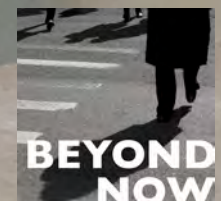
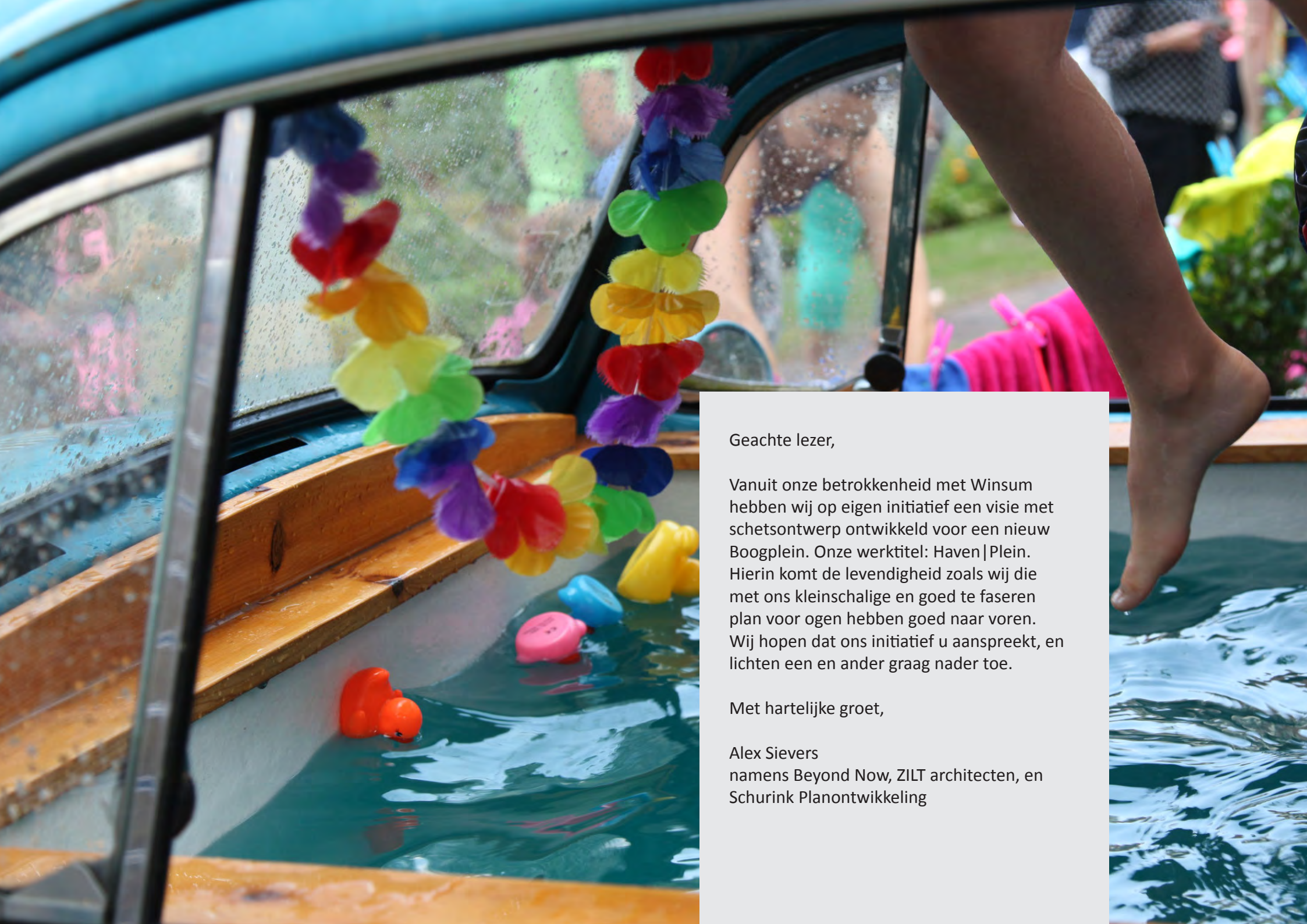


Haven|Plein
Het Nieuwe Boogplein in Winsum

Beyond Now, ZILT architecten, Schurink Planontwikkeling
5 april 2016





Geachte lezer,

Vanuit onze betrokkenheid met Winsum hebben wij op eigen initiatief een visie met schetsontwerp ontwikkeld voor een nieuw Boogplein. Onze werktitel: Haven|Plein. Hierin komt de levendigheid zoals wij die met ons kleinschalige en goed te faseren plan voor ogen hebben goed naar voren. Wij hopen dat ons initiatief u aanspreekt, en lichten een en ander graag nader toe.

Met hartelijke groet,

Alex Sievers
namens Beyond Now, ZILT architecten, en
Schurink Planontwikkeling



Onze visie en missie

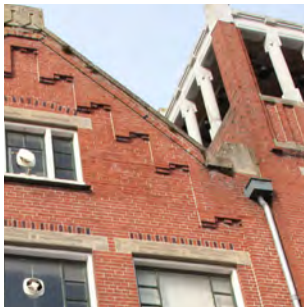
Beyond Now, ZILT Architecten en Schurink Planontwikkeling helpen in het ontwikkelen van woon- en leefomgevingen die verrassen en mensen raken. Wij zien namelijk dat een aantrekkelijke leefomgeving mensen uitdaagt om meer van hun leven te maken, en om meer te doen voor hun naaste omgeving en de stad waarin ze wonen. Vanuit die overtuiging geloven wij dat vraaggestuurd (her)ontwikkelen en beheren van groot belang is in onze samenleving. Wij merken dat als je woonproducten maakt die mensen in het hart raken, mensen makkelijker te verleiden zijn en ook nog eens je grootste ambassadeur worden.

Wij kijken graag verder dan de oplossingen van vandaag de dag. Dat doen we door alert te zijn op trends in de samenleving, ons te laten inspireren door aanpakken uit andere sectoren en de vinger te leggen op de daadwerkelijke (woon)behoefte van mensen. Zo dragen we bij aan woon- en leefomgevingen die aantrekkelijk en attractief zijn en aansluiten bij de persoonlijke voorkeuren van mensen en bij elke portemonnee.

Waar gaan we voor in ons werk? Het is onze missie om de volgende aspecten waar te maken:

- Mensen van betekenis laten zijn.
- Samenwerken aan verleidende huizen en buurten.
- Tegengaan van eenzaamheid.
- Meer mogelijk maken (voor mensen met een kleine beurs).
- Ambitie tonen.
- Streven naar duurzame oplossingen.

De herontwikkeling van het Boogplein is in onze ogen een prachtige aanleiding om onze missie waar te maken door nieuw leven te brengen in het hart van Winsum en een doelgroep van woningzoekers te bedienen met een aantrekkelijk aanbod. Haven|Plein, welkom in Winsum!



Haven | Plein

De ontwikkeling van het Boogplein biedt Winsum de kans zichzelf opnieuw op de kaart te zetten. De ligging van het Boogplein centraal in het dorp, tussen winkelstraat en woonbuurt, aan het Winsumerdiep en naast de bibliotheek en het oude gemeentehuis vragen om een gevarieerd milieu voor bewoners, ondernemers en toeristen. In onze visie is de ontwikkeling van het Boogplein de mogelijkheid waar iedereen in de gemeente op zit te wachten, want het gaat hier om de kans een nieuwe kamer toe te voegen aan hart van Winsum. Dat denken we het best te kunnen realiseren door een nieuw woonmilieu toe te voegen, een kleine haven als markant punt in de dorpskern en het ondernemerschap te faciliteren met onder meer detailhandel.





Attractief en levendig milieu

De missie van ons plan is tweeledig: allereerst beogen we met het plan extra levendigheid in de authentieke dorpskern van Winsum te genereren waar zowel de ondernemers als de inwoners van Winsum baat bij hebben en dat ook nog eens toeristen zal trekken. Daarnaast willen we de woonvraag van een groeiende doelgroep in Winsum, namelijk de 55-plussers, beantwoorden. We realiseren een nieuw, kleinschalig, onderscheidend en attractief woonmilieu, waar de bewoners gelukkig, gezond en actief ouder kunnen worden.

Een kleine haven

Centraal onderdeel van het fysieke plan is een nieuwe kleine haven waar zowel bewoners als bezoekers een bootje kunnen aanleggen en waar de kade een leuke verblijfsplek is. Deze gezellige haven, die wordt ontsloten vanaf het Winsumerdiep, geeft extra cachet aan Winsum als kanodorp en is voor passanten een vanzelfsprekende plek voor een koffie, lunch, aperitief, diner of overnachting. Uitgangspunt in de ontwikkeling van de haven is een duurzame koers. Dat betekent dat wij voorrang willen geven aan ondernemers en detailhandel die iets kunnen bieden op het vlak van natuurlijk en bewust leven. Om gezamenlijk een pittoresk cluster te kunnen vormen van enkele kleine winkels, creatief ondernemen en horeca. Samenwerken met de al in Winsum aanwezige stakeholders is daarbij ons motto.

Met deze kleine haven streven wij ernaar om het verblijf van alle bezoekers aan het centrum samen met gemiddeld enkele minuten te vergroten. We beseffen dat we met de haven een knip maken in het Jaagpad als mooie oeververbinding. Tegelijkertijd verlengen we de route langs het water, en maken deze extra aantrekkelijk, waarmee we mensen langer vasthouden in het centrum. Mocht een knip in het Jaagpad uit den boze zijn, dan biedt een brug over de havenmond wellicht een uitkomst.

Aantrekkelijk woonprogramma voor senioren en anderen

Het woonprogramma bestaat uit gelijkvloerse appartementen en een aantal grondgebonden woningen aan het water – het Winsumerdiep en de nieuwe haven. Gezien de woonvraag in Winsum willen we zeker voor de doelgroep senioren aantrekkelijke woningen ontwikkelen, alhoewel niet exclusief. Analyse van de demografische ontwikkeling in en rond Winsum, en de ontwikkeling in woonvraag en woonwensen, leert dat vooral de groep 55-plussers te verleiden is om te verhuizen naar een andere woning. De locatie Boogplein is er met nadruk één die voor hen interessant is, mits er een goed woonprogramma wordt



gerealiseerd met gelijkvloerse, niet te kleine, en toch betaalbare woningen. Dat gaan we dan ook doen, mede door in co-creatie met de doelgroep te komen tot woningen op maat, op basis van de kernwaarden die voor de Winsumse 55-plussers van groot belang zijn.

Wonen +

Bij de woningen hoort mogelijk ook een clubhuis of een andere multifunctionele ruimte als plek voor hobby's, feestelijke gelegenheden of andere vormen van ontmoeting. Dat zou op de kop van de haven kunnen in een nieuwe te realiseren gebouwtje. Hierin kunnen wellicht enkele functies worden samengebracht, zoals het dorps huis of een galerie. Van belang lijkt ons dat met zo'n functie er tegelijkertijd draagvlak en handjes komen om activiteiten te organiseren en de interactie met het dorp te vergoten.

In algemene zin richt onze planvorming zich op de interactie met Winsum. Waar mogelijk willen we een netwerk vormen rond het Boogplein, gebruik makend van de al bestaande netwerken, en waar nodig en mogelijk een uitbreiding hiervan. Zo zien we kansen in het verder verbinden van het clubhuis met bijvoorbeeld de bibliotheek en de ecologische winkel aan de Hoofdstraat Winsum en met andere aanbieders van horeca en winkelveorzieningen.





Ons plan bevat vijf blokjes met woningen. In twee ervan maken we de combinatie met detailhandel en horeca. De omvang hiervan wordt door de markt bepaald. De functies wonen, winkel en horeca zijn op de begane grond in principe uitwisselbaar. Op de hoek van het Winsumerdiep en de haven komt een vierlaags blokje met 10 appartementen en 1 penthouse. Langs de haven een eveneens vierlaags gebouwtje met 7 tot 10 appartementen, enkele winkels en een kleine horeca voorziening. Naast het oude gemeentehuis voorzien wij een blokje van drie verdiepingen met daarin 4 appartementen boven winkels. Langs de haven denken wij aan 7 grondgebonden terraswoningen en een blokje met 2 bootwoningen. Op de kop van de haven, als bijzonder element boven de ingang van de parkeervoorziening, is ruimte voor een kleine multifunctionele ruimte. Het bestaande elektriciteitshuisje ter plekke nemen we, indien mogelijk, op in dit gebouwtje.

Aanloop

Door de functiemix zorgt het plan op een aantrekkelijke manier voor nieuwe aanloop voor ondernemers in de Hoofdstraat Winsum en de Hoofdstraat Obergum en voor extra bestedingen in de detailhandel en horeca. Het haventje in combinatie met de kleinschalige horeca vormt een nieuwe trekpleister voor Winsum, passend bij de schaal en maat van het dorp. Het is onze ambitie om met het plan zowel overdag als in de avond levendigheid toe te voegen. De inrichting van de buitenruimte zullen we vormgeven met het oog op een verblijfsfunctie.

Parkeren

We stellen voor het parkeren op te lossen via een dubbellaagse voorziening. Dat klinkt spannender dan het is. Het huidige parkeerterrein achter de bibliotheek ligt op hoogte. Dit gebied wordt uitgegraven tot het lagere nivo (ongeveer het peil van de Ripperdastraat). Vervolgens komt hier een dubbellaags parkeerdek. Het bovenste dek komt dan op het nivo van de huidige parkeervoorziening. De twee parkeerlagen die op die manier ontstaan willen we ontsluiten via twee verschillende aanvoerroutes, die eigenlijk als vanzelfsprekend zijn als we gebruik maken van het bestaande hoogteverschil in maaiveld. De ontsluiting van de Ripperdastraat leidt naar de lagere parkeerplaatsen, de Praediniusstraat naar de hogere. Ook op deze manier beperken we de overlast voor de inwoners van het centrum.



Weinig verkeershinder

In algemene zin genereert ons plan weinig extra verkeersbewegingen met auto's of vrachtwagens: bewoners kunnen de dagelijkse voorzieningen te voet bereiken en ook toeristen zullen weinig de auto pakken – als ze al met de auto en niet te voet of per boot naar Winsum zijn gekomen. De kleinschalige opzet van ons plan beperkt ook de noodzaak om met grote vrachtwagens het centrum binnen komen. Laden en lossen is in het verlengde hiervan slechts beperkt aanwezig, hetgeen de levendigheid van de oude dorpskern zeer ten goede komt.

Evenementen

Met de ontwikkeling zoals wij die hiervoor schetsen komt natuurlijk het huidige (tijdelijke) evenemententerrein te vervallen. Het water van de haven biedt echter een nieuwe openbare ruimte die mogelijk kan worden ingezet voor events. Bijvoorbeeld door een ponton in het water te leggen. Door deze ruimte vervolgens te verbinden met het dek van de hoogste parkeerlaag is een nieuwe ruimte te realiseren.

Co-creatie

Onze ambitie is om het plan met zowel geïnteresseerden als de ondernemers en inwoners uit Winsum vorm te geven. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met het dorp, en zullen in co-creatiesessies de verschillende onderdelen van het plan (ruimtelijk, beeldend, sociaal, beheer, functiemix) met het dorp creëren. Daarmee komen we tot een gedragen plan dat aansluit op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen uit Winsum en bovendien in economisch en sociaal opzicht van toegevoegde waarde is voor het hele dorp. Duurzaamheid is als vanzelfsprekend een belangrijk uitgangspunt in onze planvorming. Niet alleen qua energiehuishouding, maar ook in fysiek en sociaal opzicht. Ons plan is ook duurzaam in de zin van flexibiliteit. Door de kleine korrel is de bebouwing geschikt voor zowel wonen als werken.

Ontwerpmaquette

Om onze ideeën te verbeelden hebben we een werkmaquette gemaakt. Op de volgende pagina's tonen we enkele beelden hiervan. Centraal in het plan ligt de kleine haven. De zes blokjes met nieuwe bebouwing zijn in een iets lichtere tint geduid.









Alex Sievers en
Annelies van der Nagel
Beyond Now



Jenny van Heeringen en
Rindert Gerritsma
ZILT architecten

Team

Beyond Now

Beyond Now is een fris bedrijf met meer dan twintig jaar ervaring in conceptontwikkeling en visiestudies in de woningmarkt en met meer dan tien jaar ervaring in het organiseren van buitenlandse studiereizen. Eén van onze speerpunten is de seniorenmarkt. Onze kernwaarden: ambitieus, empatisch, co-creatief, prikkelend. De conceptontwikkelaars/adviseurs van Beyond Now zijn woonwensenexperts. Wij zijn voortdurend bezig met het blootleggen van de woonwensen en latente behoeften van bewoners. Vervolgens maken we de vertaalslag naar verleidelijke woonconcepten en woonproducten.

What's in a name... Wij laten ons niet beperken door de gebruikelijke kaders, vastgeroeste patronen en bestaande oplossingen van vandaag de dag. Dus niet: zo doen we het nooit, maar wel: hoe kan het dan? Bijvoorbeeld door de kansen die nieuwe trends bieden aan te grijpen voor alternatieve businessmodellen, de koppeling te maken met andere sectoren en de gevoelswaarden naast de ratio een plek te geven. Zo helpen wij gemeenten, beleggers, corporaties en projectontwikkelaars om meer haalbaar en meer mogelijk te maken. Als kleine en flexibele organisatie is Beyond Now goed in staat om met andere, specialistische partijen samen te werken.

ZILT architecten

ZILT architecten is een architectenbureau dat zich bezighoudt met zeer diverse opdrachten van verschillende schaalniveaus. Ons opdrachtenportefeuille omvat onder andere interieuropdrachten, particuliere woonhuizen, woningbouw, utilitaire gebouwen en stedenbouwkundige studies en ontwerpen. Naast nieuwbouw hebben we ervaring met renovatie en herbestemming.

Kenmerkend voor ons werk is dat de context een belangrijke inspiratiebron vormt, of dit nu een plek op het land, in de stad of een gebouw betreft (interieur of herbestemming). Voor ons is het de kunst om het karakter van de plek en haar kwaliteiten te herkennen en die te verwerken in het nieuwe ontwerp, zodanig dat beide elkaar versterken. Bij veel van de opdrachten gaat het om een specifieke locatie waar we door innovatief denken proberen een stap verder te doen dan standaard. Het is voor ons de uitdaging om met relatief eenvoudige maar effectieve ingrepen een helder en krachtig ontwerp neer te zetten.



Willem Schurink
Schurink Planontwikkeling

Een belangrijke kwaliteit van ZILT architecten is de wijze waarop wij stedenbouwkundig verkavelingen oplossen en een aantrekkelijk beeld van de invulling van de locatie geven. Uit ervaring blijkt dat ons werk goed aansluit op wat zowel de opdrachtgever als de gemeente of welstand aan kwaliteit wil.

Schurink Planontwikkeling

In 1984 is Willem Schurink gestart met zijn carrière bij een projectontwikkelaar. In 1997 heeft hij het bedrijf Schurink Planontwikkeling opgericht. SPO is een enthousiast bedrijf die zich met name richt op het ontwikkelen van woningbouwprojecten, veelal in een samenwerkingsverband en/of als gedelegeerd ontwikkelaar, waarbij flexibiliteit, haalbaarheid en vooral transparantie naar de stakeholders voorop staat. Sinds 2010 behoort advisering van en het project- en contractmanagement voor gemeenten ook tot haar werkzaamheden. Door met name het out-of-the-box durven denken worden er vaak oplossingen gevonden die een project alsnog haalbaar en realiseerbaar maken.

Wij hopen u hiermee een waardevol en inspirerend idee te hebben gepresenteerd. We zijn benieuwd naar uw reactie.

Hartelijke groet, namens ons team

Alex Sievers
Partner
Beyond Now



Ref 201510C68

Beyond Now, ZILT architecten,
Schurink Planontwikkeling
26 april 2016

