Per deelvraag is een apart deelonderzoek opgesteld specifiek gericht op het bouwblok. In de deelonderzoeken zijn de onderzoeksmethoden en afbakening van de specifieke deelvraag verder uitgewerkt. Om verwarring te voorkomen worden deze niet in dit rapport vermeldt. Deze deelonderzoeken worden als onderbouwing gebruikt voor het afstudeeronderzoek en zijn toegevoegd in de bijlagen.

1. Historie

“Wat zijn de karakteristieke en historische waarden van het bouwblok aan de Wirdumerdijk en welke waarden kunnen behouden dan wel teruggebracht worden?”

2. Stedenbouwkunde

“Wat is de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe ontsluiting van de Wirdumerdijk richting de Weaze?”

3. Functie wonen-boven-winkels

“Hoe is het mogelijk in deze stedenbouwkundige situatie om de functie wonen met de winkelfunctie op de begane grond te combineren?”



4 PLAN VAN AANPAK

In dit hoofdstuk is het plan van aanpak gedefinieerd. Aan de hand van de plan van aanpak zal het komende semester het afstudeerproject- en onderzoek worden uitgevoerd. Om een duidelijk overzicht te krijgen van alle deelonderzoeken zijn er een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die als afbakening dienen voor het afstudeeronderzoek. Deze afbakening is nodig om te voorkomen dat het onderzoek te groot wordt of te veel losse einden heeft.

4.1 OP TE LEVEREN PRODUCTEN

De op te leveren producten zijn verdeeld in drie verschillende trajecten: het voortraject, het hoofdtraject en het eindtraject. In het voortraject wordt de leidraad van het afstudeeronderzoek bepaald door middel van de onderstaande producten. Het hoofdtraject bestaat voornamelijk uit de deelonderzoeken die verricht moeten worden om tot een heldere en integrale visie te komen voor het bouwblok. Bij het eindtraject zullen de resultaten van het hoofdtraject bij elkaar worden gelegd om tot een advies te komen voor de nieuwe invulling van het bouwblok.

VOORTRAJECT

- Projectplan
- Planning & competentieverantwoording
- Presentatie

HOOFDTRAJECT

- Historische analyse
- Stedenbouwkundige analyse
- Analyse wonen boven winkels

EINDTRAJECT

- Ontwerpvisie
- Presentatie

4.2 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Het afstudeeronderzoek moet worden afgebakend om te voorkomen dat het project te groot wordt. Dit houdt in dat er een aantal uitgangspunten worden genomen bij het uitvoeren van dit onderzoek.



4.2.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor dit afstudeeronderzoek is architectenbureau Adema Architecten. In het verleden is er vraag geweest naar de herbestemming van een aantal individuele panden maar deze plannen zijn nooit gerealiseerd vanwege het gebrek aan integrale aanpak. Dit betekent nu dat er een plan wordt bedacht naar invulling van Adema Architecten in combinatie met de uitvoerders van dit onderzoek. De eigenaren van de panden zijn niet op de hoogte van dit project en zullen pas worden benaderd om te coöpereren indien een integraal plan is opgesteld. Dit integraal plan dient eerst goedgekeurd te worden door de gemeente Leeuwarden om te zien of het in aanmerking komt voor subsidiëring.

4.2.2 ONTWERPVISIE

In dit onderzoek wordt bestudeerd op welke manier de herontwikkeling van het bouwblok aan de Wirdumerdijk het beste kan worden uitgevoerd. De ontwerpvisie wordt toegelicht aan de hand van verschillende analyses, opgedeeld in deelvragen. In de ontwerpvisie zijn de historische en stedenbouwkundige aspecten meegenomen alsmede hoe de functie wonen boven de winkels kan worden geïntegreerd. Deze ontwerpvisie wordt uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) niveau omdat het om een stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie gaat. Het is tevens onmogelijk om de ontwerpvisie tot een definitief ontwerp uit te werken omdat niet mogelijk is om opnames van het bouwblok te doen. Dit betekent dat informatie voor de ontwerptekeningen uit zowel interne als externe bronnen komt. Deze bronnen zijn: bestaande tekeningen van Adema Architecten, kadastrale gegevens en het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN). Gegevens die na gebruik van deze bronnen nog niet bekend zijn worden gebaseerd op aannames en dienen nader onderzoek nodig te hebben.

De financiële en constructieve aspecten worden niet meegenomen in de ontwerpvisie omdat deze beide niet in het tijdsbestek van tien weken passen. Aangezien het gaat om een stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie waarbij de eigenaren niet op de hoogte zijn is het financiële aspect in eerste instantie nog niet belangrijk. Omdat het niet mogelijk is om opnames te doen van het bouwblok kunnen de bouwkundige en constructieve eigenschappen van het bouwblok niet worden achterhaald en dienen ook nader onderzoek nodig te hebben.

4.2.3 MONUMENTALE ASPECTEN

In het bouwblok zijn vijf rijksmonumenten aanwezig die een beschermde status hebben. Twee van de vijf monumenten hebben een waardestelling die aangeeft wat er belangrijk is voor het gebouw. De andere monumenten hebben geen waardestelling volgens het monumentenregister. In tabel 1 en 2 en figuur 3 is een overzicht te zien van alle rijks- en gemeentelijke monumenten in het bouwblok.



Tabel 1: Overzicht van rijksmonumenten in het bouwblok. De rijen in het groen duiden de gebouwen aan die worden meegenomen op de ontwerpvisie.

MONUMENTNUMMER	ADRES
24440	Weaze 14
24441	Weaze 16
24442	Weaze 18
516482	Wirdumerdijk 31
523378	(Peperstraat 4 t/m 16B, Weaze 12 t/m 12B, Wirdumerdijk 5A)

Tabel 2: Overzicht van gemeentelijke monumenten in het bouwblok. De rijen in het groen duiden de gebouwen aan die worden meegenomen in de ontwerpvisie.

MONUMENTNUMMER	ADRES
0080/278	Weaze 20
0080/254	Weaze 30
0080/181	Wirdumerdijk 9
0080/210	Wirdumerdijk 22-22b
0080/182	Wirdumerdijk 23-23a-b
0080/183	Wirdumerdijk 29-29a



Figuur 3: Kaart van de rijks- en gemeentelijke monumenten in het bouwblok aan de Wirdumerdijk in de stad Leeuwarden. De rijksmonumenten zijn aangeduid met een groene kleur. De gemeentelijke monumenten zijn aangeduid met een lichtgroene kleur. (kaart via Arcgis, monumenten via monumentenregister, 2018).



5 LITERATUURLIJST

Adema Architecten. (2015). Restauratie Grote Kerkstraat Leeuwarden. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://www.nrpguldenfeniks.nl/hall-of-fame/jaargangen/2015/renovatie/grote-kerkstraat-leeuwarden-1/>

BOEi. (2016). Restauratie De Blokhuispoort. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://www.boei.nl/projecten/de-blokhuispoort/>

Rijksuniversiteit Groningen. (2017). Naar het nieuwe faculteitsgebouw. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <https://www.rug.nl/cf/over-campus-fryslan/newbuilding/>

Ministerie van VROM. (2005, november). Wonen boven winkels. Geraadpleegd op 22 maart 2018, van <http://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>



6 BIJLAGEN

- 1. COMPETENTIEONTWIKKELING**
- 2. PLANNING**

NOTULEN

Notulen bouwvergadering afstudeerproject “herbestemming van de Wirdumerdijk”.

Verslag	1 ^e bouwvergadering m.b.t. de peiling.
Datum	20 maart 2018
Tijd	11:30 – 12:30
Locatie	A260, Van DoorenVeste, Zernikeplein 11, Groningen
Aanwezig	Ydwar Dijkstra (YD) Jacob Krol (JK) Geerhard Aalders (ALGE) Irene de Jong (JOIR)
Afwezig	---

Agenda	
Nummer	Omschrijving
BV01	Presentatie peiling
BV02	Bespreken projectplan
BV03	Inplannen nieuwe afspraak

Notulen		
Nummer	Omschrijving	Actie
BV01	Presentatie projectplan (peiling)	YD/JK
	<i>Uitvoering van presentatie bestreek +/- 30 minuten. Geen feedback op presentatie.</i>	
BV02	Bespreken projectplan (peiling)	Iedereen
	<i>JOIR: Verandering in aanpak van deelvragen is goed, maar de deelvragen moeten nog wel verder worden gespecificeerd. Deelvragen meer splitsen op de relevantie voor de herbestemming.</i>	
	<i>ALGE: Zoals aangegeven in voorgaand gesprek op donderdag 13 maart moet er duidelijk worden gespecificeerd wat YD en JK willen doen tijdens hun afstudeeronderzoek. De nieuwe deelvragen die uit het gesprek zijn ontstaan zijn al vele malen beter maar moeten nog meer op de afstudeerders worden afgesteld.</i>	
	<i>JOIR: Het taalgebruik in het projectplan moet beter om te voorkomen dat er open einden ontstaan. Dit houdt in dat termen zoals: “behoeften van de binnenstad” duidelijk moeten worden gedefinieerd omdat dit anders veel te breed kan worden beschouwd.</i>	
	<i>ALGE/JOIR: Groep YD/JK heeft een GO-mits akkoord gekregen op de voorwaarden dat het projectplan wordt aangepast met</i>	

	<i>bovenstaande actiepunten, voornamelijk deelvragen en gebruik van tekst.</i>	
BV03	Inplannen nieuwe afspraak	YD/JK/ALGE
	<i>Nieuwe bijeenkomst dinsdag 27 maart om 13:00 om voortgang van projectplan en de ontwerpvisie verder te bespreken.</i>	

OPDRACHTEN

VOORTRAJECT

Opstellen concept projectplan	<i>DI</i>
Opstellen projectplan presentatie	<i>KR</i>
Bestaande data inventariseren	<i>KR</i>

HOOFDTRAJECT

Historische analyse

Analyse van gebouwen (monumentaal / non-monumentaal)	DI & KR
Analyse van omgeving	DI & KR

Stedenbouwkundige analyse

Analyse van bouwblok	DI & KR
Analyse van stad Leeuwarden	DI & KR
Conclusie analyse	DI & KR

Wonen boven winkels analyse

Analyse van leegstand in bouwblok	DI & KR
Analyse woonmogelijkheden	DI & KR
Conclusie analyse	DI & KR

Ontwerpvisie

Toegankelijkheidsanalyse	DI & KR
Studie leefbaarheid	DI & KR
Studie ontwerp	DI & KR

EINDTRAJECT

Opstellen concept scriptie	$DI \ \& \ KR$
Feedback in scriptie integreren	$DI \ \& \ KR$
2e Feedback in scriptie integreren	$DI \ \& \ KR$
Inleveren definitieve scriptie	$DI \ \& \ KR$
Vorbereiden verdediging	$DI \ \& \ KR$

AFSPRAKEN

Procesmomenten m.b.t scriptie	<i>DI & KR</i>
Samenwerkmomenten	<i>DI & KR</i>
Afspreekmoment Afstudeerbegeleider	<i>DI & KR & AL</i>
Afspreekmoment opdrachtgever	<i>DI & KR & AD</i>

LEGENDA

Starten	
Bezig	
Af	
Inleveren	
Afsprekmoment Afstudeerbegeleider	C
Samenwerkmomenten	S
Afspraakmoment opdrachtgever	O
Procesmomenten	P

Week 8

[illegible]

Week 9

[illegible]

Week 10

[illegible]

MA	DI	WO	DO	VR

MA	DI	WO	DO	VR

MA	DI	WO	DO	VR

MA	DI	WO	DO	VR

MA	DI	WO	DO	VR

MA	DI	WO	DO	VR
			S	

OPDRACHTEN

VOORTRAJECT

Opstellen concept projectplan	DI
Opstellen projectplan presentatie	KR
Bestaande data inventariseren	KR

HOOFDTRAJECT

Historische analyse

Analyse van gebouwen (monumentaal / non-monumentaal) *DI & KR*

Analyse van omgeving	DI & KR
----------------------	---------

Stedenbouwkundige analyse

Analyse van bouwblok	DI & KR
----------------------	---------

Analyse van stad Leeuwarden | DI & KR

Conclusie analyse	DI & KR
-------------------	---------

Wonen boven winkels analyse

Analyse van leegstand in bouwblok	DI & KR
-----------------------------------	---------

Analyse woonmogelijkheden	DI & KR
---------------------------	---------

Conclusie analyse	DI & KR
-------------------	---------

Ontwerpvisie

Toegankelijkheidsanalyse DI & KR

Studie leefbaarheid	DI & KR
---------------------	---------

Studie ontwerp	DI & KR
----------------	---------

EINDTRAJECT

Opstellen concept scriptie	DI & KR
----------------------------	---------

Feedback in scriptie integreren	DI & KR
---------------------------------	---------

2e Feedback in scriptie integreren DI & KR

Inleveren definitieve scriptie	DI & KR
--------------------------------	---------

Vorbereiden verdediging	DI & KR
-------------------------	---------

AFSPRAKEN

Procesmomenten m.b.t scriptie	DI & KR
-------------------------------	---------

Samenwerkmomenten	DI & KR
-------------------	---------

Afspreekmoment Afstudeerbegeleider	DI & KR & AL
------------------------------------	--------------

Afspreekmoment opdrachtgever	DI & KR & AD
------------------------------	--------------

LEGENDA

Starten

Bezig

Af

Inleveren

Afspreekmoment Afstudeerbegeleider

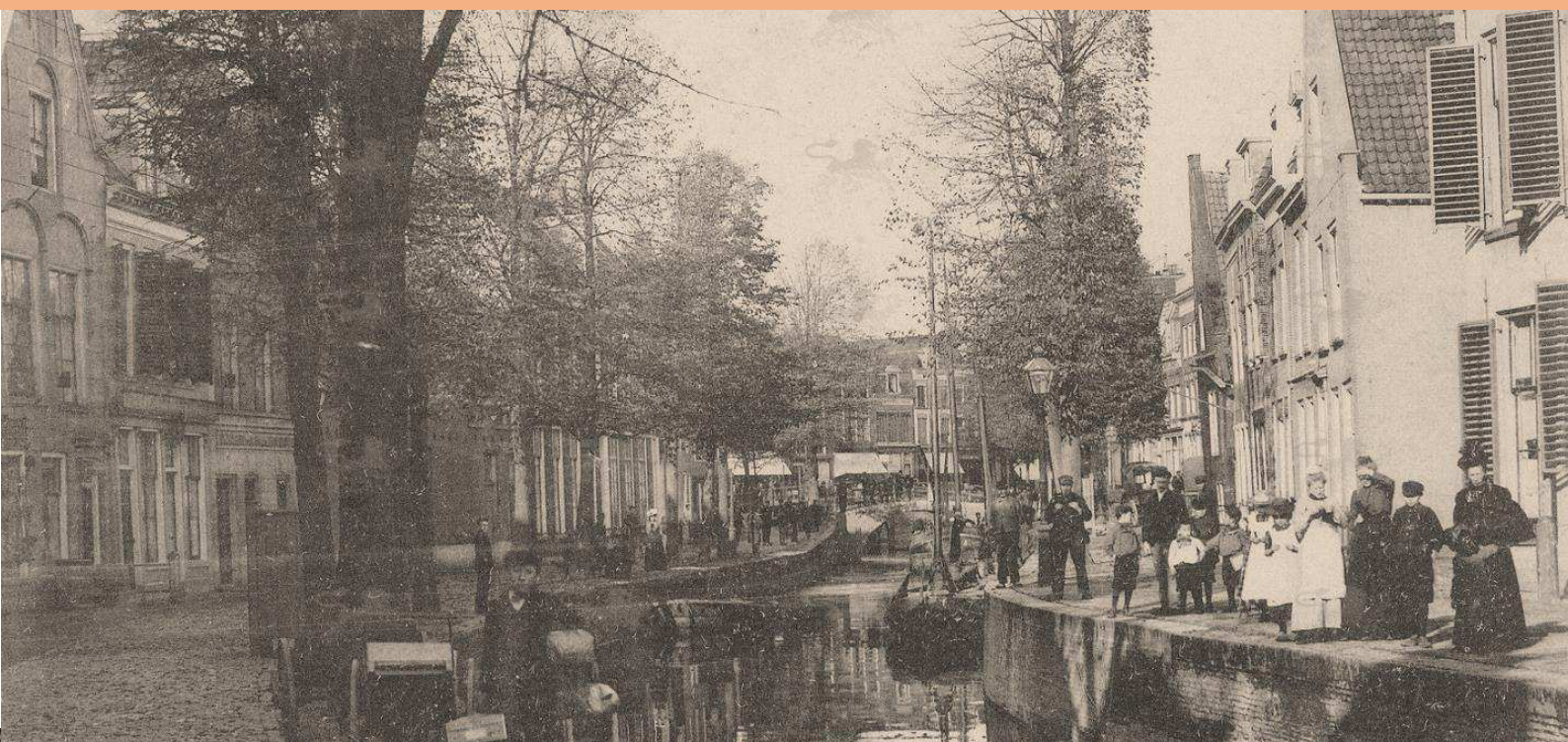
Samenwerkmomenten

Afspraakmoment opdrachtgever

Procesmomenten



HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK



HISTORISCHE ANALYSE



**Hanzehogeschool
Groningen**
University of Applied Sciences

ADEMA ARCHITECTEN





HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

Analyse van de historische en karakteristieke waarden van het bouwblok aan de Wirdumerdijk

AUTEURS

Naam	J. Krol Y. J. Dijkstra
Studentnummer	334651 335415

OPLEIDING

Schoolinstantie	Hanzehogeschool
Adres	Zernikeplein 11, 9747 AS
Locatie	Groningen, provincie Groningen
Opleiding	Bouwkunde
Afstudeerjaar	2018

BEDRIJF

Opdrachtgever	Adema Architecten
Contactpersonen	Silvester Adema en Cynthia The
Adres	Vleesmarkt 7, 9101 MH
Locatie	Dokkum, provincie Friesland
Telefoon	0519 - 29 56 65
Email	info@adema-architecten.nl
Website	www.adema-architecten.nl

BEGELEIDING

Eerste docentbegeleider	Dhr. G. Alders
Email	g.e.alder@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 26 93
Tweede docentbegeleider	Mevr. I. de Jong
Email	i.s.de.jong@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 45 81
Afstudeercoördinator	Mevr. M. Scholten-Bouman
Email	m.j.scholten-bouwman@pl.hanze.nl
Telefoon	050 - 595 45 87



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	METHODE VAN ONDERZOEK	4
2	STEDENBOUWKUNDIGE ONTWKKELINGEN	5
3	ONTWIKKELINGEN WIRDUMERDIJK	9
4	ONTWIKKELINGEN WEAZE	12
5	RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN	16
6	CONCLUSIE	18
7	LITERATUURLIJST	19
8	BIJLAGEN	20



1 INLEIDING

De Wirdumerdijk en de Weaze zijn sinds jaar en dag kenmerkende straten in de binnenstad van Leeuwarden. De Wirdumerdijk staat bekend als een populaire winkelstraat terwijl de Weaze bekend staat als het ‘red light district’ van Leeuwarden. Aan de Wirdumerdijk zijn veel klassieke winkelpanden gevestigd. De meeste van deze panden zijn in de laatste tientallen jaren van de negentiende eeuw vernieuwd tot winkelpanden in meestal eenvoudige Eclectische stijl. De Weaze is veranderd van een befaamde handelskade aan de monumentale grachten van Leeuwarden tot een duistere en sombere buurt waar sommige aangelegenheden het daglicht niet kunnen verdragen.

1.1 AANLEIDING

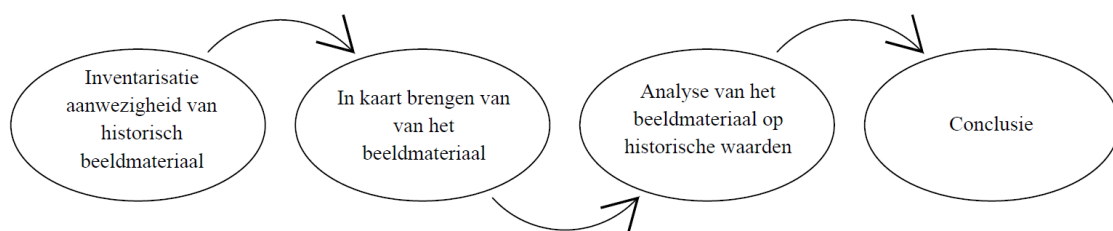
De aanleiding voor deze historische analyse dient als een onderbouwing voor de nieuwe ontwerpvisie van het bouwblok. In deze ontwerpvisie wordt een plan bedacht voor de herontwikkeling van het bouwblok aan de Wirdumerdijk. De historische waarden van het bouwblok zijn van belangrijke waarden voor de binnenstad van Leeuwarden. De vraag die is vooraf aan deze analyse is gesteld luidt als volgt:

“Wat zijn de karakteristieke en historische waarden van het bouwblok aan de Wirdumerdijk en welke waarden kunnen behouden dan wel teruggebracht worden?”

1.2 METHODE VAN ONDERZOEK

Om een nieuwe ontwerpvisie te creëren is het belangrijk om naar de historische en karakteristieke waarden van het bouwblok te kijken voor het behoud van de binnenstad. De methode van onderzoek die is toegepast op deze analyse is voornamelijk een oriënterend- en literatuuronderzoek. Dit houdt in dat voorafgaand aan deze analyse er een inventarisatie is geweest naar de ontwikkelingen en veranderingen van het bouwblok. In de analyse is gekeken naar zowel aan- als afwezige historische en karakteristieke waarden.

Het oriënterende- en literatuuronderzoek richt zich voornamelijk op de ontwikkelingen van het bouwblok. Ten eerste wordt er gekeken welke informatie er beschikbaar is over het bouwblok en de omgevingen. Deze informatie wordt vervolgens in kaart gebracht voor middel van beeldmateriaal. De ontwikkelingen en veranderingen worden per kaart of foto geanalyseerd op historische en karakteristieke waarden in een chronologische volgorde. In figuur 1 is een grafisch overzicht te zien van de onderzoeksmethode.



Figuur 1: Grafische overzicht voor de methode van onderzoek voor de historische analyse (eigen werk, 2018).

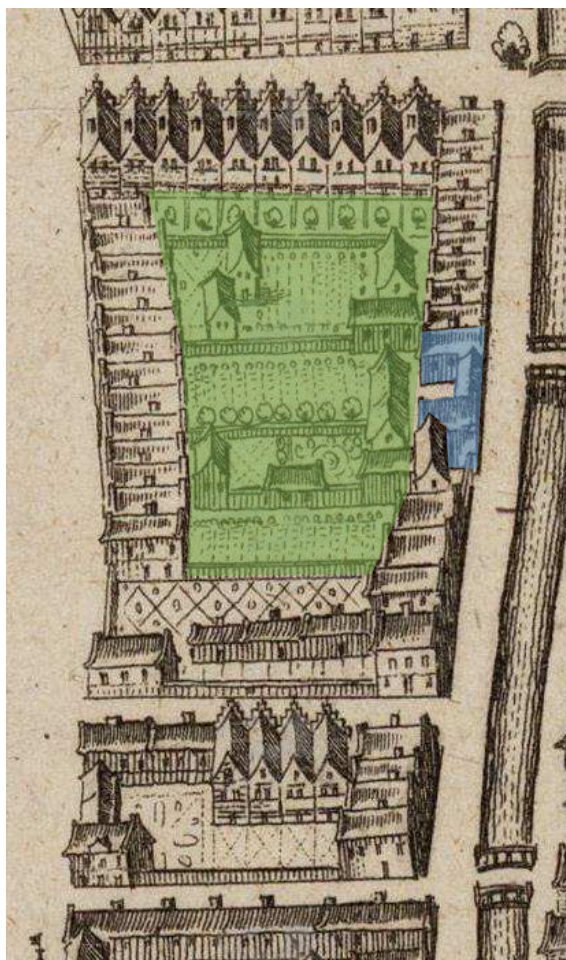


2 STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELINGEN

De stad Leeuwarden is ontstaan uit drie terpen: Hoek, Nijehove (Oud-Leeuwarden) en Oldehove. In 1435 kreeg Leeuwarden officiële stadsrechten. In het jaar 1504 werd de stad hoofdstad van het gewest Friesland toen het centrale bestuur en de rechtspraak zich in de stad vestigden. De Wirdumerdijk en de Weaze zijn ontstaan in de 16^e eeuw nadat Leeuwarden officieel een stadsrechten had gekregen. De stad groeide in de Gouden Eeuw aanzienlijk. Het aantal inwoners verdriedubbelde in een periode van 150 jaar: van vijfduizend rond het jaar 1500 tot zestienduizend in 1650.

1644

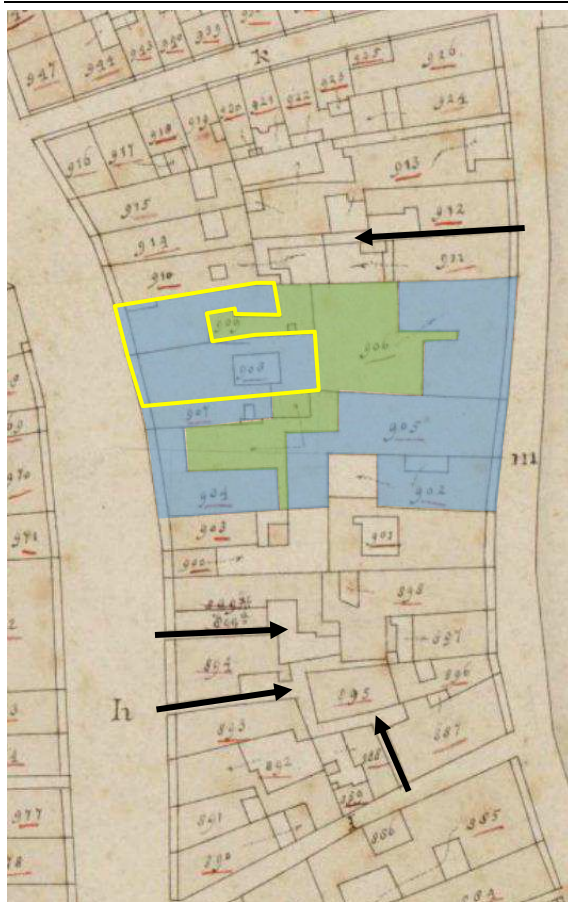
Op dit fragment van de kaart 'Leovardia' uit het jaar 1644 is de stedenbouwkundige structuur van het bouwblok duidelijk te herkennen in vergelijking met de huidige situatie. Het groen gearceerde gebied laat een binnenplaats zien omringt door een aantal woonhuizen met traditionele trapgevels. Enkele woningen hebben een eigen tuin zoals te zien is aan de noordelijk kant van het bouwblok. De rest van de woningen hebben een aantal gezamenlijke binnenplaatsen. De oostkant van de kaart laat de monumentale gracht van de Weaze zien. Deze gracht loopt door tot de grachten rondom de binnenstad van Leeuwarden. Het blauw gearceerde cluster gebouwen duidt op een entreepoort naar de binnenplaats vanwege de dwarsliggende situering in vergelijking met de rest van de gebouwen in het bouwblok. Deze poort diende waarschijnlijk als de hoofdontsluiting van het bouwblok en was de bijeenkomstplek voor de handelskade op de Weaze.



Figuur 2: Leoverdia. Grondteekening van Leeuwarden, de Hoofdstad van Friesland, volgens de Kaart en Opmeting van den jare 1664, Wit, Frederick de, 1644 (kaart via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



1832



In het minuutplan van 1832 zijn de contouren van het bouwblok nog steeds duidelijke te herkennen. De binnenplaatsen van figuur 2 (1644) zijn nagenoeg volgebouwd met diepe panden waardoor de eerste tekenen een complexe structuur van gebouwen ontstaat. De binnenplaatsen zijn in het groen gearceerd en zijn significant kleiner dan op de kaart uit figuur 2 (1644). De blauwe arcering toont de gebouwen die de meeste impact hebben op de nieuwe invulling van het bouwblok. De gebouwen die een gele omlijning hebben zijn nog steeds aanwezig in de huidige situatie. Dit is te controleren met de kaart in figuur 4 (1887) vanwege de nagenoeg zelfde structuur. De zwarte pijlen in figuur 3 geven de stegen aan die in de periode tussen 1644 en 1832 zijn aangelegd bij de bouw van een aantal nieuwe panden. Deze stegen zijn momenteel nog steeds aanwezig en dienen als ontsluiting voor een aantal panden in het bouwblok.

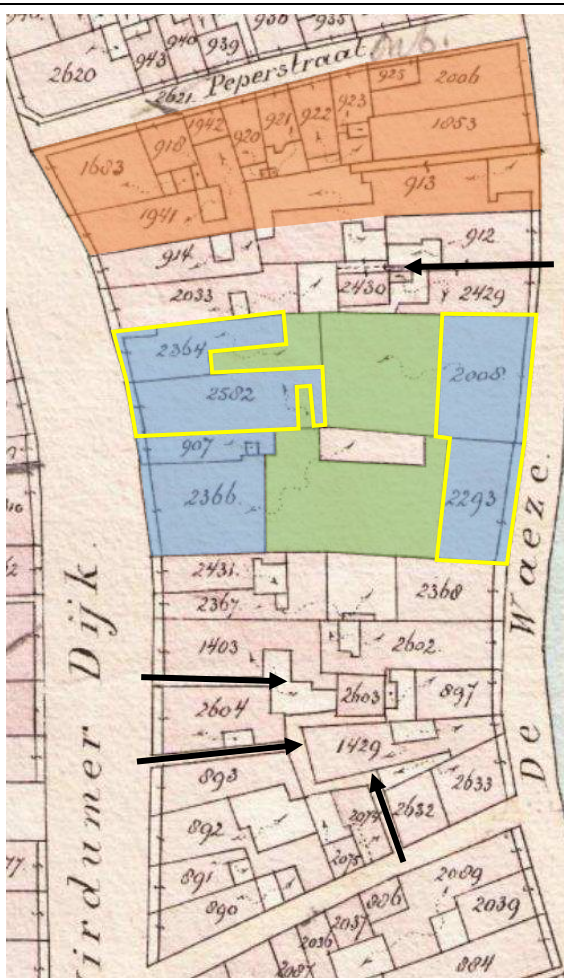
Figuur 3: Distrikt van Ontvang Leeuwarden, sectie B genaamd Nieuwstad, tweede blad, Griezen, A. van en Visferd, S. J., minuutplan 1832 (kaart via Tresoar, 2018).



1887

In het netteplan van 1887 is wederom een binnenplaats te zien in het bouwblok. Dit is te zien aan de groene arcering. De binnenplaats is opnieuw ontstaan na de sloop van een aantal panden in de periode 1832-1887. Het pand met kadastraal nummer 2293 is daarvoor in de plaats gekomen. De binnenplaats is een wederkerend verschijnsel dat ook in de kaarten van figuur 2 (1644) en figuur 3 (1832) terug is te vinden. De gebouwen met een gele omlijning zijn momenteel nog steeds in het bouwblok aanwezig.

Opmerkelijk is de verbreding van de Peperstraat in de periode 1887-2018. De verbreding van de Peperstraat is uitgevoerd in de jaren 1931-1932 als stedenbouwkundige ingreep voor de bevordering van de verkeersdoorstroming van de Nieuwestad naar het oostelijke stadsdeel (RCE, 2002)¹. De zuidelijke wand van de Peperstraat werd afgebroken en is in 1934-1935 herbouwd met een werk van de Groningse architect J. Prummel. De rode markering in figuur 4 laat zien wat er in 1931-1932 is gesloopt. In figuur 5 (2018) is het effect van de verbreding duidelijk te zien.



Figuur 4: Leeuwarden B2, cartograaf onbekend, netteplan 1887 (kaart via Tresoar, 2018).

¹ <https://cultureelerfgoed.nl/monumenten/523378>



2018



Figuur 5: Kadastrale kaart van de Wirdumerdijk en de Weaze, 2018. (kaart via BAG-viewer, 2018).

Zelfs in het jaar 2018 zijn de contouren van het bouwblok nog exact hetzelfde als in het jaar 1644. In de huidige situatie is het hele bouwblok volledig volgebouwd met diepe panden. Er zijn geen prominente binnenplaatsen meer aanwezig die de historie van het bouwblok door de eeuwen heen karakteriseerden. Deze binnenplaatsen zijn veelal vervangen door opslagruimtes met platte daken van één verdieping hoog. In figuur 5 is met een oranje arceringen aangegeven om welke gebouwen het gaat. De stegen die zijn ontstaan in de periode 1644-1832 zijn nog steeds intact gebleven. Het rode gebied aan de kant van de Weaze markeert een gebouw dat ook in de situatie van 2018 niet meer aanwezig is en is vervangen door een garage met een houten gevel.



3 ONTWIKKELINGEN WIRDUMERDIJK

De Wirdumerdijk heeft een rijke geschiedenis in de binnenstad van Leeuwarden. De straat is ontstaan in de 16^e eeuw nadat Leeuwarden officieel een stad was geworden. Ook in de nakomende periodes is de Wirdumerdijk van belangrijke invloed geweest voor Leeuwarden met prominente gebouwen zoals het beurs- en waaggebouw en het in de jaren '60 gesloopte gebouw van sociëteit Amcitia. In de jaren '50 en '60 was de Wirdumerdijk *de* winkelstraat van Leeuwarden met winkels zoals Wim Houwen, Peek en Cloppenburg en de Roode Winkel.

Figuur 6 laat een van de eerste duidelijke momentopnames van het straatbeeld van de Wirdumerdijk zien. In de foto zijn een aantal gebouwen te herkennen die tegenwoordig nog aanwezig zijn. De eerste vier gebouwen aan de linkerkant van de blauwe arcering zijn in de jaren '30 van de 20^e eeuw gesloopt voor de verbreding van de Peperstraat zoals geanalyseerd is in de stedenbouwkundige ontwikkelingen. De panden rechts van het oranje gearceerde gebouw zijn allemaal behouden gebleven met uitzondering van één gebouw. Dit gebouw (zesde na de oranje arcering) is gesloopt rond het jaar 1920, vervolgens herbouwd en tegenwoordig bezet door de KPN-winkel. De gearceerde gebouwen zijn de gebouwen waar het grootste gedeelte van de herbestemming plaats zal vinden.



Figuur 6: Leeuwarden Wirdummerdijk [sic], Velsen, Nauta, 1911 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



9 & 11

De panden aan de Wirdumerdijk 9 en 11 zijn twee panden die het straatbeeld van Wirdumerdijk al voor meer dan twee eeuwen bepalen. Op de gevel van het pand nummer 9, links op figuur 9, is het jaartal 1887 geportretteerd. Dit jaartal kan het bouwjaar aanduiden maar als dit wordt vergeleken met de stedenbouwkundige analyse is het mogelijk dat deze panden al ouder zijn. De bouwstijl van het pand doet denken aan de Eclectische stijl met Neorenaissanceornamentiek vanwege het gebruik van veel ornamenten, banden en lijsten. Een gedeelte van de gevel is na 1981 gesloopt en veranderd in een winkelpui voor de Blokker.

Het pand nummer 11 doet tevens denken aan de Eclectische stijl met Neorenaissance elementen vanwege het gebruik van wandgeleding met drie pilasters. In de fotocollage (figuur 7, 8 en 9) is de ontwikkeling van de panden te zien door de periode 1911-2018. Ondanks de meerdere functies die de panden hebben bezet is het gevelaanzicht ter hoogte van de etages van deze twee gebouwen grotendeels gelijk gebleven. De gevelpuien die zijn aangebracht na de jaren '60 en '80 hebben de functie veranderd van horeca naar winkel. Momenteel wordt de begane grond van deze twee panden constructief versterkt (gemeente Leeuwarden, 2018)². De invulling van de begane grond van deze gebouwen na de werkzaamheden is momenteel onbekend.



Figuur 7: Wirdumerdijk 9&11, fotograaf onbekend, 1962 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 8: Wirdumerdijk 9&11, Dienst Stadsontwikkeling, 1981 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).

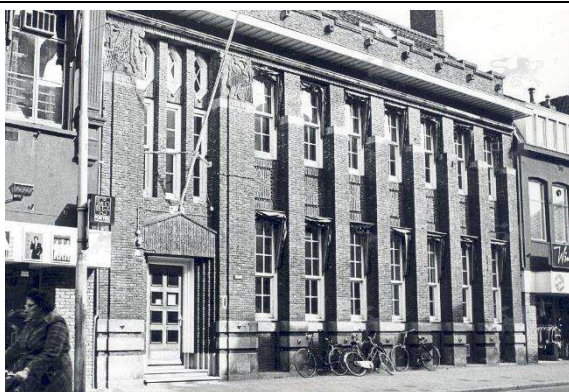


Figuur 9: Wirdumerdijk 9&11, 2018 (foto: eigen werk, 2018).

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-91955.html>



13 & 15



Figuur 10: Voormalig pand van de Ned. Bankvereniging. Laatstelijk in gebruik bij verzekeringsmaatschappij OTOS, Leeuwarder Courant (fotograaf), 1979 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 11: Wirdumerdijk oostzijde. Modezaak Witteveen en schoenhandel Trend Shoe, Dienst Stadsontwikkeling (fotograaf), 1981 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 12: Wirdumerdijk 13&15, 2018 (foto: eigen werk, 2018).

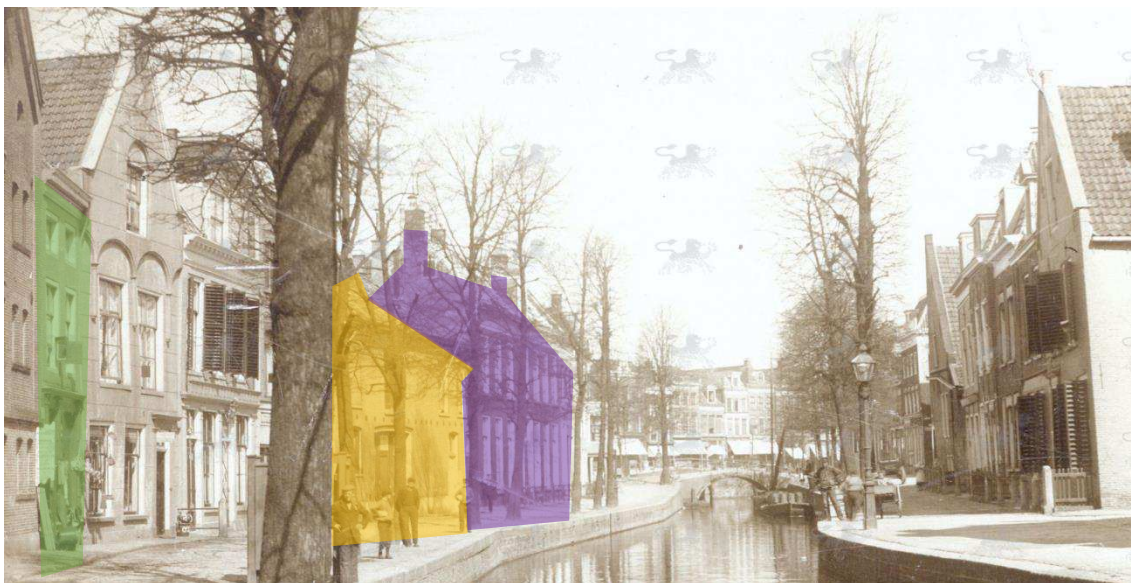
De blauw gearceerde panden in figuur 6 aan de Wirdumerdijk hebben een rijkere verbouwingsgeschiedenis dan de panden in de figuren 7, 8 en 9. In de tweede fotocollage (figuur 10, 11 en 12) is de ontwikkeling van 1911-2018 te zien. Opmerkelijk is de transformatie die het gebouw is ondergaan over het tijdspan van een eeuw. In figuur 6 zijn de twee oranje gearceerde panden te zien die zijn gesloopt kort na het maken van de foto. Figuur 10 uit het jaar 1979 laat een heel ander beeld zien van de twee gebouwen. Het herenhuis en het smalle pand zijn gesloopt en hebben plaats gemaakt voor een nieuw gebouw. Dit gebouw was oorspronkelijk gebouwd als bankgebouw voor de Nederlandse Bankvereniging (Rotterdamsche Bank). Later werd dit gebouw bezet door de verzekeringsmaatschappij OTOS. Het in de Amsterdamse School gebouwde pand van architect H.F. Mertens is in het jaar 1981 gesloopt. In figuur 11 is het pand te zien dat nu nog steeds in de Wirdumerdijk aanwezig is. Dit pand heeft veel functionalistische aspecten die weinig in het straatbeeld van de Wirdumerdijk voorkomen. De gevel van het gebouw is vrij tegenstrijdig vergeleken met de rest van het gevelbeeld. Dit laat het contrast tussen de oude, klassieke architectuur en de vernieuwende, soms rebelse architectuur duidelijk zien in de straat.



4 ONTWIKKELINGEN WEAZE

De Weaze is sinds jaar en dag het rumoerige en duistere gebied van Leeuwarden. Vroeger was de Weaze was een gerenommeerde handelskade met veel bedrijvigheid en handel. Een aantal panden zijn nog duidelijk als pak- of koetshuis te herkennen, zoals de oude trapgevel in de Aytasteeg met karakteristieke pakhuisramen of het koetshuis op de Weaze aan de monumentale gracht.

De foto in figuur 13 laat de Weaze zien in een periode van meer bedrijvigheid. Bewoners van de straat zijn aanwezig op de kade. Rond het jaar 1900 werd er nog met schepen gevaren in de grachten van de Weaze om handel te drijven. Net zoals de Wirdumerdijk is het merendeel van het straatbeeld van de Weaze nog nagenoeg hetzelfde als een eeuw geleden. Het pand rechts van het groen gearceerde gebouw in figuur 13 heeft ondertussen een nieuwe trapgevel gekregen in plaats van de puntgevel op de foto. De bedrijvigheid van de eens gerenommeerde handelskade is anno nu niet meer terug te vinden. Het merendeel van de straat draait nu rond gedwongen prostitutie en andere illegale zaken³. Sinds het invoeren van het samenscholingsverbod en de sluiting van een aantal prostitutiebedrijven is de overlast op de Weaze verminderd⁴.



Figuur 13: De Weaze, gezien naar het noorden, Craije Azn., H.J. (fotograaf), 1900 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).

³ <http://www.liwwadders.nl/prostituees-weaze-gedwongen-tot-onveilige-sex-controle-onvoldoende/>

⁴ http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Leeuwarden/28034/28034_3.html

18

Het paars gearceerde gebouw in figuur 13 is het rijksmonument op de Weaze 18. Dit pand is gebouwd in de periode 1832-1887 en heeft sinds het jaar 1967 een beschermde status gekregen. Het pand telt zeven traveeën met grote ramen op de etages. De gevel is geleed door een smal middenrisaliet. De onderste zeven kozijnen zijn in de periode 1900-1940 vervangen door een grote winkelpui zoals te zien is in de fotocollage (figuur 14 en 15). Het gevelaanzicht is sinds het jaar 1940 grotendeels identiek gebleven maar de huidige situatie laat wel veel tekenen van achterstallig onderhoud zien. Op dit moment wordt het gebouw gebruikt voor opslag en is volledig dichtgetimmerd.



Figuur 14: Loodgietersbedrijf Gebr. Van der Werff, tevens winkel van kachels en huishoudelijke artikelen, Pers- en Propagandadienst der PTT (fotograaf), 1940 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 15: Het rijksmonument nummer 24442 op de Weaze 18, Adema Architecten, 2005.



Figuur 16: Weaze 20, fotograaf onbekend, 1968. (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 17: Het gemeentelijke monumenten nummer 0080/278 Weaze 20, Adema Architecten, 2005.

Het pand nummer 20 aan de Weaze is een voormalig koetshuis en paardenstalling. Dit is te herkennen aan de grote poort aan de linkerkant van het gebouw in figuur 16. In het pand werden de koetsen gestald tijdens de winterperiodes. De meeste koetshuizen werden gebouwd in de 19^e eeuw. Dit pand stamt ook uit dezelfde tijdperiode. In de fotocollage (figuur 16 en 17) is de ontwikkeling van het pand over de jaren te zien. Het koetshuis heeft een gemeentelijke monumentstatus gekregen in 2012 en is weinig veranderingen ondergaan. In de figuur 16 is het pand bezet met woonfunctie. In de huidige situatie staat het pand leeg en wordt gebruikt voor opslag van de winkels aan de Wirdumerdijk net zoals het rijksmonument aan de rechterkant van dit gebouw.

Het groen gearceerde pand in figuur 13 was een smal gebouw met winkelfunctie op nummer 28 van de Weaze. In hoofdstuk 1 vertoonden de stedenbouwkundige ontwikkelingen van het bouwblok dat er sinds het jaar 1832 al een gebouw aanwezig was. Het is mogelijk dat dit gebouw samen met het pakhuis in figuur 18 een gezamenlijk gebouw waren. Dit blijkt uit een schets van Ids Wiersma⁵. In de navolgende jaren is het gebouw in verval geraakt en in de jaren '80 van de vorige eeuw gesloopt zoals figuur 19 laat zien. Tot op heden is er geen nieuw gebouw voor in de plaats gekomen zoals te zien is in figuur 19 en 20. Momenteel wordt de lege ruimte opgevuld met een houten gevel die dient als garagedeur voor een kleine opslagplek. Het dak van deze opslagplek is al doorgezakt zoals uit eerdere opnames van Adema Architecten is gebleken.



Figuur 18: Weaze westzijde met Aytasteeg, gezien vanaf het Zwitserswiltje, Jong, Tjerk de, 1965 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden, 2018).



Figuur 19: Weaze westzijde. Pand gesloopt, Leeuwarder Courant (fotograaf), 1984 (foto via Historisch Centrum Leeuwarden).



Figuur 20: Weaze 28 t/m 22, eigen werk, 2018.

⁵https://historischcentrumleeuwarden.nl/onderzoek/beeldmateriaal/beeldbank/indeling/detail/start/149?q_searchfield=weaze#comment



5 RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Rijksmonumenten zijn gebouwen die vanwege hun cultuurhistorische waarde en schoonheid een beschermde status hebben gekregen. Deze status is van nationaal belang en wordt beschermd door de Rijksoverheid om hun monumentale waarde te behouden. Hetzelfde principe geldt voor gemeentelijke monumenten maar dan op plaatselijk niveau. Deze monumenten staan dan ook niet op de rijksmonumentenlijst maar worden apart vastgelegd door de gemeente. Zo kent Leeuwarden een totaal van 612 rijksmonumenten en 299 gemeentelijke monumenten.

In het bouwblok zijn vijf rijksmonumenten aanwezig die een beschermde status hebben. Twee van de vijf monumenten hebben een waardestelling die aangeeft wat er belangrijk is voor het gebouw. De andere monumenten hebben geen waardestelling volgens het monumentenregister. In tabel 1 en 2 en figuur 21 is een overzicht te zien van alle rijks- en gemeentelijke monumenten in het bouwblok.

Tabel 1: Overzicht van rijksmonumenten in het bouwblok. De rijen in het groen duiden de gebouwen aan die worden meegenomen op de ontwerpvisie.

MONUMENTNUMMER	ADRES
24440	Weaze 14
24441	Weaze 16
24442	Weaze 18
516482	Wirdumerdijk 31
523378	(Peperstraat 4 t/m 16B, Weaze 12 t/m 12B, Wirdumerdijk 5A)

Tabel 2: Overzicht van gemeentelijke monumenten in het bouwblok. De rijen in het groen duiden de gebouwen aan die worden meegenomen in de ontwerpvisie.

MONUMENTNUMMER	ADRES
0080/278	Weaze 20
0080/254	Weaze 30
0080/181	Wirdumerdijk 9
0080/210	Wirdumerdijk 22-22b
0080/182	Wirdumerdijk 23-23a-b
0080/183	Wirdumerdijk 29-29a



Figuur 21: Kaart van de rijks- en gemeentelijke monumenten in het bouwblok aan de Wirdumerdijk in de stad Leeuwarden. De rijksmonumenten zijn aangeduid met een groene kleur. De gemeentelijke monumenten zijn aangeduid met een lichtgroene kleur. (kaart via Arcgis, monumenten via monumentenregister, 2018).



6 CONCLUSIE

In deze inventarisatie is gekeken naar de historische en karakteristieke waarden van het bouwblok. Om een nieuwe ontwerpvisie te creëren is het belangrijk om naar de historie van het object en de omgeving te kijken voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Naar aanleiding van een nieuwe ontwerpvisie worden er waarschijnlijk objecten aangepast. De vraag die vooraf gesteld is aan de analyse luidt als volgt: *“Wat zijn de karakteristieke en historische waarden van het bouwblok aan de Wirdumerdijk en welke waarden kunnen behouden dan wel teruggebracht worden?”*

Na het uitvoeren van de analyse zijn de volgende historische en karakteristieke waarden van belang voor het bouwblok:

Afwezige elementen:

- De binnenplaats:
 - vanwege het terugkerende aspect over een periode van bijna 400 jaar.
- De entreepoort van het bouwblok:
 - als hoofdontsluiting voor de binnenplaats;
 - de prominente ligging aan de gracht voor de handelskade.
- Het gevelaanzicht van de Weaze 28:
 - vanwege de coherentie in het straatbeeld;
 - de samenhang met het voormalige Ayttahuis.

Aanwezige elementen:

- De vier stegen in het bouwblok:
 - vanwege de eeuwenoude stedenbouwkundige ontsluiting voor de panden.
- De gevelaanzichten van de Wirdumerdijk 9 en 11:
 - vanwege Eclectische stijl met Neorenaissance elementen, die zich vooral uitwendig kenmerkt;
 - de monumentale status;
 - de beeldbepalende ruimtelijke kwaliteit.
- De gevelaanzichten van de Weaze 18 en 20:
 - vanwege de monumentale status;
 - de beeldbepalende ruimtelijke kwaliteit.



7 LITERATUURLIJST

- Gemeente Leeuwarden. (2011, 28 juli). Intensieve handhaving samenscholingsverbod Weaze en omgeving. Geraadpleegd op 5 april 2018, van http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Leeuwarden/28034/28034_3.html
- Gemeente Leeuwarden. (2018, 2 mei). [Verleende omgevingsvergunning Wirdumerdijk 9 en 11, (11025135) constructief aanpassen van het winkelpand, verzenddatum 23-04-2018.]. Geraadpleegd op 4 mei 2018, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-91955.html>
- Krijtenburg, R. (2013, 8 april). ‘Prostituees Weaze gedwongen tot onveilige sex’ – ‘controle onvoldoende’. Geraadpleegd op 5 april 2018, van <http://www.liwwadders.nl/prostituees-weaze-gedwongen-tot-onveilige-sex-controle-onvoldoende/>
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. (2002, 21 mei). [Monumentnummer: 523378]. Geraadpleegd op 13 maart 2018, van <https://cultureelerfgoed.nl/monumenten/523378>



8 BIJLAGEN

1. MONUMENTENREGISTER

- Rijksmonument 24440
- Rijksmonument 24441
- Rijksmonument 24442
- Rijksmonument 516482
- Rijksmonument 523378



Monumentnummer*: 24440

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 28 februari 1967
Kadaster deel/nr: 3134/1

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Leeuwarden		Leeuwarden		Friesland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Weaze	14		8911 LM	Leeuwarden		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
LEEWARDEN		B	4474			

*Rijksmonumentomschrijving***

Eenvoudig pand met verdiepingen en zolderverdieping ontstaan uit verbreding van de oorspronkelijke topgevel waarvoor de top is opgeofferd. Afsluiting door geblokte kroonlijst.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Woningen en woningbouwcomplexen	Werk-woonhuis	



Monumentnummer*: 24441

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 28 februari 1967
Kadaster deel/nr: 3134/1

Woonplaats*			Gemeente*		Provincie*	
Leeuwarden			Leeuwarden		Friesland	
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*		Woonplaats*	Locatie
Weaze	16		8911 LM		Leeuwarden	
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*		Appartement	Grondperceel
LEEWARDEN		B	4299			

*Rijksmonumentomschrijving***

Pand met verdieping onder dwarskap tegen puntgevel met hoekschoorstenen. Geblokte kroonlijst. Zes- en achtruits vensters; omlijste ingang.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Woningen en woningbouwcomplexen	Woonhuis(K)	



Monumentnummer*: 24442

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 28 februari 1967
Kadaster deel/nr: 3134/1

Woonplaats*			Gemeente*		Provincie*	
Leeuwarden			Leeuwarden		Friesland	
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*		Woonplaats*	Locatie
Weaze	18		8911 LM		Leeuwarden	
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*		Appartement	Grondperceel
LEEWARDEN		B	4215			

*Rijksmonumentomschrijving***

Zeven traveeën breed PAND onder lang dwars zadeldak. De gevel geleed door een smal middenrisaliet en afgesloten door kroonlijst met tandlijst.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Woningen en woningbouwcomplexen	Werk-woonhuis	



Monumentnummer*: 516482

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 5 maart 2001
Kadaster deel/nr: 10313/36

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Leeuwarden		Leeuwarden		Friesland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Wirdumerdijk	31		8911 CC	Leeuwarden		Binnenstad
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
LEEWARDEN		B	3815			

*Rijksmonumentomschrijving***

Inleiding

WINKELPAND MET BOVENWONING, in 1874 geheel nieuw gebouwd in Eclectische stijl naar ontwerp van architect Jurjen Bruns, omstreeks 1905 voorzien van een nieuwe pui in Vernieuwingsstijl.

Beschrijving Inleiding

Aan de Wirdumerdijk zijn de meeste panden in de laatste tientallen jaren van de negentiende eeuw vernieuwd tot winkelpanden in meestal eenvoudige Eclectische stijl, waarvan nummer 31 wel een van de meest decoratieve is. Met uitzondering van het aan de linkerzijde gelegen pand bezit geen van deze winkelpanden de oorspronkelijke pui meer; het betreffende pand evenmin. In 1904 vestigde slagerij Kessler zich in het pand en toen zal de pui het karakteristieke geglazuurde uiterlijk hebben gekregen die kenmerkend is voor slagerijen, vis- en zuivelwinkels. Net als de voormalige slagerij Breedstraat 44, eveneens in 1904 gebouwd, kan de verbouw van deze winkel toegeschreven worden aan Hero of Zijtze Siewert Feddema. In 1934 heeft deze winkel nog een interne verbouwing ondergaan - onder architectuur van Nieuwland en Van der Vegte aan de Schrans bij Leeuwarden - waarbij op de hoek een automatiek kwam, in het voorste gedeelte de afdeling fijne vleeswaren en achter de slagerij. Na de Tweede Wereldoorlog is er een vishandel in gevestigd geweest; thans is het een tijdschiftenwinkel.

EXTERIEUR: Op de hoek van de Ayttasteeg gelegen pand, in 1874 geheel nieuw gebouwd; grondplan aan achter- en



zijanten rechthoekig met scheve, in de rooilijn staande voorgevel. Drie volledige bouwlagen hoog met een afgeknotte schildkap. Voorgevel drie raamvakken breed en zijgevel zes nissen en vensters diep. De verdiepingen gemetseld van bruine mangaansteen. Tussen tweede en derde bouwlaag een gecombineerde cordon- en onderdorpellijst. Kroonlijst met paneelvakken tussen gepaarde, met acanthus-ornament versierde consoles die de geprofileerde goot met op de hoeken vergaarbakken ondersteunen. Op de zijgevel een eenvoudig afgelijste goot. Getoogd gesloten schuifvensters op doorlopende onderdorpels en om de bovenlichten zware, geprofileerde, gekoppelde 'wenkbrauwen' van pleister met guirlandes en kuifstukken. De nissen en vensters in de zijgevel zijn rechtgesloten, de nissen voorzien van rustiek stucwerk. Afgeknot en aan de bovenzijde afgelijst schilddak met geglazuurde platte Friese pannen. Op het voorschild een eenvoudig omlijste, licht getoogde dakkapel. Op de zijgevel een voor het dak uitgemetseld element met hijsstang. Pui in horizontale banen gemetseld van wit en groen geglazuurde baksteen, in de dagkanten met een kraalprofiel, op een geprofileerd hardstenen basement. Oorspronkelijk bestond de pui uit een hoekportiek binnen smalle en hoge rondbogen en aan voor- en zijkant brede korbogige etalage-openingen. De fronten zijn nog oorspronkelijk, doch de invullingen van deze openingen zijn door functiewijzigingen diverse malen veranderd.

INTERIEUR: Op de beganegrond zijn geen oorspronkelijke interieurs of onderdelen meer aanwezig. De verdiepingen zijn horizontaal in drie appartementen gesplitst. Oorspronkelijke steektrap met leuning en gietijzeren balusters van de eerste naar de tweede laag; trappen met kwarten naar derde en vierde laag eveneens met originele leuning en gietijzeren ballusters. Op de tweede laag oorspronkelijke voorsalon met omlijste vensters, marmeren schouw, gepleisterde schoorsteenmantel en een plafond van sierpleister; de overige ruimten nieuw betimmerd. Op de derde laag eenzelfde voorsalon, maar het plafond met gipsplaten bekleed; alkoof uitgebroken, maar nog herkenbaar; de achtersalon met eenvoudige marmeren schouw en schoorsteenmantel met hoekpilasters van sierpleister. De vierde laag is in de oorspronkelijke kap geheel ingericht tot appartement.

WAARDERING

Winkelpand met bovenwoning van algemeen architectuurhistorisch, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege

- de uitwendig gave en stijlzuiver Eclectische stijl van de bovenbouw en de nagenoeg gave kenmerkende pui in Vernieuwingsstijl;
- de karakteristieke verglaasde pui als uitdrukking van hygieë voor het oorspronkelijk daar gevestigde slagersbedrijf;
- Vanwege de ligging in een ensemble van winkelpanden, waarvan de bovenbouw veelal in Eclectische stijl is en dit pand qua decoratie een hoogtepunt vormt.

Hoofdcategorie

Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen
Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen
Woningen en woningbouwcomplexen

Subcategorie

Handel en kantoor
Winkel (G)
Werk-woonhuis

Functie

Slagerswinkel
Winkelwoning



Monumentnummer*: 523378

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 21 mei 2002
Kadaster deel/nr: 10767/33

*Woonplaats**

Leeuwarden

*Gemeente**

Leeuwarden

*Provincie**

Friesland



<i>Straat*</i>	<i>Nr*</i>	<i>Toev.*</i>	<i>Postcode*</i>	<i>Woonplaats*</i>	<i>Situering</i>	<i>Locatie</i>
Peperstraat	4		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	8	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	6	B	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Weaze	12		8911 LM	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	12	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Weaze	12	B	8911 LM	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	4	C	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	14	C	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	14	B	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	14	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	4	D	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Wirdumerdijk	5	A	8911 CB	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	16	B	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	8		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	6	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	4	B	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	4	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	10		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	10	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	16		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	14		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	12		8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3
Peperstraat	16	A	8911 JA	Leeuwarden		Binnenstad3

<i>Kadastrale gemeente*</i>	<i>Sectie*</i>	<i>Kad. object*</i>	<i>Appartement</i>	<i>Grondperceel</i>
LEEWARDEN	B	4741	A3	B/4741
LEEWARDEN	B	4741	A2	B/4741
LEEWARDEN	B	4741	A1	B/4298
LEEWARDEN	B	4296		
LEEWARDEN	B	4292		
LEEWARDEN	B	4294		
LEEWARDEN	B	4293		
LEEWARDEN	B	4295		
LEEWARDEN	B	4297		

*Rijksmonumentomschrijving***

Inleiding

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Om de verkeersdoorstroming van de Nieuwestad naar het oostelijke stadsdeel te verbeteren werd in 1931-1932 de zuidelijke wand van de smalle Peperstraat afgebroken. Op initiatief van de Groninger banketbakker C.J. van Velzen werd het terrein bebouwd met een object, bestaande uit ZES WINKELS EN BOVENWONINGEN EN EEN CAFE, LUNCHROOM EN RESTAURANT voor de initiatiefnemer. Verschillende architecten maakten ontwerpen: Gros & Heldoorn, Piet de Vries, S. Roosma, G.J. Veenstra, maar de Groninger J. Prummel kreeg de opdracht en voerde het werk in 1934-'35 uit. Zijn ontwerp bevat zowel zakelijke elementen (stalen ramen) als traditionele (geprofileerde gootlijsten, schilddaken met leien). Decoratieve onderdelen, zoals smeedwerk, glas-in-lood en bouwbeeldhouwwerk dragen een Art Déco-karakter.

De winkelpuien werden alle verbouwd, sommige met behoud van oude onderdelen. De winkelinterieurs zijn alle verbouwd. De bovenverdiepingen bleven uitwendig gaaf bewaard, behoudens enkele toegevoegde dakramen. Inwendig verschillen de woningen in details, zoals kozijnen en de plaats van de badkamers, waarschijnlijk naar de individuele wensen van de oorspronkelijke bewoners. In de jaren '50 en in 1968 werden oudere panden bij de winkels getrokken.

Omschrijving

EXTERIEUR: Winkel- en woongebouw op rechthoekige grondslag, dat zich langs de Peperstraat uitstrekt van de Wirdumerdijk tot de Weaze. Het gebouw heeft een betonconstructie, die op de begane grond bekleed is met zwart graniet en daarboven met lichtrode baksteen in halfsteens verband. Het dak is met leien gedekt. De kozijnen van de winkelpuien zijn van brons, de vensters op de verdiepingen zijn van staal en de afdekking van de erkers is van koper. Vensters en deuren in de achtergevel hebben echter houten kozijnen. Het gebouw telt drie bouwlagen plus kap, behoudens het gedeelte dat de hoek vormt met de Wirdumerdijk, dat om de prominente positie aan het begin van de Nieuwestad te benadrukken, een verdieping hoger is. De hoek Peperstraat-Weaze is benadrukt door een verspringing en een granieten omlijsting van het trappenhuis naar de woningen. Het trappenhuis aan de Peperstraat is op dezelfde wijze behandeld. De prominent gelegen gevel aan de Wirdumerdijk telt drie traveeën. Van de pui is de ingang veranderd. De oorspronkelijke situatie is echter nog wel te herkennen. Op de tweede en derde bouwlaag bevinden zich drie erkers met aan drie zijden stalen ramen met op de eerste bouwlaag sierhekken in Art Déco en op de vierde bouwlaag balkons. De Peperstraatgevel van dit gedeelte is acht traveeën breed en heeft op de tweede bouwlaag hoge stalen ramen, omlijst door groene natuursteen met Franse balkons met hekken in Art Déco smeedwerk. De verdiepingshoogte neemt naar boven toe af, waarbij de vierde bouwlaag is gebouwd op het effect van een mezzanine, hetgeen versterkt wordt door de geprofileerde gootlijst. De vensters van de derde bouwlaag hebben alleen natuurstenen onder- en bovendorpels. Een natuurstenen waterlijst scheidt de derde en vierde bouwlaag. De vierde bouwlaag telt tien vensters, waarvan de plaatsing geen verband houdt met de travee-indeling van de onderliggende bouwlagen. De overgang van dit hoge bouwdeel naar het lagere gedeelte aan de Peperstraat geschiedt via een verspringing, die het trappenhuis naar de bovenwoningen bevat. De ingang heeft een met brons beklede dubbele deur met smeedwerk voor de ramen. Boven de deur zit een uitspringende latei op consoles, die versierd is met een meanderband in relief. Het trappenhuis wordt verlicht door een smal en hoog venster met glas-in-lood. De verspringing van dit gedeelte zet zich in de kap voort. Boven de zes winkels (met sterk verbouwde puien) bevinden zich zes iets terugliggende woningen, die gemarkeerd worden door zes vijfzijdige erkers, waartussen balkons. Tussen de erkers zitten groepen van drie smalle zesruitsvensters. Op de derde bouwlaag zijn dezelfde vensters in een ononderbroken reeks van zesendertig stuks geplaatst. De gevel aan de Weaze verspringt in



hoogte en diepte om het hoogteverschil tussen de Peperstraat en de Weaze te overbruggen. Aan de Weaze bevindt zich in het midden een opgang naar de bovenwoningen. Het trappenhuis wordt verlicht door een smal en hoog glas-in-loodvenster. Links van de opgang is een kleine winkel, rechts daarvan twee etalagevensters van de hoekwinkel. Op de tweede bouwlaag, die door een verspringende band van de begane grond wordt gescheiden worden de woningen verlicht door grote vensters met een afwijkende roedeverdeling. De derde bouwlaag heeft hier, boven een natuurstenen waterlijst een reeks kleine vensters, die een herhaling vormt van die van het bouwblok op de hoek Wirdumerdijk-Peperstraat. De kappen hebben afgeknotte schilddaken met leien in maasdekking.

INTERIEUR: Het hoekpand Wirdumerdijk-Peperstraat is grotendeels in oorspronkelijke toestand, behoudens de winkel. De kapconstructie bleef ongewijzigd behouden. De binnendeuren behielden hun eenvoudige geprofileerde omlijstingen en in vele gevallen ook het oorspronkelijke hang- en sluitwerk. In de woonvertrekken van de appartementen bevinden zich cassetenplafonds (moderne variant daarop) en in het bovenste appartement ook nog een houten lambrizing en ingebouwde kasten. In de keuken bleef een originele Bruynzeelkeuken bewaard. Het trappenhuis met een lambrizing van betonemail wordt verlicht door een smalle band glas-in-loodramen met een vele malen herhaald Art Déco motief. De overige woningen ondergingen wijzigingen ten behoeve van de huidige functie als kamerverhuurbedrijf.

Waardering

Pand met winkels en bovenwoningen van algemeen architectuurhistorisch stedenbouwkundig en cultuurhistorisch belang:

- vanwege de architectuur in een mengeling van zakelijke en traditionele elementen;
- vanwege de Art Déco onderdelen zoals smeedwerk en glas-in-lood;
- vanwege de prominente ligging aan het begin van de Nieuwestad en de Wirdumerdijk, langs de Peperstraat en de Weaze;
- als voorbeeld van een stedenbouwkundige ingreep uit de jaren '30 om de verkeersdoorstroming te bevorderen;
- als belangrijk werk van Prummel, dat grote gelijkenis vertoont met het pand Guldenstraat-Zwanestraat in Groningen;
- vanwege de bewaard gebleven interieurs of onderdelen daarvan.

Hoofdcategorie

Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen
Woningen en woningbouwcomplexen

Subcategorie

Winkel (G)
Appartementengebouw

Functie

Winkel (G2)
Flatgebouw



HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

Stedenbouwkundige analyse van het bouwblok aan de Wirdumerdijk

AUTEURS

Naam	J. Krol Y. J. Dijkstra
Studentnummer	334651 335415

OPLEIDING

Schoolinstantie	Hanzehogeschool
Adres	Zernikeplein 11, 9747 AS
Locatie	Groningen, provincie Groningen
Opleiding	Bouwkunde
Afstudeerjaar	2018

BEDRIJF

Opdrachtgever	Adema Architecten
Contactpersonen	Silvester Adema en Cynthia The
Adres	Vleesmarkt 7, 9101 MH
Locatie	Dokkum, provincie Friesland
Telefoon	0519 - 29 56 65
Email	info@adema-architecten.nl
Website	www.adema-architecten.nl

BEGELEIDING

Eerste docentbegeleider	Dhr. G. Alders
Email	g.e.alders@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 26 93
Tweede docentbegeleider	Mevr. I. de Jong
Email	i.s.de.jong@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 45 81
Afstudeercoördinator	Mevr. M. Scholten-Bouman
Email	m.j.scholten-bouwman@pl.hanze.nl
Telefoon	050 - 595 45 87



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	METHODE VAN ONDERZOEK	4
2	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	5
3	FOTOCOLLAGE.....	6
4	STEDELIJKE ANALYSE.....	7
4.1	BEBOUWD / ONBEBOUWD	7
4.2	ONTSLUITING EN PARKEREN	8
4.3	GROENVOORZIENINGEN	9
4.4	WATERLICHAMEN	10
5	BOUWBLOKANALYSE.....	11
5.1	RUIMTELIJKE INPASSING	11
5.2	ROOILIJNEN	12
5.3	BESTEMMINGSPLAN EN VERKAVELING	13
5.4	BEBOUWINGSHOOGTEN EN DAKEN	14
5.5	ONTSLUITING KERN BOUWBLOK	17
6	CONCLUSIE	18
7	LITERATUURLIJST	19
8	BIJLAGEN	20



1 INLEIDING

De Wirdumerdijk en de Weaze zijn sinds jaar en dag kenmerkende straten in de binnenstad van Leeuwarden. De probleemstelling vraagt om een nieuwe stedenbouwkundige inpassing voor het bouwblok. Deze inpassing kan op veel manier vormgegeven worden. Voordat hier een concrete uitspraak over gedaan kan worden dient de bestaande stedenbouwkundige situatie in beeld gebracht te worden. De bestaande situatie wordt vervolgens geanalyseerd op aanwezige ontbrekende aspecten.

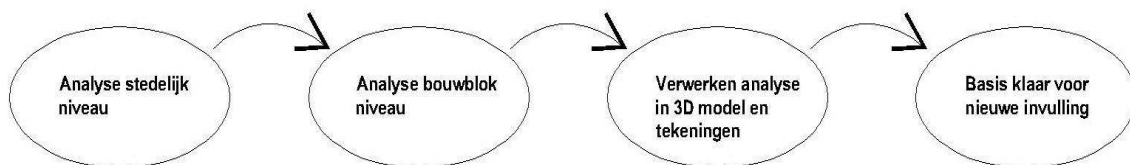
1.1 AANLEIDING

De aanleiding voor deze stedenbouwkundige analyse dient als een onderbouwing voor de nieuwe ontwerpvisie van het bouwblok. In deze ontwerpvisie wordt een plan bedacht voor herontwikkeling van het bouwblok aan de Wirdumerdijk. De vraag die is vooraf aan deze analyse is gesteld luidt als volgt:

“Wat is de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe ontsluiting van de Wirdumerdijk richting de Weaze?”

1.2 METHODE VAN ONDERZOEK

Om een nieuwe ontwerpvisie te creëren is het belangrijk om naar het gebied te kijken waarin het bouwblok zich bevindt en hoe het bouwblok zich verhoudt tot de stad, de straat en het perspectief van de bewoner of bezoeker. De kennis (maten, instrumenten, gevoel) dienen als houvast voor de ontwerper gedurende het ontwerpproces. De complexe probleemstelling vraagt om een ontleding van het gebied op een tweetal niveaus: stedelijk en bouwblok niveau. De methode van onderzoek die is toegepast is voornamelijk analyserend onderzoek. Dit onderzoek zal de basis zijn voor het 3D-model en de bijbehorende tekeningen. In deze analyse is gekeken naar de aanwezige stedenbouwkundige waarden in het bouwblok en omgeving.



Figuur 1: Grafische overzicht voor de methode van onderzoek voor de stedenbouwkundige analyse (eigen werk, 2018)



2 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

In dit hoofdstuk zijn de resultaten weergegeven van de stedenbouwkundige analyse van het bouwblok aan de Wirdumerdijk in de stad Leeuwarden. Voorafgaand aan de analyse is er een fotorapportage gemaakt van het bouwblok. De complete rapportage is te vinden in de bijlagen. Om de analyse overzichtelijk en doel gericht uit te voeren is er onderscheid gemaakt in verschillende niveaus en aspecten.

Analyse niveaus

De stedenbouwkundige analyse wordt onderverdeeld in een stedelijke analyse en een bouwblokanalyse. In de stedelijke analyse zal er voornamelijk gekeken worden naar het gebied rondom het bouwblok op stedelijk niveau. In de bouwblokanalyse zal het bouwblok nader onder de loep genomen worden op straatniveau.

Stedelijke analyse

1. Bebouwd / onbebouwd
2. Ontsluiting en parkeren
3. Groenvoorziening
4. Waterlichamen

Bouwblokanalyse

1. Ruimtelijke inpassing bouwblok Wirdumerdijk – Weaze
2. Rooilijnen bouwblok Wirdumerdijk – Weaze
3. Bestemmingsplan en verkaveling bouwblok Wirdumerdijk – Weaze
4. Bebouwingshoogte en type daken
5. Ontsluiting kern bouwblok



3 FOTOCOLLAGE



Figuur 4: Foto straatbeeld Wirdumerdijk richting het noorden d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



Figuur 5: Foto straatbeeld Wirdumerdijk richting het zuiden d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



Figuur 6: Foto straatbeeld Peperstraat richting het oosten d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



Figuur 7: Foto straatbeeld Peperstraat richting het westen d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



Figuur 2: Foto straatbeeld Weaze richting het zuiden d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



Figuur 3: Foto straatbeeld Weaze richting het noorden d.d. 26 april 2018/ 8:00 (eigen werk, 2018).



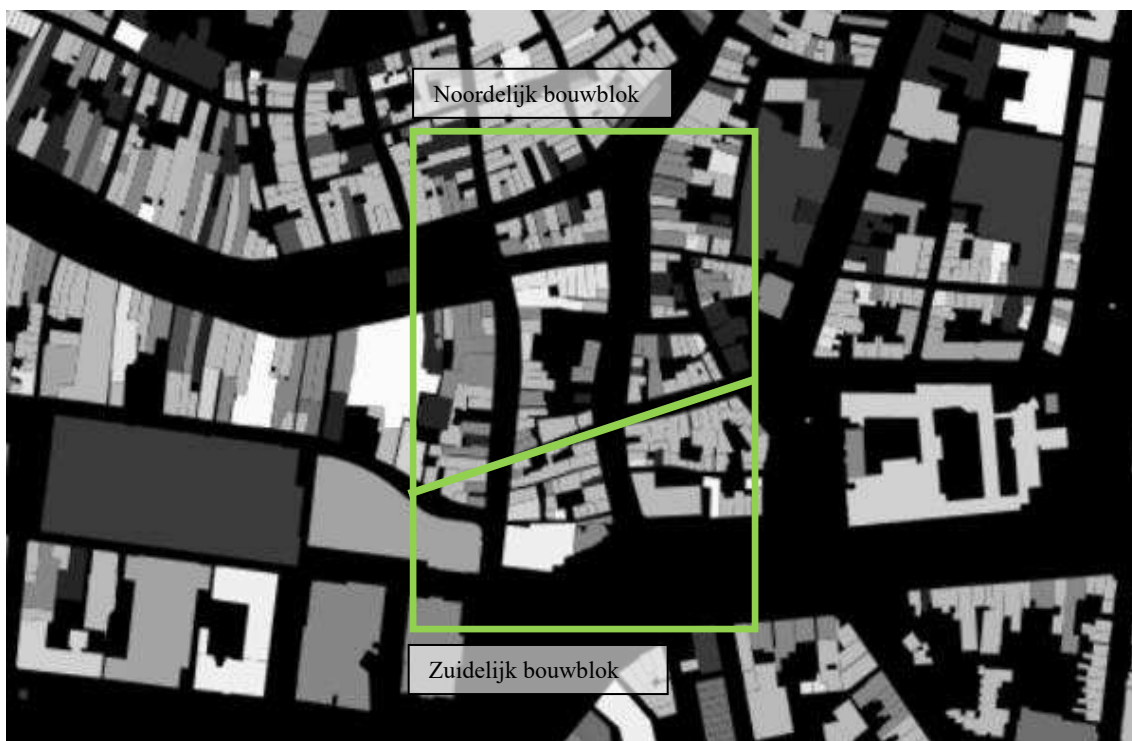
4 STEDELIJKE ANALYSE

Leeuwarden is een stad in het noorden van Nederland en de hoofdstad van de provincie Friesland. Leeuwarden is tevens de culturele hoofdstad van Europa 2018. Hiernaast is het één van de oudste steden van Noord-Nederland en kent een rijke cultuurhistorie. De stad Leeuwarden kent anno 2018 95.949 inwoners.

4.1 BEBOUWD / ONBEBOUWD

In dit hoofdstuk wordt de morfologie van het bouwblok geanalyseerd. Het bouwblok aan de Wirdumerdijk en de Weaze bevindt zich in de wijk 'de Waag'. Het bouwblok is middels de Aytstasteeg in twee delen opgedeeld. Dit is te zien aan de groene lijn in figuur 8. De deelblokken hangen sterk aan elkaar samen door een repeterende gevelstructuur met een duidelijke rooilijn en ononderbroken zichtlijnen door de gehele straat.

In figuur 8 is het contrast tussen bebouwd en onbebouwd goed zichtbaar, hieruit is af te lezen dat er niet volgens een strak stedenbouwkundig plan gewerkt is. Tevens komt naar voren dat er rondom het bouwblok een royale ontsluiting is georganiseerd. De Peperstraat ten noorden van het bouwblok heeft in de vorige eeuw een verbreding gekregen zoals in de historische analyse is geconcludeerd. Het bouwblok is aan drie zijden direct ingekaderd door een nabij gelegen bouwblok. De zuidzijde hierin tegen is een uitzondering en is middels de infrastructuur ingekaderd.



Figuur 8: Kaart bebouwd / onbebouwd gericht op het noorden. De groene lijn geeft de scheiding in het bouwblok in twee delen aan (kaart via: code.waag.org, 2018).



4.2 ONTSLUITING EN PARKEREN

In deze paragraaf wordt de infrastructuur rondom het bouwblok geanalyseerd. Het bouwblok heeft aan de zuidzijde een directe ontsluiting met de parkeerroute. De parkeerroute staat in verbinding met de hoofdwegen welke de stad Leeuwarden toegankelijk maken. In de binnenstad zijn vijf parkeergarages gesitueerd welke de binnenstad in haar parkeerbehoefte voorzien. Twee van deze parkeergarages “het Zaailand” en “de Klanderij” bevinden zich in de directe omgeving van het bouwblok. Het feit dat het bouwblok grenst aan de parkeerroute kan een positieve bijdrage hebben op de huidige ontsluiting. Hiernaast is het mogelijk voor bezoekers en bewoners van het bouwblok in de nabije omgeving te parkeren.

Parkeergarages centrum Leeuwarden

P1: Zaailand	capaciteit: 700	open: ma t/m zo 24 uur per dag
P2: Oldehove	capaciteit: 500	open: ma t/m za 07:00 – 22:00, zo 10:00 – 18:00
P3: Klanderij	capaciteit: 625	open: ma t/m za 07:00 – 19:00
P4: Hoeksterend	capaciteit: 400	open: ma t/m za 07:00 – 22:00, zo 10:00 – 19:00
P5: Oosterstraat	capaciteit: 256	open: vr t/m za 07:00 – 19:00

Door de zuidelijke ligging van het bouwblok ten opzichte van het centrum, heeft het bouwblok veel logistieke voordelen. Zo liggen de meeste bus trajecten op de parkeerroute en is het centraal station op 400 meter goed bereikbaar.



Figuur 9: Hoofdwegen en parkeervoorzieningen (eigen werk, 2018).



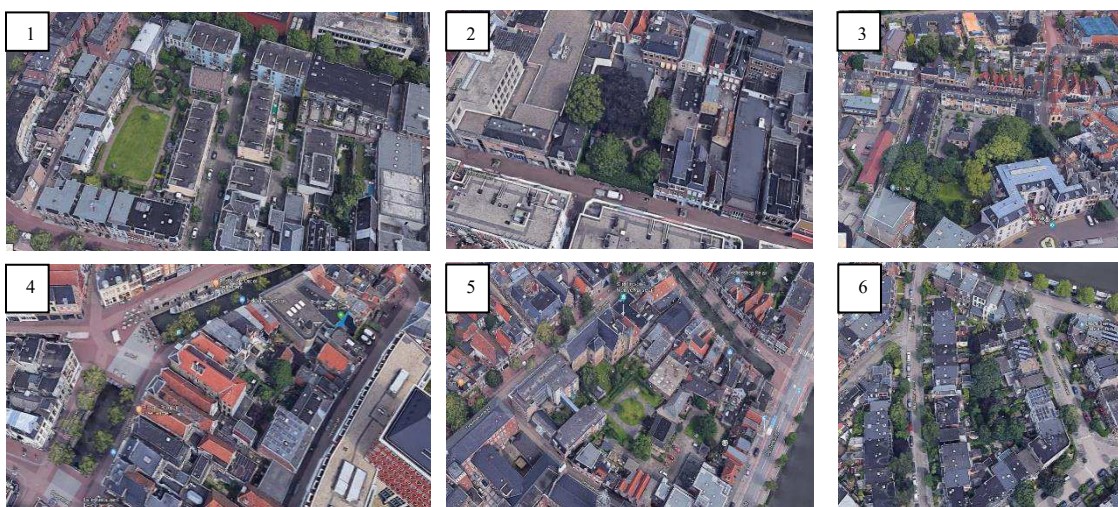
4.3 GROENVOORZIENINGEN

De stad Leeuwarden kent een aantal prachtige parken, monumentale bomen en heemtuinen. Deze groenvoorzieningen worden door de gemeente beheert en onderhouden volgens een jaarplanning. Tevens stimuleert de gemeente vergroening van particuliere tuinen doormiddel van een subsidie regeling¹. De subsidie 'groenere leefomgeving' moet ervoor zorgen dat inwoners van de stad Leeuwarden hun tuin groen maken en houden.

Uit de analyse blijkt dat er aan de rand van de binnenstad in verhouding meer groenvoorzieningen aanwezig zijn dan in het hart van de binnenstad. Er zijn echter wel bomen aanwezig in het hart van de binnenstad, maar echte groenstroken zijn afwezig. Wanneer het bouwblok nader onder de loep genomen wordt blijkt dat er wel particuliere binnentuinen aanwezig zijn. Ook het aantal binnentuinen vergeleken met het aantal bouwblokken is beperkt, dit heeft waarschijnlijk te maken met het behalen van de benodigde woondichtheid van de stad.



Figuur 11: Kaart met groenvoorziening (eigen werk, 2018).



Figuur 10: Luchtfoto's van de binnentuinen: 1: Willemskade - 2: Ruiterskwartier 3- : Stadhoudershof 4: Heerestraat - 5: Oosterkade - 6 Johan Willem Frisostraat (google maps, 2018).

¹ <https://www.leeuwarden.nl/nl/subsidie-groenere-leefomgeving>



4.4 WATERLICHAMEN

Het bouwblok is ingekaderd tussen de vele grachten die door de binnenstad van Leeuwarden stromen. De grachten in de binnenstad hebben een relatief hoge kademuur de bestrating bevindt zich +/- 1780mm ten opzichte van het waterpeil. Dit principe is in veel binnensteden terug te vinden. De opbouw van de grachten brengt het historische karakter van Leeuwarden goed tot uiting. Tevens is het mogelijk om mee te doen met diverse activiteiten in deze grachten, zo zijn onder andere praamvaarten waarbij Leeuwarden als waterstad wordt gepromoot ²

Het waterlichaam aan de Nieuweweg waarin zich de Museumhaven bevindt heeft een lagere kademuur waardoor er een intiemere relatie met het water is aangegaan. Hiernaast is het ook mogelijk om op diverse posities een interactie te hebben met het water. Dit is te zien in figuur 13. In figuur 14 is een overzicht van alle waterlichamen om het bouwblok en de binnenstad te zien.



Figuur 12: *Perspectief van de gracht aan de Weaze en waterlichaam aan de Nieuweweg (eigen werk, 2018).*



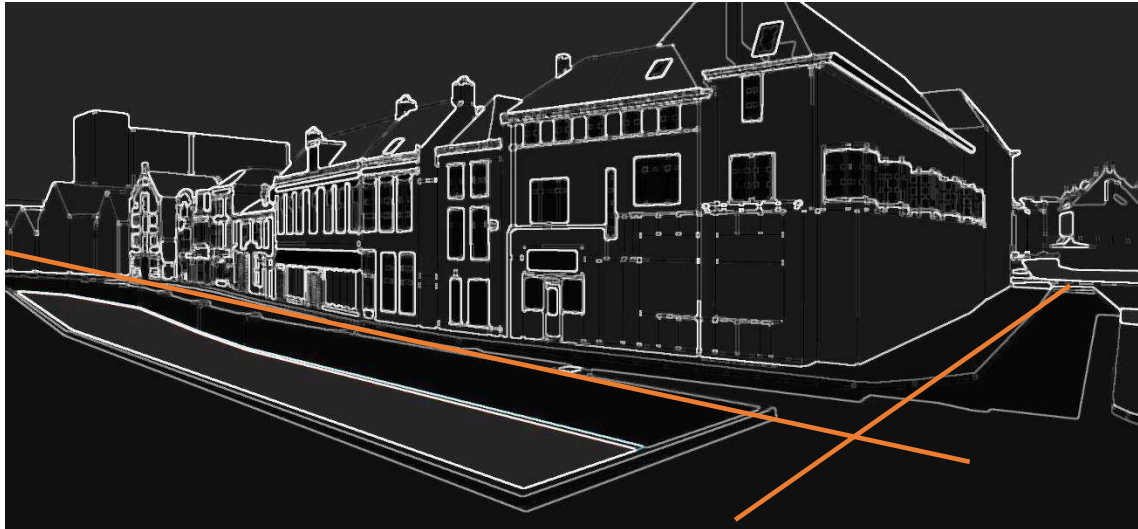
Figuur 13: *Kaart van de waterlichamen (eigen werk, 2018).*

² <http://www.praamvarenleeuwarden.nl/>

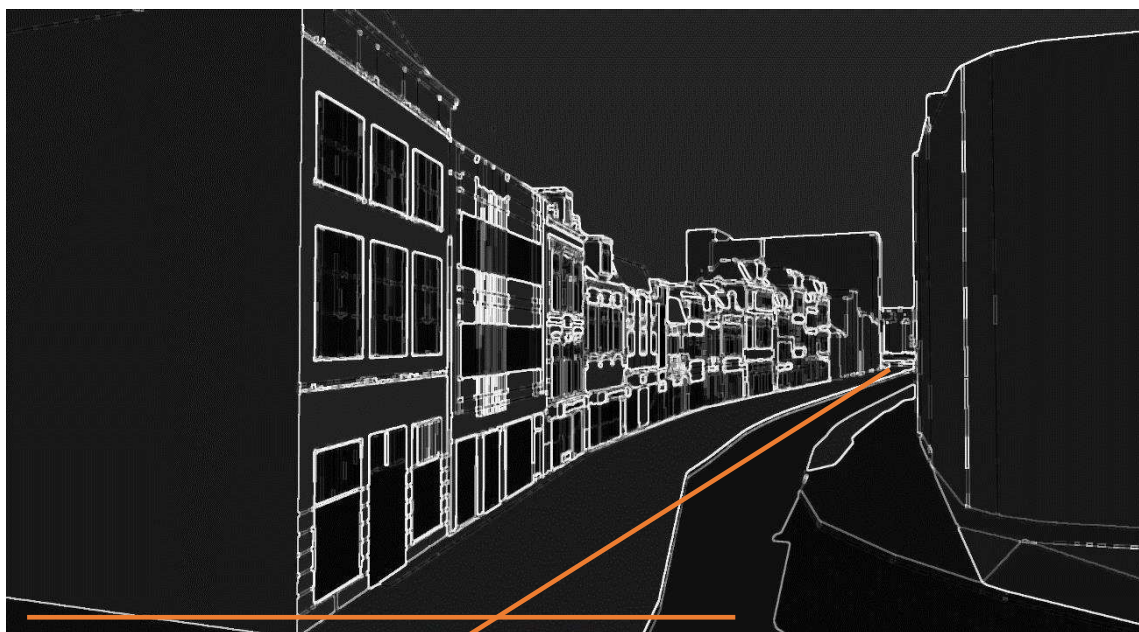


5 BOUWBLOKANALYSE

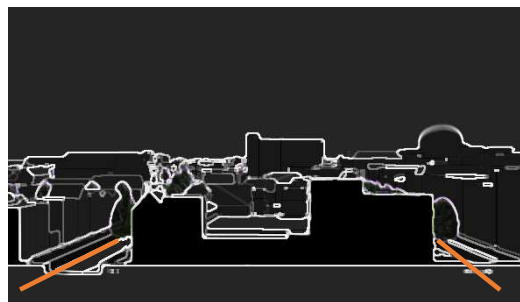
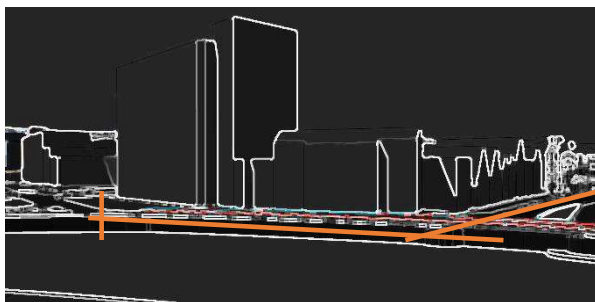
5.1 RUIMTELIJKE INPASSING



Figuur 14: Perspectief ruimte tussen bouwblokken straat Weaze (eigen werk, 2018).



Figuur 15: Perspectief ruimte tussen bouwblokken straat Wirdumerdijk (eigen werk, 2018).



Figuur 16: Perspectief ruimte tussen bouwblokken straat Nieuweweg (eigen werk, 2018).



5.2 ROOILIJNEN



Figuur 17: Foto Rooilijn Weeze richting het zuiden (eigen werk, 2018).



Figuur 18: Foto Rooilijn Wirdumerdijk richting het zuiden (eigen werk, 2018).

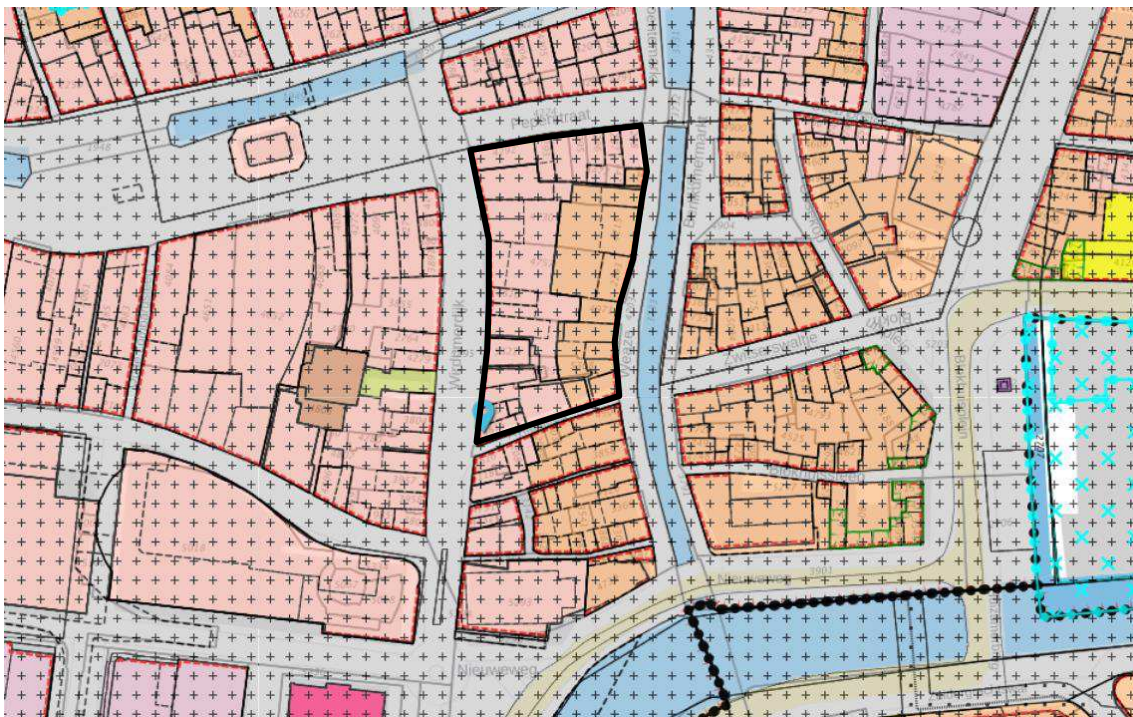


5.3 BESTEMMINGSPLAN EN VERKAVELING

De percelen in en rondom het bouwblok vallen onder het bestemmingsplan ‘*binnenstad*’. Het roze gekleurde gebied in het bouwblok in figuur 20 is bestempeld met de functie ‘centrum’. De rechterzijde van het bouwblok is bestempeld met de functie ‘gemengd’. Het verschil in deze functies zit voornamelijk in het type bedrijven dat zich mag vestigen op de begane grond.

Het verschil in functie is ook herkenbaar in de straat zelf. Zo laat het bestemmingsplan op de Weaze seksinrichtingen en horecabedrijven met een erotische vermaaksfunctie toe. Het feit dat dit type bedrijven hier mogen functioneren geeft een identiteit aan deze straat. De Weaze identificeert zich meer met een summier gesloten straatkarakter waardoor niet iedere burger deze route zal nemen door de binnenstad. De Wirdumerdijk profileert zich meer als een openbare straat met bedrijfsvoering bereikbaar voor een grotere reguliere doelgroep.

Voor wat betreft de verkaveling wijkt dit niet af van de rest van de binnenstad, er is bij de verkaveling niet volgens een strak stedenbouwkundig plan gewerkt. Het feit dat de verkaveling op de dag vandaag er zo uit ziet heeft alles te maken met de geschiedenis van het bouwblok en de ontstaansgeschiedenis van Leeuwarden.



Figuur 19: Kaart van het bestemmingplan en de verkaveling (kaart via ruimtelijkeplannen.nl, 2018).



5.4 BEBOUWINGSHOOGTEN EN DAKEN

In figuur 20 zijn de bouwhoogtes in en rondom het bouwblok in beeld gebracht. De bouwhoogtes zijn geïnventariseerd uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en vervolgens vertaald naar tekening waarbij hoogtes compact gemaakt zijn en gecategoriseerd per kleur. Opvallend is dat het hart van het bouwblok bijzonder lager is dan de randen van het bouwblok. Dit heeft te maken met de historie van het bouwblok, de blauwe gebieden hebben in het verleden als binnentuinen gefunctioneerd.

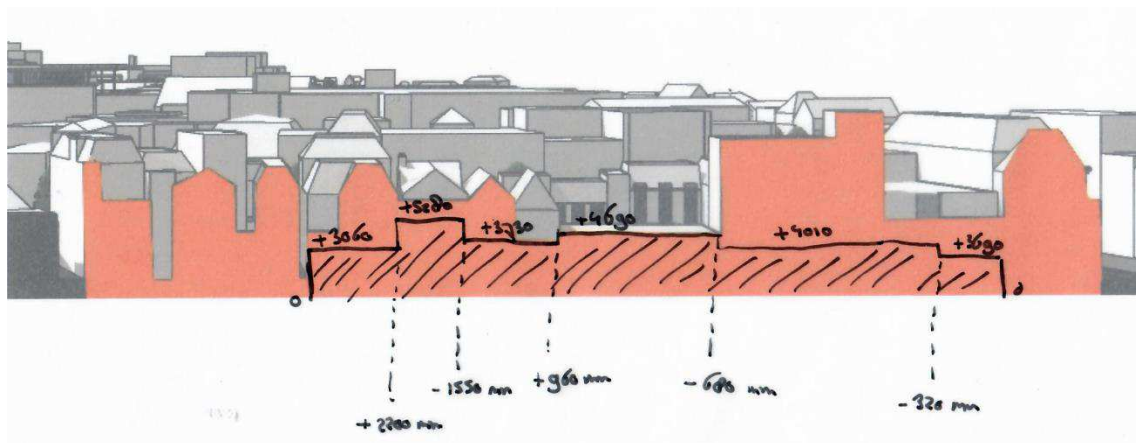


Figuur 20: Bebouwingshoogte op basis van AHN (eigen werk, 2018).

Op basis van de bovenstaande data zijn de volgende verhoudingen vastgesteld:

- Gemiddelde beweging tussen platte daken: 1142 mm
- Grootste peilverschil tussen platte daken: 2200 mm
- Kleine peilverschil tussen platte daken: 320 mm

Concluderend uit de bovenstaande verhoudingen kan aangenomen worden dat de platte daken gunstig met elkaar in contact staan. In de praktijk zal een peilverschil van 2200mm middels een opgang prima te overbruggen zijn.



Figuur 21: Profilering platte daken op basis van AHN (eigen werk, 2018).



Na analyse van de bebouwingshoogtes in het gebied kan er onderscheid worden gemaakt in 2 verschillende hoogten. Namelijk enerzijds de prominente aanwezige hoogbouw op de achtergrond en daarnaast de wat meer reguliere bebouwing in en rondom het bouwblok.

1. Hoogbouw op achtergrond ten opzichte van maaiveld:

Sociëteit Amicitia:	+ 29000 mm / 9 bouwlagen
Friesland bank:	+ 41000 mm / 7 bouwlagen
Achmeatoren:	+ 115000 mm / 28 bouwlagen
Toren wirdumerdijk:	+ 17210 mm / 6 bouwlagen

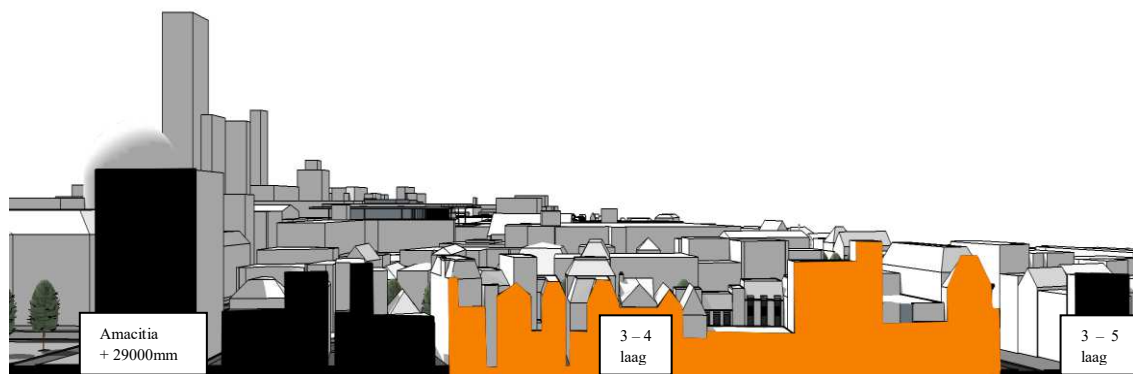
2. Reguliere bouwhoogte in en rondom bouwblok ten opzichte van maaiveld:

Wirdumerdijk	3 – 4 lagen / gemiddeld: 3 bouwlagen
Weaze	3 – 4 lagen / gemiddeld: 3 bouwlagen
Peperstraat	3 – 5 lagen / gemiddeld: 3 bouwlagen
Nieuweweg	9 laag (Sociëteit Amicitia)

De Achmeatoren is voorzien van 28 bouwlagen en heeft een hoog stedelijk karakter, de bebouwing 6 – 10 bouwlagen heeft een grootschalig en industrieel karakter. De lagere bebouwing 3-5 bouwlagen heeft een meer historisch, stedelijk karakter. De bouwhoogte 3-5 bouwlagen komen overeen met de historische binnenstad van Leeuwarden.



Figuur 22: Straatprofiel Weaze - Wirdumerdijk (eigen werk, 2018).



Figuur 23: Straatprofiel Nieuweweg- Peperstraat (eigen werk, 2018).

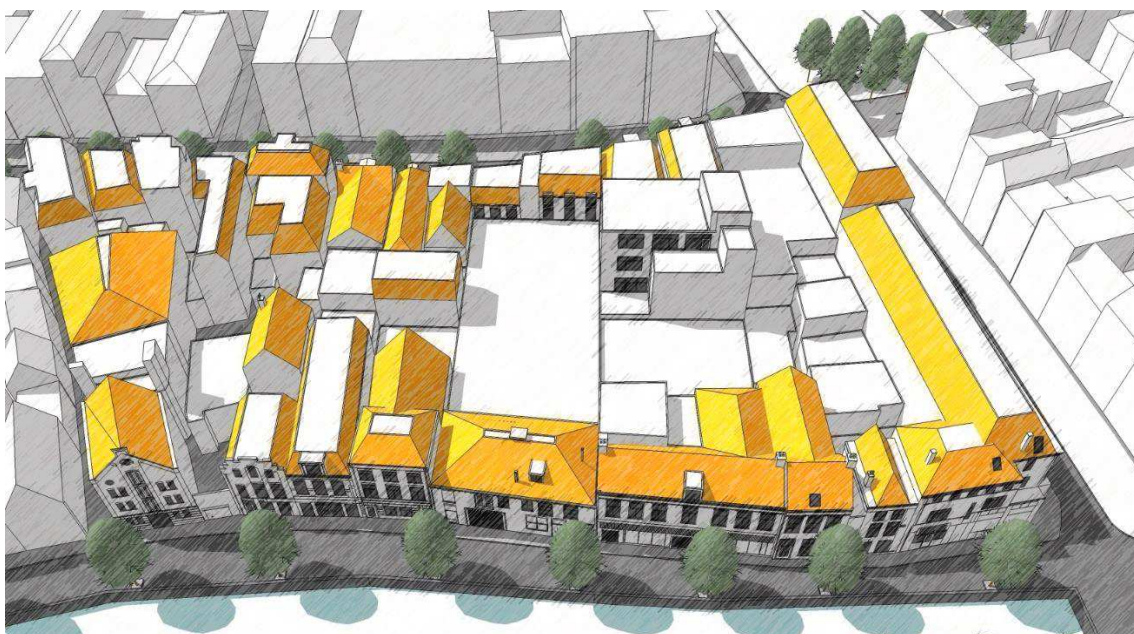


Nu de bouwhoogtes zijn onderzocht kan er onderscheid worden gemaakt in type daken. In de kern van het bouwblok zijn in verhouding meer platte daken gerealiseerd ten opzichte van de randen van het bouwblok. De platte daken verschillen in hoogte, vorm en bouwmethode. De platte daken zijn over het algemeen afgewerkt met bitumen.



Figuur 24: Bestaande platte daken (noordelijk bouwblok) (eigen werk, 2018).

De kappen ter plaatse van de randen van het bouwblok zijn veelal schilddaken en zadeldaken. Aan de binnenzijde van de rand van het bouwblok komen op diverse plaatsen zadeldaken met kilkeepers voor. Dit heeft te maken met het uitbreiden van het hoofdgebouw richting de kern van het bouwblok.

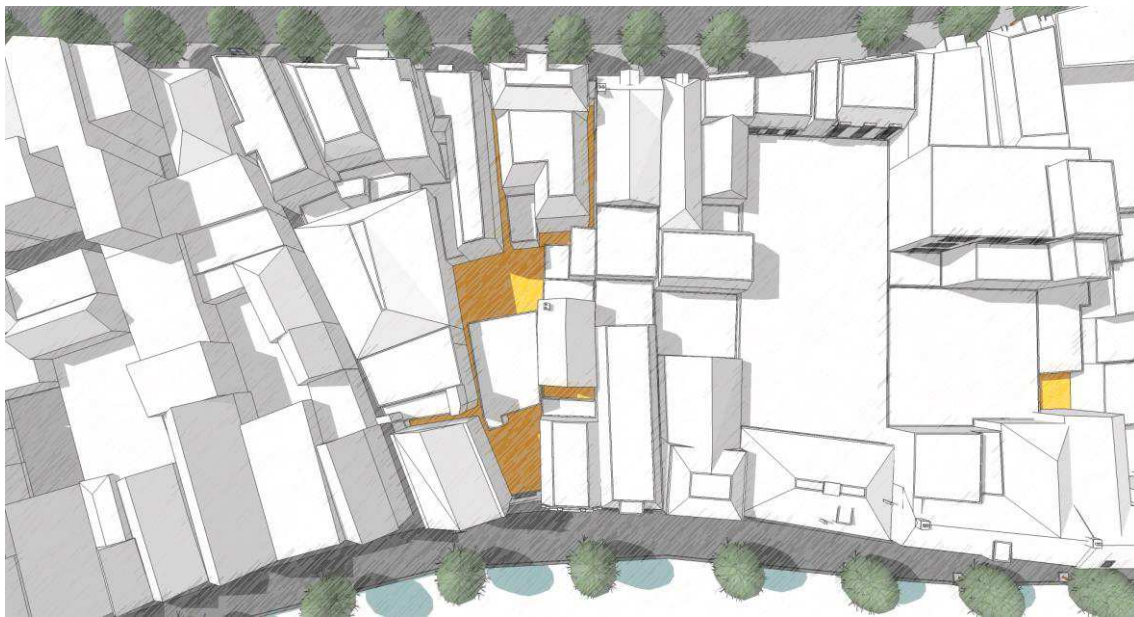


Figuur 25: Bestaande kappen (noordelijk bouwblok) (eigen werk, 2018).



5.5 ONTSLUITING KERN BOUWBLOK

Het bouwblok wordt door de opdrachtgever omschreven als ondiep, dit klopt. Op de meeste posities in het bouwblok is de kern van het bouwblok beperkt dan wel niet bereikbaar. Uit de opname van de bestaande situatie is gebleken dat er op vijf posities ontsluiting wordt geboden richting de kern van het bouwblok. Met name de ontsluitingen zuidelijk in het bouwblok forceren doorgang richting de kern van het bouwblok. De stegen zijn in de bestaande situatie dicht gemetseld met een deuropening die standaard gesloten is.



Figuur 26: Bestaande ontsluitingen richting kern bouwblok (zuidelijk bouwblok) (eigen werk, 2018).



Figuur 27: Bestaande ontsluitingen richting kern bouwblok (noordelijk bouwblok) (eigen werk, 2018).



6 CONCLUSIE

In deze inventarisatie is gekeken naar de stedenbouwkundige waarden van het bouwblok. Om een nieuwe ontwerpvisie te creëren is het belangrijk om naar het bestaande bouwblok en de omgeving te kijken. Naar aanleiding van een nieuwe ontwerpvisie wordt waarschijnlijk de huidige stedenbouwkundige inpassing van het bouwblok aangepast. De vraag die vooraf gesteld is aan de analyse luidt als volgt: *“Wat is de stedenbouwkundige inpassing van een nieuwe ontsluiting van de Wirdumerdijk richting de Weaze?”*

Na het uitvoeren van de analyse zijn de volgende aandachtspunten van belang voor het bouwblok:

1. Bebouwd / onbebouwd / bestemmingsplan
 - Uit de analyse is gebleken dat het te bebouwen bouwvlak met daarop het bouwblok vol is gebouwd. Uitbreiding van het bouwblok richting de straatzijden is uitgesloten middels het bestemmingsplan. Bestaande zichtlijnen en rooilijnen dienen intact te blijven.
2. Ontsluiting / parkeren
 - Uit de analyse is gebleken dat er voldoende parkeercapaciteit is georganiseerd in de binnenstad bij een de herontwikkeling van het bouwblok.
3. Groenvoorziening
 - Uit de analyse is gebleken dat rondom het bouwblok weinig tot geen groenvoorzieningen aanwezig zijn. De gemeente Leeuwarden is anno 2018 druk bezig met de vergroening van haar stad. Dit blijkt uit artikelen waarbij groenvoorzieningen worden aangepakt in de binnenstad en de stimuleringsregeling groene tuinen, groene wanden en groene daken. Wellicht dat hier op ingespeeld kan worden.
4. Bebouwingshoogte en type daken
 - Uit de analyse is gebleken dat het bouwblok zich wat bebouwingshoogte betreft zich goed verhoudt tot de nabij gelegen bouwblokken. Tevens bestaat de kern van het bouwblok voornamelijk uit platte daken, wellicht kunnen deze daken een rol spelen bij een eventuele herbestemming / transformatie.
5. Ontsluiting kern bouwblok
 - Het bouwblok wordt door opdrachtgever als diep omschreven, uit de analyse is gebleken dat er stegen zijn gerealiseerd die het bouwblok “ondiep” maken. Advies is om deze stegen uit te breiden dan wel handhaven om openingen te creëren voor de ontwerpvisie.



7 LITERATUURLIJST

Leeuwarder Courant. (2016, 14 juni). Bomen in centrum Leeuwarden worden vervangen 2018.

Geraadpleegd op 22 mei 2018, van <http://www.lc.nl/friesland/Bomen-in-centrum-Leeuwarden-worden-vervangen-voor-2018-21422420.html>

Gemeente Leeuwarden. (z.d.). Subsidie groenere leefomgeving.

Geraadpleegd op 22 mei 2018, van <https://www.leeuwarden.nl/nl/subsidie-groenere-leefomgeving>

Parkeergaragesleeuwarden.nl. (z.d.). Parkeergarages Leeuwarden.

Geraadpleegd op 22 mei 2018, van <https://www.parkeergaragesleeuwarden.nl/home-2>

Buro vijn. (z.d.). Bestemmingsplan binnenstad - centrum.

Geraadpleegd op 22 mei 2018, van

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.02002BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.02002BP00-VG01_2.4.html

Buro vijn. (z.d.). Bestemmingsplan binnenstad - centrum.

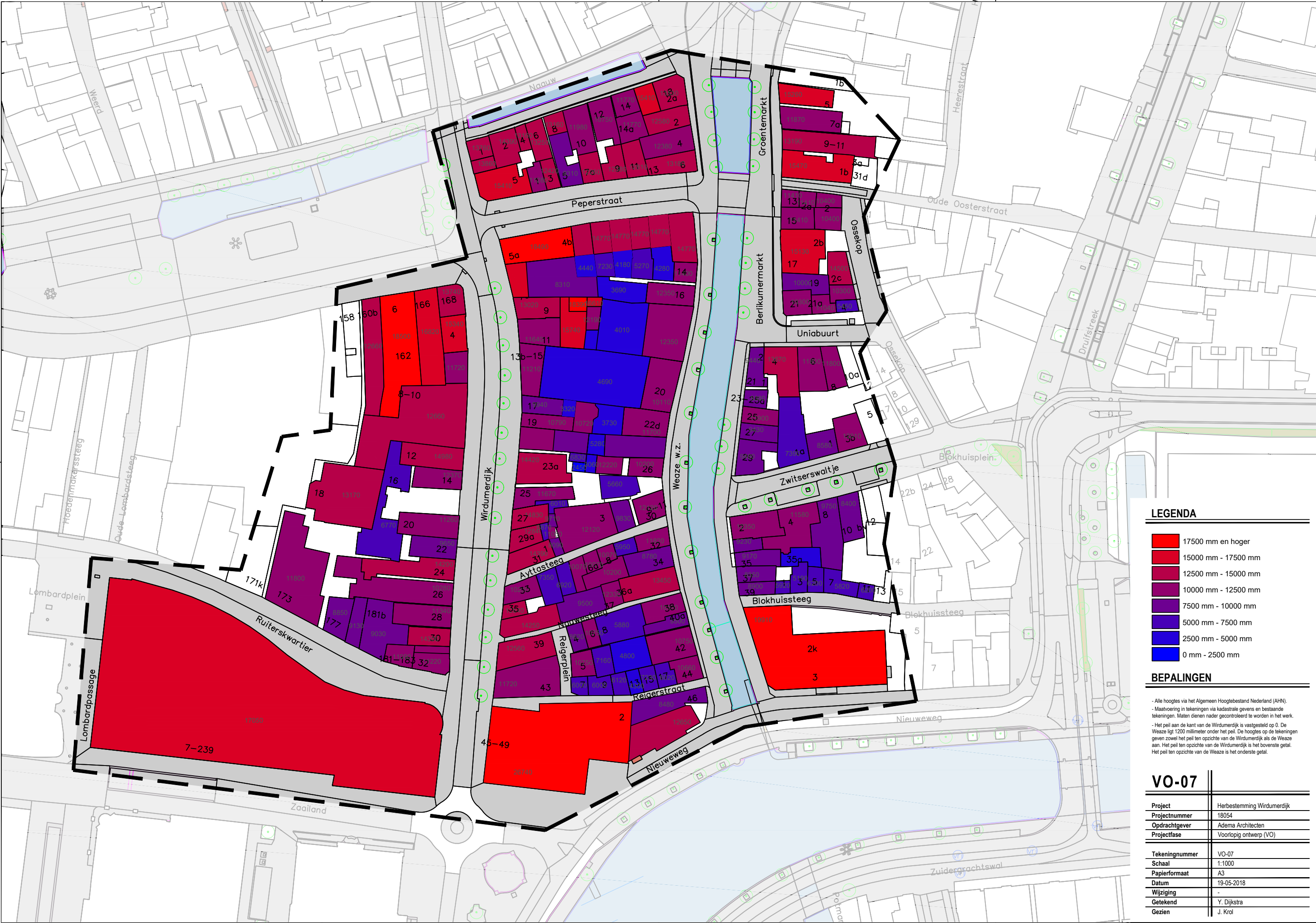
Geraadpleegd op 22 mei 2018, van

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.02002BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.02002BP00-VG01_2.4.html



8 BIJLAGEN

1. 18054-VO-07 HOOGTEKAART



LEGENDA

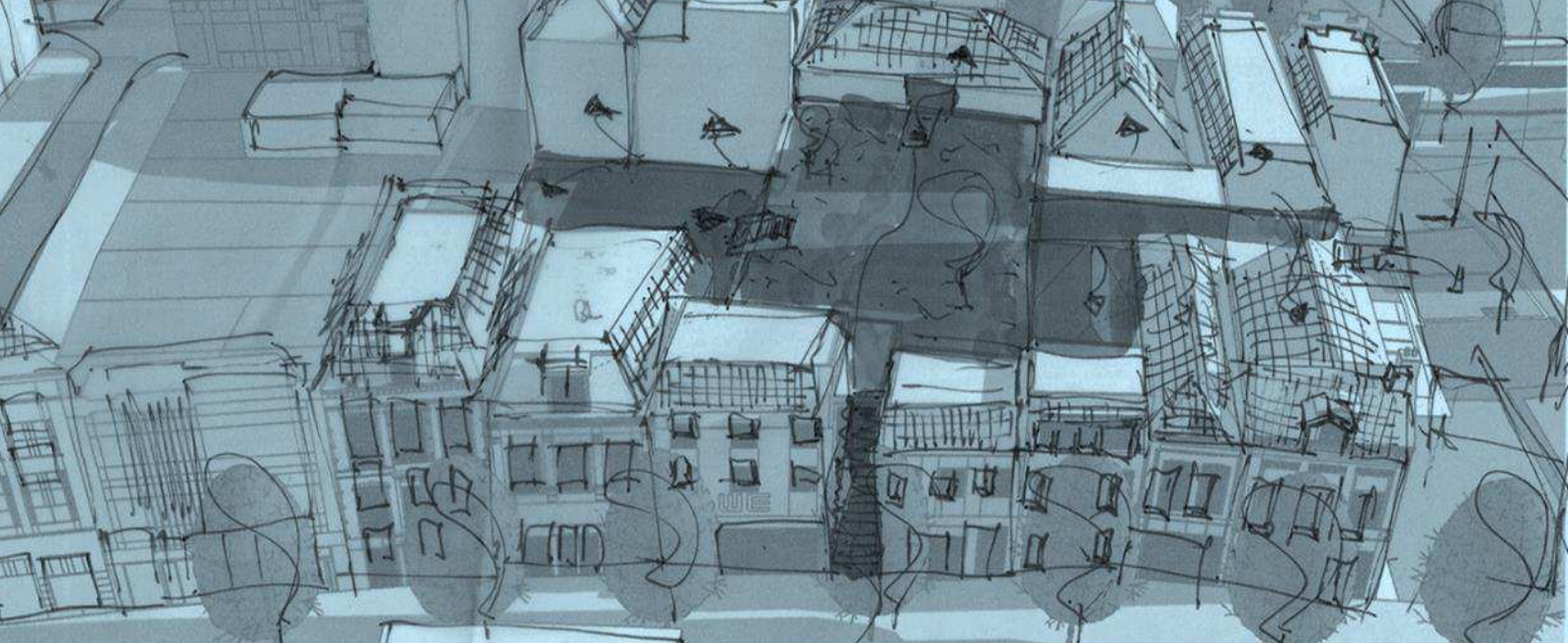
- 17500 mm en hoger
- 15000 mm - 17500 mm
- 12500 mm - 15000 mm
- 10000 mm - 12500 mm
- 7500 mm - 10000 mm
- 5000 mm - 7500 mm
- 2500 mm - 5000 mm
- 0 mm - 2500 mm

BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Maatvoering in tekeningen via kadastrale gegevens en bestaande tekeningen. Maten dienen nader gecontroleerd te worden in het werk.
- Het peil aan de kant van de Wirdumerdijk is vastgesteld op 0. De Weaze ligt 1200 millimeter onder het peil. De hoogtes op de tekeningen geven zowel het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk als de Weaze aan. Het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk is het bovenste getal. Het peil ten opzichte van de Weaze is het onderste getal.

VO-07

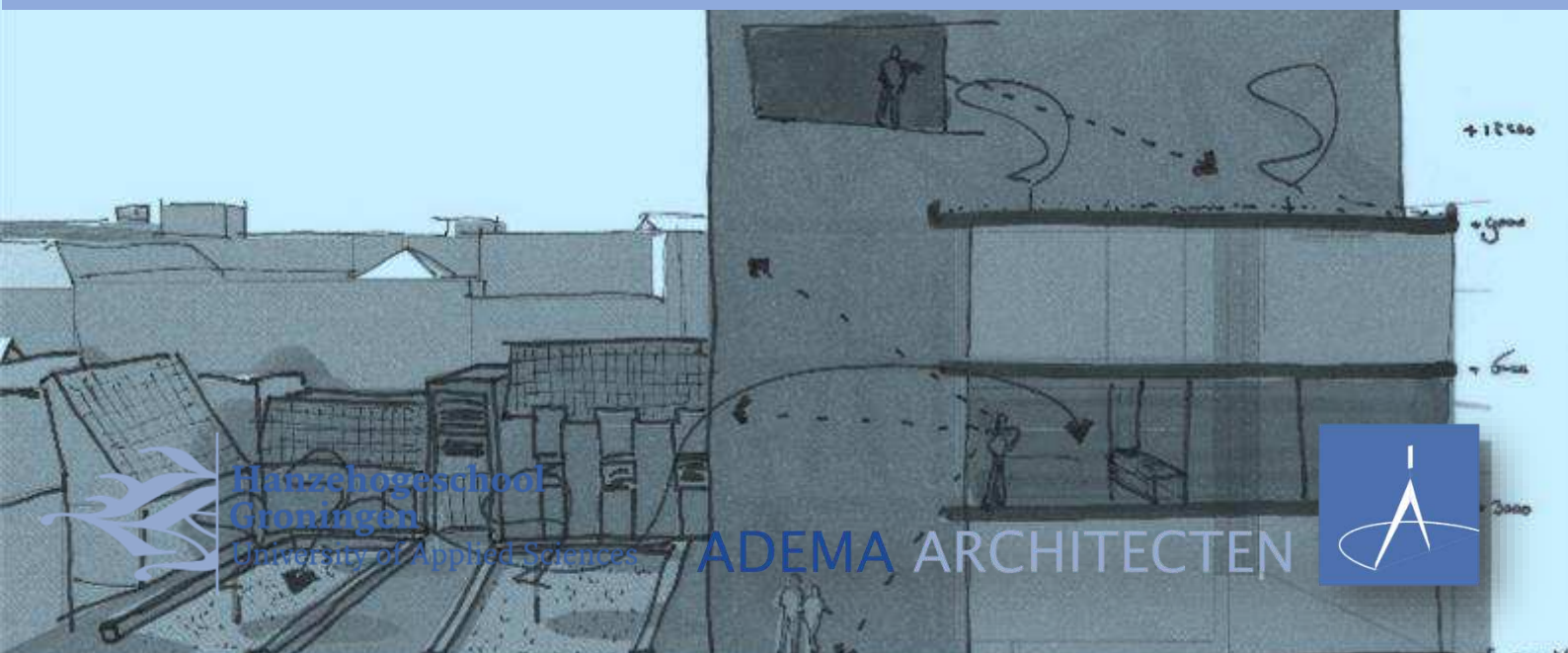
Project	Herbestemming Wirdumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-07
Schaal	1:1000
Papierformaat	A3
Datum	19-05-2018
Wijziging	-
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol



HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK



ANALYSE WONEN BOVEN WINKELS





HERBESTEMMING VAN DE WIRDUMERDIJK

Analyse van de nieuwe woonmogelijkheden in het bouwblok aan de Wirdumerdijk.

AUTEURS

Naam	J. Krol Y. J. Dijkstra
Studentnummer	334651 335415

OPLEIDING

Schoolinstantie	Hanzehogeschool
Adres	Zernikeplein 11, 9747 AS
Locatie	Groningen, provincie Groningen
Opleiding	Bouwkunde
Afstudeerjaar	2018

BEDRIJF

Opdrachtgever	Adema Architecten
Contactpersonen	Silvester Adema en Cynthia The
Adres	Vleesmarkt 7, 9101 MH
Locatie	Dokkum, provincie Friesland
Telefoon	0519 - 29 56 65
Email	info@adema-architecten.nl
Website	www.adema-architecten.nl

BEGELEIDING

Eerste docentbegeleider	Dhr. G. Alders
Email	g.e.alders@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 26 93
Tweede docentbegeleider	Mevr. I. de Jong
Email	i.s.de.jong@pl.hanze.nl
Telefoon	050 – 595 45 81
Afstudeercoördinator	Mevr. M. Scholten-Bouman
Email	m.j.scholten-bouwman@pl.hanze.nl
Telefoon	050 - 595 45



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	METHODE VAN ONDERZOEK	4
1.3	AFBAKENING	5
1.3.1	<i>Definities.....</i>	<i>5</i>
2	WONEN BOVEN WINKELS	6
2.1	LEVEN IN DE BINNENSTAD	6
2.2	PROBLEMEN IN DE BINNENSTAD	7
3	LEEGSTAND IN HET BOUWBLOK	8
3.1	ANALYSE LEEGSTAND.....	8
3.1.1	<i>DE WIRDUMERDIJK</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>DE WEAZE.....</i>	<i>10</i>
3.1.3	<i>TOTAAL LEEGSTAND.....</i>	<i>11</i>
4	TOEGANG WONINGEN	12
4.1	DE ONTSLUITING.....	12
4.2	DE TOEGANG	13
5	HET BINNENGEBIED	15
5.1	SINT ANTHONY GASTHUIS.....	15
5.1.1	<i>RUIMTELIJK INDELING</i>	<i>16</i>
5.1.2	<i>INTERESSANTE ASPECTEN.....</i>	<i>16</i>
5.2	PEPERGASTHUIS.....	17
5.2.1	<i>RUIMTELIJKE INDELING.....</i>	<i>17</i>
5.2.2	<i>INTERESSANTE ASPECTEN.....</i>	<i>17</i>
5.3	EBBINGEDWINGER	18
5.3.1	<i>RUIMTELIJKE INDELING.....</i>	<i>18</i>
5.3.2	<i>INTERESSANTE ASPECTEN.....</i>	<i>18</i>
5.3.3	<i>AANVULLING BINNENTUIN.....</i>	<i>19</i>
5.4	ACADEMIE MINERVA	20
5.4.1	<i>RUIMTELIJKE INDELING.....</i>	<i>20</i>
5.4.2	<i>INTERESSANTE ASPECTEN.....</i>	<i>20</i>
6	DE TOREN	21
6.1	LOCATIE EN VOLUME	21
6.2	OBSERVATIES	22
6.3	WOONKWALITEIT TOREN	23
7	CONCLUSIE	25
8	LITERATUURLIJST	27
9	BIJLAGEN	28



1 INLEIDING

Dit rapport bevat een inventarisatie naar het functieconcept wonen-boven-winkels als toevoeging aan het afstudeerproject “Herbestemming van de Wirdumerdijk”. In deze inventarisatie wordt gekeken naar praktijkvoorbeelden van gerealiseerde projecten om een beeld te schetsen van de mogelijkheden voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk in Leeuwarden. Deze analyse wordt vervolgens meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe ontwerpvisie. Er wordt antwoord gegeven op de volgende vraag: *“Hoe is het mogelijk in deze stedenbouwkundige situatie om de functie wonen met de winkelfunctie te combineren?”*

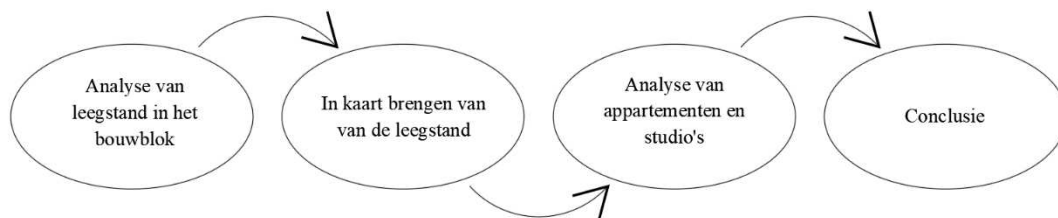
1.1 AANLEIDING

De aanleiding voor deze analyse dient als een onderbouwing voor de nieuwe ontwerpvisie van het bouwblok. In deze ontwerpvisie wordt een plan bedacht voor herbestemming/transformatie van het bouwblok aan de Wirdumerdijk. De functie wonen is als uitgangspunt genomen voor de nieuwe invulling van de etages. Dit uitgangspunt is gekozen omdat er een structureel woningtekort is (Huurdersplatform Nieuwe Elan, 2012)¹. De vraag die is vooraf aan deze analyse is gesteld luidt als volgt:

“Hoe is het mogelijk in deze stedenbouwkundige situatie om de functie wonen met de winkelfunctie te combineren?”

1.2 METHODE VAN ONDERZOEK

Het oriënterende onderzoek richt zich voornamelijk op de woonmogelijkheden van het bouwblok. Ten eerste wordt er gekeken welke gebouwen leeg staan in het bouwblok. Deze informatie wordt vervolgens in kaart gebracht voor middel van beeldmateriaal. De leegstaande panden worden vervolgens geanalyseerd op transformatie tot appartementen en studio's. De ontsluiting en toegang tot de woningen wordt in kaart gebracht door middel van schetsen. In figuur 1 is een grafisch overzicht te zien van de onderzoeksmethode.



Figuur 1: Grafische overzicht voor de methode van onderzoek voor de historische analyse (eigen werk, 2018).

¹ <https://www.nieuw-elan.nl/wp-content/uploads/2012/09/Krapte-op-de-sociale-woningmarkt-2012.pdf>



1.3 AFBAKENING

Deze analyse zal voornamelijk inventariseren op welke manier deze verdiepingen bereikt kunnen worden. Ten tweede wordt er gekeken hoeveel appartementen en/of studio's gerealiseerd kunnen worden op de etages van het bouwblok. De financiële en juridische aspecten worden niet meegenomen in deze analyse. De financiële en juridische aspecten zouden in een vervolgonderzoek moeten worden uitgewerkt omdat deze niet in het tijdspan van het afstudeeronderzoek pasten.

Ten tweede is de bepaling van appartementen en studio's gedaan op basis van de informatie die vanuit Adema Architecten is verkregen. Deze informatie beslaat voornamelijk tekeningen van eerdere herbestemmingspogingen. Dit betekent dat er geen opmetingen zijn gedaan van het bouwblok. Het is mogelijk dat de informatie gedateerd is en dient ter plaatse gecontroleerd te worden. Zoals vermeld in het afstudeerverslag zijn de eigenaren van de panden niet op de hoogte van dit onderzoek. Daarom is het onmogelijk om de eigenaren te benaderen voor opmetingen en verdere bouwkundige informatie in dit stadium van het onderzoek.

1.3.1 Definities

Transformatie

Bij transformatie gaat het om het omvormen van leegstaande panden en on(der)benutte terreinen naar een andere functie, in dit geval naar woningen. Het gaat in deze studie dus niet om andere vormen van transformatie waarbij juist sprake is van functiebehoud: 'herstructurering van plekken die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en die meer of minder ingrijpend opnieuw worden ingericht voor gebruik door dezelfde functie' (Buitelaar et al. 2008: 11; zie ook Nabielek et al. 2012).

Leegstand

Er zijn verschillende vormen van leegstand: frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand. Frictieleegstand is tijdelijke leegstand, die nodig is om de vastgoedmarkt in beweging te houden. In deze studie wordt frictieleegstand gedefinieerd als leegstand van minder dan 1 jaar. Langdurige leegstand is leegstand tussen de 1 en 3 jaar. Structurele leegstand betreft leegstand van meer dan 3 jaar (Van Gool et al. 2007).

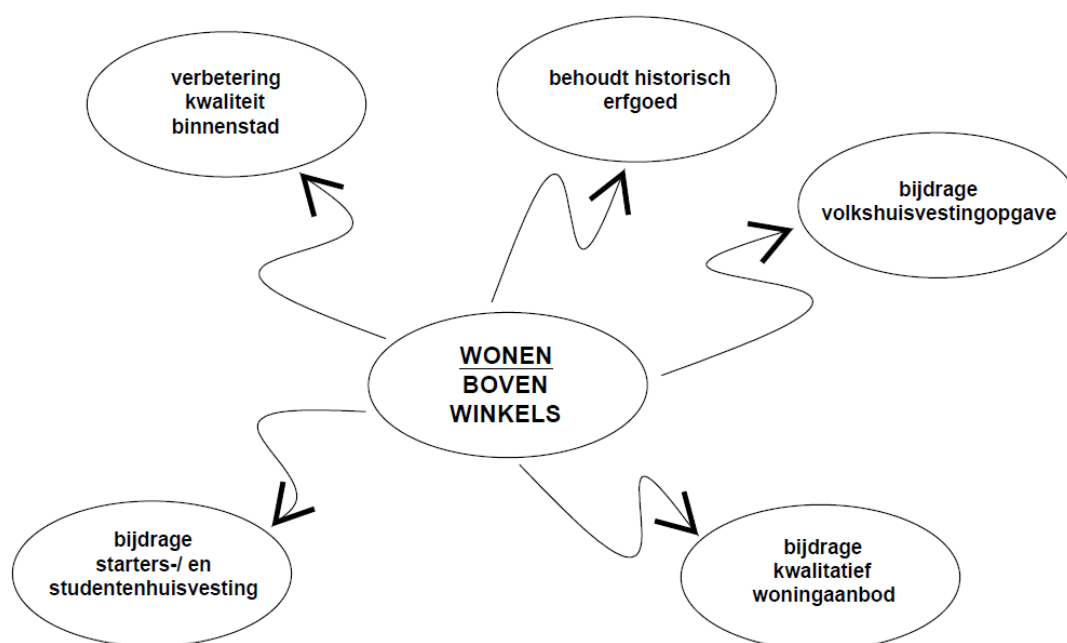


2 WONEN BOVEN WINKELS

Volgens landelijke cijfers kampt Nederland met een steeds grotere structurele leegstand in winkelstraten van vele binnensteden. In de periode 2004 – 2016 is het aandeel van leegstand gestegen van 5,9% naar 10,2% (CLO, 2016)². Nu blijkt in 2017 de leegstand te zijn gedaald naar ruim 9%. Dit houdt in dat de leegstand van winkelpanden en hun verdiepingen na een lange periode eindelijk dalen als gevolg van meer onttrekkingen dan toevoegingen van vloeroppervlakte. Momenteel staan er meer dan 40.000 verdiepingen boven winkels leeg, wat meer dan 1.500 hectare aan vloeroppervlakte omvat (PBM, 2013)³.

2.1 LEVEN IN DE BINNENSTAD

De structurele leegstand in de binnenstad is tegenstrijdig met de steeds grotere woningnood. In de komende decennia moet deze woningnood worden opgelost door veel nieuwe woningen te realiseren. De vraag is waar deze woningen moeten worden gebouwd. Een van deze oplossingen is het realiseren van nieuwe woningen in de binnenstad. Een deel van de woningnood kan worden opgelost door de transformatie van leegstaande winkels en kantoren tot nieuwe woningen. Nu de winkelleegstand in het jaar 2017 enigszins weer aantrekt biedt dit mogelijkheden om de ruimtes boven de winkels ook te benutten. Veel gemeentes hebben een beleid ontwikkelend die het concept wonen-boven-winkels moet bevorderen omdat in veel grote gemeentes substantiële leegstand is te herkennen in de etages boven winkels. Wonen boven winkels kan voor een aantal doeleinden zorgen volgens het VROM. Dit is te zien in figuur 1.



Figuur 2: Grafisch overzicht van de vijf verschillende beleidsdoelen die voor het functie concept wonen boven winkels kunnen dienen. (beleidsdoelen via VROM, 2005: grafisch overzicht eigen werk, 2018).

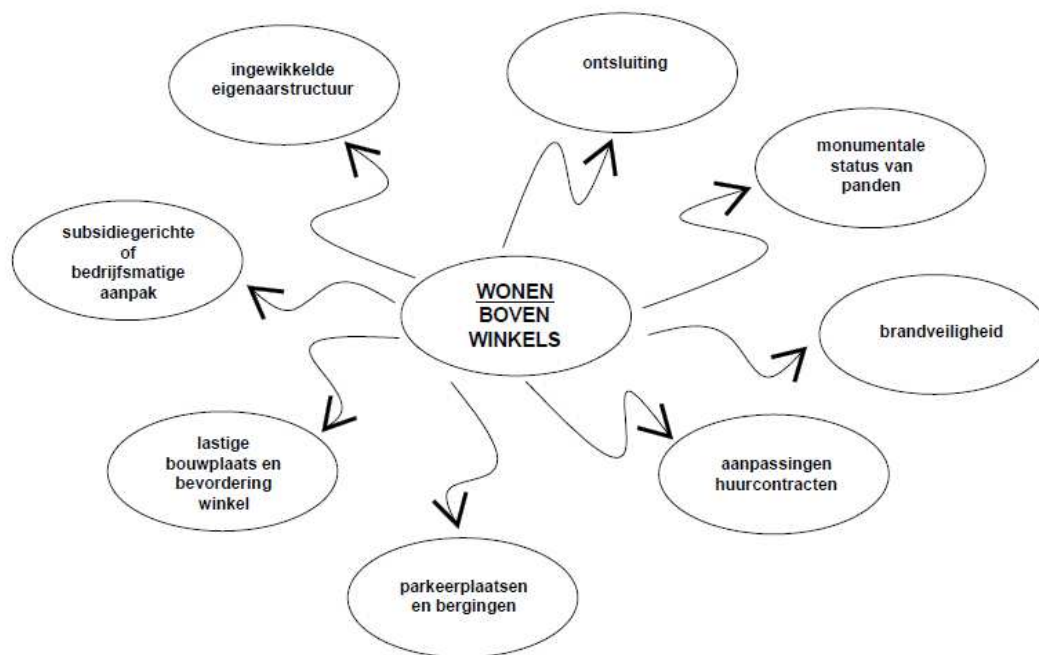
² <http://www.clo.nl/indicatoren/nl215104-leegstand-winkels>

³ <https://binnenstadsmanagement.org/kenniscentrum/wonen-boven-winkels>



2.2 PROBLEMEN IN DE BINNENSTAD

Sinds begin jaren '80 zijn veel pogingen gedaan om de structureel leegstaande etages boven winkels in de binnensteden weer als woningen te gebruiken (VROM, 2005)⁴. De transformatie van winkelpanden tot woningen levert veel omvangrijke en complexe problemen op. Dit is te zien in figuur 2. Het ontbreken van een toegang naar de etages is een veelvoorkomend probleem in de winkelstraten van binnensteden. Dit komt voornamelijk omdat elke vierkante meter winkeloppervlakte gebruikt wordt om de winst te maximaliseren. Deze kostbare vierkante meters leveren in financiële zin vaak meer op dan de vierkante meters van de verdiepingen.



Figuur 3: Grafisch overzicht van de probleempunten die bij het functie concept wonen boven winkels aanwezig zijn. (beleidsdoelen via VROM, 2005: grafisch overzicht eigen werk, 2018).

⁴<https://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>



3 LEEGSTAND IN HET BOUWBLOK

De gemeente Leeuwarden is met een leegstandspercentage van 8,6% redelijk dichtbij het landelijk gemiddelde. De leegstand is in het afgelopen jaar (periode 2016-2017) dan ook gedaald met 4,1% (CLO, 2017)⁵. Dit betekent dat het goed gaat met de leegstand in de gemeente Leeuwarden ten opzichte van eerdere jaren. Het straatbeeld van Leeuwarden schets weliswaar een ander beeld. Als men in de Wirdumerdijk kijkt zijn er nog steeds veel winkels aanwezig, maar er is één verschil. Wie boven de etalagepuen kijkt, door de bomen heen, ziet veel dichtgetimmerde kozijnen.

3.1 ANALYSE LEEGSTAND

De leegstand op de etages in het bouwblok aan de Wirdumerdijk is duidelijk te herkennen aan de dichtgespijkerde kozijnen en de verpauperde gevels. Het bepalen van de leegstand is gedaan door te kijken naar de gevel van het gebouw omdat het niet mogelijk is om de eigenaren op dit moment te benaderen om mee te werken aan de herbestemming. In de figuren 4 t/m 9 is de leegstand met een oranje kleur aangegeven. De groene kleur duidt op een lege begane grond. De blauwe kleur geeft een bezette winkelfunctie aan.

3.1.1 DE WIRDUMERDIJK

9 & 11



Figuur 4: Gevelaanzichten van de Wirdumerdijk 9 & 11.

⁵ <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2151-leegstand-winkels?ond=20908>

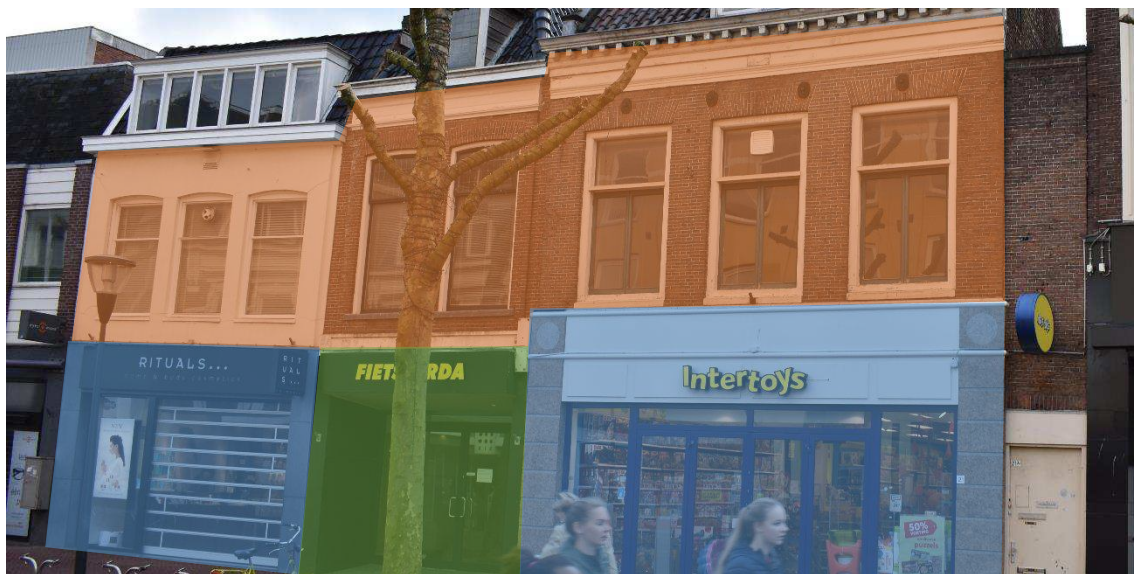


13 & 15



Figuur 5: Gevelaanzichten van de Wirdumerdijk 13 & 15.

17, 19 & 21



Figuur 6: Gevelaanzichten van de Wirdumerdijk 17, 19 & 21.



3.1.2 DE WEAZE

18



Figuur 7: Gevelaanzicht van de Weaze 18.

20



Figuur 8: Gevelaanzicht van de Weaze 20.



22 & 24



Figuur 9: Gevelaanzichten van de Weaze 22 & 24.

3.1.3 TOTAAL LEEGSTAND

De leegstand in het bouwblok is overduidelijk te zien aan de dichtgetimmerde en afgeplakte kozijnen. Aan de Wirdumerdijk staan zeven opeenvolgende etages leeg (zie figuur 4 t/m 6). De voormalige Blokker en fietsverhuur Fietsverda⁶ staan momenteel ook leeg. Aan de Weaze staan vier opeenvolgende etages leeg (zie figuur 7 t/m 9). De begane grond van de panden 18 en 20 zijn momenteel ongebruikt en dichtgetimmerd. De begane grond van de panden 22 en 24 worden als opslag gebruikt voor de winkels aan de Wirdumerdijk⁷.

⁶ <http://www.dvhn.nl/groningen/Fietsverda-failliet-winkels-op-slot-22686185.html>

⁷ Dit is een aanname gebaseerd op een eerdere aanvraag voor een herbestemming en renovatie van de panden bij Adema Architecten.

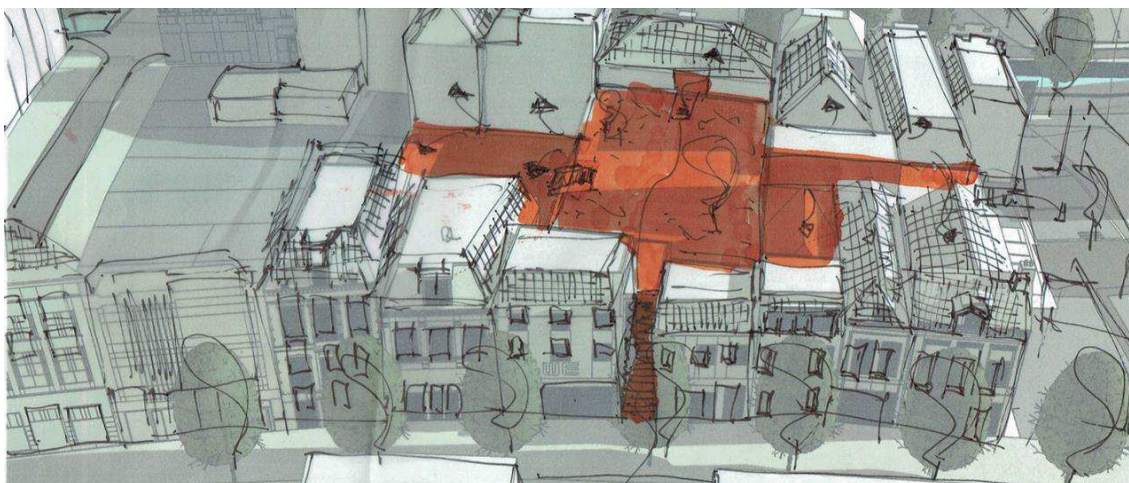


4 TOEGANG WONINGEN

De toegang naar een woning gebeurt meestal aan de voorkant van een gebouw. In een aantal gevallen is het niet mogelijk om de woning te bereiken via de voorgevel van het gebouw. Deze woningen zijn lastig te bereiken omdat hun de toegang naar hun woning verwijderd is of niet vanaf het straatbeeld is te zien. Woningen boven winkels hebben daarom vaak een andere ontsluiting dan normale vrijstaande en rijtjeswoningen. In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd hoe de ontsluiting en toegang naar de etages van het bouwblok kan worden gerealiseerd.

4.1 DE ONTSLUITING

De toegang naar de nieuwe appartementen en studio's is niet mogelijk via de winkels omdat de winkels alle toegangen naar de etages hebben verwijderd. Op basis van 'de essentie' in figuur 10 is er gekozen om de ontsluiting van de nieuwe appartementen en studio's te realiseren via de platte daken. Dit houdt in dat de lege etages een ingang zullen krijgen via het oranje gearceerde gebied. Op deze manier zijn de etages van de gebouwen te gebruiken zonder dat de winkels een gedeelte van het winkeloppervlakte moeten inleveren. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk van de bestaande situatie te handhaven zodat het straatbeeld van de Wirdumerdijk en de Weaze onaangetast blijft. In de bijlagen is de definitieve analyse van de ontsluiting voor de appartementen en studio's in het bouwblok uitgewerkt op A0 formaat. Deze uitwerking is gemaakt aan de hand van figuur 10 en de stedenbouwkundige analyse.

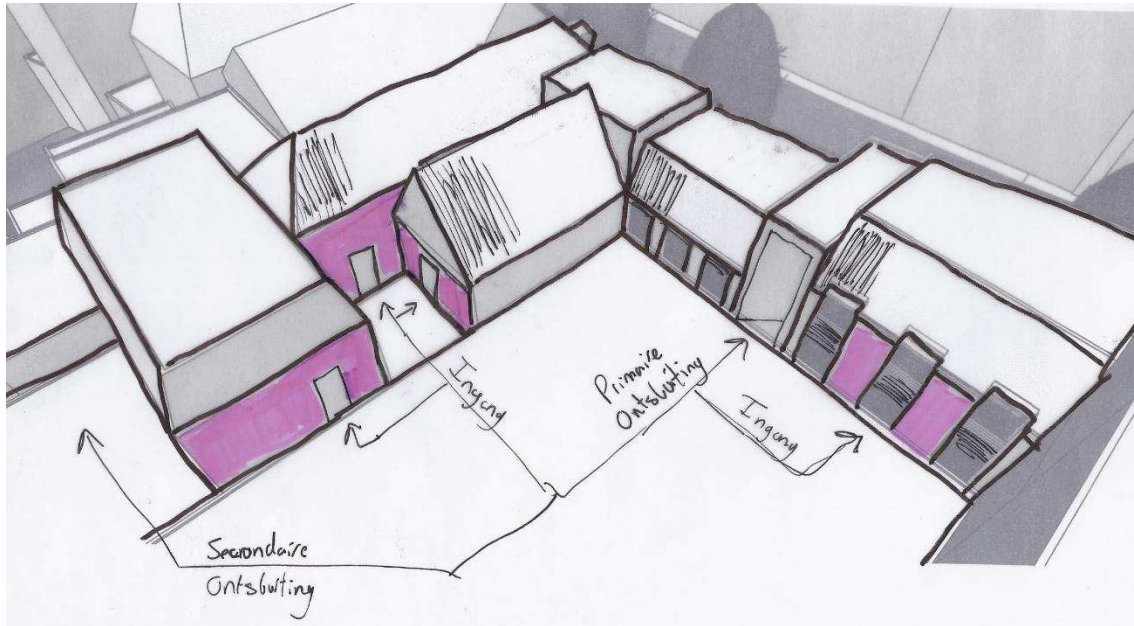


Figuur 10: Schets 'de essentie' van de ontwerpstrategie voor de ontsluiting van de etages in het bouwblok aan de Wirdmerdijk en de Weaze. Door middel van een minimale ingreep aan het straatbeeld aan de Wirdumerdijk is het mogelijk ontsluiting te bieden aan de platte daken. Hetzelfde principe geldt voor het straatbeeld aan de Weaze.

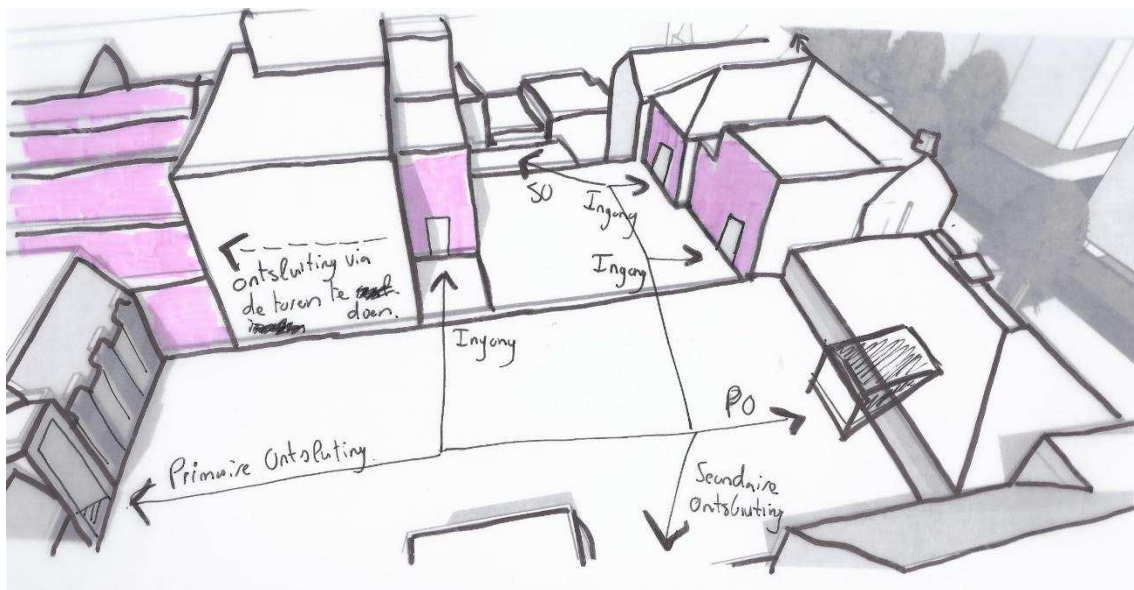


4.2 DE TOEGANG

De ontsluiting naar de woningen is gedaan via de platte daken. Dit houdt in dat de toegang naar de woningen zich op het tweede maaiveld bevindt. Het is dan mogelijk om de voordeur van deze appartementen en studio's op de etages te plaatsen. In figuur 11 tot en met 13 is te zien hoe deze voordeuren geplaatst kunnen worden in de leegstaande gebouwen zoals geanalyseerd is in hoofdstuk 3. Tevens is aangegeven hoe deze woningen ontsloten worden naar de openbare weg via de primaire en secundaire ontsluitingen.



Figuur 11: Zuidelijke oriëntatie van het bouwblok. De roze gearceerde gevels kunnen een toegang bieden voor een nieuw te realiseren appartement of studio.

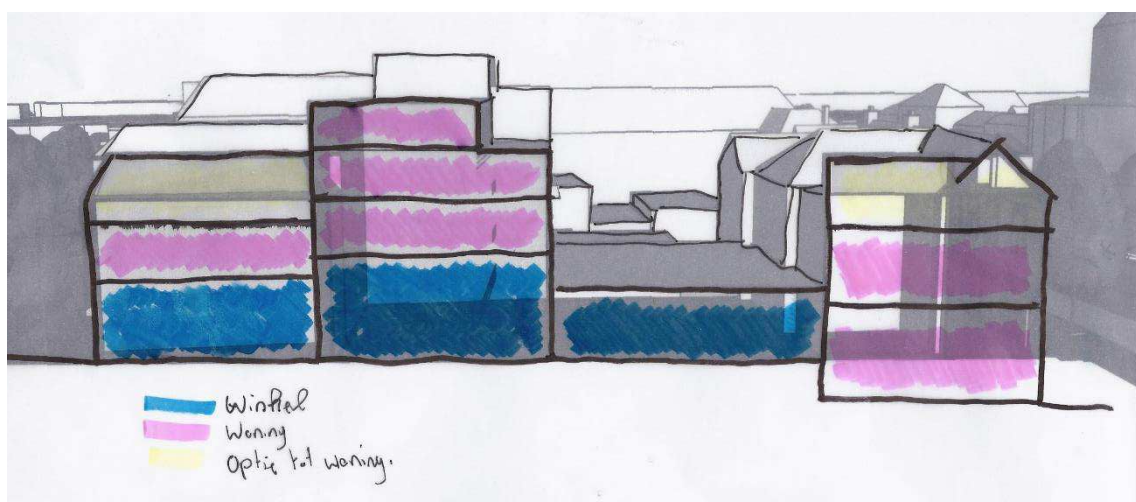


Figuur 12: Noordelijke oriëntatie van het bouwblok. De roze gearceerde gevels kunnen een toegang bieden voor een nieuw te realiseren appartement of studio. De ontsluiting van de panden aan de Wirdumerdijk 9 & 11 (links gearceerd) kunnen worden ontsloten via de toren.



Figuur 14: Oostelijke oriëntatie van het bouwblok. De roze gearceerde gevels kunnen een toegang bieden voor een nieuw te realiseren appartement of studio.

In totaal kunnen er ongeveer vijftien appartementen en acht studio's worden gerealiseerd in dit bouwblok. In de praktijk zouden er nog meer appartementen kunnen worden gerealiseerd zoals de principeddoorsnede in figuur 14 aangeeft. Deze potentiële appartementen hebben grote bouwkundige en esthetische ingrepen nodig om te kunnen verwezenlijken. Vanwege deze redenen zijn deze potentiële appartementen buiten beschouwing gelaten. De appartementen en studio's die zijn bepaald door te kijken naar het oppervlakte van het gebouw en het aantal etages via het gevelbeeld. De eisen die vanuit het bouwbesluit worden gesteld aan deze nieuwe appartementen dienen nader te worden gecontroleerd. De bouwbesluiteisen zijn niet meegenomen omdat de appartementen en studio's niet worden uitgewerkt. In de bijlagen is de definitieve analyse van het aantal appartementen en studio's in het bouwblok uitgewerkt op A0 formaat.



Figuur 13: Principeddoorsnede van het bouwblok ter plaatse van Wirdumerdijk 11. Deze doorsnede laat het concept wonen-boven-winkels zien. In het blauw gearceerd is de winkelfunctie. De roze arcering toont de te realiseren appartementen of studio's aan. De gele arcering toont een optie tot appartement maar deze is buiten beschouwing gelaten omdat de ingrepen voor deze ruimtes te groot zijn voor dit onderzoek.



5 HET BINNENGEBIED

Het binnengebied is een concept ontstaan uit de historische analyse en de ‘essentie’ zoals vermeld in paragraaf §4.1. Een binnenplaats kan op verschillende manieren ingericht worden maar heeft vaak betrekking op de sociale functie. De sociale functie duidt hoofdzakelijk op een indeling van het terrein waar een scheiding is gemaakt tussen privé en openbaar. In een binnenstad is de sociale functie van groot belang voor de levendigheid en het winkelklimaat, waarbij openbare ruimtes een groot aandeel in hebben.

Hoofdstuk 3 en 4 brachten de leegstand en de mogelijkheden van het bouwblok in kaart. Nu aangetoond is waar wonen op de etages mogelijk is, kan over de ruimtelijke indeling van de binnenplaats worden nagedacht. Om een geschikt binnenklimaat te realiseren is er naar een aantal referenties van hofjes en binnentuinen gekeken. Tijdens deze bezichtigen is de relatie tussen het wonen, de stad en het binnengebied geanalyseerd.

Referenties uit de geschiedenis

Sint Anthony Gasthuis te Groningen	Bouwjaar: 1517
Pepergasthuis te Groningen	Bouwjaar: 1640

Referenties uit het heden

Ebbingedwinger te Groningen	Bouwjaar: 2009
Academie Minerva te Groningen	Bouwjaar: 1984

5.1 SINT ANTHONY GASTHUIS

Het Sint Anthony Gasthuis bevindt zich in aan de Koornbrandersgang 23 te Groningen. Het Sint Anthony Gasthuis is in 1517 opgericht met het doel en armen en zieken op te vangen. Tevens werden er en in 1644 pestlijders ondergebracht en van 1702 – 1844 werd het achterste deel in gebruik genomen als psychiatrische inrichting destijds bekend als een dolhuis. De eeuwen hierna werd het Gasthuis bekend onder zogenaaemde conventualen. Deze zogenoemde conventualen waren bewoners die zich inkochten en zich daarmee verzekerenden van een verzorgde oude oude dag. De laatste conventueel vertrok in 1993 dit had te maken met het feit dat het verschijnsel van de gewone huur opkwam.



5.1.1 RUIMTELIJK INDELING

Tijdens het bezoek aan het Sint Anthony Gasthuis kwam naar voren wat de voor- en nadelen van een binnenplaats zijn. Bij het Sint Anthony Gasthuis te Groningen kwam goed naar voren wat de woonkwaliteiten van deze plek waren. Enerzijds heerst er de sereniteit van een parkje, anderzijds is er zicht op de hoogbouw van Groningen waardoor er besef blijft dat deze plek toch in de binnenstad is gevestigd. Het gebied is openbaar toegankelijk gedurende vastgestelde tijden.

De groenvoorziening ter plaatse van het hart van het gebied is duidelijk openbaar, en geeft een bepaalde mate van openheid aan de bezoeker. Wanneer de bezoeker zich meer tot de gevel beweegt ontstaat er een bepaalde intimiteit en het gevoel dat dit misschien niet meer openbaar is maar privé. Hier komt het begrip semi-openbaarheid om de hoek kijken. In dit voorbeeld is er een zeer zachte grens tussen openbaarheid en semi-openbaarheid weergegeven. Moest deze grens benoemd worden dan zouden de persoonlijke spullen van de bewoner deze grens kunnen vormen. Tot slot kunnen de gevels met raamopeningen als privé worden beschouwd.

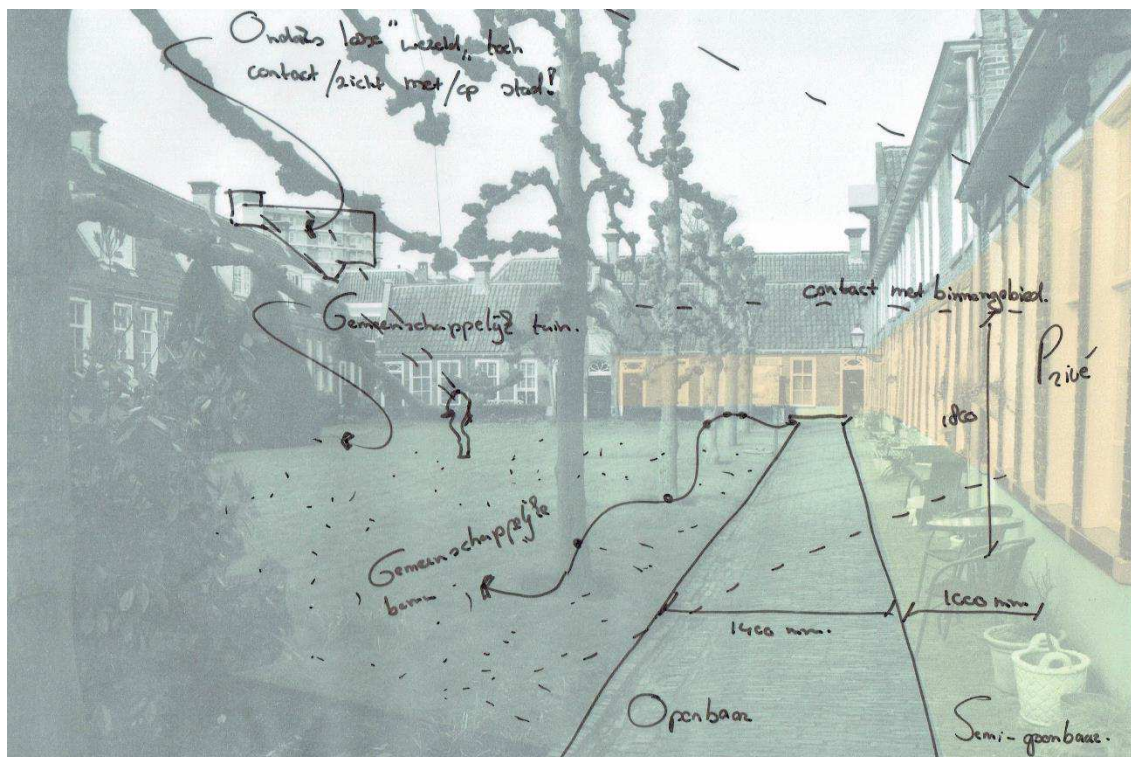
5.1.2 INTERESSANTE ASPECTEN

Positief

- + gemeenschappelijke tuin met planten en bomen (vergroening);
- + geslotenheid van het hof en maar wel doorkijk naar de stad middels hoogbouw.

Negatief

- verrommeling door persoonlijke bezittingen van bewoners (incoherentie).



Figuur 15: Analyse ruimtelijke indeling van het Sint Anthony Gasthuis te Groningen. Kleurloos: openbaar, geel: semi-openbaar, oranje: privé. (foto: eigen werk, 2018).



5.2 PEPERGASTHUIS

Het Pepergasthuis bevindt zich aan de Peperstraat te Groningen en heet officieel het Geertruidagasthuis. Het Peperhasthuis is in 1405 opgericht door vader en zoon Solleer. Het gasthuis is vernoemd naar Gertrudis van Nijvel, deze vroeg middeleeuwse heilige stond bekend als de beschermheilige van reizigers. Het gasthuis was bedoeld voor pelgrims die richting Groningen kwamen

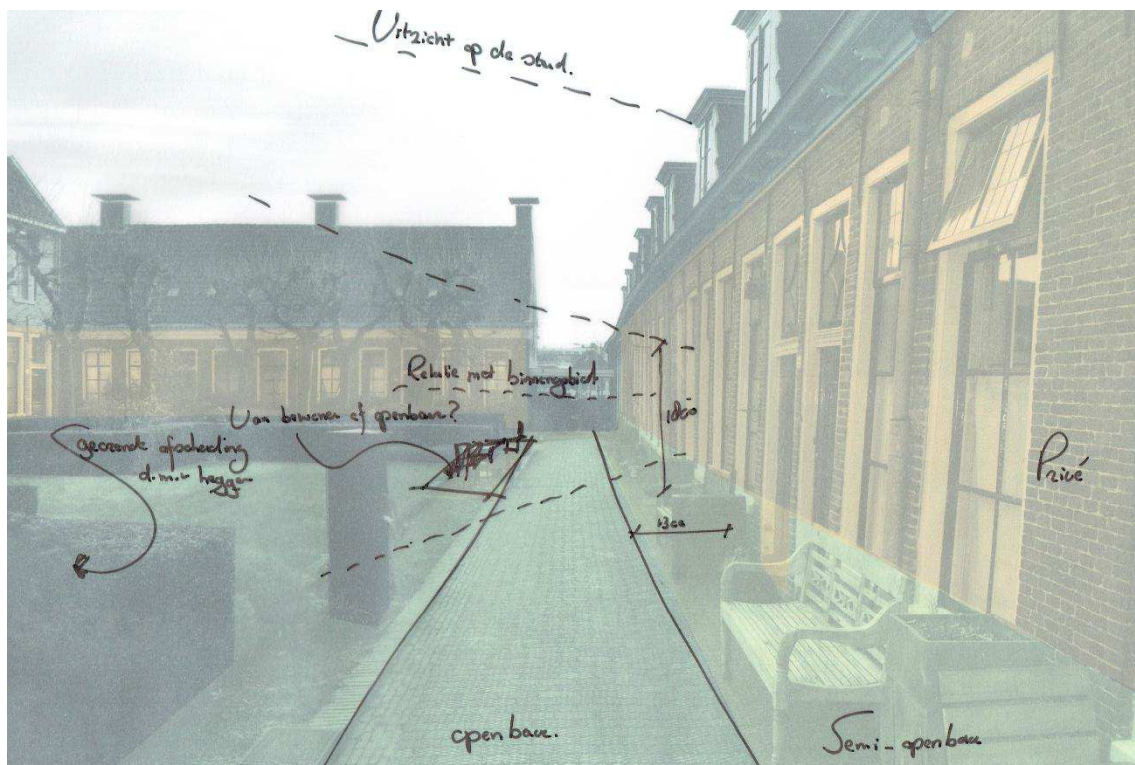
5.2.1 RUIMTELIJKE INDELING

Bij aankomst bij het Pepergasthuis blijkt dat de setting ongeveer hetzelfde is als die bij het Sint Anthony Gasthuis. Het contact met de binnenstad is minder omdat er niet direct hoogbouw om het hof staat. Het serene park gevoel is hier meer aanwezig, de scheiding tussen privé, semi-openbaar en openbaarheid is hier soortgelijk georganiseerd. Op sommige plekken tafels en stoelen richting het centrum van het gebied. Het is niet direct te herleiden of hier gebruik van gemaakt kan worden of dat dit niet de bedoeling is. Tevens staan er meerdere bankjes welke wel zeker een openbare functie vervullen. Ook hier zijn groenvoorzieningen getroffen zoals het gras velden en een aantal bomen.

5.2.2 INTERESSANTE ASPECTEN

Positief

- + gemeenschappelijke tuin met planten en bomen (vergroening);
- + gemeenschappelijke tuin goed onderhouden;
- + coherentie gevelaanzichten in het binnengebied;
- + coherentie terras meubilair.



Figuur 16: Analyse ruimtelijke indeling van het Pepergasthuis te Groningen. Kleurloos: openbaar, geel: semi-openbaar, oranje: privé. (foto: eigen werk, 2018).



5.3 EBBINGEDWINGER

Het wooncomplex “Trezoor” is in 2008 gerealiseerd en ontworpen door AAS Architecten. De titel van het gebouw verwijst naar het ontwerp. Het ontwerp kan omschreven worden als een klassiek bouwblok met een gesloten karakter. Dit uit 20 woningen en 27 appartementen bestaande wooncomplex staat bekend om haar spanningen tussen openbaar en privé, buiten en binnen, formeel en informeel.

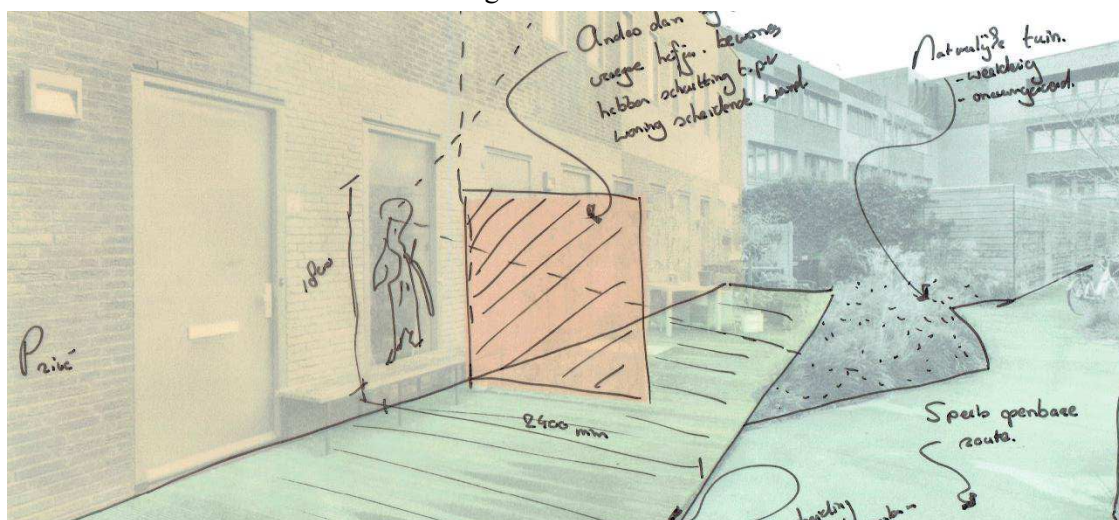
5.3.1 RUIMTELIJKE INDELING

Bij aankomst bij de Ebbingedwinger blijkt dat de setting totaal anders is dan bij de oudere hofjes uit 1500 – 1600. De situatie bij de Ebbingedwinger is veel speelser en spannender ingericht, de openbare paden in het plan lijken hun eigen weg te organiseren. Het contact met de binnenstad is op sommige plekken nog aanwezig middels de hoogbouw van de stad. Een verschil met de hofjes is dat er met dit contact een contrast zichtbaar is tussen het nieuwe eigentijdse ebbingedwinger complex en de klassieke bebouwing om het plan heen in dit geval met name het contrast met het “Paleis Groningen Hotel en Zalen” Tevens is het interessant om te gaan kijken hoe de aspecten openbaar, semi openbaarheid en openbaarheid hier zijn georganiseerd. In tegenstelling tot de hofjes is hier een veel hardere scheiding aanwezig tussen semi openbaar en openbaar. Moest deze scheiding aangewezen worden dan zou dat in dit geval de vlonders kunnen zijn die deze grens markeren. Wat ook opvallend was is dat er ter plaatse van de woning scheidende wanden schuttingen zijn gerealiseerd, dit maakt het stukje terras voor de woning nog persoonlijk dan dat die al is door de harde grens van de vlonders. De indeling van de gemeenschappelijke tuin spreekt ons erg aan vanwege de wat grotere opzet en de eigentijdse manier van een tuin inrichten. Het lijkt als de tuin niet door de mens is aangelegd maar volledig natuurlijk is ontstaan. Dit maakt de plek op die manier nog puurder.

5.3.2 INTERESSANTE ASPECTEN

Positief

- + gemeenschappelijke ‘natuurlijk’ vormgegeven tuin;
- + harde scheiding tussen semi openbaar en openbaar;
- + contact met de binnenstad middels hoogbouw.



Figuur 17: Foto met analyse Ebbingedwinger te Groningen d.d. 18 april 2018/ 9:00 (eigen werk, 2018). Kleurloos: openbaar , geel: semi-openbaar, oranje: privé

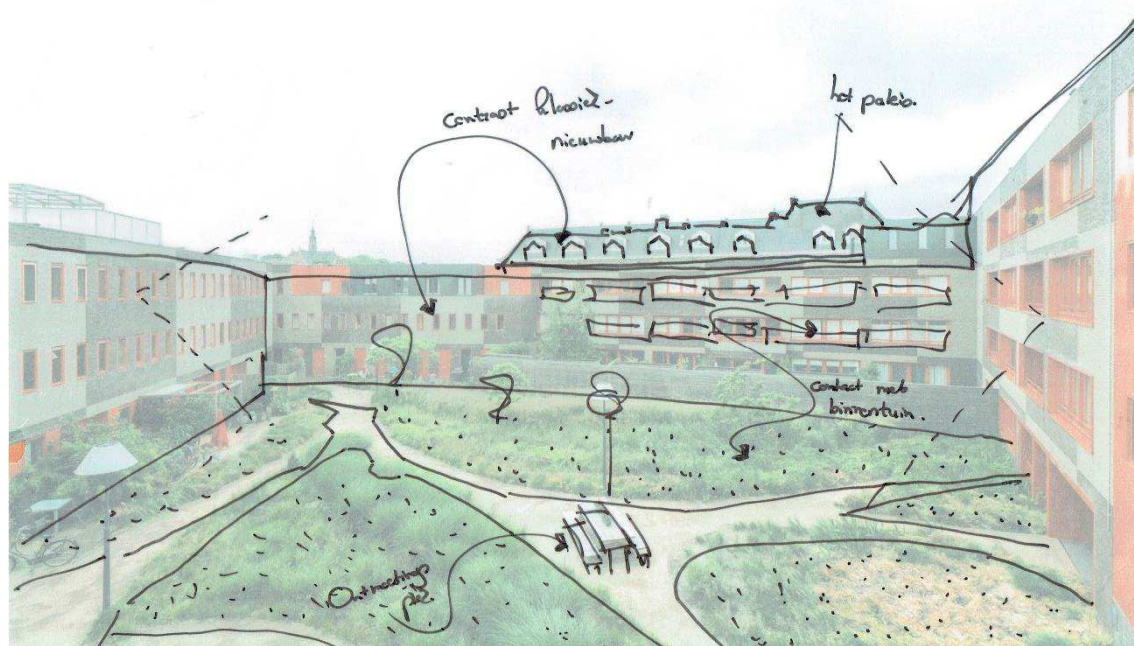


5.3.3 AANVULLING BINNENTUIN

Omdat het hier om een wat grotere binnentuin gaat ten opzichte van de hofjes is er een extra paragraaf opgesteld om dit gebied van uitgebreider door te nemen. Op de onderstaande geanalyseerde foto is een duidelijk beeld van de binnentuin geschapen. Centraal in de binnentuin is een ontmoetingsplek georganiseerd. Vanuit het wooncomplex kan elke bewoner contact maken met de binnentuin.



Figuur 18: Foto met analyse vanaf balkon binnentuin Ebbingedwinger te Groningen d.d. 18 april 2018/ 9:00(eigenwerk,2018).



Figuur 19: Foto met analyse binnentuin Ebbingedwinger te Groningen d.d. 18 april 2018/ 9:00 (eigenwerk,2018).



5.4 ACADEMIE MINERVA

De kunstacademie Minerva aan het Gedempte zuiderdiep 158 te Groningen werd in 1984 gebouwd. Voor het ontwerp werd Piet Blom benaderd, Piet Blom die destijds geïnspireerd was door het structuralisme was bekend door de kubuswoningen in Helmond en Rotterdam. Door zijn structuralistische principes werden er rond de jaren 80 en jaren 90 weinig gebouwen door hem gerealiseerd. De Academie bestaat uit 4 bouwdelen, deze 4 bouwdelen zijn middels een centraal plein op 7 meter hoogte met elkaar verbonden.

5.4.1 RUIMTELIJKE INDELING

Bij aankomst aan de Academie Minerva was direct duidelijk dat het hier wat binnengebieden betreft om een heel andere schaal gaat. In tegenstelling tot de voorafgaande locaties waren deze binnengebieden veel kleiner en voelden deze plekken minder openbaar maar meer privé. Het was soms onduidelijk of een bepaalde plek openbaar of privé was. Concluderend uit deze ervaring is dat er een zeer zachte overgang tussen privé en openbaar aanwezig is. Tevens waren er erg weinig tot geen groenvoorzieningen aanwezig.

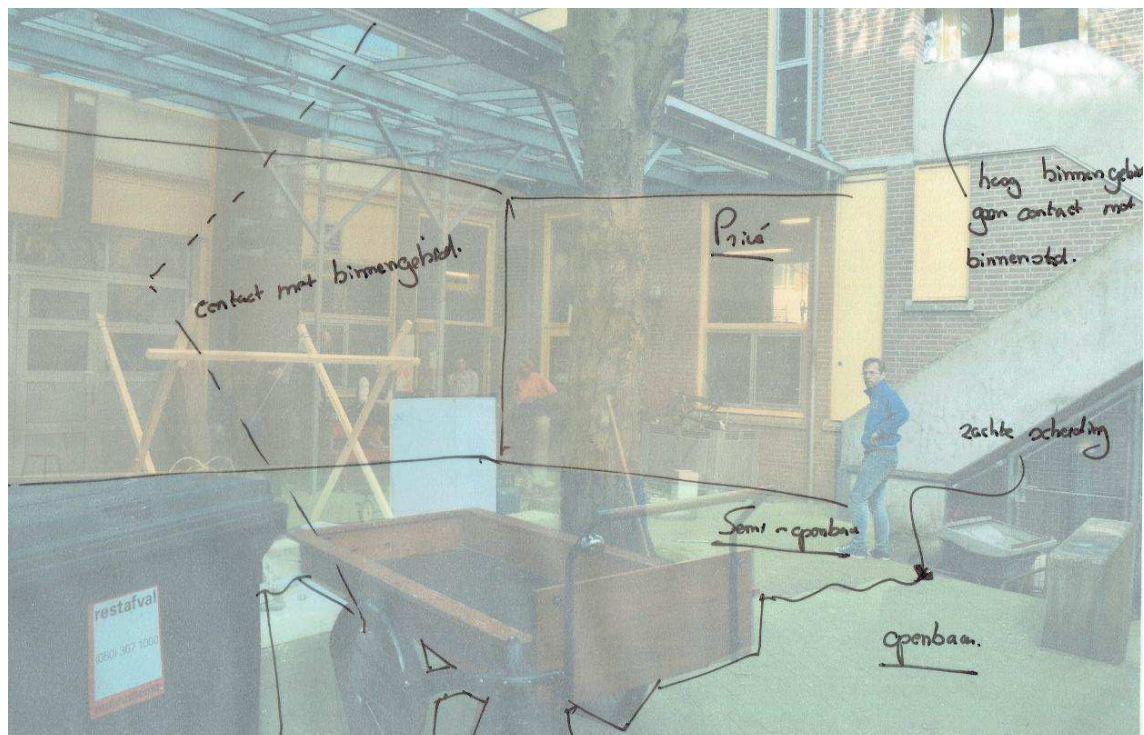
5.4.2 INTERESSANTE ASPECTEN

Positief

+ Speelse route door en om het complex.

Negatief

- Zachte scheiding tussen openbaar, semi openbaar en privé (verwarrend);
- Geen contact met binnenstad middels hoogbouw (wat is de waarde van deze plek).



Figuur 20: Foto met analyse binnentuin Ebbingedwinger te Groningen d.d. 18 april 2018/ 9:00 (eigenwerk, 2018).

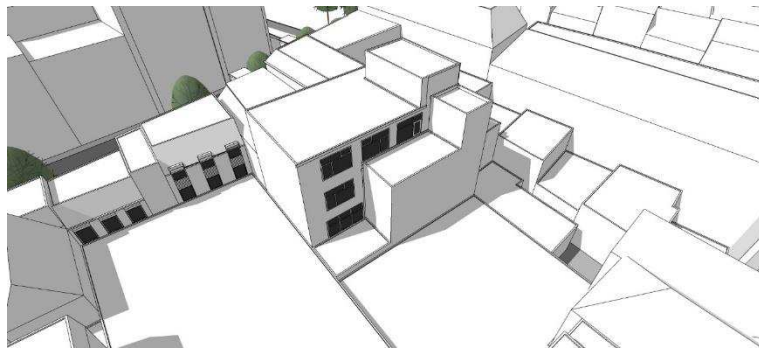


6 DE TOREN

De hoogbouw in het bouwblok is een van de kernpunten die belangrijk zijn om een statement te maken in de ontwerpvisie. De woonmogelijkheden in het bouwblok zijn in de vorige hoofdstukken geanalyseerd. Om het gebied beter op de kaart te zetten kan de toren worden gebruikt voor exclusieve woonmogelijkheden die een overzicht hebben over de binnenstad.

6.1 LOCATIE EN VOLUME

Het resterende onderdeel van de ontwerpvisie is de bestaande toren in het bouwblok. Nu er geanalyseerd is wat de woonmogelijkheden zijn in het binnengebied kan er gekeken worden naar een nieuwe invulling van de bestaande toren. De bestaande toren bestaat uit vijf bouwlagen inclusief de begane grond. Het object bevindt zich centraal in het binnengebied. De gevels van de toren zijn over het algemeen gedateerd en in sombere staat. Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat de toren op dit moment niet tot weinig mee doet met de aanwezige hoogbouw van Leeuwarden. De hoogte van de toren is simpelweg te laag in vergelijking met gebouwen zoals het *Provinciehuis* en de *Achmeatoren*. Per verdieping zou een appartement gerealiseerd kunnen worden als de toren een transformatie krijgt. De bestaande constructie zou behouden kunnen blijven.



Figuur 21: Perspectief tekening uit het 3D-model van de bestaande toren.



Figuur 22: Perspectieftekening uit het 3D-model met de locatie van de bestaande toren gearceerd in het geel.



6.2 OBSERVATIES



Figuur 23: Foto optopping dak richting het noord oosten (Adema Architecten)



Figuur 24: Foto optopping dak richting het noord oosten (Adema Architecten)



Figuur 25: Foto verdieping Weaze richting het zuid oosten (Adema Architecten)



Figuur 26: Foto verdieping Wirdumerijk richting het zuid westen (Adema Architecten)



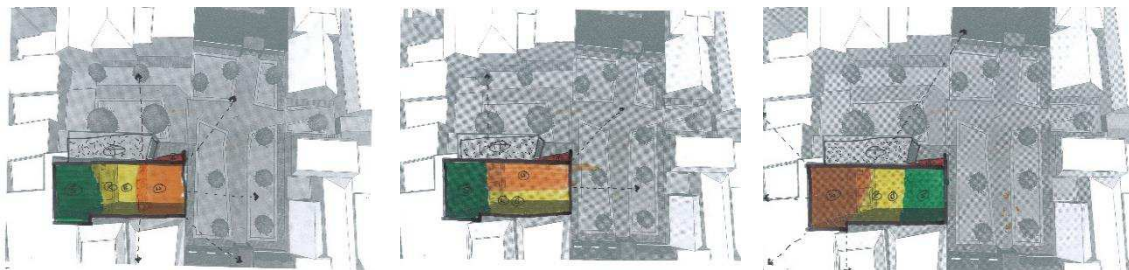
Figuur 23: Perspectief foto locatie bestaande toren (google maps 3D 2018)



6.3 WOONKWALITEIT TOREN

In dit hoofdstuk is de beoogde woonkwaliteit van de toren geanalyseerd. Het wonen kan op verschillende manieren worden georganiseerd. In deze analyse is de begane grond en een woonverdieping geanalyseerd op een toekomstige woonfunctie. Voordat er inhoudelijk op de woonfunctie ingegaan kan worden dient er gekeken te worden naar het klimaat, de context waarin zich de woonfunctie bevindt. Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken dat de toren ten behoeve van de ontwerpvisie opgehoogd moet worden. Vanwege dit feit komt de toren in het straatbeeld aanwezig. Dit geldt ook andersom de straat komt ook in het zicht in de woonkamer, keuken of slaapkamer.

Het binnengebied is openbaar toegankelijk, middels vlonders en tuinafscheidingen worden privé, openbaarheid en semi-openbaarheid gescheiden. Om een sociale interactie in het gebied in te bouwen is het aan te bevelen de woonfunctie richting het binnengebied te oriënteren. Op deze wijze ontstaat een relatie tussen het wonen en het binnengebied.



Figuur 24: Varianten vlekkenplan woonfunctie, oranje: wonen / geel: koken / groen: slapen / rood: balkon (eigen werk, 2018)

Variant 1

In deze variant is het wonen op het gehele binnengebied georganiseerd, het slapen en sanitaire voorzieningen zijn van het binnengebied afgekoppeld. Het feit dat het wonen en slapen op deze wijze is georganiseerd in dit vlekkenplan heeft met de mate van activiteit ter plaatse van de gebied te maken. Het binnengebied kan omschreven als “druk” en van het binnengebied af als rustig.

Variant 2

Deze variant verschilt is onlosmakelijk verbonden aan variant 1, het slapen is op de rust zijde georganiseerd. Het wonen en koken hierin tegen gespiegeld ten opzichte van variant 1. Dit is een optie waarbij het wonen en het koken wordt gecombineerd.

Variant 3

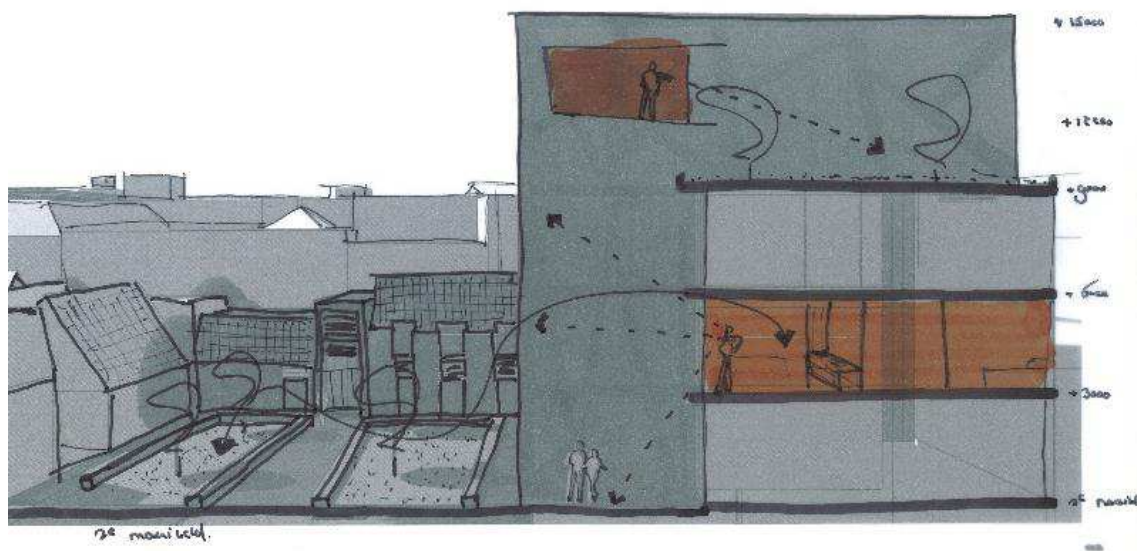
Deze variant is de tegenpool van variant 1. Deze variant wordt afgeraden omdat de woonfunctie los komt te staan van het binnengebied. In de ontwerpvisie wordt gevraagd naar een variant welke een relatie heeft met het binnengebied.

Concluderend uit deze varianten: variant 1 en 2 kunnen interessant zijn. Deze varianten zouden een goede aansluiting kunnen vinden met het binnengebied.

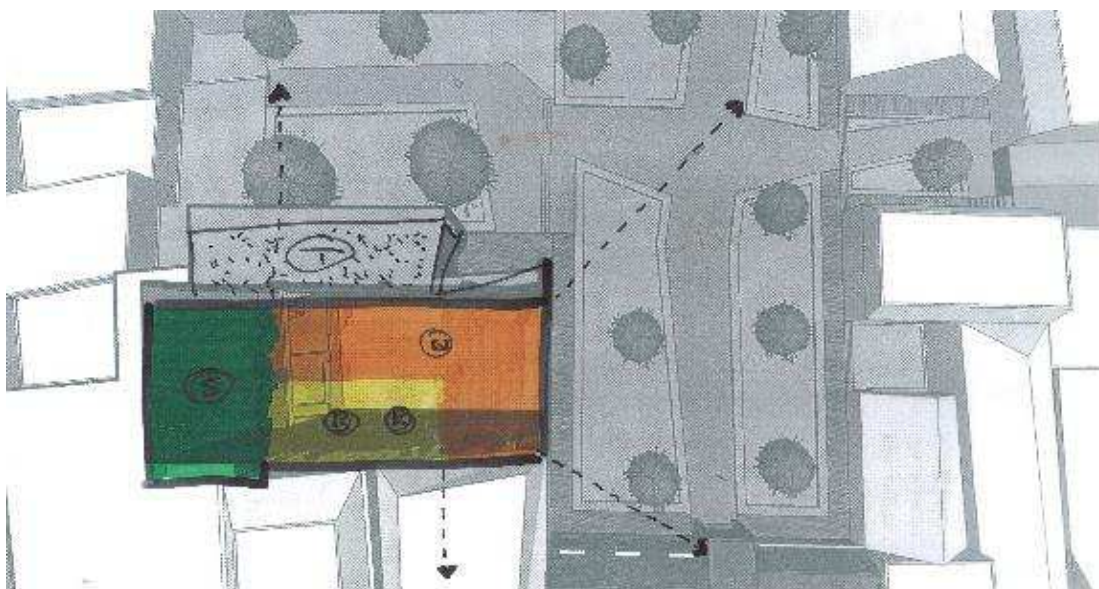


Variant 4

Deze variant vormt een combinatie tussen variant 1 en 2. Het wonen is georiënteerd op het binnengebied en de Wirdumerdijk. Deze variant is aan te raden omdat er op deze wijze de gewenste relatie met het binnengebied ontstaat. Voor de bewoner is het mogelijk het gehele gebied te overzien van zijn of haar woning.



Figuur 25: Relatie met binnengebied en onderlinge relatie in toren, oranje: wonen / geel: koken / groen: slapen / rood: balkon (eigen werk, 2018)



Figuur 26: Voorkeur vlekkenplan woonfunctie, oranje: wonen / geel: koken / groen: slapen / rood: balkon (eigen werk, 2018)



7 CONCLUSIE

In deze inventarisatie is gekeken naar het concept wonen-boven-winkels in het bouwblok aan de Wirdumerdijk. De functie wonen was een uitgangspunt die bij de probleemstelling van deze herbestemming is afgestemd. Naar aanleiding van een nieuwe ontwerpvisie moet er een toegang worden gecreëerd voor de nieuwe appartementen en studio's. De vraag die vooraf gesteld is aan de analyse luidt als volgt: *“Hoe is het mogelijk in deze stedenbouwkundige situatie om de functie wonen met de winkelfunctie te combineren?”*

Na het uitvoeren van de analyse zijn de volgende aandachtspunten van belang voor het bouwblok:

- De ontsluiting is op te delen in drie verschillende onderdelen: de primaire ontsluiting, de secundaire ontsluiting en de toegang naar de woningen.
- De voordeuren van de appartementen en studio's kunnen in een zijgevel of achtergevel worden geplaatst zodat het straatbeeld onaangepast blijft. Op deze manier wordt er een tweede wereld gecreëerd in het bouwblok.
- Advies om de woonfunctie van de toren op het binnengebied en de Wirdumerdijk te oriënteren.
- In het bouwblok zijn minimaal vijftien appartementen en acht studio's te realiseren. In de praktijk is het mogelijk om nog meer appartementen en studio's te realiseren maar deze hebben aanzienlijke esthetische en bouwkundige ingrepen nodig. Zie tabel:

Tabel 1: *Overzicht nieuwe te realiseren appartementen en studio's in het bouwblok aan de Wirdumerdijk*

Wirdumerdijk 9		Weaze 18	
Oppervlakte per verdieping:	80 m2	Oppervlakte per verdieping:	209 m2
Oppervlakte totaal:	80 m2	Oppervlakte totaal:	418 m2
Type:	Appartement	Type:	Appartement
Aantal:	1x	Aantal:	4x
Wirdumerdijk 11		Weaze 20	
Oppervlakte per verdieping:	95 m2	Oppervlakte per verdieping:	78 m2
Oppervlakte totaal:	95 m2	Oppervlakte totaal:	78 m2
Type:	Appartement	Type:	Appartement
Aantal:	1x	Aantal:	1x
Wirdumerdijk 9&11		Weaze 22	
Oppervlakte per verdieping:	118 m2	Oppervlakte per verdieping:	106 m2
Oppervlakte totaal:	826 m2	Oppervlakte totaal:	212 m2
Type:	Appartement	Type:	Appartement
Aantal:	7x	Aantal:	2x



Wirdumerdijk 13

Oppervlakte per verdieping:	50 m2
Oppervlakte totaal:	100 m2
Type:	Studio
Aantal:	2x

Weaze 24

Oppervlakte per verdieping:	111 m2
Oppervlakte totaal:	111 m2
Type:	Appartement
Aantal:	1x

Wirdumerdijk 15

Oppervlakte per verdieping:	31 m2
Oppervlakte totaal:	31 m2
Type:	Studio
Aantal:	1x

Totaal

Type:	Appartement
Aantal:	8x
Type:	Studio
Aantal:	0x

Wirdumerdijk 17

Oppervlakte per verdieping:	57 m2
Oppervlakte totaal:	57 m2
Type:	Studio
Aantal:	1x

Wirdumerdijk 19

Oppervlakte per verdieping:	60 m2
Oppervlakte totaal:	60 m2
Type:	Studio
Aantal:	1x

Wirdumerdijk 17&19

Oppervlakte per verdieping:	48 m2
Oppervlakte totaal:	48 m2
Type:	Studio
Aantal:	1x

Wirdumerdijk 21

Oppervlakte per verdieping:	62 m2
Oppervlakte totaal:	62 m2
Type:	Studio
Aantal:	1x

Totaal

Type:	Appartement
Aantal:	9x
Type:	Studio
Aantal:	8x



8 LITERATUURLIJST

Compendium voor de Leefomgeving. (2016, 8 september). Leegstand van winkels, 2004-2016. Geraadpleegd op 20 april 2018, van <http://www.clo.nl/indicatoren/nl215104-leegstand-winkels>

Compendium voor de Leefomgeving. (2017, 8 september). Leegstand van winkels, 2004-2017. Geraadpleegd op 20 april 2018, van <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2151-leegstand-winkels?ond=20908>

Huurdersplatform Nieuw Elan. (2012). *Krapte op de sociale woningmarkt* (Ontwikkelingen, prognoses en aanbevelingen voor de woningmarkt in Leeuwarden). Geraadpleegd van <https://www.nieuw-elan.nl/wp-content/uploads/2012/09/Krapte-op-de-sociale-woningmarkt-2012.pdf>

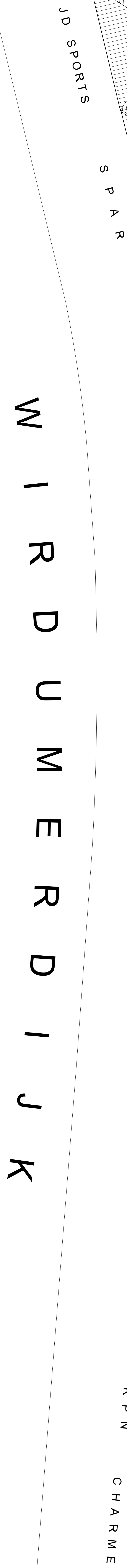
Ministerie van VROM. (2005). *Wonen boven winkels* (Praktijkervaringen in Nederland). Geraadpleegd van <https://binnenstadsmanagement.org/content/files/wonen-boven-winkels-praktijkervaringen-in-nederland-2005.pdf>

Platform Binnenstadsmanagement. (z.d.). Wonen in de binnenstad. Geraadpleegd op 19 april 2018, van <https://binnenstadsmanagement.org/kenniscentrum/wonen-boven-winkels>



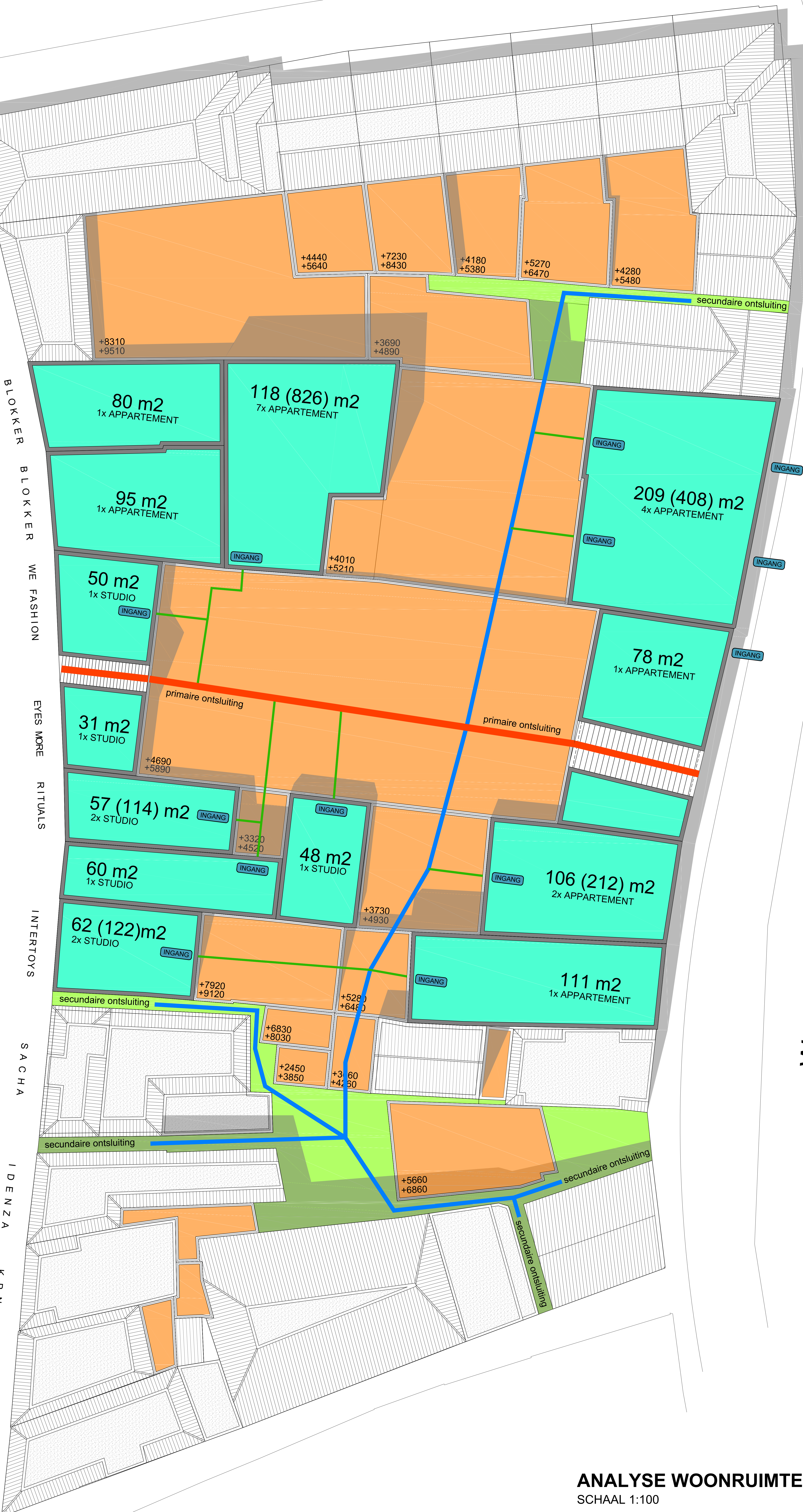
9 BIJLAGEN

1. 18054-VO-06 ANALYSE WOONRUIMTE [A0]



SHALLOMGD

W E A Z E



BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
 - Alle oppervlakten groter dan 70 m² kwalificeren als een appartement.
 - Alle oppervlakten kleiner dan 70 m² kwalificeren als een studio.
 - De indeling van appartementen en studio's is nader te bepalen.
 - Appartementen en studio's zijn bepaald door te kijken naar de oppervlakten en het aantal etages via het geveelbed.
- Dit houdt in dat de zolders niet mee worden genomen omdat deze zonder esthetische en bouwkundig ingrepen hoogstwaarschijnlijk te weinig daglicht krijgen.

RENVOOI

- | | |
|---|------------------------|
|  | Maaiveld |
|  | Platdak |
|  | Woonruimte |
|  | Primaire ontsluiting |
|  | Secundaire ontsluiting |
|  | Toegang naar woning |

VO-06

Project	Herbesteding Wierdumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-06
Schaal	1:100
Papierformaat	A0
Datum	19-05-2018
Wijziging	22-05-2018
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol

ANALYSE WOONRUIMTE

SCHAAL 1:100



HERBESTEMMING VAN DE WIRLDUMERDIJK



BIJLAGE VIJF: TEKENINGEN





PLATTEGROND BESTAANDE SITUATIE
SCHAAL 1:100

BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Maatvoering in tekeningen via kadastrale gegevens en bestaande tekeningen. Maten dienen nader gecontroleerd te worden in het werk.
- Het peil aan de kant van de Wirdumerdijk is vastgesteld op 0. De Weeaze ligt 1200 millimeter onder het peil. De hoogtes op de tekeningen geven zowel het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk als de Weeaze aan. Het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk is het bovenste getal. Het peil ten opzichte van de Weeaze is het onderste getal.

RENNVOOI

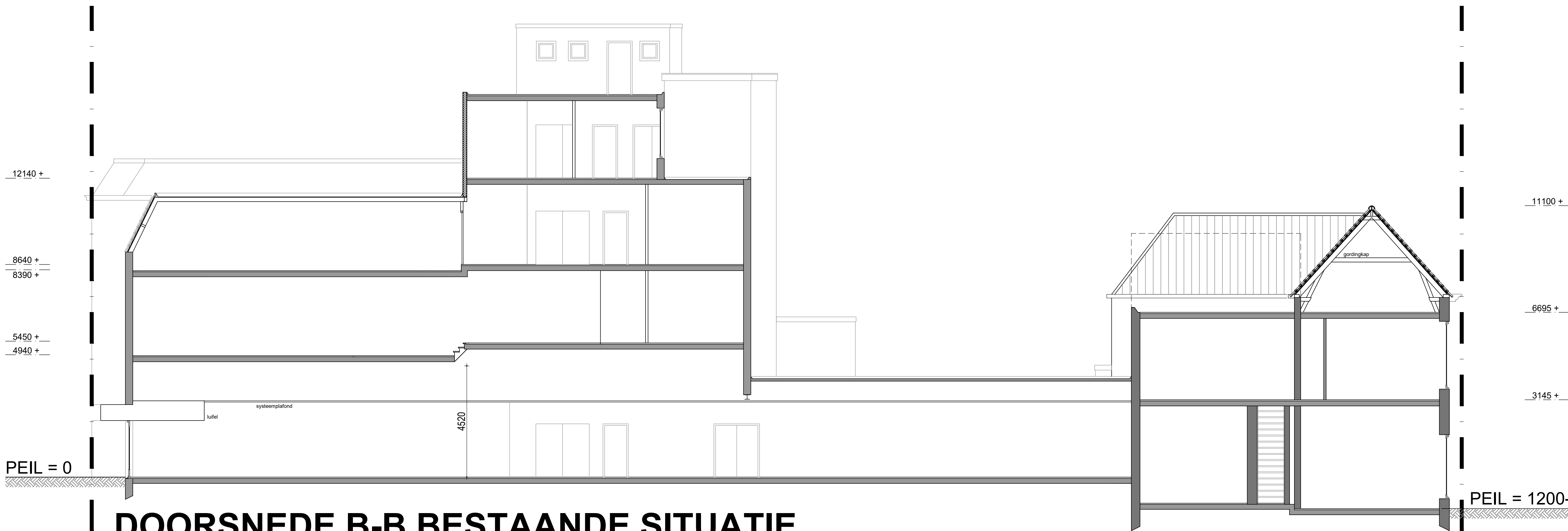
	Baksteen
	Beton
	Blumen
	Groenverzorging
	Hout
	Maasveld
	Onbekende constructie
	Prestab beton
	Schaduw
	Staal

VO-01

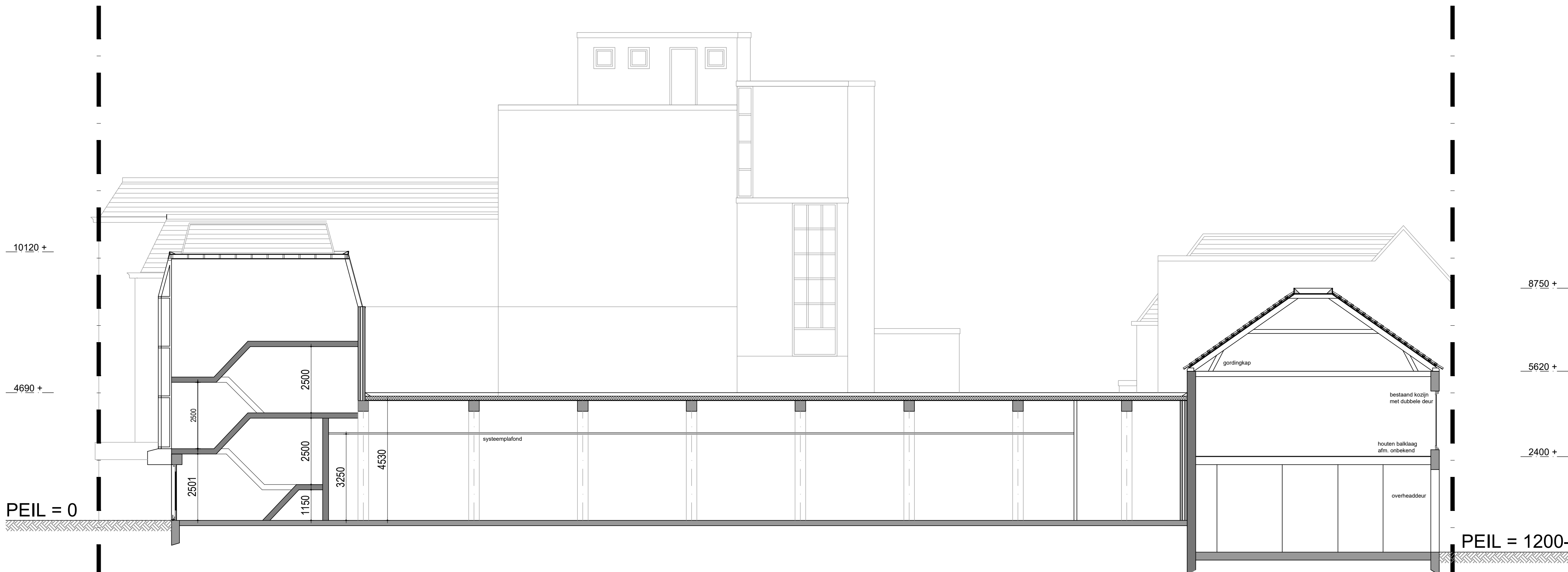
Project	Herbestemming Wirdumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-01
Schaal	1:100
Papierformaat	A0
Datum	19-05-2018
Wijziging	-
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol



DOORSNEDE A-A BESTAANDE SITUATIE
SCHAAL 1:100



DOORSNEDE B-B BESTAANDE SITUATIE
SCHAAL 1:100



DOORSNEDE C-C BESTAANDE SITUATIE
SCHAAL 1:100

BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Meetvoering in tekeningen via kadastrale gegevens en bestaande tekeningen. Maten dienen nader gecontroleerd te worden in het werk.
- Het peil aan de kant van de Wierumerdijk is vastgesteld op 0. De Weaze ligt 1200 millimeter onder het peil. De hoogtes op de tekeningen geven zowel het peil ten opzichte van de Wierumerdijk als de Weaze aan. Het peil ten opzichte van de Wierumerdijk is het bovenste getal. Het peil ten opzichte van de Weaze is het onderste getal.

RENVOOI

- Baksteen
- Beton
- Bitumen
- Grasvoorziening
- Hout
- Massiveld
- Onbekende constructie
- Prefab beton
- Schaduw
- Staal

VO-02

Project	Herbestemming Wierumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-02
Schaal	1:100
Papierformaat	A0
Datum	19-05-2018
Wijziging	-
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol



BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Maaiveld in tekeningen via kadastrale gegevens en bestaande tekeningen. Maten dienen nader gecontroleerd te worden in het werk.
- Het peil aan de kant van de Wirdumerdijk is vastgesteld op 0. De Weeze ligt 1200 millimeter onder het peil. De hoogtes op de tekeningen geven zowel het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk als de Weeze aan. Het peil ten opzichte van de Wirdumerdijk is het bovenste getal. Het peil ten opzichte van de Weeze is het onderste getal.

RENNVOOI

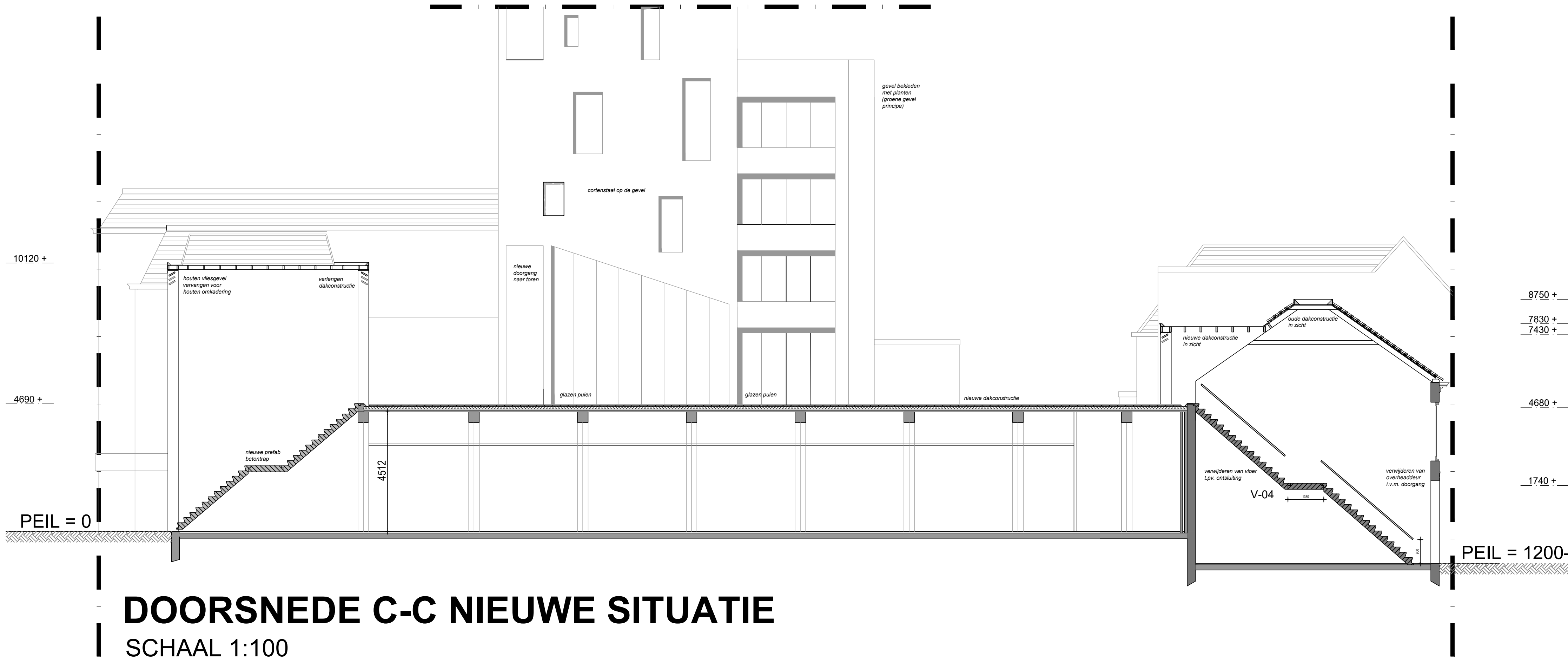
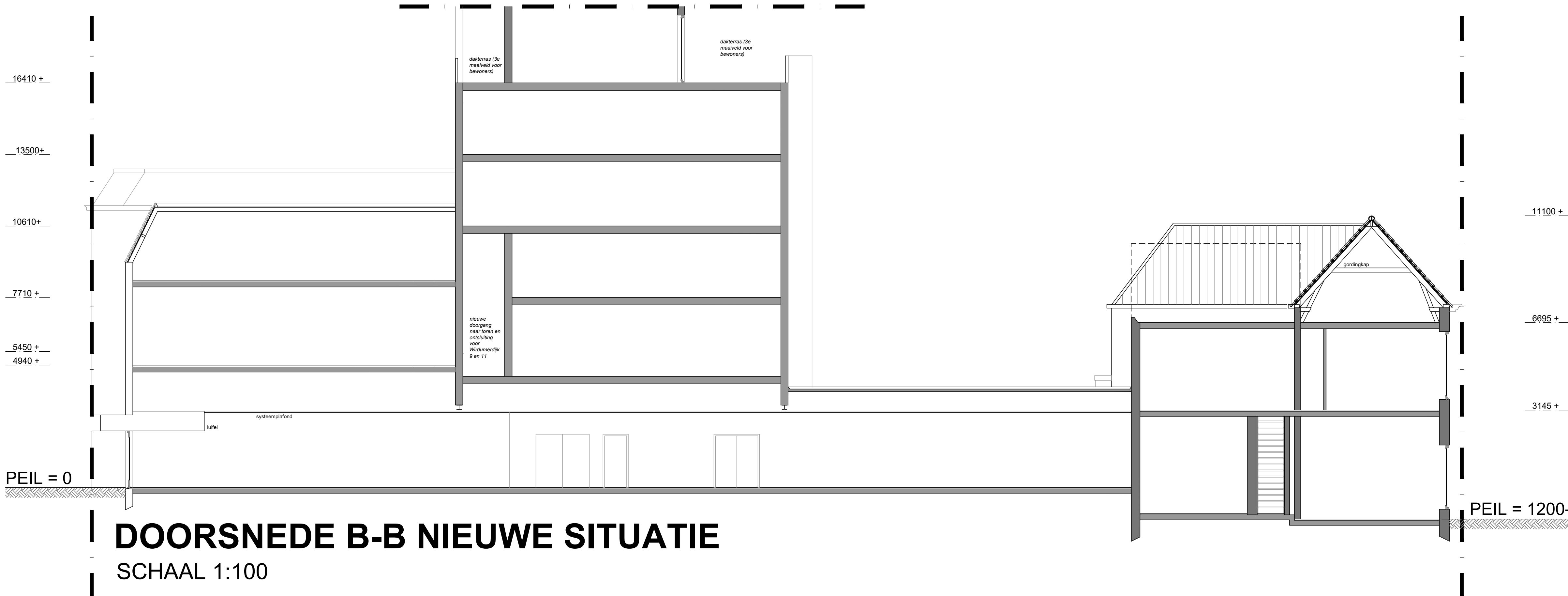
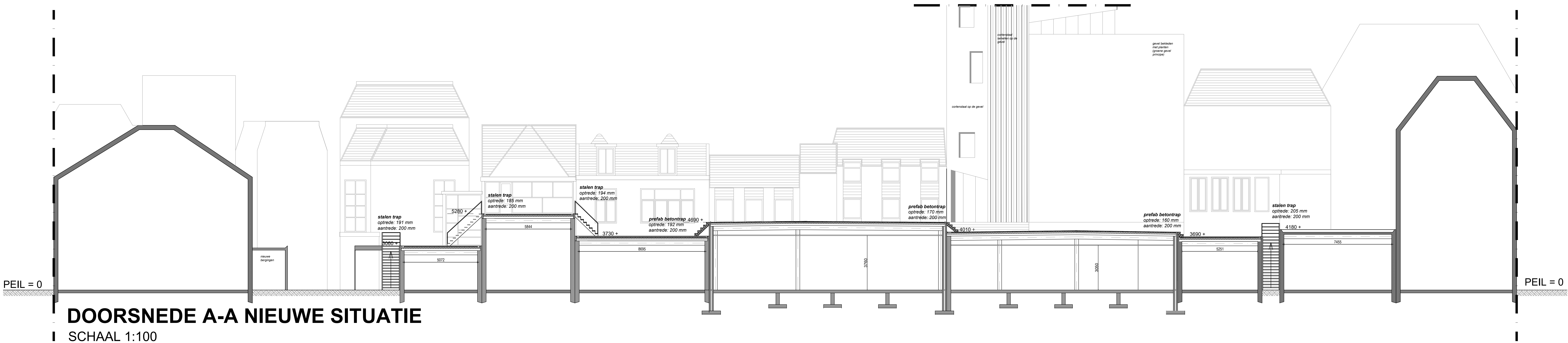
	Baksteen
	Beton
	Bitumen
	Groenmoerasoort
	Hout
	Maaiveld
	Onbekende constructie
	Prefab beton
	Schaduw
	Staal

VO-03

Project	Herbestemming Wirdumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-03
Schaal	1:100
Papierformaat	A0
Datum	19-05-2018
Wijziging	-
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol

PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE

SCHAAL 1:100



BEPALINGEN

- Alle hoogtes via het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Meetvoering in tekeningen via kadastrale gegevens en bestaande tekeningen. Maten dienen nader gecontroleerd te worden in het werk.
- Het peil aan de kant van de Wierumerdijk is vastgesteld op 0. De Weaze ligt 1200 millimeter onder het peil. De hoogtes op de tekeningen geven zowel het peil ten opzichte van de Wierumerdijk als de Weaze aan. Het peil ten opzichte van de Wierumerdijk is het bovenste getal. Het peil ten opzichte van de Weaze is het onderste getal.

RENVOOI

- Baksteen
- Beton
- Bitumen
- Grasvoorziening
- Hout
- Massiveld
- Onbekende constructie
- Prefab beton
- Schaduw
- Staal

VO-04

Project	Herbestemming Wierumerdijk
Projectnummer	18054
Opdrachtgever	Adema Architecten
Projectfase	Voorlopig ontwerp (VO)
Tekeningnummer	VO-04
Schaal	1:100
Papierformaat	A0
Datum	19-05-2018
Wijziging	-
Getekend	Y. Dijkstra
Gezien	J. Krol



HERBESTEMMING VAN DE WIRLDUMERDIJK



BIJLAGE ZES: RENDERS EN AANZICHTEN





HERONTWIKKELINGSPLAN AAN DE WIRDUMERDIJK



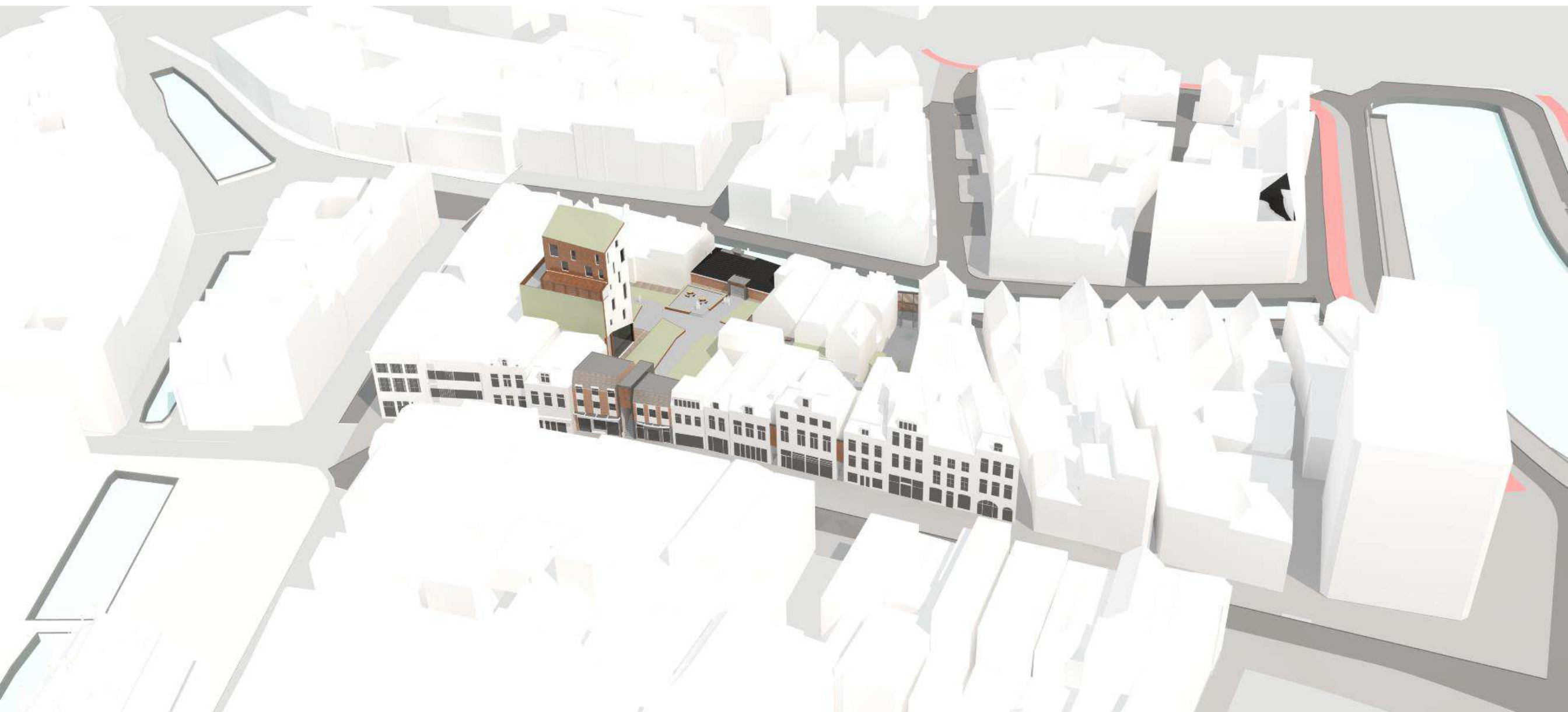
VOORLOPIG ONTWERP “GROENE” TOREN



WONEN “OP HOOGTE” TOREN



“TOP VIEW” HERONTWIKKELINGSPLAN



“PERSPECTIEF WEST - OOST”



“PERSPECTIEF WESTEN”



“AANZICHT STRAAT WIRDUMERDIJK”



“AANZICHT SECUNDAIRE ONTSLUITING WIRDUMERDIJK”



“AANZICHT PRIMAIRE ONTSLUITING WEAZE ”



“AANZICHT ZUIDELIJKE SECUNDAIRE ONTSLUITING WEAZE”



“AANZICHT NOORDELIJKE SECUNDAIRE ONTSLUITING WEAZE”



“IMPRESSIE BERGINGEN EN FIETSENSTALLING”



HERBESTEMMING VAN DE WIRLDUMERDIJK



BIJLAGE ZEVEN: REFLECTIE EN COMPETENTIES





REFLECTIE YDWAR DIJKSTRA

De herontwikkeling van de Wirdumerdijk was een zeer complexe opgave om uit te voeren in een tijdspan van tien weken. Het voortraject en de eerste helft van het hoofdonderzoek waren waarschijnlijk het meest ingewikkeld. Dit kwam voornamelijk omdat de projectdefinitie nog niet duidelijk was omschreven en de hoofd- en deelvragen niet helemaal relevant waren voor de ontwerpvisie. Ik vind het persoonlijk lastig om in eerste instantie relevante onderzoeksvragen te formuleren zonder eerst een inventarisatie te maken van het project. Nu leende dit afstudeeronderzoek zich ook niet om op een wetenschappelijke manier opgelost te worden. De manier om de onderzoeksvragen op te stellen zoals beschreven in paragraaf §2.1.1 was een perfecte oplossing voor dit type problemen. Ik ben zeer tevreden over de manier waarop het probleem is aangepakt, alhoewel dit in een eerder stadium had mogen plaatsvinden om kostbare tijd te besparen. Het is belangrijk om een goede onderzoeksmethode te hebben maar nog belangrijker om de projectdefinitie en de probleemstelling helder te kunnen formuleren. Dit kan in het vervolg wel beter worden gedaan door deze methode toe te passen.

Nadat de onderzoeksvragen eindelijk helder waren geformuleerd verliep de uitvoering van het project een stuk vlotter. Ten eerste is de bestaande situatie van het bouwblok in kaart gebracht zodat er al snel een aantal onderleggers gecreëerd konden worden. Deze onderleggers maakten het ontwerpproces een stuk gemakkelijker en konden vervolgens gebruikt worden voor het tekenwerk. Deze aanpak is een belangrijk aspect geweest bij de uitvoering van ons onderzoek. Het feit dat we eerst de bestaande situatie helemaal hebben geanalyseerd aan de hand van bestaande gegevens en vervolgens hebben gebruikt om de problemen in kaart te brengen is een zeer leerzaam moment geweest. Dit proces heeft mij heel veel inzicht gegeven over de probleempunten bij een herontwikkeling. Het lastige aspect bij deze herontwikkeling was het feit dat er weinig gegevens beschikbaar waren. Omdat het niet mogelijk was om opnamen te doen van het bouwblok moesten er veel aannames genomen worden. Dit maakte de opdracht een stuk complexer. Ik denk persoonlijk dat wij een erg duidelijke schets van de bestaande situatie en de nieuwe situatie hebben kunnen opleveren ondanks het gebrek aan actuele gegevens.

De historische en de wonen-boven-winkels analyse waren twee van mijn speerpunten in de ontwerpvisie. Het was de bedoeling om de functie wonen te integreren in het bouwblok. Na een inventarisatie gedaan te hebben naar de historie van het bouwblok kwam al gauw naar voren dat de historie van het bouwblok gelijk liep met de nieuwe functie invulling. Het realiseren van een binnenplaats was ook een aspect dat voorkwam in de historie van het bouwblok. De uitvoering van de historische analyse liep een stuk vlotter na de constatering van deze elementen. Het terugbrengen van historische elementen is een belangrijk onderdeel voor mij persoonlijk omdat ik het belangrijk vind dat het verhaal van de ontstaansgeschiedenis vertelt blijft worden. Leeuwarden is een belangrijke stad geweest voor Nederland en ik vind het belangrijk dat deze historie behouden blijft. Om dan ook nog de functie wonen nog te kunnen integreren op de manier waarop het bouwblok oorspronkelijk voor bedoelt is geeft van veel voldoening. De manier waarop ik de analyses heb uitgevoerd ben ik dan ook zeer tevreden mee en zou ik niet op een andere manier uitvoeren.



Het integreren van twee visies in een gezamenlijke ontwerpvisie is een lastige opdracht. Zowel Jacob als ik hebben onze eigen ideeën gehad over de invulling van het bouwblok. De opdrachtgever had ook een aantal visiepunten meegegeven die we in onze ontwerpvisie zouden kunnen integreren. Dit was geen verplichting maar volgens de opdrachtgever waren dit wel kernpunten die de ontwerpvisie konden versterken. Om deze ideeën samen te bundelen hebben we alle uitgangspunten samengevoegd en vervolgens geanalyseerd op relevantie en uitvoerbaarheid. Op deze manier hebben we een aantal duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden kunnen formuleren voor de ontwerpvisie. Deze oplossing heeft mij persoonlijk een veel beter inzicht gegeven voor de uitwerking van het bouwblok. Ik zou dit bij een vervolgoopdracht op de exact zelfde manier uitvoeren.

Al met al ben ik zeer tevreden over de eindresultaten van het onderzoek naar de herontwikkeling van de Wirdumerdijk. Aanvankelijk was ik erg sceptisch over de manier waarop we het probleem hebben aangepakt omdat we nog geen duidelijke richtlijn hadden. De begeleiding van dhr. Alders en dhr. Adema hebben ons hier wel handvatten uitgereikt maar toch bleef het in eerste instantie lastig om goed op gang te komen. Desondanks het feit dat we met een trage start zijn begonnen ben ik blij met de ontwerpvisie. De ontwerpvisie is realistisch en past goed bij de binnenstad van Leeuwarden. Met name het terugbrengen van historische elementen geeft mij voldoening. Het behoudt van de binnensteden is voor Adema Architecten en voor mij persoonlijk een belangrijk uitgangspunt. De binnenstad is toch een soort baken van historische en karakteristiek in Nederland naar mijn mening. Ik ben dan ook zeer blij dat ik deze stedenbouwkundige herontwikkeling heb mogen uitvoeren. De kwaliteiten die ik hierbij heb ontwikkeld zullen goed van pas komen in mijn toekomstige werkveld. Bovendien heb ik nog nooit een grootschalige herbestemming uitgevoerd dus sloot dit perfect aan op mijn interesses en kwaliteiten.

Wat ging goed:

Samenwerking met Jacob
Uitvoering van project na voortraject
De ontwerpvisie duidelijk verantwoorden

Wat kon beter:

Integratie van analyses in de scriptie
Onderzoeksmethoden definiëren
Planning en tijdsindeling
Volgorde uitvoering werkzaamheden



COMPETENTIEVERANTWOORDING YDWAR DIJKSTRA

De competentieverantwoording is als volgt gedaan: de eerste alinea is de omschrijving van de competentie zoals beschreven het competentieprofiel van bouwkunde. De tweede alinea beschrijft het behalen van de competentie door de product- en handelingsindicatoren te verwerken. Deze product- en handelingsindicatoren zijn verantwoorde aan de hand van de uitgevoerde werkzaamheden. In de verantwoording wordt verwezen naar deelonderzoeken en bijlagen.

BWK01: Ontwikkelen projectdefinitie

De student is in staat, voor een bouwkundig project, benodigde gegevens te verzamelen, te analyseren en te beoordelen. Met het uit te voeren project in gedachten bepaalt de student waar mogelijke knelpunten kunnen ontstaan en wat minder van belang is. Aan de hand van deze informatie worden relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het project geformuleerd. Op basis van een set randvoorwaarden en uitgangspunten wordt een programma van eisen opgesteld waarin het project wordt gedefinieerd. De eisen liggen hierbij niet alleen op het technisch vlak maar ook op het gebied van het (woon en leef-) milieu, de economie. Het ontwerp wordt aan de hand van de projectdefinitie welke is uitgewerkt in een Programma van Eisen ontworpen en getoetst.

Deze competentie is behaald door de wensen van de opdrachtgever, de belangen van derden, maatschappelijke belangen en aspecten als haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn vertaald tot een set van uitgangspunten en randvoorwaarden (zie §3.2.1). Deze uitgangspunten zijn omgezet zijn verwerkt in de ontwerpvisie (zie §3.2 en §3.3). In hoofdstuk een van het onderzoeksrapport is de probleemstelling geconcretiseerd. De projectgrenzen en de onderzoeksvragen zijn in hoofdstuk twee geformuleerd. De informatie die is verworven bestaat uit bestaande gegevens van Adema Architecten, kadastrale gegevens, het Algemeen Hoogtebestand Nederlands, beeldmateriaal en eigen foto opnames (zie §2.2.2).

BWK03: Bestek- en indieningsgereed maken projectinformatie

De student is in staat voor een bouwkundig project op basis van de beschikbare informatie het project op een zodanig wijze verwoorden/omschrijven dat het geschikt is voor verdere contractverwerking.

Deze competentie is behaald door een set tekeningen op te leveren die de ontwerpvisie onderbouwen en als contractdocumenten kunnen dienen voor verdere uitvoering van het project. Deze zijn te vinden in bijlage vijf. De producten zijn noodzakelijk om elke vorm van contract meet te kunnen sluiten. Hiermee moeten de eigenaren overtuigd worden om mee te werken aan de herontwikkeling van het bouwblok. Bovendien laten de tekeningen alle relevante zaken zien die aan bod komen in de ontwerpvisie. Eén van de ontsluitingen is verder uitgewerkt om meer perspectief te geven (zie tekening VO-05 in bijlage vijf). De ontwerpvisie is laat geen ruimte over voor meervoudige interpretatie zoals te lezen is in hoofdstuk drie van het afstudeeronderzoek.



BWK10: A02 + A03: Proces beheersen en Projectmatig werken

De student is competent in planmatig en projectmatig werken als hij in staat is om voor zijn eigen werk een realistische planning te maken, volgens plan zijn activiteiten uit te voeren en bij te sturen indien nodig, structuur aan te brengen in zijn werk en resultaten binnen de gestelde tijd op te leveren. Op een hoger niveau moet hij projecten al of niet onder leiding van, planmatig in een team kunnen opzetten en uitvoeren (*projectmatig werken*). Alleen of samen met anderen stelt hij een plan van aanpak op voor een project met veel complexe variabelen (niveau-3), maakt daarbij gebruik van modellen (projectmatig werken), geeft prioriteiten in het werk aan en levert resultaten volgens planning op.

Voor het behalen van deze competentie is voorafgaand aan dit afstudeeronderzoek een projectplan opgesteld (zie bijlage een). Dit projectplan bevat alle relevante zaken die nodig zijn om het project zorgvuldig uit te kunnen voeren. Tevens is er een persoonlijke bijdrage geleverd aan het uitwerken van de planning en activiteiten (zie bijlage een). Tijdens de afstudeerperiode zijn er wekelijks afspraken geweest met de opdrachtgever, de afstudeerbegeleider en onderling (zie bijlage een). Deze feedback en aandachtspunten zijn in het afstudeerverslag verwerkt.

BWK11: A04: Veilig-, duurzaam- en kwaliteitsbewust handelen

De student neemt de verantwoordelijkheid om voor zichzelf en anderen het werk veilig in te delen en uit te voeren. Tevens toetst hij de werkzaamheden waarbij hij betrokken is aan gangbare eisen van duurzaamheid van materiaal en behoud van omgeving. Alle procedures die op het moment van werken staan beschreven in vigerende kwaliteitshandboeken worden gerespecteerd.

Alle beslissingen die in de ontwerpvisie zijn verwerkt zijn voornamelijk met het veiligheidsoogpunt bekeken. Vanwege de duistere sfeer in de late uren op de Weaze is er specifiek nagedacht over de sociale veiligheid van het bouwblok. De sociale veiligheid is gewaarborgd in het bouwblok voor middel van het gebruik van afsluitbare ontsluitingen (zie §3.3.5). In de ontwerpvisie is geen concreet duurzaamheidsconcept verwerkt maar er is wel rekeningen gehouden met de hergebruik van materialen en het behouden van bestaande draagstructuren om verspilling van materiaal te voorkomen (zie §3.3.5). Tevens is de binnenplaats zo ingericht dat deze een natuurlijk positief effect moet hebben op de bewoners en bezoekers (zie §3.3.6 en bijlage vier, vijf en zes).

BWK13: SC02: Leidinggeven (Leiding en/of begeleiding geven)

De student wordt geacht een bijdrage te kunnen leveren aan het werk- en leerproces van medewerkers. Het leveren van een bijdrage kan betrekking hebben op het sturen van medewerkers (richting geven aan) als op het helpen van medewerkers bij hun ontwikkeling (=coachen).

Leiding en richting geven aan medestudenten is een cruciaal aspect om tot een goede samenwerking te komen. Deze competentie is dan behaald door zowel feedback te geven als feedback te integreren. Beide studenten hebben het werk- en leerproces van elkaar ondersteunt door feedback te geven op gemaakte producten. Tijdens een aantal samenwerkmomenten en bijeenkomsten met de begeleider is een agenda en notulen opgesteld (zie bijlage een en zeven).



REFLECTIE JACOB KROL

Het maken van een herontwikkelingsplan voor het bouwblok aan de Wirdumerdijk was een gecompliceerde en zeer leerzame ervaring. De aanzienlijke hoeveelheid informatie die geanalyseerd moest worden binnen een tijdsbestek van 10 weken was op sommige momenten overweldigend. Het voortraject in orde maken was een tijdrovend proces omdat de projectdefinitie nog niet helder was omschreven. Er is in het voortraject veel tijd verloren door het te veel bezig te zijn met het wetenschappelijk oplossen van de probleemstelling.

Door uiteindelijk met de materie actief bezig te zijn en eigen te maken zoals beschreven staat in paragraaf §2.1.1 kwamen de relevante vraagstukken automatisch naar voren. Vervolgens konden scherpe hoofd en deelvragen opgesteld worden. Gedurende het voortraject is er al veel onderzoek verricht naar het bestaande bouwblok. Deze informatie heeft voor een versnelling gezorgd bij de daadwerkelijke start van de uitvoering. Door alle verkregen informatie in een 3D model te bundelen was het mogelijk het bouwblok snel en kwalitatief goed inzichtelijk te krijgen. Ik heb mij verbaast hoe rommelig bepaalde zaken opgebouwd zijn in dit bouwblok. Tevens heb ik geleerd wanneer bepaalde zaken op voorhand aangenomen moeten worden, om vervolgens zaken met prioriteit eerst op te kunnen lossen. De vrijheid die door Adema Architecten aan ons geboden werd was fantastisch maar tegelijk ook een valkuil. Met name het voortraject zijn wij als afstudeerders in het diepe gegooid. Door nauwe samenwerking en een kritische blik op elkaars werk en visie zijn wij naar mijn mening altijd goed op koers gebleven.

De stedenbouwkundige analyse en het ontwerp van de toren waren twee zaken waar ik mij vooral uitvoerig mee bezig heb gehouden. De stedenbouwkundige analyse is het fundament geworden voor het geproduceerde 3D model. Het 3D model is gedurende het gehele traject constant in beweging geweest door nieuwe invloeden of constatering. Ondanks mijn achtergrond met de specialisatie architectuur was het analyseren van een gebied op deze schaal complex. Sommige vraagstukken zijn alleen op te lossen wanneer deze in behapbare delen worden geknipt. Het vormgeven van de toren was voor mij persoonlijk het meest lastige aspect, de schaal waarin de ontwerpopdracht zich afspeelt en de mate van identiteit die de toren afgeeft aan haar omgeving heb ik onderschat. Eveneens het handhaven van de bestaande structuur met als tegenpool hedendaagse architectuur te willen maken vergt veel inspanning en is veeleisend.

Terugblikkend op het afstudeertraject heb ik Ydwar mogen leren kennen als een betrokken en evenwichtig persoon wie recht voor zijn raap is. Met name de laatste eigenschap heeft mij geholpen kritischer te leren kijken naar mijn eigen werk voor wat betreft tekenwerk en schriftelijk communicatieve aspecten. Het laten verenigen van twee verschillende visies op verschillende denk niveaus, bouwkundig en architectonisch was af en toe een lastige opgave. Los van dit feit waren er overeenkomstigheden Ydwar is een persoon die net zoals mij nuchter in het leven staat. Na afloop van dit traject kan ik zeggen dat we elkaars capaciteiten op de proef hebben gesteld en efficiënt van elkaars eigenschappen gebruik hebben gemaakt.

Wat ging goed:

Samenwerking

Professionaliteit richting opdrachtgever

Discipline zelfstandig werken

Wat kon beter:

Planning procesbeschrijving (scriptie)

Voortraject

Verdeling tekenwerk – scriptie



COMPETENTIEVERANTWOORDING JACOB KROL

De competentieverantwoording is als volgt gedaan: de eerste alinea is de omschrijving van de competentie zoals beschreven het competentieprofiel van bouwkunde. De tweede alinea beschrijft het behalen van de competentie door de product- en handelingsindicatoren te verwerken. Deze product- en handelingsindicatoren zijn verantwoorde aan de hand van de uitgevoerde werkzaamheden. In de verantwoording wordt verwezen naar deelonderzoeken en bijlagen.

BWK01: Ontwikkelen projectdefinitie

De student is in staat, voor een bouwkundig project, benodigde gegevens te verzamelen, te analyseren en te beoordelen. Met het uit te voeren project in gedachten bepaalt de student waar mogelijke knelpunten kunnen ontstaan en wat minder van belang is. Aan de hand van deze informatie worden relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het project geformuleerd. Op basis van een set randvoorwaarden en uitgangspunten wordt een programma van eisen opgesteld waarin het project wordt gedefinieerd. De eisen liggen hierbij niet alleen op het technisch vlak maar ook op het gebied van het (woon en leef-) milieu, de economie. Het ontwerp wordt aan de hand van de projectdefinitie welke is uitgewerkt in een Programma van Eisen ontworpen en getoetst.

Deze competentie is behaald door de wensen van de opdrachtgever, de belangen van derden, maatschappelijke belangen en aspecten als haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn vertaald tot een set van uitgangspunten en randvoorwaarden (zie §3.2.1). Deze uitgangspunten zijn omgezet zijn verwerkt in de ontwerpvisie (zie §3.2 en §3.3). In hoofdstuk een van het onderzoeksrapport is de probleemstelling geconcretiseerd. De projectgrenzen en de onderzoeksvragen zijn in hoofdstuk twee geformuleerd. De informatie die is verworven bestaat uit bestaande gegevens van Adema Architecten, kadastrale gegevens, het Algemeen Hoogtebestand Nederlands, beeldmateriaal en eigen foto opnames (zie §2.2.2).

BWK02: Stelt alternatieven en varianten op

De student is in staat voor een bouwkundig project alternatieven en varianten te ontwikkelen in zowel de fase van het Voor Ontwerp (VO) als de aansluitende fase van het Definitief Ontwerp (DO). De alternatieven en varianten kunnen zich bijvoorbeeld richten op de locatie, het tracé, de inrichting, constructie, esthetica, detaillering, uitvoeringsaspecten, et cetera. Dit alles op basis van een beschikbare projectdefinitie (bijvoorbeeld programma van eisen).

Deze competentie is behaald door een set schetsen op te leveren die de totstandkoming van ontwerpvisie beschrijven. Bij de totstandkoming van de ontwerpvisies zijn meerdere varianten en alternatieven besproken. (zie §3.3.7 t/m §3.3.9).



BWK11: A04: Veilig-, duurzaam- en kwaliteitsbewust handelen

De student neemt de verantwoordelijkheid om voor zichzelf en anderen het werk veilig in te delen en uit te voeren. Tevens toetst hij de werkzaamheden waarbij hij betrokken is aan gangbare eisen van duurzaamheid van materiaal en behoud van omgeving. Alle procedures die op het moment van werken staan beschreven in vigerende kwaliteitshandboeken worden gerespecteerd.

Alle beslissingen die in de ontwerpvisie zijn verwerkt zijn voornamelijk met het veiligheidsoogpunt bekeken. Vanwege de duistere sfeer in de late uren op de Weaze is er specifiek nagedacht over de sociale veiligheid van het bouwblok. De sociale veiligheid is gewaarborgd in het bouwblok voor middel van het gebruik van afsluitbare ontsluitingen (zie §3.3.5). In de ontwerpvisie is geen concreet duurzaamheidsconcept verwerkt maar er is wel rekeningen gehouden met de hergebruik van materialen en het behouden van bestaande draagstructuren om verspilling van materiaal te voorkomen (zie §3.3.5). Tevens is de binnenplaats zo ingericht dat deze een natuurlijk positief effect moet hebben op de bewoners en bezoekers (zie §3.3.6 en bijlage vier, vijf en zes).

BWK13: SC02: Leidinggeven (Leiding en/of begeleiding geven)

De student wordt geacht een bijdrage te kunnen leveren aan het werk- en leerproces van medewerkers. Het leveren van een bijdrage kan betrekking hebben op het sturen van medewerkers (richting geven aan) als op het helpen van medewerkers bij hun ontwikkeling (=coachen).

Leiding en richting geven aan medestudenten is een cruciaal aspect om tot een goede samenwerking te komen. Deze competentie is dan behaald door zowel feedback te geven als feedback te integreren. Beide studenten hebben het werk- en leerproces van elkaar ondersteunt door feedback te geven op gemaakte producten. Tijdens een aantal samenwerkmomenten en bijeenkomsten met de begeleider is een agenda en notulen opgesteld (zie bijlage een en zeven).

BWK15: SC02: Zelfverantwoordelijk werken en leren

De student is competent in het sturen van zijn eigen professionele ontwikkeling om zodoende continu te werken aan het verbeteren van de kwaliteit van zijn beroepsmatig handelen.

Zelfverantwoordelijk werken en leren is een cruciale eigenschap nu en in het toekomstige werkveld. Deze competentie is behaald door volgens een vooraf opgestelde planning te werken (zie projectplan)

ACADEMIE VOOR

ARCHITECTUUR, BOUWKUNDE & CIVIELE TECHNIEK

Toestemmingsformulier tot opname en beschikbaarstelling afstudeerscriptie in een digitale kennisbank



De Hanzehogeschool heeft een digitale kennisbank opgezet waarin de Hanzehogeschool scripties die door studenten in het kader van hun studie aan de Hanzehogeschool hebben geschreven, toegankelijk worden gemaakt voor derden. Hierdoor wordt het proces van creatie, verwerving en deling van kennis binnen het onderwijs mogelijk gemaakt en ondersteund.

De in de kennisbank opgenomen scripties zullen gedurende minimaal zes jaar in de kennisbank worden opgenomen en toegankelijk gemaakt voor potentiële gebruikers binnen en buiten de Hogeschool. Om opname en beschikbaarstelling mogelijk te maken dient dit toestemmingsformulier te worden ingevuld en ondertekend.

Door opname en beschikbaarstelling in de digitale kennisbank wordt het auteursrecht niet overgedragen.

Indien je toestemming wilt geven, vul je naam en de titel van de afstudeerscriptie hieronder in.

Rechten en plichten student indien de afstudeerscriptie wordt gepubliceerd:

Ydwar Dijkstra & Jacob Krol (hierna de student(en)) verleent(en) aan de Hanzehogeschool kosteloos de niet-exclusieve toestemming om zijn afstudeerscriptie getiteld

Herbestemming van de Wirdumerdijk op te nemen in de digitale kennisbank

en om deze afstudeerscriptie beschikbaar te stellen aan gebruikers binnen en buiten de Hanzehogeschool. Hierdoor mogen gebruikers de afstudeerscriptie geheel of gedeeltelijk kopiëren en bewerken. Gebruikers mogen dit alleen doen en de resultaten publiceren indien dit gebeurt voor eigen studie en/of onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en onder de vermelding van de naam van de student en de vindplaats van de afstudeerscriptie.

De toestemming om de afstudeerscriptie aan derden beschikbaar te stellen gaat in vanaf het moment dat hiervoor getekend is.

De student verklaart dat de stagebiedende organisatie dan wel de opdrachtgever van de afstudeerscriptie geen bezwaar heeft tegen opname en beschikbaarstelling van de afstudeerscriptie in de digitale kennisbank.

Verder verklaart de student dat hij of zij toestemming heeft van de rechthebbende van materiaal dat de student niet zelf gemaakt heeft om dit materiaal als onderdeel van de afstudeerscriptie op te nemen in de digitale kennisbank en aan derden binnen en buiten de Hanzehogeschool beschikbaar te stellen.

Indien je geen toestemming geeft omdat de afstudeerscriptie vertrouwelijk is, kun je dat hieronder aankruisen:

- De afstudeerscriptie is vertrouwelijk en mag niet worden gepubliceerd: ☐

Rechten en plichten gebruiker indien de afstudeerscriptie word gepubliceerd:

Door dit toestemmingsformulier mag een gebruiker van de digitale kennisbank de afstudeerscriptie geheel of gedeeltelijk kopiëren en/of geheel of gedeeltelijk bewerken. Gebruikers mogen dit alleen doen en de resultaten publiceren indien dit gebeurt voor eigen studie en/of onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en onder de vermelding van de naam van de student en de vindplaats van de afstudeerscriptie.

Hieronder tekenen door alle studenten van de afstudeergroep bij al dan niet verlenen van toestemming voor het publiceren van het afstudeerwerk:

Datum: **28 mei 2018**

Naam student: **Jacob Eelke Krol**

Opleiding: **HBO bouwkunde**

Studentnummer: **334651**

Afstudeerrichting: **architectuur**

E-mailadres: **jacob.krol@hotmail.com**



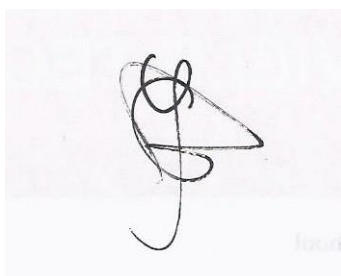
Naam student: **Ydwar Jorian Dijkstra**

Opleiding: **HBO Bouwkunde**

Studentnumme: **335415**

Afstudeerrichting: **bouwtechniek**

E-mailadres: **ydwardijkstra@hotmail.com**



*Dit formulier graag uploaden in OnStage bij de aangegeven stap.
Het formulier hoeft niet geprint te worden.*