



Stedenbouwkundig plan Van Starkenborghstraat 3 Groningen

Datum
8 mei 2025

13378
Groningen

versie
#8

INBO

Inleiding

Lefier heeft het voornemen om op de locatie aan de Van Starckenborghstraat 3, tussen de Abel Tasmanschool en de R.K. San Salvatorkerk een appartementengebouw te realiseren. Voor de inpassing van de nieuwbouw zijn we in nauw overleg met de gemeente, de kerk en de school.

In dit stedenbouwkundig plan wordt getoond hoe we aansluiten op de door de gemeente meegegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals omschreven in het “Ruimtelijk ontwikkelkader herontwikkeling Van Starckenborghstraat 3” d.d. d.d. 02/10/2024’. En hebben we de cultuurhistorische waarden van de locatie geanalyseerd om tot een weloverwogen plan te komen.

Met deze randvoorwaarden als basis hebben we verschillende scenario's onderzocht en het volume ingepast met daarbij een aantal beeldreferenties voor de architectuur. Het resultaat is het voorliggend stedenbouwkundig plan.



Aanleiding en programma

In de wijk Helpman/De Wijert heeft Lefier een kleine duizend woningen in bezit. Dit perceel is in 1994 aangekocht als herontwikkelingslocatie om de portefeuille in dit deel van de stad uit te breiden. Het huidige pand, inmiddels deels gesloopt, met onzelfstandige eenheden was onderdeel wvan de BOG/studentenportefeuille. De afgelopen jaren is de locatie onder de leegstandswet antikraak verhuurd in aanloop naar de herontwikkeling.

Strategisch gezien is het behoud van onzelfstandige eenheden voor de toekomstige verhuurbaarheid niet aantrekkelijk. De stijging van kleine een- en tweepersoons huishoudens heeft veel vraag naar twee en drie kamer appartementen in de sociale huur gecreëerd. Lefier is daarom al ruim zeven jaar voornemens om op deze locatie door middel van een sloop/nieuwbouwproject een duurzame aanvulling voor de lange termijn te ontwikkelen. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gemaakte prestatieafspraken tussen Gemeente Groningen en Lefier.

Lefier heeft als eis dat nieuwbouw geschikt is voor een brede doelgroep in het sociale segment. De appartementen zullen volgens het standaard Programma van Eisen (PvE) van Lefier gebouwd worden. Dit houdt o.a. in: levensloopbestendig. In het PvE van Lefier staat daarom standaard een liftontsluiting opgenomen zodat elke woning drempelvrij toegankelijk is. Met een lift blijft de toekomstige verhuurbaarheid voor meerdere doelgroepen geschikt. Gezien de ligging van de locatie is het aannemelijk dat een oudere doelgroep zich aangetrokken zal voelen tot de appartementen. De wens is om circa 25 tot 30 appartementen te ontwikkelen met een verdeling tussen twee en drie kamerwoningen.

Bouwstroom Noord

Dit project is onderdeel van de Bouwstroom Noord. Bouwstroom Noord is een strategische samenwerking tussen vijf woningcorporaties en twee aannemers in Noord-Nederland. Deze bouwstroom is ontstaan vanuit de wens en noodzaak om passende sociale nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden en maatschappelijke impact te kunnen en blijven maken voor (toekomstige) huurders. Hierbij staat het bouwen van voldoende geschikte woningen voor de (kwetsbare) corporatiedoelgroepen op langere termijn centraal.

Bouwstroom Noord biedt de mogelijkheid om voor huurders in de sociale sector een veilig, comfortabel en betaalbaar thuis te creëren, zelfs met een beperkt ontwikkelbudget. Door de middelen slim in te zetten kan Lefier kwalitatief goede woongebouwen neerzetten waar Lefier én de toekomstige bewoners jarenlang plezier van kunnen hebben.

Het lerend vermogen binnen de Bouwstroom Noord, het gebruik maken van een standaard PvE en Product Markt Combinaties (PMC'S) zijn daarbij essentieel. De corporaties borgen hiermee de betaalbaarheid, de gewenste productiecapaciteit en kostenbesparing van nieuwbouwwoningen én de bouwstroomparkers zijn gebaat bij voorspelbaarheid en continuïteit.

De sloop/nieuwbouw op deze locatie wordt uitgevoerd door bouwstroomparker Trebbe. De basisplattegronden van de Bouwstroom Noord worden waar nodig aangepast op de specifieke eisen vanuit de locatie.

Overwegingen

Lefier heeft de grond inclusief bebouwing aangekocht met de intentie om het bestaande pand te slopen. De afgelopen jaren is de locatie onder de leegstandswet antikraak verhuurd in aanloop naar de herontwikkeling. In het voorjaar van 2024 hebben de laatste bewoners het complex verlaten. Vervolgens is afgelopen zomer de tussen de school en de kerk gelegen laagbouw gesloopt. Het door de gemeente aangewezen karakteristieke deel tegen de naastgelegen kerk moet nog gesloopt worden.

Voor de herontwikkeling hebben we verschillende scenario's onderzocht (zie bijlagen). Waarbij naast sloop/nieuwbouw (scenario 1) ook het behouden en integreren van het bestaande pand in de nieuwbouwontwikkeling (scenario 2) is meegenomen. Na afweging van verschillende factoren heeft scenario 1 (sloop/nieuwbouw) de voorkeur. In dit scenario kunnen passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt circa 26 levensloopbestendige appartementen aan de voorraad worden toegevoegd. Appartementen die zowel energetisch als qua woonkwaliteit veel comfort bieden tegen een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

Het bestaande pand verkeert energetisch en bouwkundig in matige staat. Om het gebouw te transformeren tot een beperkt aantal volwaardige appartementen is een zeer ingrijpende en kostbare verbouwing nodig. Bovendien leidt dit stedenbouwkundig tot een minder samenhangend geheel in de buurt dan scenario 2.

In dit boekwerk nemen we u aan de hand van een locatieanalyse en daaropvolgende modellenstudie mee in de vertaling naar de voorliggende stedenbouwkundige inpassing.

Inhoud

1

Locatie
Situatie
Programma
Parkeren
Groen, natuurinclusiviteit en water

2

Cultuurhistorie

3

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Inpassingsstudie
Stedenbouwkundig plan

4

Beeldreferenties architectuur

5

Bijlagen

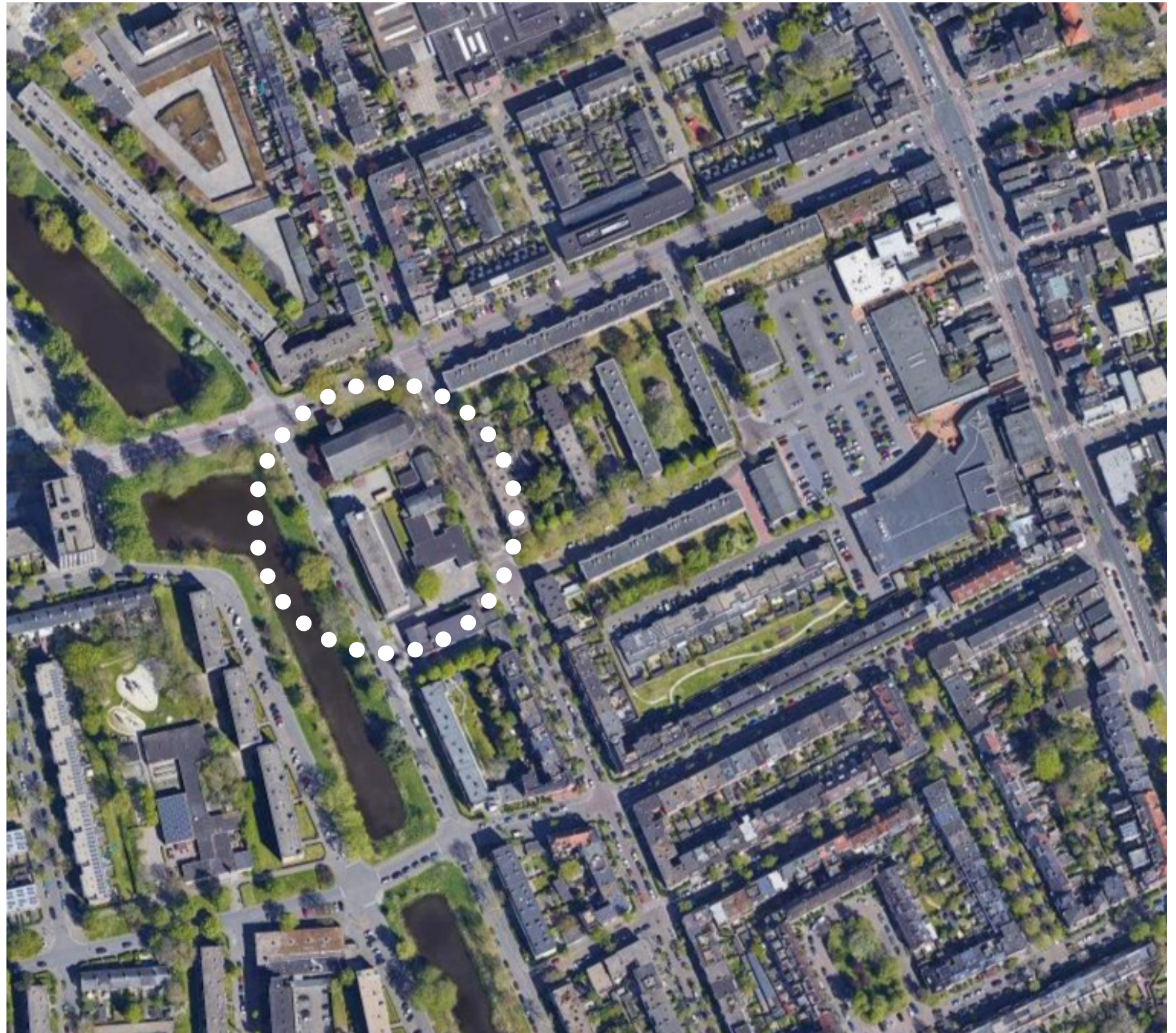
Locatie
Situatie
Programma
Parkeren
Groen, natuurinclusi-
viteit en water

Locatie

De locatie bevindt zich aan de Van Starckenborghstraat, ingeklemd tussen aan de noordzijde de R.K. San Salvatorkerk (een gemeentelijk monument), aan de zuidzijde de Abel Tasmanschool en aan de westzijde een appartementengebouw met een galerij ontsluiting.

Helpman West is een buurt die bestaat uit een mix van woningen uit de jaren 30 en jaren 50 van de vorige eeuw. De locatie ligt op de overgang van deze twee periodes. De wijk kenmerkt zich door een stedenbouwkundige structuur met een duidelijke ruimtelijke hiërarchie van hoofdstraten, woonstraten, pleinen en openbaar groen met zachte overgangen tussen publiek en privé door voortuinen die worden omzoomd door hagen.

De gebouwen in de wijk kenmerken zich door een ingetogen baksteenarchitectuur in rood metselwerk met bijzondere metselwerkdetails. Het achterliggend programma bepaalt in sterke mate het gevelbeeld. Materialisatie, etagescheidingen, puien, balkons en kozijnen bepalen de geleding. De ontsluiting vindt plaats via portieken of galerijen. Ritmiek en lijnenspel zijn essentieel en bepalen voor een belangrijk deel de architectonische kwaliteit.



Van Starckenborghstraat, Groningen

Luchtfoto met omliggende bebouwing



R.K. San Salvatorkerk, 1951

Sacristie, uitbreiding kerk 1962

Pastorie, uitbreiding kerk 1962

Parkeerterrein van de kerk, pleinruimte heeft een wat onduidelijke begrenzing

Laagbouw, inmiddels gesloopt

Woongebouw met daaronder halfverdiept bergingen, de ruimte achter het gebouw ligt verdiept

Abel Tasmanschool, het bouwblok wordt doorsneden door het schoolplein met daarop iets terugliggend de school als zelfstandig volume

Locatie



1. groen en water Hora Siccamasingel



2. richting Van Starckenborghstraat via Van Royenlaan



3. richting Helperplein via Van Imhoffstraat



4. locatie aan de Van Starckenborghstraat



5. naastgelegen schoolgebouw



6. hoogteverschil aan achterzijde locatie



7. oostgevel R.K. San Salvatorkerk



8. westgevel R.K. San Salvatorkerk



9. Van Starckenborghstraat vanaf zijde R.K. San Salvatorkerk

Programma

APPARTEMENTEN

- 26 stuks
- levensloopbestendig
- mix van kleine en middelgrote appartementen van de Bouwstroom Noord

ALGEMEEN

- brandcardlift
- bergingen op begane grond of Haagse bouwbrief met gemeenschappelijke fietsenstalling (3 fietsen/woning) en ruimte voor scootmobielen op begane grond (12 m²)

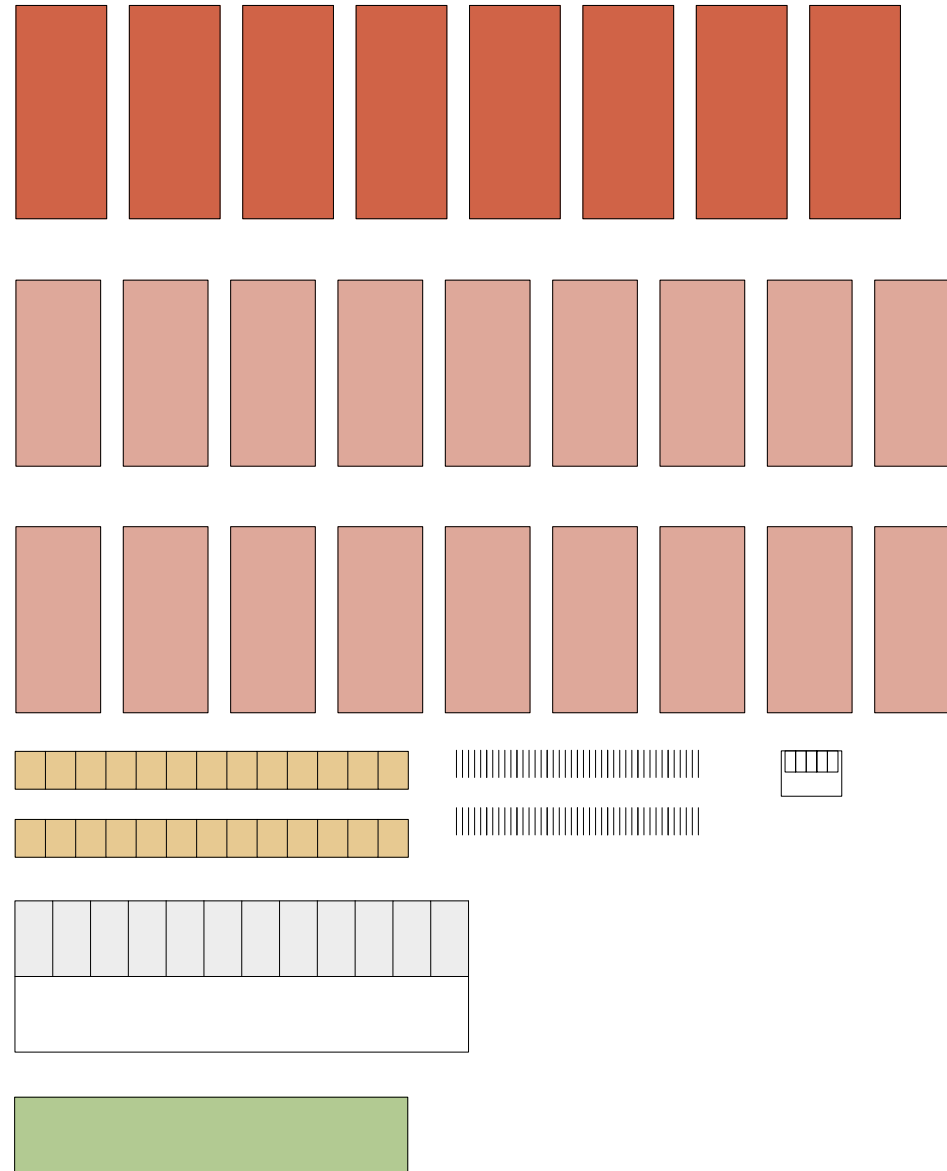
PARKEREN

- 12 parkeerplaatsen

GROEN*

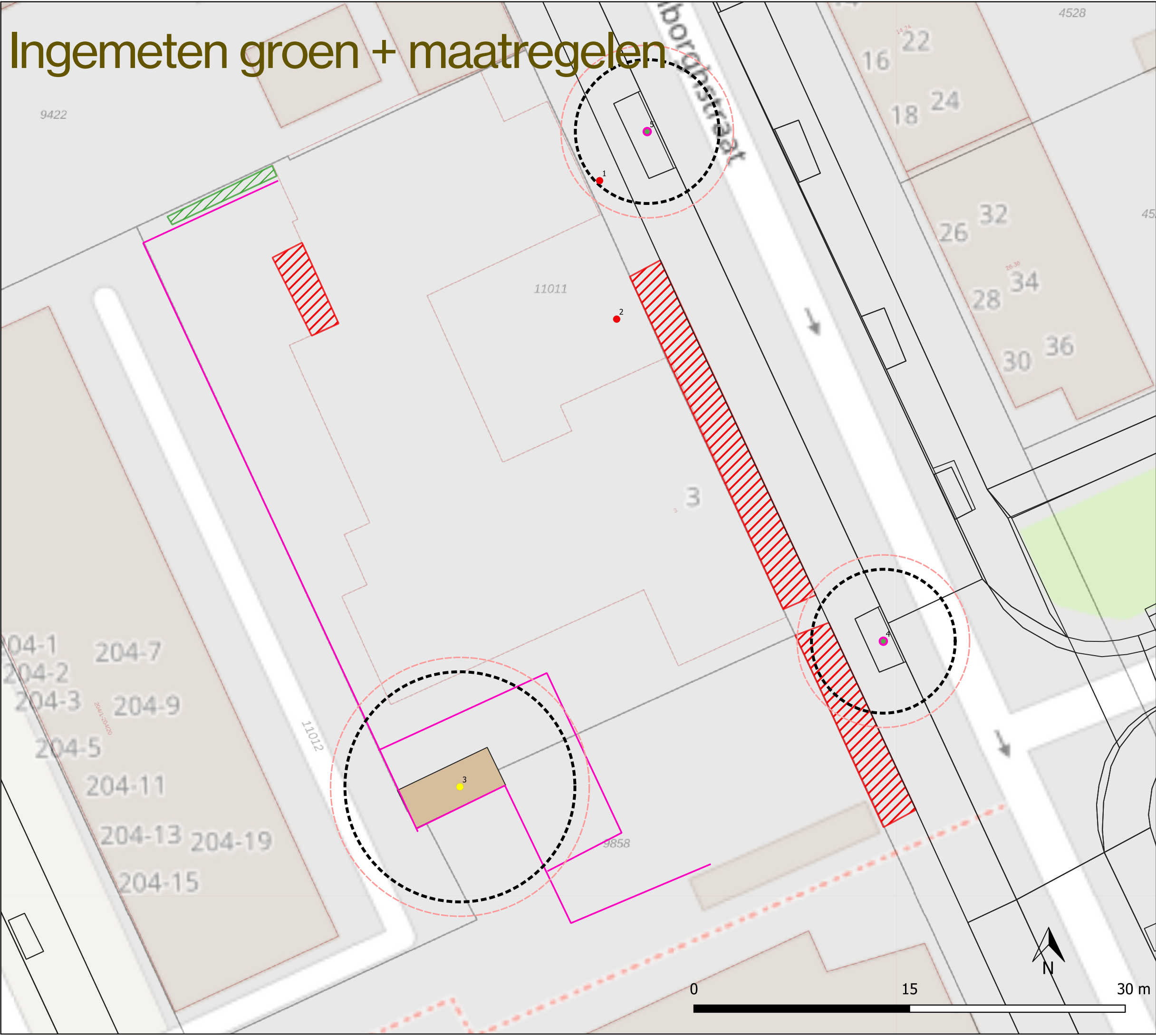
- waar mogelijk rekening houden met bestaande bomen
- monumentale boom op achterterrein behouden
- terugbrengen van 130m² houtopstand
- compenseren van gekapte bomen volgens richtlijn gemeente
- plan wordt uitgewerkt volgens richtlijnen natuurinclusief bouwen Gemeente Groningen

* zie "20241111 BEA ontwikkeling Van Starckenborghstraat 3 Groningen.pdf" d.d. 11/11/2024 door HelderGroen



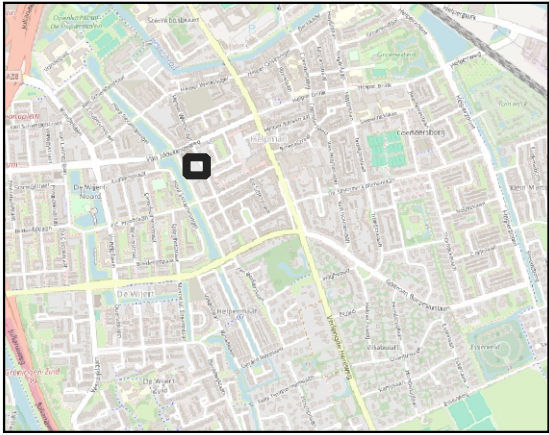
Bestaande situatie 1:500

Ingemeten groen + maatregelen



Legenda

- Bomen
- behoud
 - behoud met maatregel
 - kappen
 - kroonprojectie + 2 m
 - kroonprojectie
- Houtopstand
- ▨ rooien
 - ▨ behouden
 - Stambescherming
 - Bouwhekken
 - boomspiegel



Project:
24-035 Lefier BEA Van Starckenborghstraat
Groningen

Locatie:
Van Starckenborghstraat 3 Groningen

Onderdeel:
Maatregelen en boombescherming

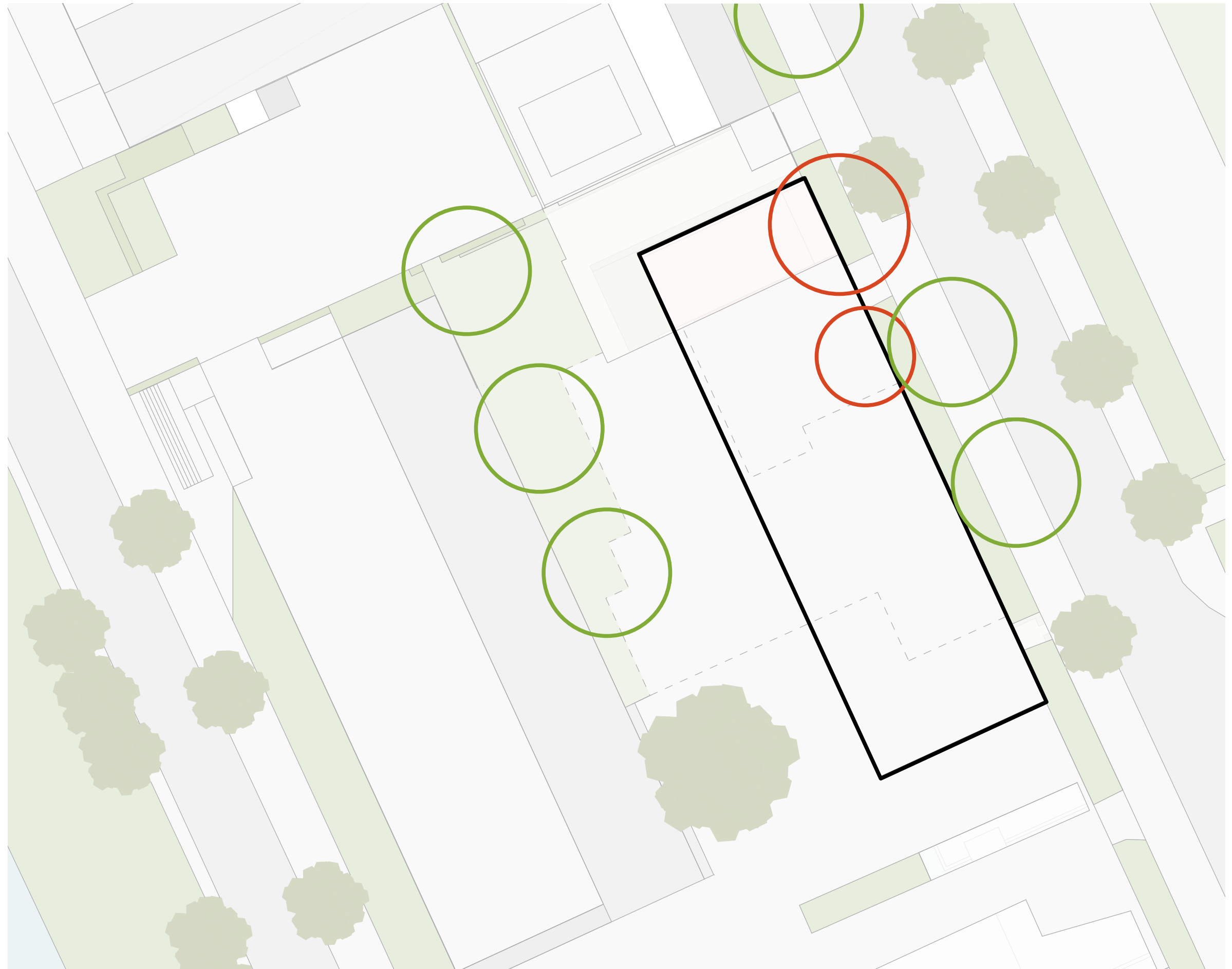
Datum:
november 2024

Opdrachtgever:
Lefier
Postbus 2102
7801 CC EMMEN

Heldergroen advies
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
info@heldergroenadvies.nl
www.heldergroenadvies.nl



Bestaande situatie met nieuw gebouw, te kappen en nieuwe bomen



Vanuit de BEA zijn een aantal bomen te compenseren. Dit zal in de volgende fase verder worden uitgewerkt. De gedachte is nu om dit op het achterterrein te doen en in de straat zelf. Hier 'missen' een aantal bomen in het beplantingspatroon.

-  gebouwcontour
-  te kappen boom
-  nieuwe boom

Parkeren

Het parkeren bij de nieuwbouw zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor wordt de vigerende parkeernorm aangehouden. Daarnaast is er sprake van dubbelgebruik door de school. Overdag zal een deel van de parkeerplaatsen (6 stuks) gebruikt mogen worden door medewerkers.

Dit dubbelgebruik is tot stand gekomen in afspraken tussen Lefier en Gemeente Groningen over grondruil welke benodigd is voor het realiseren van een fietsenstalling voor de school en de realisatie van het complex. In de vervolgfase(s) zal het gebruik en beheer van de parkeerplekken worden uitgewerkt.

Aantal parkeerplaatsen

Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van onderstaande uitgangspunten.

Het complex zelf

26 appartementen

norm sociale huurwoning 50-75 m² = 0,4 pp/app

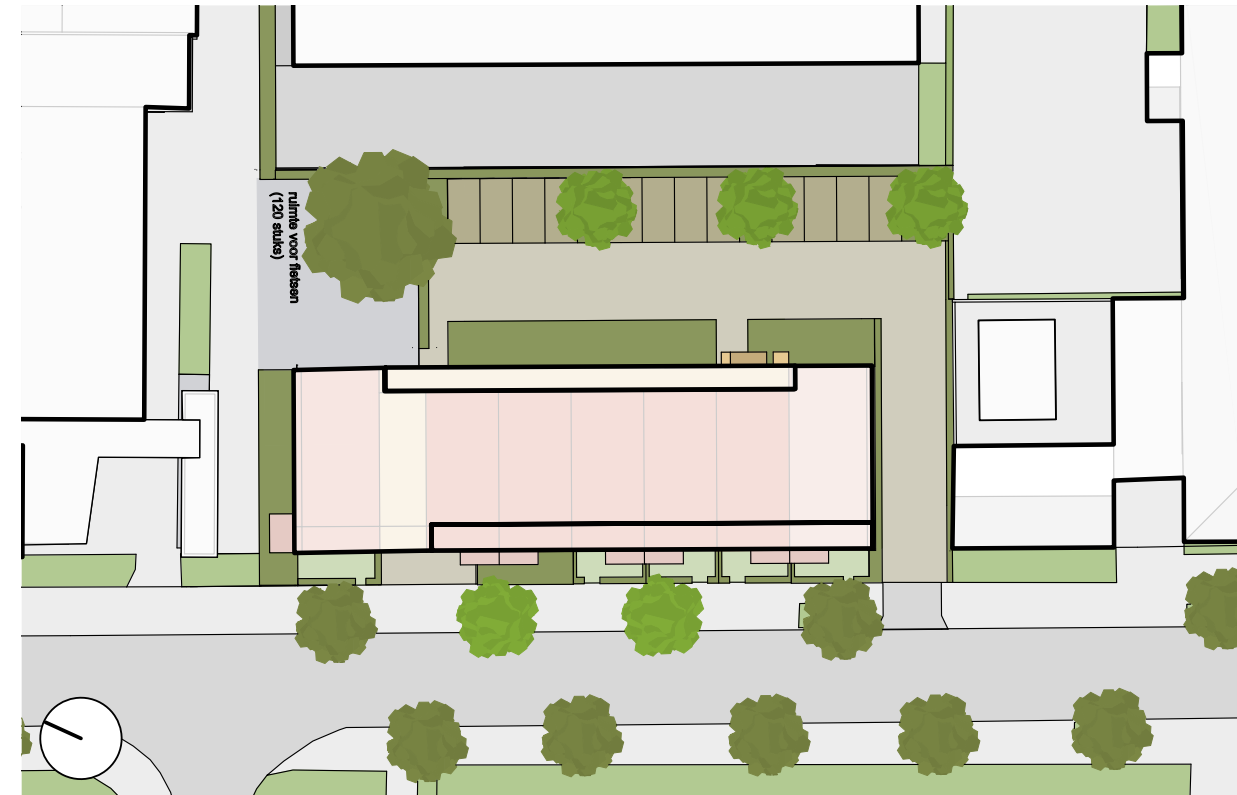
0,4 x 26 = 10,4 = 11 plekken

Overdag dubbelgebruik met school

Aanwezigheidspercentage woningen gehanteerd van 50% (conform beleidsregel)

0,5 x 11 = 5,5 = 6 plekken

Totaal te maken = 12 plekken



Schaal 1:500

Natuurinclusiviteit en water

Voorafgaand aan het gebouwwontwerp hebben we een check gedaan ten aanzien van de te nemen natuurinclusieve maatregelen.

2.2 Het type project

Het project valt in de categorie Middelgroot vanwege de omvang van het kavel.

2.3 Te behalen score

Maatregelen in het gebouw (30%)	4 punten
Maatregelen aan het gebouw (30%)	4 punten
Maatregelen directe omgeving (40%)	6 punten +
totaal	14 punten

2.4 Gebouwtype

Dit project valt in de categorie Complexen

Wanneer we kijken naar de maatregelen die genoemd staan in ‘Bijlage 3 Maatregelentabel Complexen’ zien we onderstaande punten als onderdelen die passen bij het complex en die we in het VO nader gaan onderzoeken.

In het gebouw

- nestplek gierzwaluw
- nestplek huismuis
- zomerverblijf vleermuis
- winterverblijf vleermuis
- insectsteen

Op/aan het gebouw

- gevelgroen
- groen in permanente bakken op/aan balkon

Direct om het gebouw

- geveltuin grondgebonden
- onverharde tuin/privéruimte
- invulling onverharde deel kavel
- haag op erfgrans
- inheemse boom
- inheemse struiken

Watertoets

De rekentool klimaatrobuuste ingrepen is ingevuld. Met het toepassen van halfverharding bij de parkeerplaatsen en het realiseren van zoveel mogelijk groen, vangen we het grootste deel van de benodigde waterberging op. In de vervolgfase zullen we onderzoeken hoe we het tekort van 13,4 m3 waterberging op kunnen vangen.

Kavel (nieuw)	1387 m2
Dak (incl. galerij)	630 m2
Verharding	347 m2
Halfverharding (parkeerplaatsen)	150 m2
Groen	260 m2

bron : <https://rekentool.groningen.nl/>



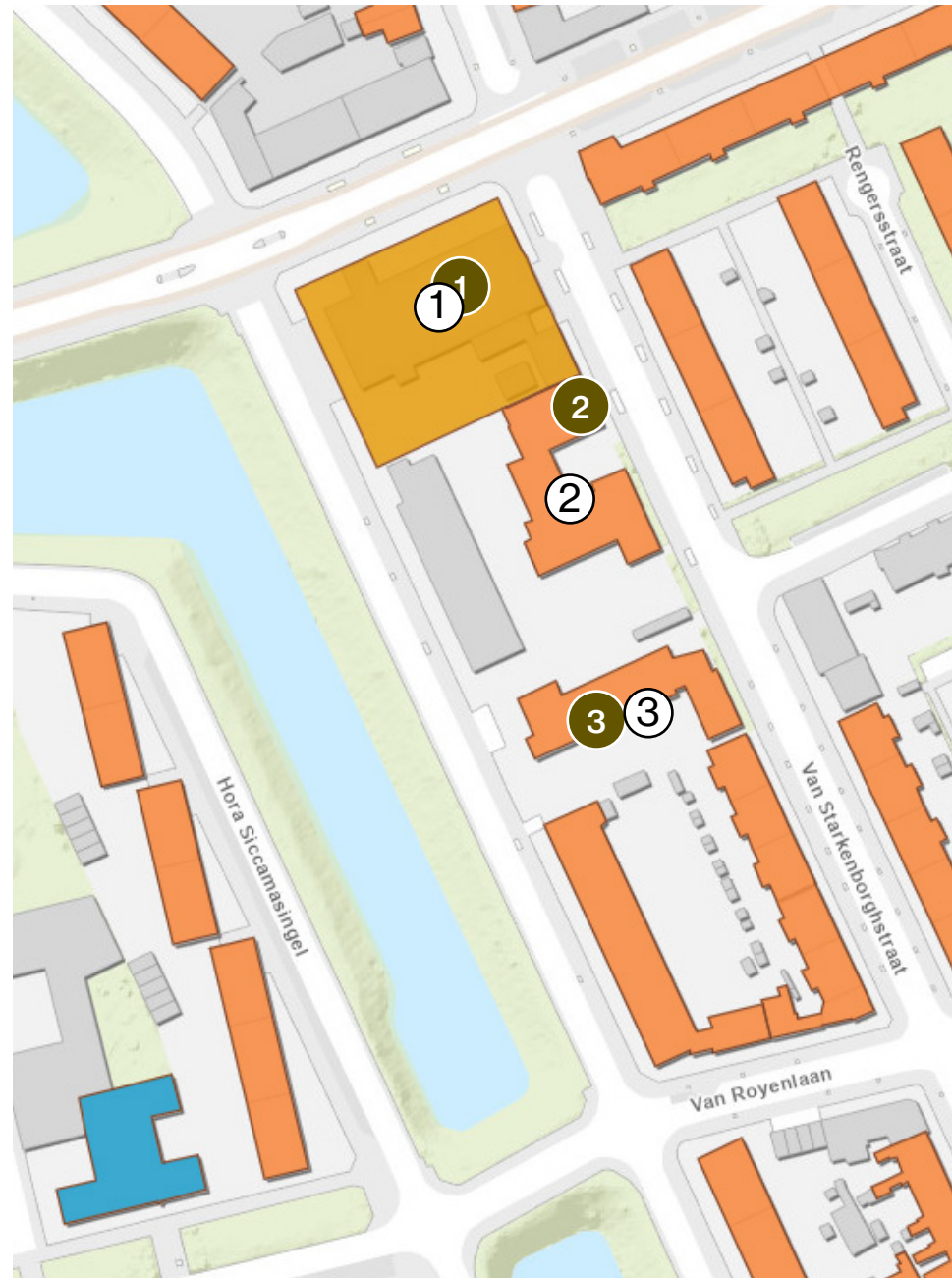
Maaiveld

Geef de kenmerken op van alle verschillende oppervlakken op het maaiveld van de kavel. Zorg ervoor dat elke vierkante meter van de oppervlakken op het maaiveld van de kavel is beschreven.

Verhard maaiveld		
Naam	paden en rijbaan	Resultaat
Oppervlakte*	347 m²	0 m³ waterberging 0 m² natuur
Halfverhard maaiveld		
Naam	parkeerplaatsen	Resultaat
Oppervlakte*	150 m²	3 m³ waterberging 0 m² natuur
Groen maaiveld		
Naam	groen	Resultaat
Oppervlakte*	260 m²	10,4 m³ waterberging 325 m² natuur
Is de begroeiing soortenrijk? ☐ Nee ☒ Ja		
Groen maaiveld + selecteer		

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden locatie



- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Gemeentelijk monument light
- Voorbeschermd Gemeentelijk monument

- Karakteristieke panden en objecten
- Beeldondersteunende panden en objecten
- Beeldbepalende panden en objecten

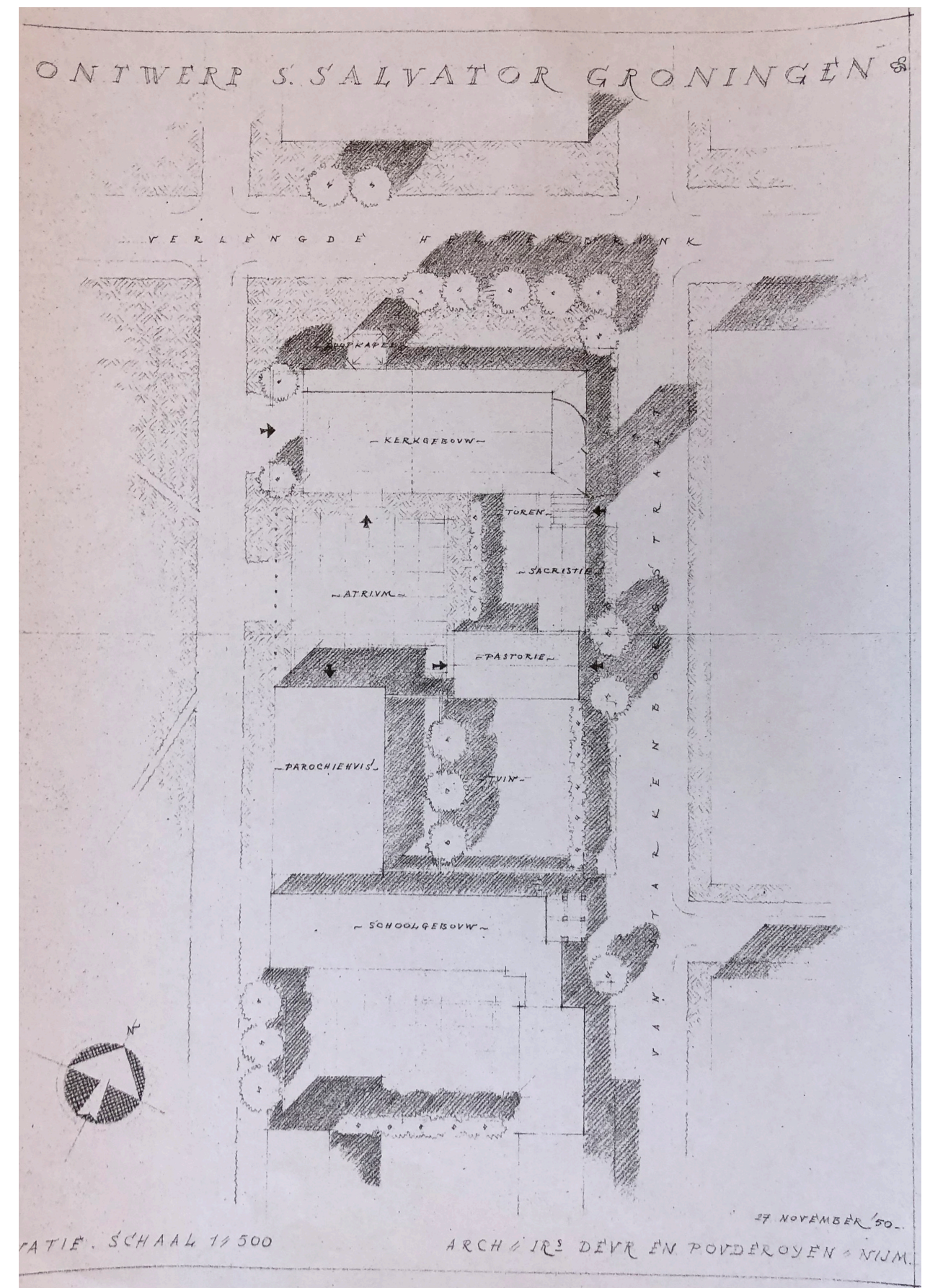
De bebouwing in het plangebied is gemarkeerd als karakteristiek. Daarnaast is een deel van de omliggende bebouwing monumentaal of ook karakteristiek. Deze gebouwen zijn onderdeel van een ensemble. Een onderdeel welke als waardevol beschouwd wordt.

De cultuurhistorische waarden van de gebouwen van de San Salvatorkerk (1) en de Abel Tasmanschool (3) worden uitvoerig beschreven. Van de latere uitbreidingen van de kerk, waaronder de Pastorie (2), is enkel de waarde omschreven welke zij hebben binnen het stedenbouwkundig ensemble.

Op de volgende pagina's wordt de cultuurhistorische waarde van de verschillende plekken uiteen gezet.

Rechts is een tekening te zien met het oorspronkelijke plan van het San Salvatorcomplex. De noordelijke helft van het bouwblok is ingevuld met afwisselend gebouwen en open ruimten. Deze open ruimtes vormen deels ook de stedenbouwkundige wand van het bouwblok. Naast de kerk is het plein goed te herkennen als echte opening in het bouwblok. Daarnaast valt de school op met haar dwarse ligging in het bouwblok.

Hoewel de uitvoering van het plan enigszins anders heeft plaatsgevonden, is de opzet zeker te herkennen in de huidige bebouwing.



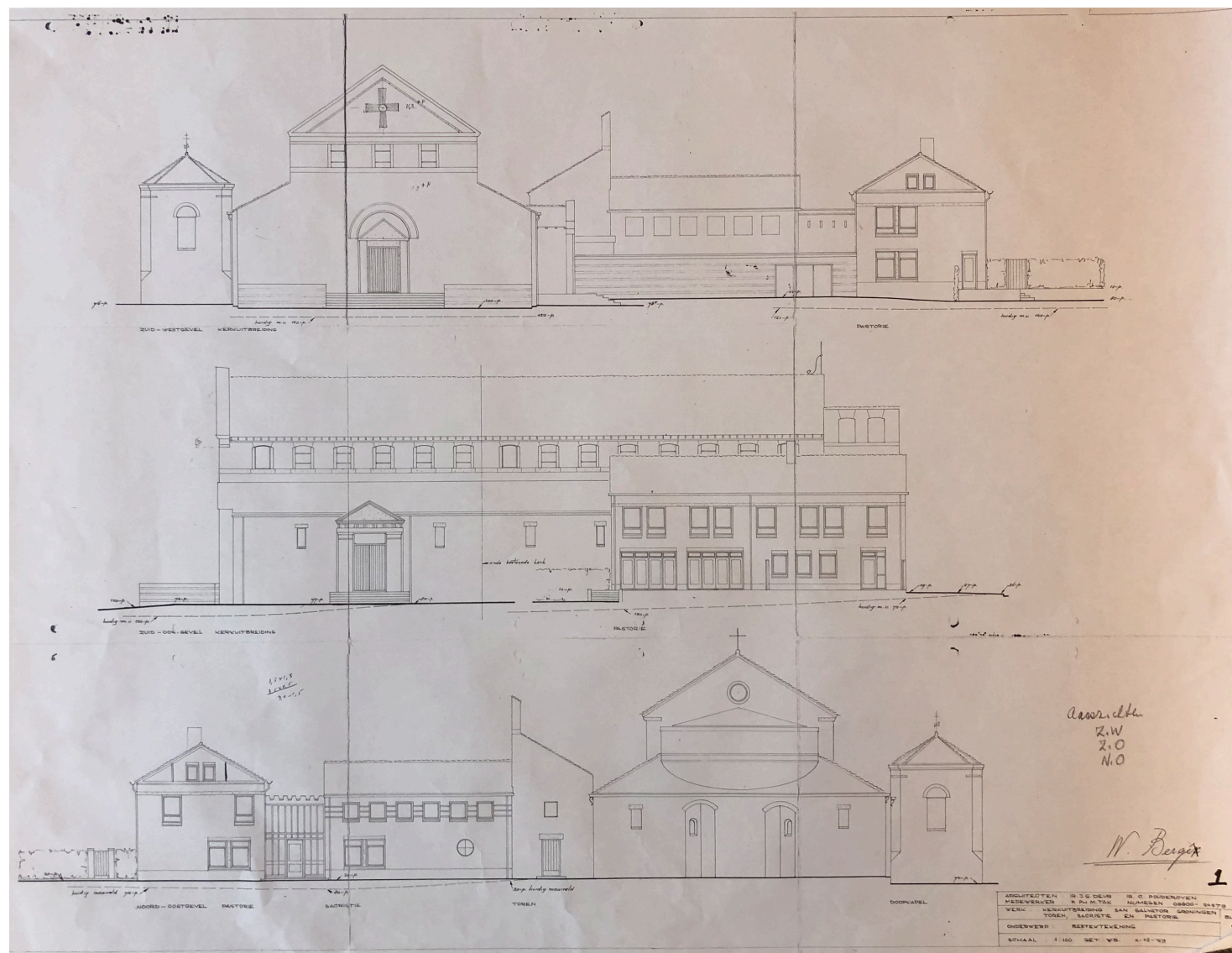
Oorspronkelijk ontwerp San Salvatorkerk, Sacristie en Pastorie

Gevelaanzichten bestektekening aanbouw van toren, sacristie en pastorie, 1959

De kerk is gebouwd in 1951. De Sacristie en Pastorie zijn 10 jaar later gebouwd volgens tekening. De toren is nooit gebouwd.

In 1994 is de pastorie door Lefier aangekocht ten behoeve van herontwikkeling.

In de loop der jaren zijn veel kozijnen en puien van de verbindende delen tussen de gebouwen vervangen. De zuidgevel is ter plaatse van de aansluiting met de, inmiddels gesloopte, laagbouw aangepast. Tevens zijn een aantal openingen dichtgezet ter behoeve van ander gebruik.



~ Info ~

All 9,866,539 buildings in the Netherlands, shaded according to year of construction. Data from BAG (January 2015), via CitySDK LD API. Map made with TileMill by Bert Spaan, Waag Society, inspired by BKLYNR. Map errors can be reported on the Kadaster's website.

The source code and TileMill project can be found on GitHub. High-res prints are available in our web shop.

~ Legend ~

■ < 1800	■ 1960 - 1975
■ 1800 - 1850	■ 1975 - 1985
■ 1850 - 1900	■ 1985 - 1995
■ 1900 - 1930	■ 1995 - 2005
■ 1930 - 1945	■ > 2005
■ 1945 - 1960	

bron: <https://code.waag.org/buildings/>

Cultuurhistorie San Salvatorkerk

R.K. San Salvatorkerk

Prominent gesitueerd op de zuidoostelijke zijde van de kruising van de Hora Siccamasingel / Hora Siccamakade en de Van Starkenborghstraat in de westelijke naoorlogse uitbreiding van de wijk Helpman.

Gemeentelijk monument

MON Nummer: 104358

Gerealiseerd in 2 fasen: 1951-1962

Architecten: Ir. J.G. Deur en Ir. C. Pouderoyen

Bouwstijl: Bossche School



Waardering

R.K. kerkgebouw de 'St. Salvator' met sacristie en pastorie, markant gesitueerd aan de Hora Siccamasingel met vijverpartijen en groenstroken, in twee fasen gebouwd in de periode 1951-1962 in opdracht van het R.K. Kerkbestuur St. Salvator naar ontwerp van het Nijmeegse architectenbureau Ir. J.G. Deur en Ir. C. Pouderoyen in de stijl van de zogenaamde Bossche school.

Cultuurhistorische waarde

Vanwege zijn cultuurhistorische waarde, als belangrijke representant van de vroeg naoorlogse R.K. kerkbouw in Groningen van belang voor de geschiedenis en ontwikkeling van de naoorlogse kerkbouw en de plaats die dit ontwerp daarbij inneemt als representant van de traditionele stroming binnen de R.K.-kerkbouw.

Architectuurhistorische waarde

Vanwege zijn architectuurhistorische waarde gelet op de esthetische kwaliteiten van het ontwerp in de vorm van een vroegchristelijke basilica met verhoogd middenschip, lagere zijbeuken en een half rond uitgebouwde apsis als representant van de traditionele stroming in de vroeg naoorlogse R.K. kerkbouw naar Brabants voorbeeld (de zogenaamde Bossche school) die tot uiting komen in de robuuste, gesloten en massieve hoofdvorm en de ambachtelijke kwaliteit van de toegepaste baksteenornamentiek in de vorm van reliëfmetselwerk, muizetanden en stroomlagen en de iconografisch op elkaar afgestemde, grotendeels originele inrichting en aankleding van het kerkinterieur met een vloer van Noorse leisteen, de orgeltribune met orgel, de wandschildering van de apsis naar vroegchristelijke trant, de ambachtelijk vervaardigde houten plafondversieringen met sierranden, de originele banken en kruiswegstaties; in de sacristie van belang het glas-applique-rondvenster.

Vanwege de gaafheid van het ontwerp van zowel het exterieur als het interieur met vrijwel complete interieurinrichting en aankleding, zoals onder meer de betonnen zuilen, het met cassetten en sierlijsten versierde houten plafond, de Kruiswegstaties, de doopkapel met doopvont, de orgeltribune met orgel, de mozaïekvloer van het priesterkoor en de muurschildering van de wand van de apsis.

Stedenbouwkundige waarde

Vanwege zijn stedenbouwkundige waarde vanwege zijn situering aan een brede groenstrook met vijverpartijen die de scheiding vormt tussen de wijken Helpman en De Wijert en zijn betekenis vanwege de markering van het stadsbeeld ter plaatse.

Vanwege zijn grote zeldzaamheid als enige representant in Groningen van de zogenaamde Bossche School.

bronnen

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01/b_NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01_tb3.pdf

<https://groningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=969283f9fa25440690124ae03b9b08f2>

Waardestelling Van Starkenborghstraat 3

objectnr	omschrijving	kern	ensemble	subtype	bijzonderheden	datum	bouwstijl	S	B	H	G	A	Z	beschrijving	score	status
152959	Van Starkenborghstraat 3, pastorie en parochiehuis San Salvatorkerk	Groningen	Helpman, naoorlogse gedeelte	tweelaags pand met zadeldaken		1961	Bossche school	++	+	+	+	+	+	onderdeel complex Rk San Salvatorkerk; onderdeel naoorlogse wijk, open verkaveling.	7	K

De Pastorie en het parochiehuis van de San Salvatorkerk zijn zowel op gebouwniveau als stedenbouwkundig niveau als karakteristiek aangemerkt (score hoger dan 6).



bronnen

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01/b_NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01_tb3.pdf

<https://groningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=969283f9fa25440690124ae03b9b08f2>

Karakteristieke Panden en Objecten

Objectnummer: 152959
Objectnaam: Van Starkenborghstraat 3, pastorie en parochiehuis San Salvatorkerk Gr

Samenvatting

Dit betreft Karakteristieke Panden en Objecten Van Starkenborghstraat 3, pastorie en parochiehuis San Salvatorkerk Groningen

Datering perioden

Jaar begin 1955
Jaar eind 1965

Aanvullende informatie

Categorie	Religie
Subcategorie	Kerkelijk bijgebouw
Subtype	Tweelaags pand met zadeldaken
Oude kern	Nee
Oorspronkelijke functie	Pastorie en parochiehuis
Huidige functie	Wonen
Crit. Stedenbouwk. Ensemble	Hoge waarde
Crit. Cult. Historie	Positieve waarde
Crit. Gaafheid	Positieve waarde
Crit. Zeldzaamheid	Positieve waarde
Crit. Arch. Bouwhistorie	Positieve waarde
Bron	-

Puntenscore 7

Helpman, naoorlogse stedenbouw, open verkaveling

Objectnummer: 130048
Objectnaam: Helpman, naoorlogse stedenbouw, open verkaveling

Samenvatting

Dit betreft Ensembles Helpman, naoorlogse stedenbouw, open verkaveling

Aanvullende informatie

Categorie	-
Subcategorie	-
Subtype	-
Oude kern	-
Oorspronkelijke functie	-
Huidige functie	-
Crit. Stedenbouwk. Ensemble	Hoge waarde
Crit. Cult. Historie	Hoge waarde
Crit. Gaafheid	Positieve waarde
Crit. Zeldzaamheid	Positieve waarde
Crit. Arch. Bouwhistorie	Positieve waarde
Bron	Hacquebord, L. & R. Overbeek (z.d.) Wijkbeschrijving Helpman

Puntenscore 8

Waardestelling Hora Siccamasingel 206

objectnr	omschrijving	kern	ensemble	subtype	bijzonderheden	datum	bouwstijl	S	B	H	G	A	Z	beschrijving	score	status
151274	Hora Siccamasingel 206, schoolgebouw, locatie Abel Tasman	Groningen	Helpman, naoorlogse gedeelte	tweelaags gangschool met plat dak		1955	shakehands	+	+	++	+	+	+	markante betonnen rastergevel en siermetselwerkdetails; onderdeel naoorlogse wijk, open verkaveling.	7	K

Hora Siccamasingel 206 is een karakteristiek pand uit 1955. Het is een tweelaagse gangsschool met plat dak. Het is een voorbeeld van shakehands-architectuur waarbij nieuwe bouwtechnieken gecombineerd werden met historische bouwmaterialen als baksteen.

Met een score van 7 is dit adres aangemerkt als karakteristiek.



bronnen

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01/b_NL.IMRO.0014.BP648GebouwdErfgd-vg01_tb3.pdf

<https://groningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=969283f9fa25440690124ae03b9b08f2>

- 1. Stedenbouwkundig/Ensemblewaarde (score +)**
Stedenbouwkundig van belang als onderdeel van de open verkavelingsstructuur van de naoorlogse stadsuitbreiding, die een hoge samenhang kent in architectuur.
- 2. Beeldbepalende waarde (score +)**
Van belang voor het beeld in relatie tot de omgeving.
- 3. Historische/Representatiewaarde (score ++)**
Van belang vanwege de relatie met het San Salvator-complex, als katholieke school bij het kerkgebouw.
- 4. Gaafheid (score +)**
Min of meer gaaf in hoofdvorm, gevelindeling en detaillering.

- 5. Architectuur/Bouwhistorische waarde (score +)**
Van belang vanwege de voor de bouwtijd kenmerkende bouwstijl, typologie, vorm, materiaalgebruik en constructie. Vanuit de functionaliteit ontworpen volumespel. Grote glaspuien van het licht-lucht-ruimte principe. Architectonische details: markante betonnen rastergevel met Siermetselwerkdetails. Naar buiten uitkragende betonnen raamomlijstingen en overstekken, flagstone-afwerking.
- 6. Zeldzaamheidswaarde (score +)**
Relatief zeldzaam als kleinschalig schoolgebouw, binnen een religieuze context.

Transformatiemogelijkheden en afwegingskader cultuurhistorie

Er is schetsmatig gekeken naar een mogelijke transformatie van de voormalige pastorie. Aan de hand van de bestaande tekeningen en foto's is gekeken naar hoe het gebouw aangepast kan worden tot zelfstandige eenheden welke een aanvulling zijn op de woningportefeuille van Lefier.

Ruimtelijk

In het volume kunnen vier kleine appartementen en een trapopgang (zonder lift) gerealiseerd worden. Bergruimte kan gemaakt worden in het eenlaagse deel. De huidige indeling van het pand, de trappen en de constructieve opzet, leent zich niet direct voor een transformatie naar woningen. De huidige indeling, welke voornamelijk bestaat uit lichte scheidingswanden, zal geheel vervangen en gewijzigd dienen te worden.

Hoofdentree en buitenruimten zullen logischerwijs een plek krijgen aan de zuidzijde van het gebouw met balkons op een losstaande constructie. Het huidige pand is immers niet berekend op aanvullende belastingen van balkons. Om het gebouw en de buitenruimten te kunnen betreden zullen een aantal openingen aangepast moeten worden. De gevel kent verder een ruime hoeveelheid aan openingen, welke naar verwachting kunnen voorzien in voldoende daglicht.

Bouwkundig

De laatste jaren, in aanloop naar de herontwikkeling, is minimaal onderhoud gepleegd aan het gebouw. De indeling is grotendeels ongewijzigd. Een aantal jaren geleden is het pand geschikt gemaakt voor tijdelijke bewoning (onzelfstandig) door studenten. In de gevel is een groot deel van de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen en zijn enkele openingen dichtgezet.

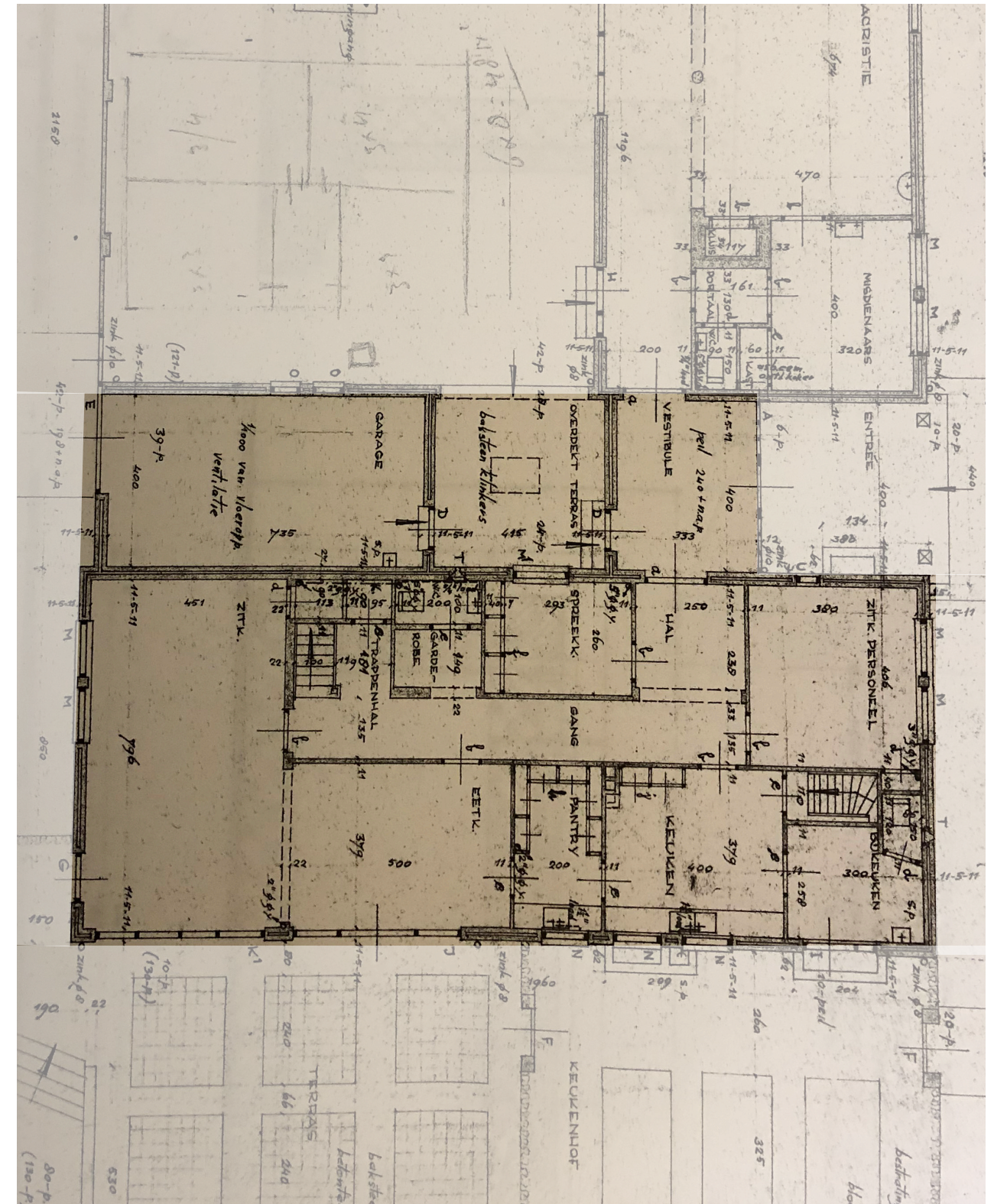
Om het pand geschikt te maken voor permanente bewoning zal ingrijpend gerenoveerd moeten worden. Denk hierbij aan voorzetkozijnen, voorzetwanden, dakvervanging, het isoleren aan de constructieve binnenzijde van het gebouw en het renoveren van de vloeren. Om woningen brandtechnisch en akoestisch goed te scheiden zullen voorzieningen aangebracht moeten worden. Daarnaast zal een grote installatietechnische aanpassing gedaan moeten worden om het complex op te waarderen naar de huidige standaard van gasloos label A.

Conclusie

Om het pand succesvol te transformeren zal een ingrijpende verbouwing plaats moeten vinden. Een transformatie betekent een forse aanpassing van de zuidgevel. Deze gevel zal na transformatie als voorgevel gaan fungeren. Het vergroten van een aantal openingen en het toevoegen van balkons en buitenruimtes op de begane grond zal de gaafheid en de afleesbaarheid van het oorspronkelijk ontwerp aantasten.



Huidige staat gevels achterzijde Pastorie incl. aangebrachte voorzieningen tbv verhuur



Plattegrond te slopen deel

Transformatiemogelijkheden en afwegingskader cultuurhistorie

Criteria constructieve waarde

Conditie	Info	Extra
Uitstekende conditie	Gebreken** aan de bouwconstructie komen niet of zeer incidenteel voor (geen gebrek) en hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit.	
Goede conditie	Gebreken** aan bouwconstructie komen incidenteel voor, maar hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit (gering gebrek).	
Redelijke conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze gebreken**, maar deze hebben geen invloed op stabiliteit, vormvastheid en/of functionaliteit.	
Matige conditie	De bouwconstructie vertoont plaatselijk serieuze en ernstige gebreken** die van invloed zijn op het functioneren van het bouwdeel.	Voer aanvullend onderzoek uit
Slechte conditie	De bouwconstructie vertoont meerdere serieuze en ernstige gebreken** waardoor de functionaliteit van het bouwdeel niet meer gewaarborgd is/er sprake is van functieverlies.	Voer aanvullend onderzoek uit
Zeer slechte conditie	Er is sprake van structurele ernstige gebreken** in de bouwconstructie waardoor het bouwdeel onbruikbaar is.	Voer aanvullend onderzoek uit
*Onder de bouwconstructie worden de onderdelen bedoeld die als doel hebben om belasting van het pand en het gebruik van het pand te dragen, zoals vloeren, muren, kolommen en balken. **gebreken, waarbij er onderscheid gemaakt wordt tussen: • Geen gebrek: er is geen gebrek. • Gering gebrek: het gebrek doet geen afbreuk aan functionaliteit. • Serius gebrek: gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden, zonder het functioneren ervan aan te tasten. • Ernstig gebrek: gebreken die de stabiliteit en vormvastheid van het bouwdeel beïnvloeden.		

Het gebouw is traditioneel gebouwd en vertoont constructief op een aantal plaatsen serieuze gebreken welke bij een verbouwing aangepakt dienen te worden.

Transformatiemogelijkheden en afwegingskader cultuurhistorie

Criteria functionele waarde

Criteria	☒ gunstige waarde	☒ matige waarde	☒ slechte waarde
Wat is het energielabel van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen?	☐ A of B	☐ C of D	☒ E tot G
Hebben de karakteristieke onderdelen een negatieve invloed op de ventilatie van het object?	☐ Nee, er is geen/ nauwelijks invloed	☒ Ja, er is enige invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in enkele ruimten	☐ Ja, er is grote invloed. Er is bijv. sprake van schimmelvorming in meerdere ruimten
Het binnenklimaat (geluid en warmte) van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen is:	☐ Goed, er is een goede geluidwering en is weinig tot geen warmteverlies via koudebruggen en tocht	☐ Matig, er is een matige geluidwering en/of matig warmteverlies via koudebruggen en tocht.	☒ Slecht, er is een slechte geluidwering en/of veel warmteverlies via koudebruggen en tocht.
De brandveiligheid van het gebouwdeel dat grenst aan de karakteristieke onderdelen voldoet:	☐ Aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012	☐ Matig aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Lichte bouwkundige aanpassingen zijn nodig.	☒ Slecht aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Ingrijpende bouwkundige aanpassingen zijn nodig.
Is er asbest in (de aan de karakteristieke onderdelen grenzende delen van) het object aanwezig?	☐ Nee, niet aanwezig	☐ Ja, in één bouwdeel aanwezig	☒ Ja, in meerdere bouwdelen aanwezig ingrepen nodig.
De plattegrond en verdiepingshoogte van de aan de kar. onderdelen grenzende ruimtes is:	☐ Geschikt en functioneel. En/of flexibel te herindelen. Voor het anders indelen zijn geen/weinig constructieve aanpassingen nodig.	☐ Beperkt te herindelen. Voor het anders indelen zijn enkele constructieve aanpassingen nodig.	☒ Slecht te herindelen. Voor het anders indelen zijn grote constructieve ingrepen nodig.
Is er de afgelopen vijftien jaar groot onderhoud uitgevoerd aan de bouwdelen waar de karakteristieke onderdelen onderdeel van zijn?	☒ Nee, dit heeft een negatieve impact op de weging.		☐ Ja, dit heeft een positieve impact op de weging.

Het gebouw heeft nu geen energielabel maar gezien het bouwjaar en staat van onderhoud(shistorie) is het aannemelijk dat het een energielabel E of lager heeft.

Er is op een aantal plekken vochtdoorslag te zien in de gevel.
De ventilatie is op dit moment natuurlijk. De meeste kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met ventilatieroosters.

De huidige schil is slecht geïsoleerd en op de meeste plaatsen origineel.

Het pand is op dit moment ongeschikt voor zelfstandige bewoning gelet op brandveiligheid en geluidseisen.

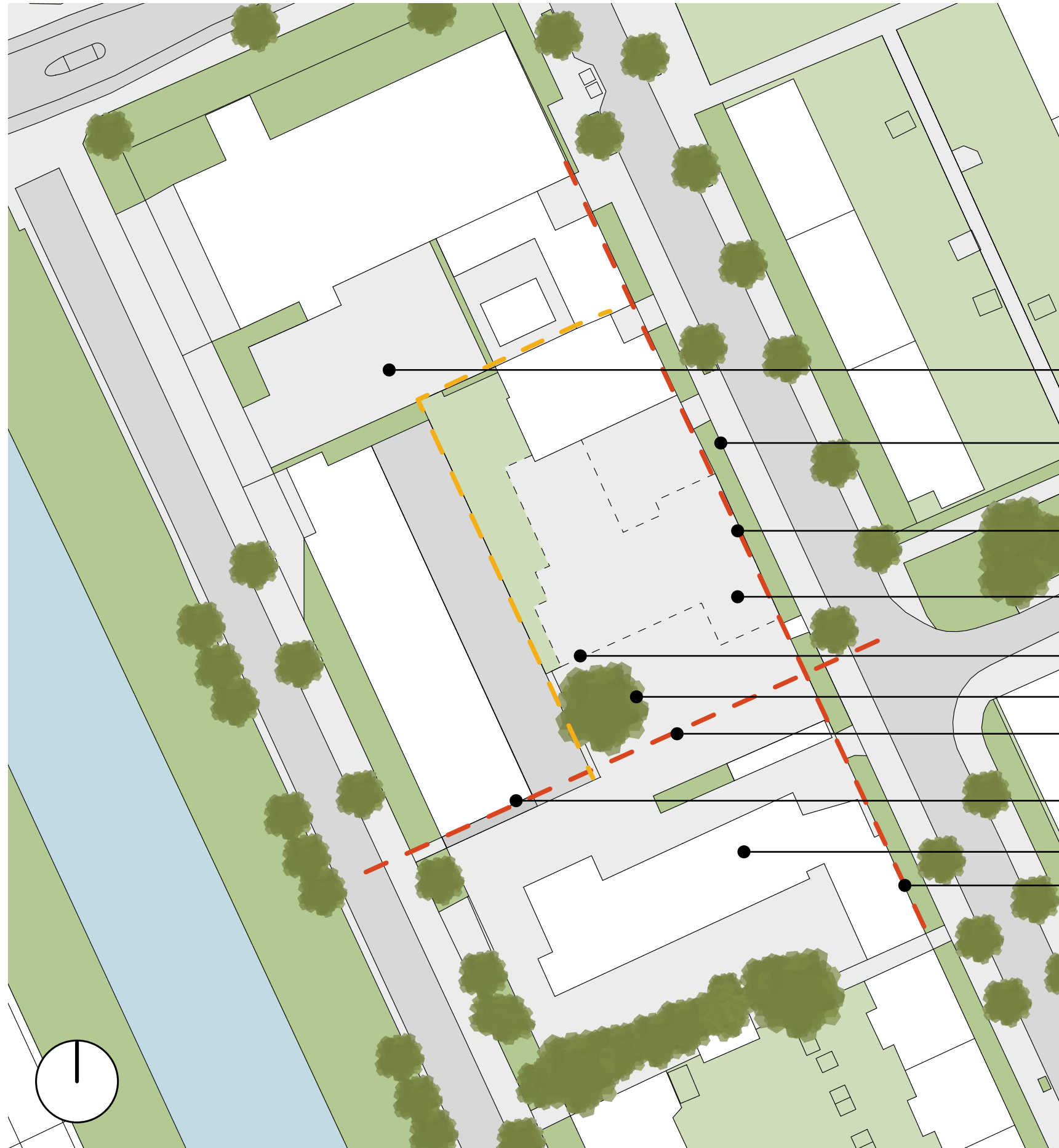
Op diverse plekken is asbest aangetroffen, zie bijlage ‘asbestrapport’. Dit is inmiddels verwijderd.

Het gebouw zal ingrijpend verbouwd moeten worden om vier functionele appartementen te realiseren. Dit geldt zowel voor de plattegrond, maar zeker ook voor de gevels. Een aantal kozijnen zal moeten worden vergroot om een hoofdentree te kunnen maken en toegang te bieden naar buitenruimtes van de appartementen. Ook zullen voor de bovenste appartementen balkons moeten worden toegevoegd. Dit zal het aanzicht flink aantasten.

De afgelopen jaren is geen groot onderhoud gepleegd. Het gebouw is wel geschikt gemaakt voor onzelfstandige bewoning. Hiervoor zijn aan aantal voorzieningen aangebracht zoals vluchtvoorzieningen.

Stedenbouwkundige
randvoorwaarden
Inpassingstudie
Stedenbouwkundig
plan

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Op de bestaande situatie zijn de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het “Ruimtelijk ontwikkelkader herontwikkeling Van Starckenborghstraat 3” d.d. 02/10/2024, puntsgewijs aangegeven.

Daarnaast ligt er de opgave de fietsenstalling van de school integraal op te nemen. Hiervoor zal een grondruil plaatsvinden tussen Lefier en de Gemeente Groningen.

Plein van de San Salvatorkerk behouden danwel versterken
Erfgrens met kerkplein begrenzen met haag van 1,80m hoog

Woningen op begane grond krijgen tuintjes en entree aan de straatzijde voor levendigheid plint en zachte overgang publiek/privé

Buitenruimten op de verdiepingen aan de straatzijde, geheel of half terugliggend

Bouwhoogte is 4 lagen met op de bovenste laag een setback van minimaal 2 meter aan de straatzijde

Parkeerplaatsen worden groen omzoomd

Inpassing fietsenstalling school geschikt voor 120 fietsen

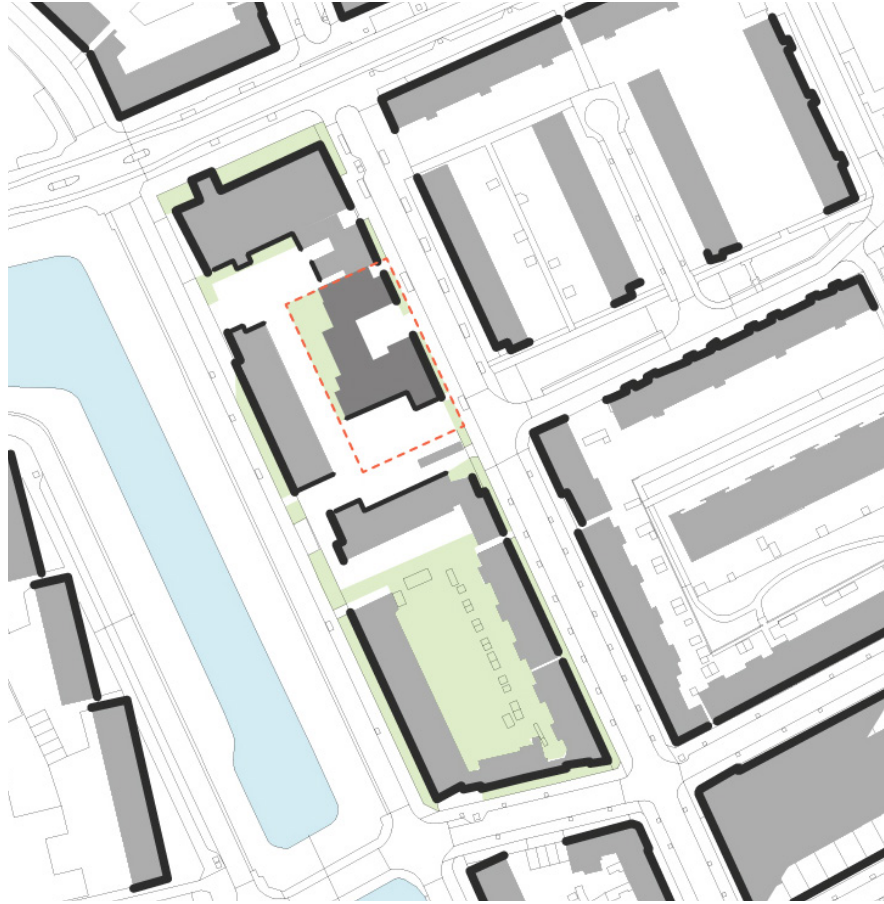
Zijgevels zijn niet gesloten, wel ondergeschikt aan straatgevels

Zijgevel staat in rooilijn van achterliggende gebouw

Schoolplein blijft in stand en als plein herkenbaar

Voorgevel staat in rooilijn overige gebouwen aan de Van Starckenborghstraat, daarmee wordt het bouwblok aangeheeld

Aanhelen van het bouwblok



Bestaande situatie

Het deel van Helpman West waar de locatie deel van uitmaakt bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken. Ons bouwblok heeft twee “specials” in zich. Namelijk, de R.K. San Salvatorkerk en de Abel Tasmanschool. Het blok is in verschillende fases gebouwd, wat resulteert in een diversiteit in architectuur.

De wandwerking van het bouwblok is door de twee “specials” minder gesloten dan andere bouwblokken in de buurt. In het “Ruimtelijk ontwikkelkader herontwikkeling Van Starckenborghstraat 3” wordt gevraagd deze sterker te maken en aan te sluiten bij de maat en schaal van de blokken in de buurt.



Scenario 1 - behoud bestaande pand

Tegelijkertijd wordt gevraagd het plein bij de kerk te voorzien van duidelijke(re) wanden en de ruimte rondom de school beter te definiëren zodat het schoolplein meer pleinkwaliteit krijgt. Het schoolplein is tevens een doorzicht van de Hora Siccamasingel naar de Van Imhoffstraat.

In de zoektocht naar een nieuwe invulling voor de locatie zijn twee scenario's onderzocht.

Scenario 1 - behoud bestaande pand

In dit scenario is gekeken naar de ruimtelijke impact wanneer het karakteristieke deel naast de kerk behouden zou blijven. Bij behoud van het bestaande pand is er ruimte om een relatief kort blok op de locatie te bouwen.



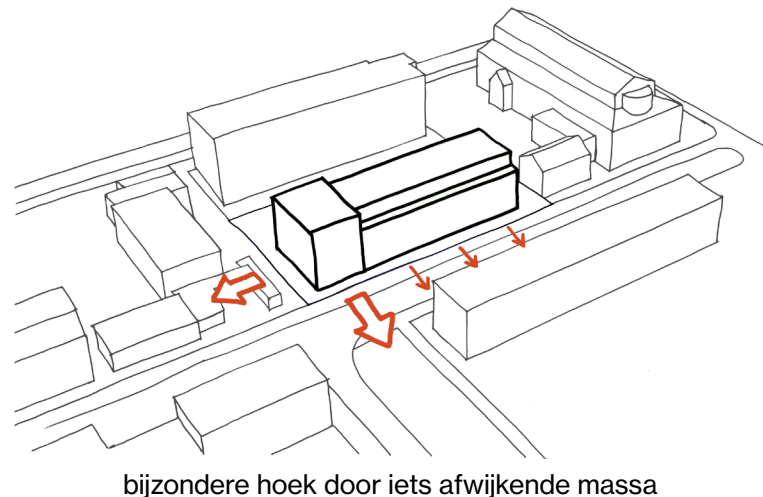
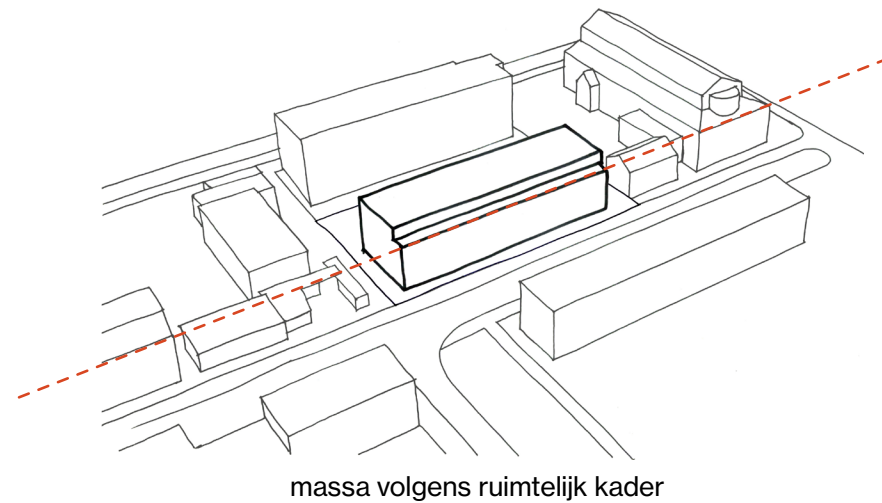
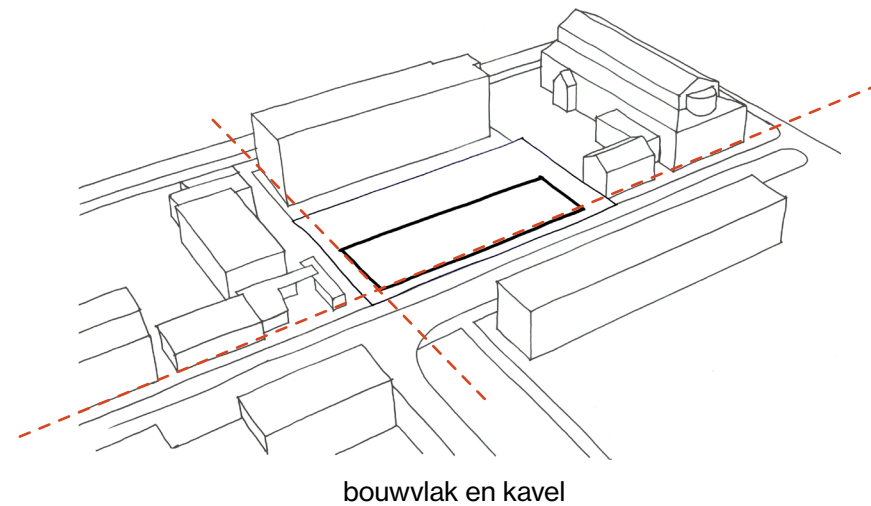
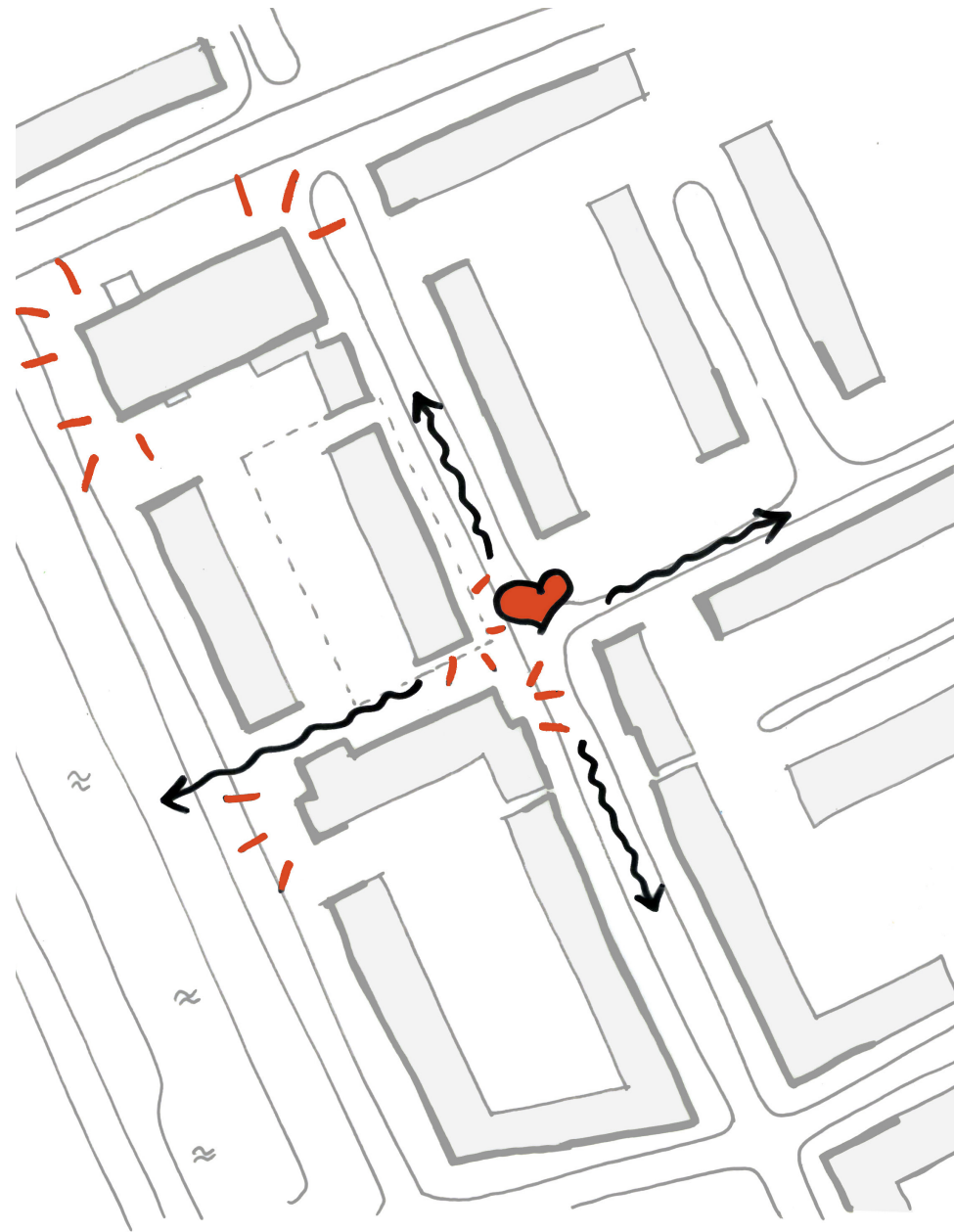
Scenario 2 - sloop/nieuwbouw

Dit volume sluit qua korrel niet goed aan op de lengte van de bouwblokken in de buurt (zoals meegegeven is in het ruimtelijk ontwikkelkader). Dit scenario is zoals eerder aangegeven afgefallen.

Scenario 2 - sloop/nieuwbouw

In dit scenario is de gehele locatie ingevuld met een nieuw volume. Zo ontstaat de mogelijkheid om aan te sluiten op de structuur van de bouwblokken in de buurt en de Van Starckenborghstraat eenduidiger vorm te geven. Op deze manier sluiten we beter aan op de korrel in de buurt en kunnen de kerk en de school als “specials” in het bouwblok benadrukt worden.

Stedenbouwkundig concept



De inpassing van een nieuw volume geeft de mogelijkheid om het bouwblok beter aan te laten sluiten op de structuur van de wijk en het oorspronkelijk plan van het San Salvatorcomplex. De oostelijke wand wordt afgemaakt waardoor zowel de R.K. San Salvatorkerk als de school weer de “special” in het bouwblok worden. De afwisseling in open en dicht in de gevelwanden wordt hiermee versterkt.

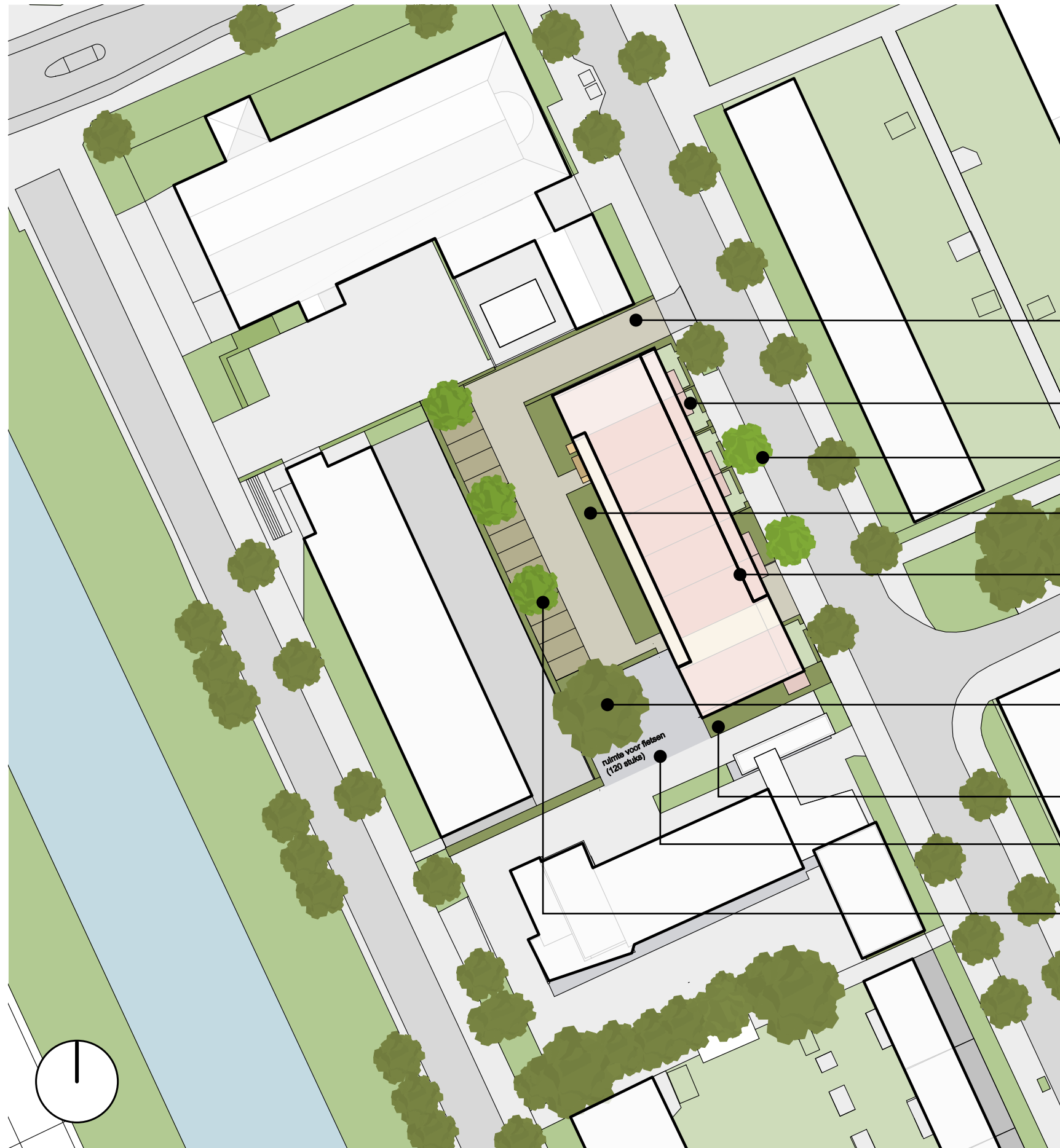
De nieuwe bebouwing komt met de zuidelijke zijgevel gelijk te staan met die van het erachter gelegen woongebouw aan de Hora Siccamasingel. Deze begrenst de doorgang via het schoolplein in het verlengde van de Van Imhoffstraat.

Het gebouw sluit in maat en schaal aan op de bouwblokken in de buurt. Een langgerekt blok in vier bouwlagen met een terugliggende vierde laag. Het volume is opgebouwd uit een mix van 2- en 3-kamer appartementen waarbij de grotere appartementen op de koppen gelegen zijn. Deze omsluiten de galerij en maken een overhoekse oriëntatie mogelijk.

De appartementen doen in ritmiek mee in het ritme van de woongebouwen in de directe omgeving. Door de hoofdentree naast de laatste beuk aan de zijde van de school te leggen, ontstaat een mogelijkheid om in het verlengde van de Van Imhoffstraat een bijzondere hoek te maken van het hoekappartement en de hoofdentree.

In hoogte en in uitwerking van de architectuur liggen er kansen om aan te sluiten bij elementen en kenmerken die te vinden zijn in de buurt. Een ingetogen woongebouw met aandacht voor detail en plaatsing in de buurt zodat de kerk en de school als “specials” aandacht krijgen.

Nieuwe situatie



Doorgang naar het parkeerterrein en ruimte voor een smalle groenstrook. De eindgevel van de sacristie wordt aangeheeld met stenen van de pastorie en de ommuurde binnentuin wordt afgemaakt. Op de overige delen van de erfgrans wordt een hoge haag aangeplant. Op deze manier wordt de pleinwand aan de kerkzijde te versterkt.

De woningen op de begane grond krijgen de voordeur aan de straatzijde en een voortuin.

In de directe omgeving is in het straatprofiel ruimte om de overige te compenseren bomen te plaatsen

Rondom (direct achter het gebouw en aan de zijde van het schoolplein) is ruimte voor groen

De twee beuken die als (fietsen)berging gebruikt worden en de ruimte tot aan de stoep sluiten in vormgeving en materialisering van de gevel zoveel mogelijk aan bij de begane grond woningen. Bij de hoofdentree komen nietjes voor de fietsen van bezoekers

Monumentale boom kan behouden blijven

Zijgevel staat in rooilijn van achterliggende gebouw

Ruimte voor het fietsparkeren van de school

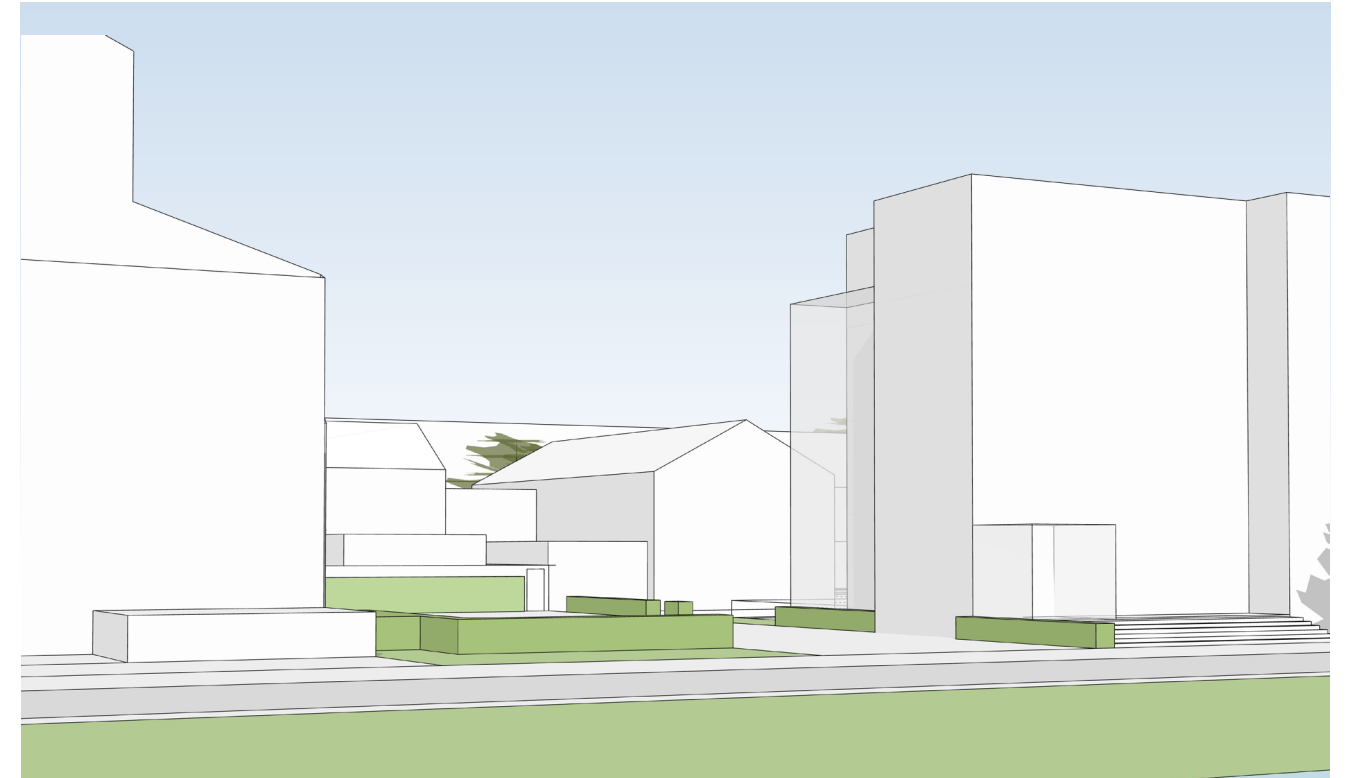
Op het achterterrein is ruimte voor drie nieuwe bomen tussen het parkeren. De haag kan hier doorlopen voor een eenduidig beeld en compensatie van de houtopstanden.

Plein bij de kerk

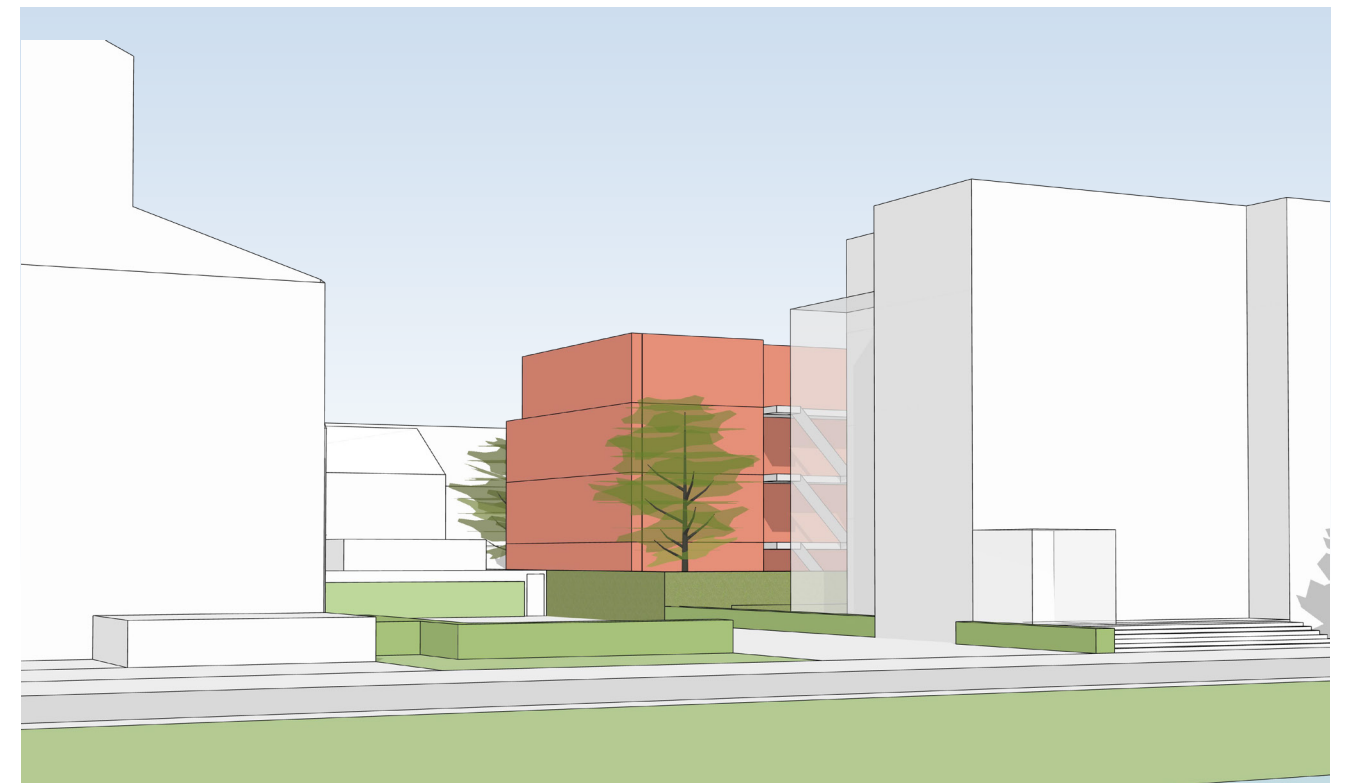


huidige situatie

Het plein naast de kerk is in de loop van de jaren steeds op kleine onderdelen aangepast. Door langs de erfgrenzen van het plangebied hoge hagen aan te planten ontstaat er een rustiger beeld en duidelijkere afbakening van het plein naast de kerk.

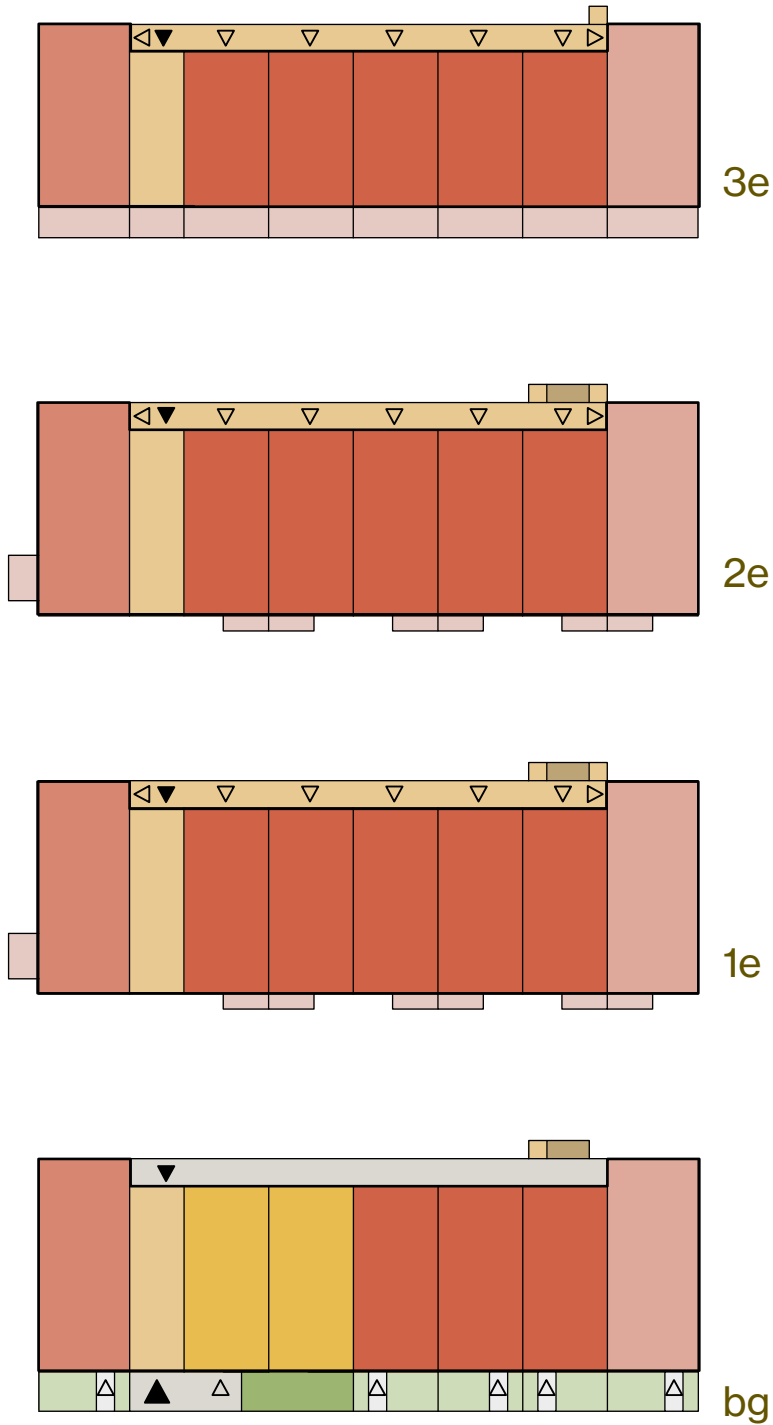


huidige situatie

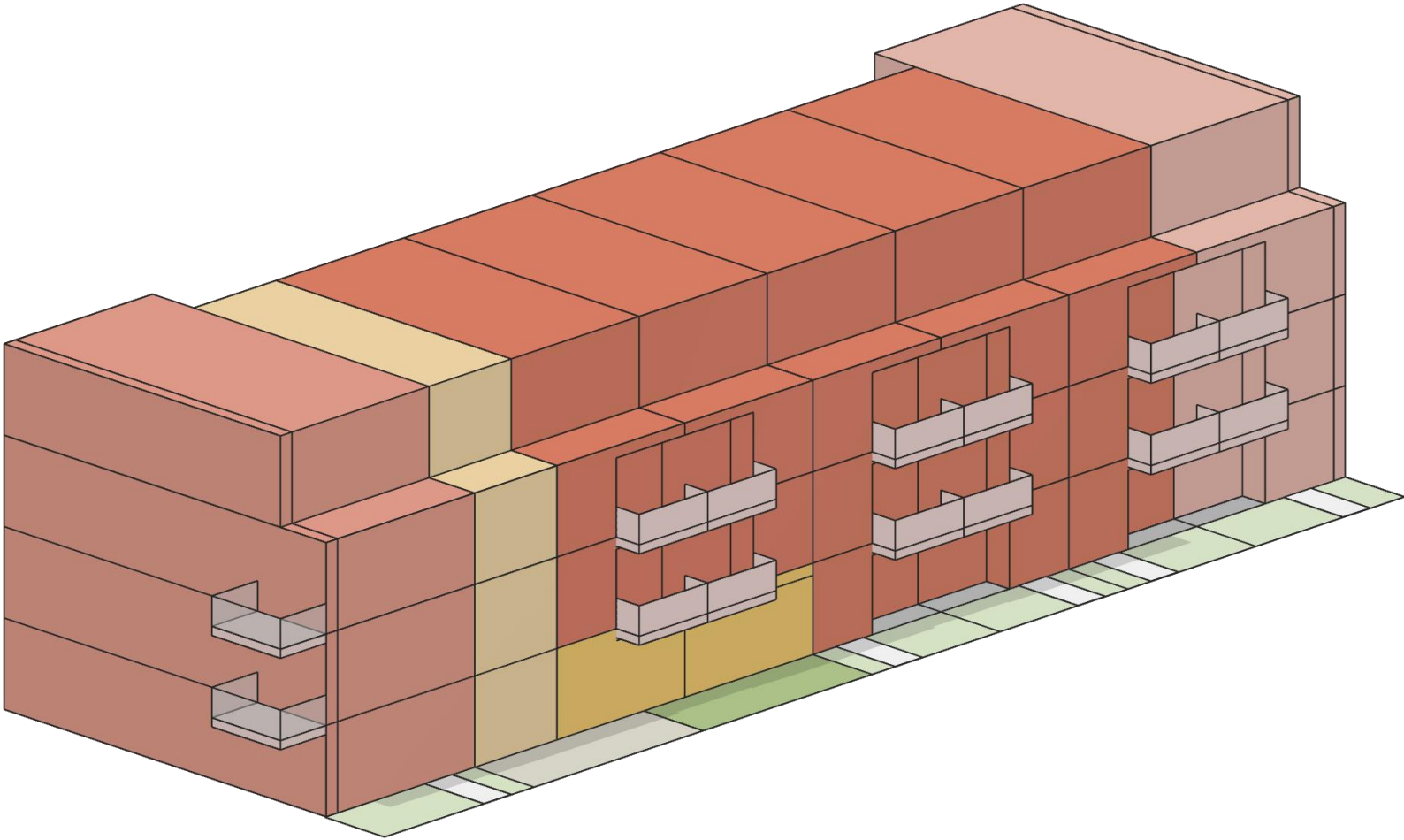
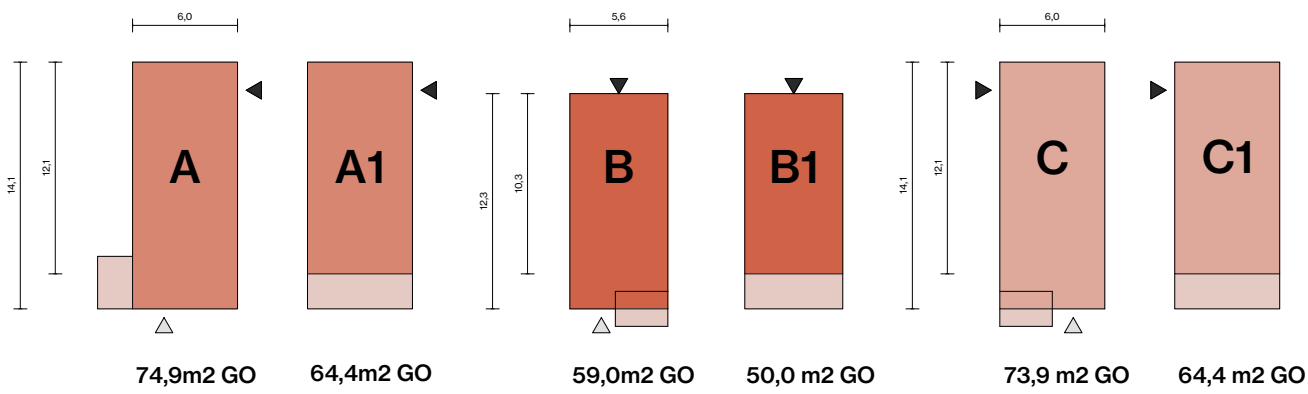


nieuwe situatie

Gebouwconfiguratie - Model 1



A	3
A1	1
B	13
B1	5
C	3
C1	1
Totaal	26 appartementen



- type A

type B

type C

ontsluiting

berging/fietsen
- entree/stoep

balkon

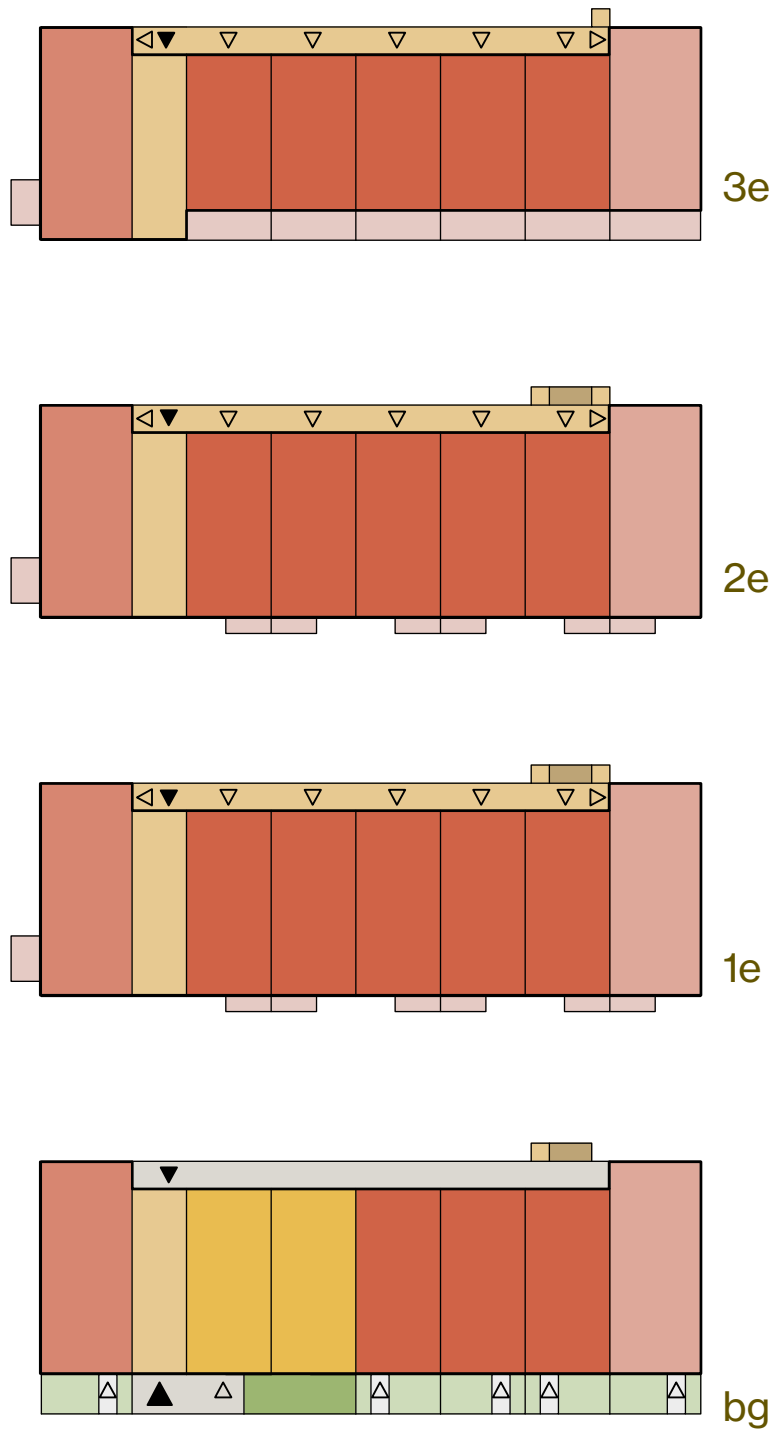
tuin bewoner

groenzone algemeen

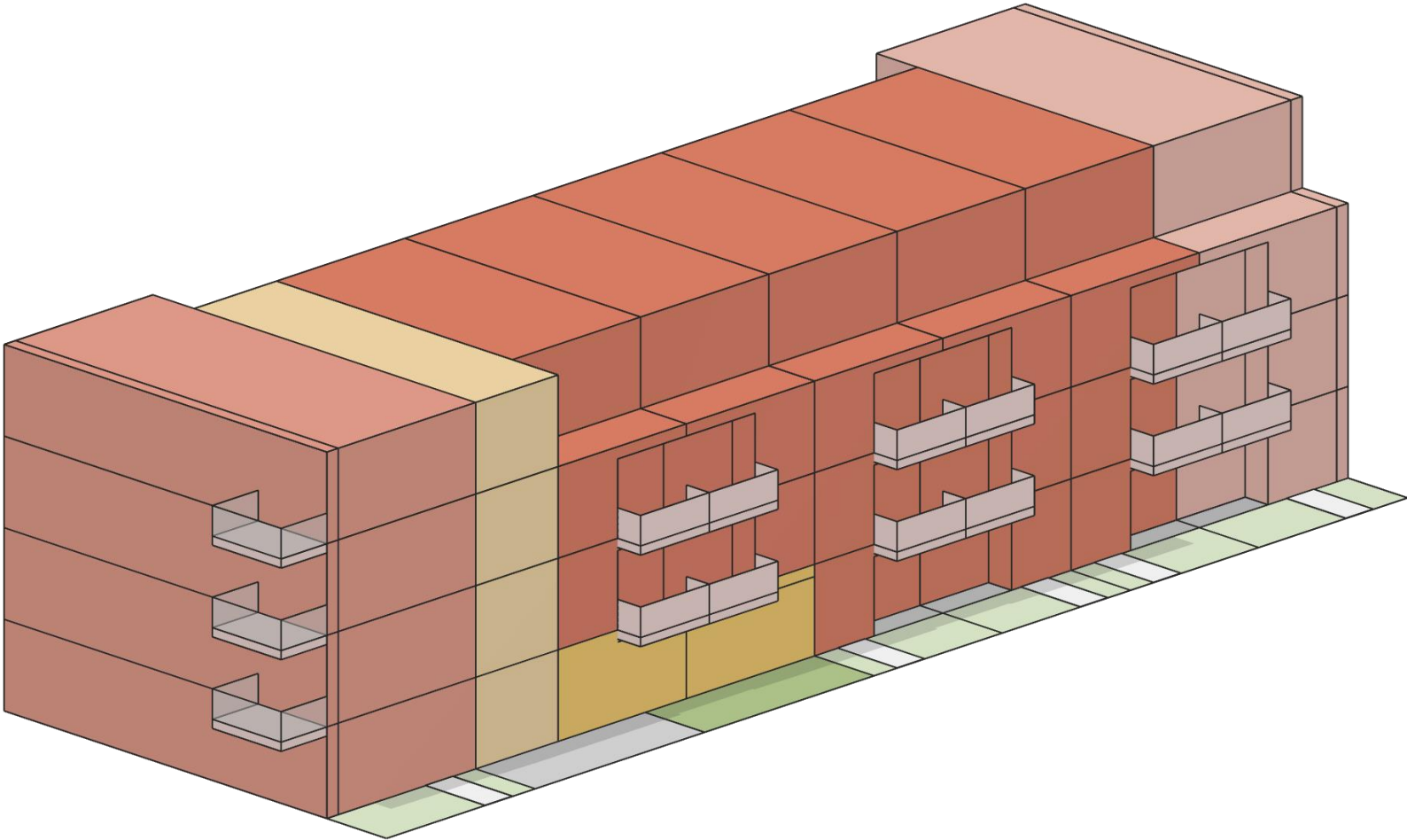
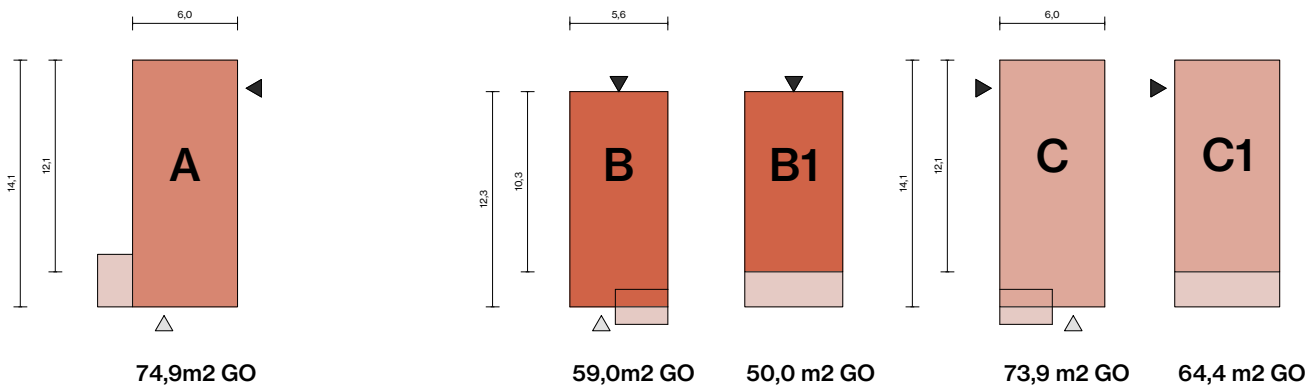
Model 1 - setback over volledige lengte

Dit model volgt de regels van het ruimtelijk ontwikkelkader. Gekozen is om op de bovenste laag een setback toe te passen en zodoende aan te sluiten bij de naoorlogse bebouwing in de directe omgeving. De balkons op de hoeken versterken de overhoekse oriëntatie en worden als onderdeel van het volume mee ontworpen. De woningen op de begane grond krijgen de voordeur aan de straatzijde en een voortuin.

Gebouwconfiguratie - Model 2 (voorkeursvariant)



A	4
A1	-
B	13
B1	5
C	3
C1	1
Totaal	26 appartementen

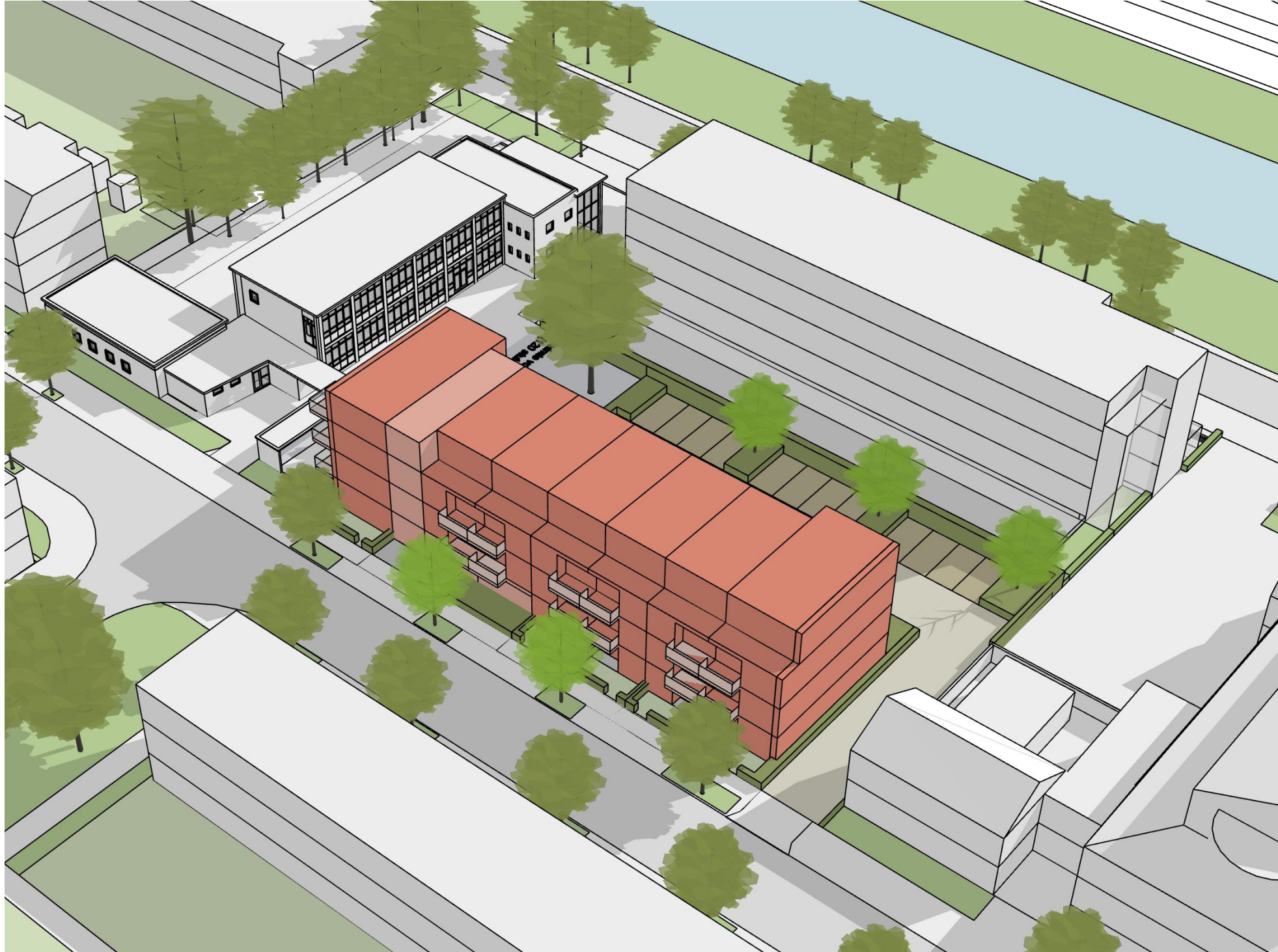


- type A
- type B
- type C
- ontsluiting
- berging/fietsen
- entree/stoep
- balkon
- tuin bewoner
- groenzone algemeen

Model 2 - Variant op hoek

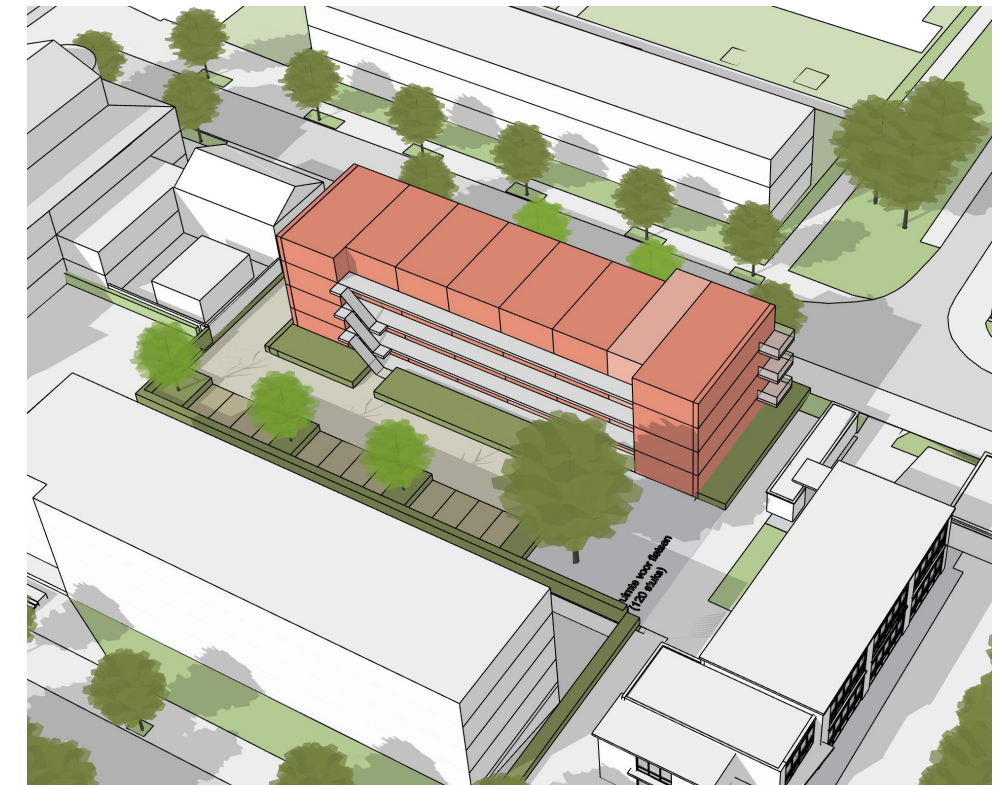
Door de bovenste woning en entreebeuk op de hoek Van Starkenborghstraat en Van Imhoffstraat in de rooilijn te leggen (zonder setback) ontstaat een natuurlijke beëindiging van het blok waarbij de hoofdentree herkenbaarder wordt. Samen met de overhoekse oriëntatie van het hoekappartement ontstaan hier kansen voor een verbijzondering in het gevelontwerp waarin de balkons op de hoeken als onderdeel van het volume worden mee ontworpen. De woningen op de begane grond krijgen de voordeur aan de straatzijde en een voortuin.

Vogelvlucht



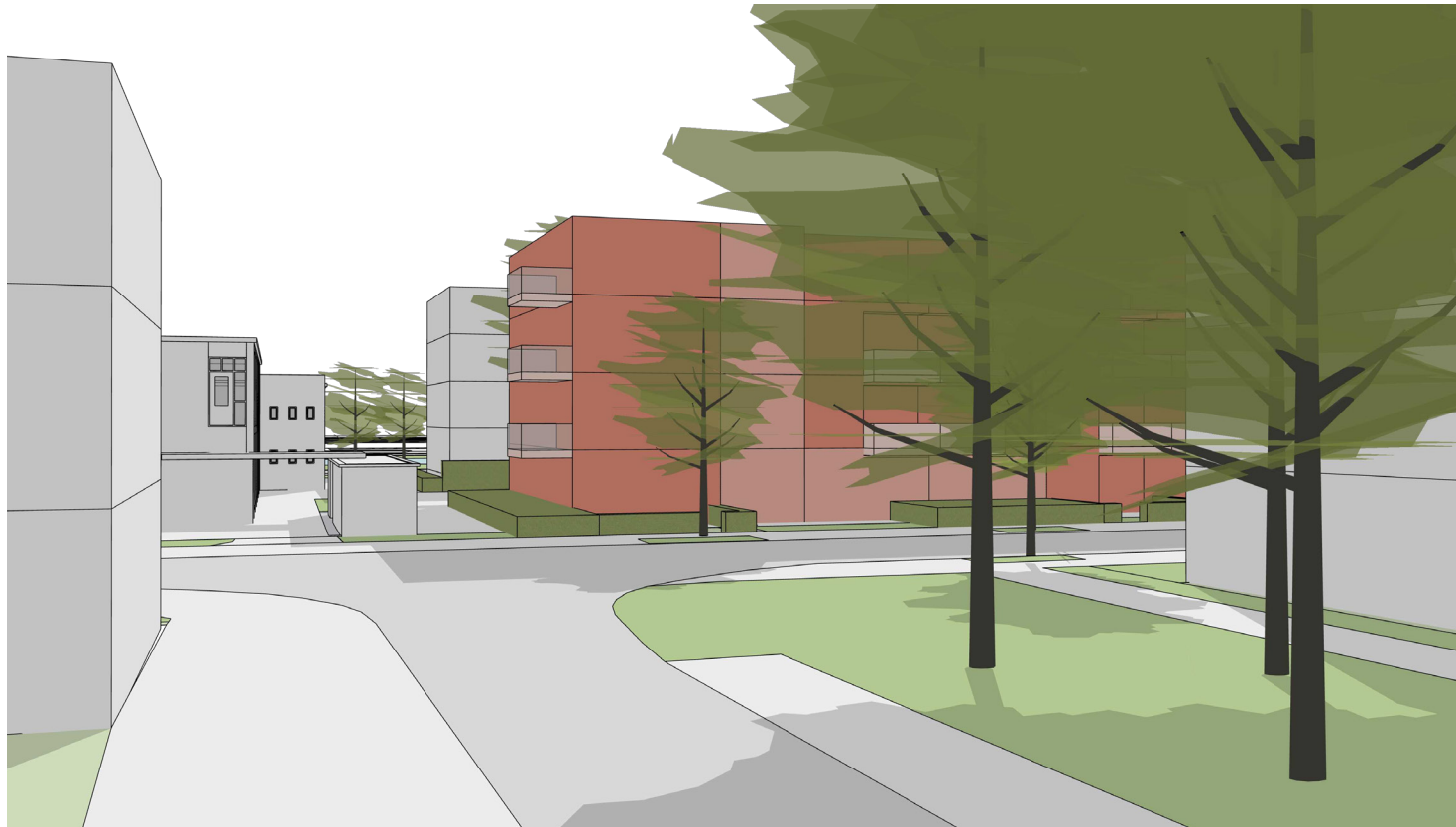
Vogelvlucht straatzijde

- Bloklengte passend bij de maat en schaal van omliggende blokken
- Door het uitlijnen van de nieuwbouw met het achterliggende blok komt de Abel Tasmanschool op een eigen “erf” te liggen met rondom pleinen
- Setback van de bovenste laag zorgt voor een goede aansluiting van het volume op de omgeving
- De woningen op de begane grond krijgen de voordeur aan de straatzijde en een voortuin.
- Horizontale geleding en ritmiek van de buitenruimten passend bij de omgeving
- Gevel van de (fietsen)berging sluit in vormgeving en materialisering zoveel mogelijk aan bij de begane grond woningen
- Overgang publiek/privé door voortuinen met rondom lage hagen zorgen voor een zachte overgang



Vogelvlucht achterzijde

3D rondom



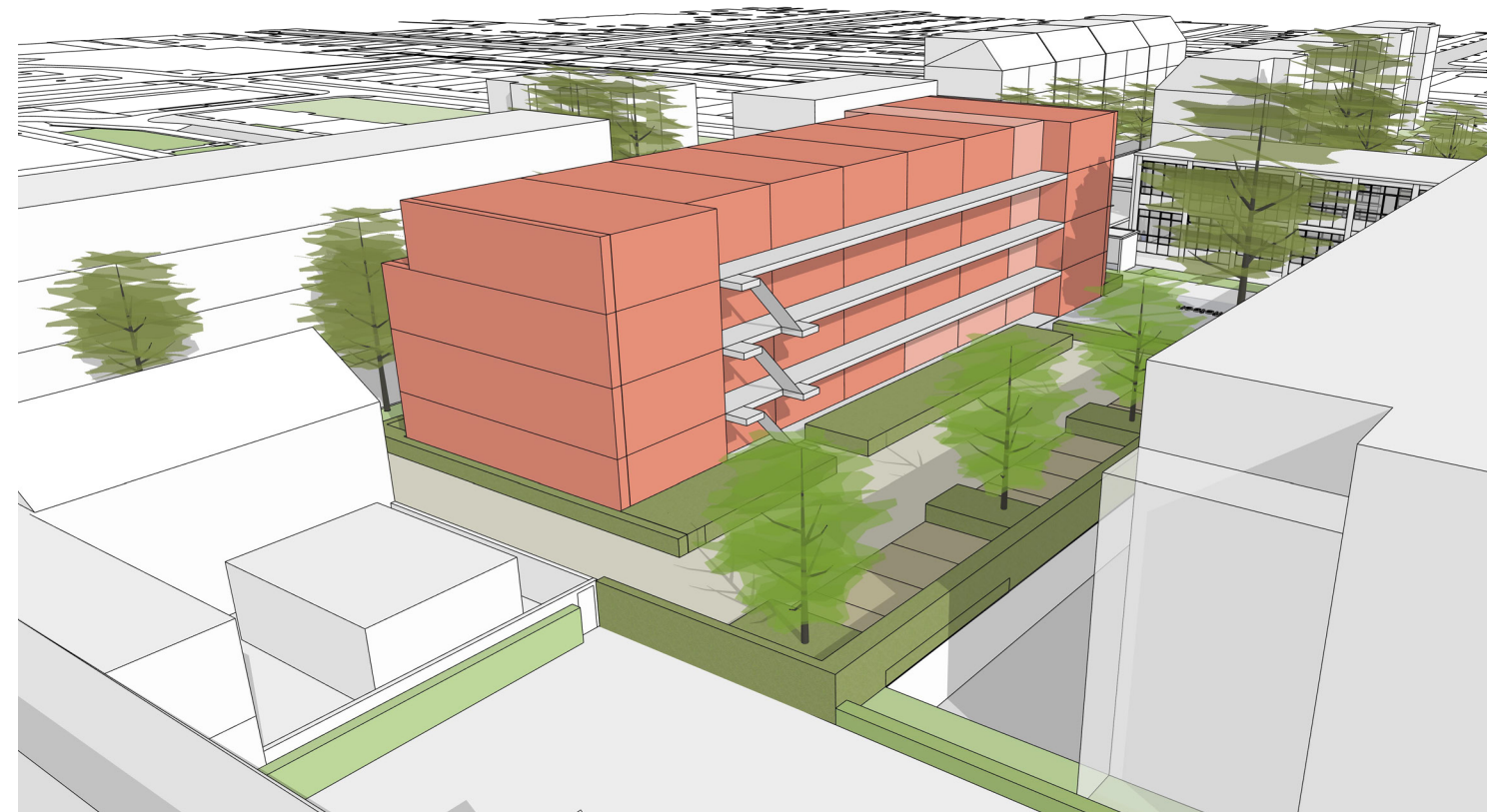
Doorkijk vanaf de Van Imhoffstraat



Straatbeeld vanaf de Van Starckenborghstraat



Doorkijk en relatie tot school(plein)



Achterzijde

Beeldreferenties architectuur



Beeld referenties



Aansluiting bij naoorlogse architectuur



Aandacht voor detail en inpassing bellentableau/postkasten

Ingetogen baksteenarchitectuur is de kern van de referenties voor de uitwerking. Het gebouw bestaat uit een helder volume met een ritme in openingen en buitenruimtes welke refereert naar de naoorlogse blokken in de directe omgeving.

Het bouwblok krijgt een projectspecifiek detail welke het plan herkenbaar en eigen maakt en tegelijkertijd de nieuwbouw aan laat sluiten bij de bestaande kwaliteiten van de buurt.

De entree is goed herkenbaar als zodanig en kan in de compositie een belangrijke rol krijgen. De galerijzijde wordt met aandacht vormgegeven en is een aangename plek om te zijn. Bellentableau, postkasten en installaties worden zorgvuldig ingepast en meeontworpen.



Herkenbaarheid entree en inpassing bellentableau/postkasten



Herkenbaarheid entree



Privé buitenruimte aan de straat en projectspecifiek detail



Galerijzijde met aandacht vormgeven



Galerijzijde met aandacht vormgeven



Groen tussen parkeren

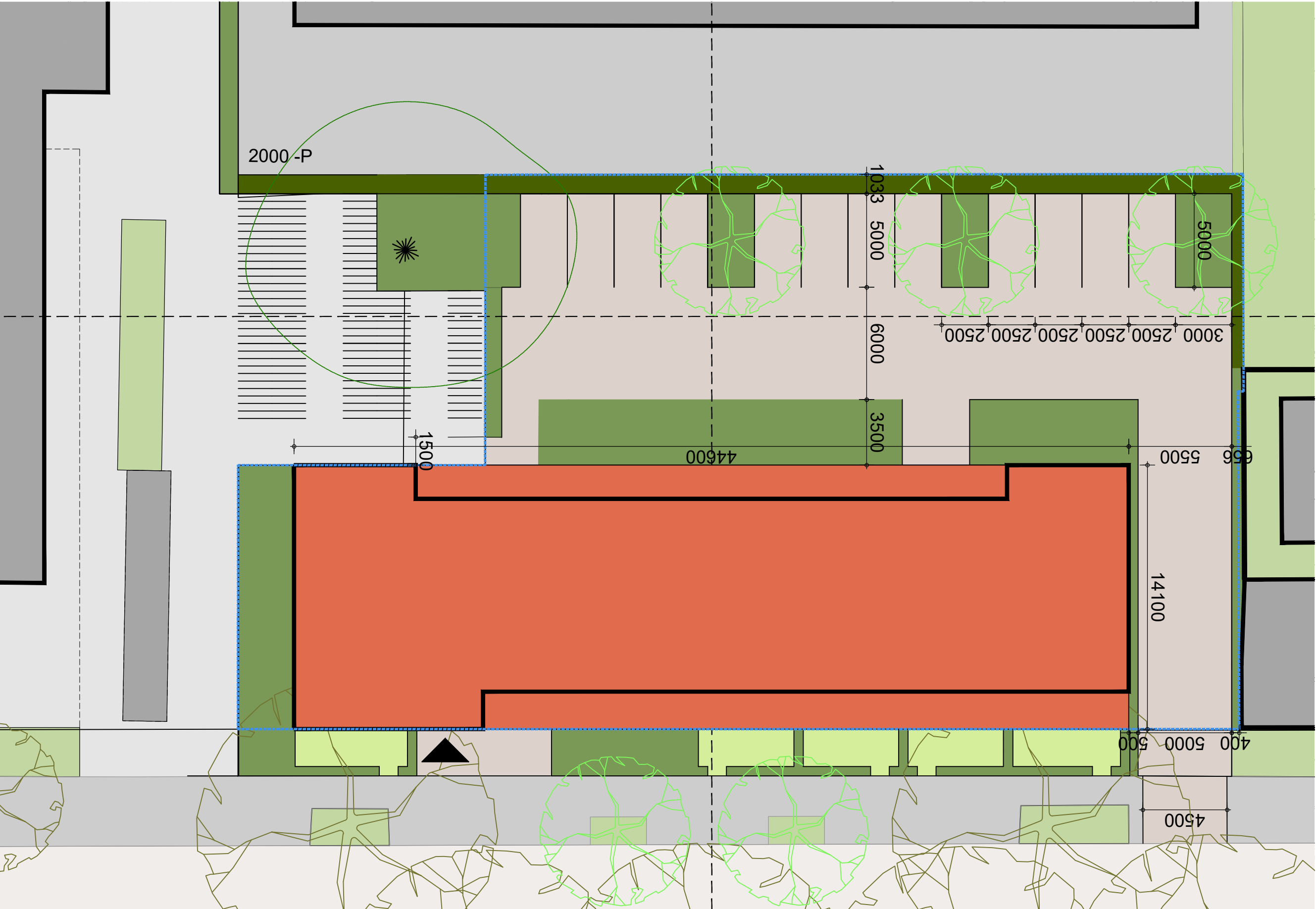
Bijlagen

1. Bijlage 1

2. Bijlage 2

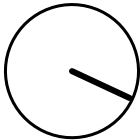
3. Bijlage 3

Stedenbouwkundig plan

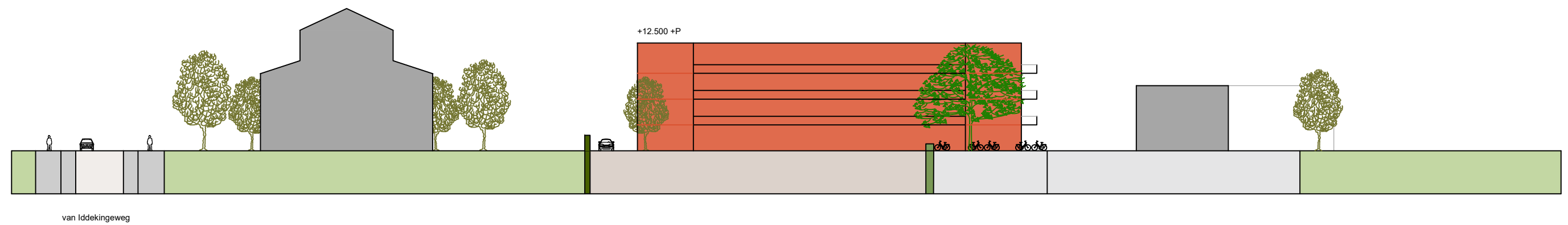
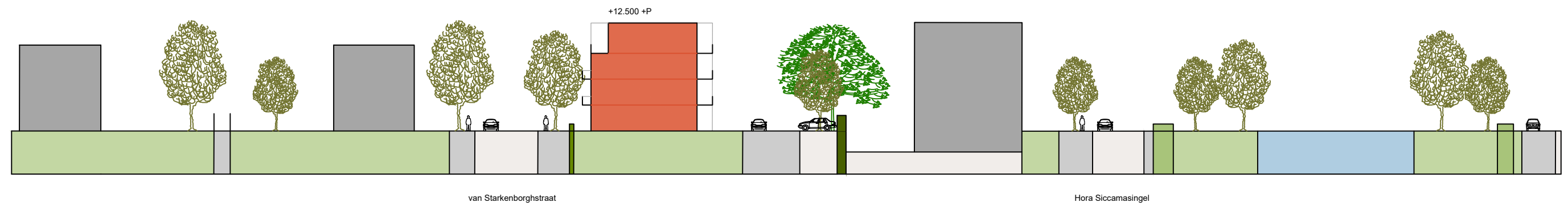


LEGENDA

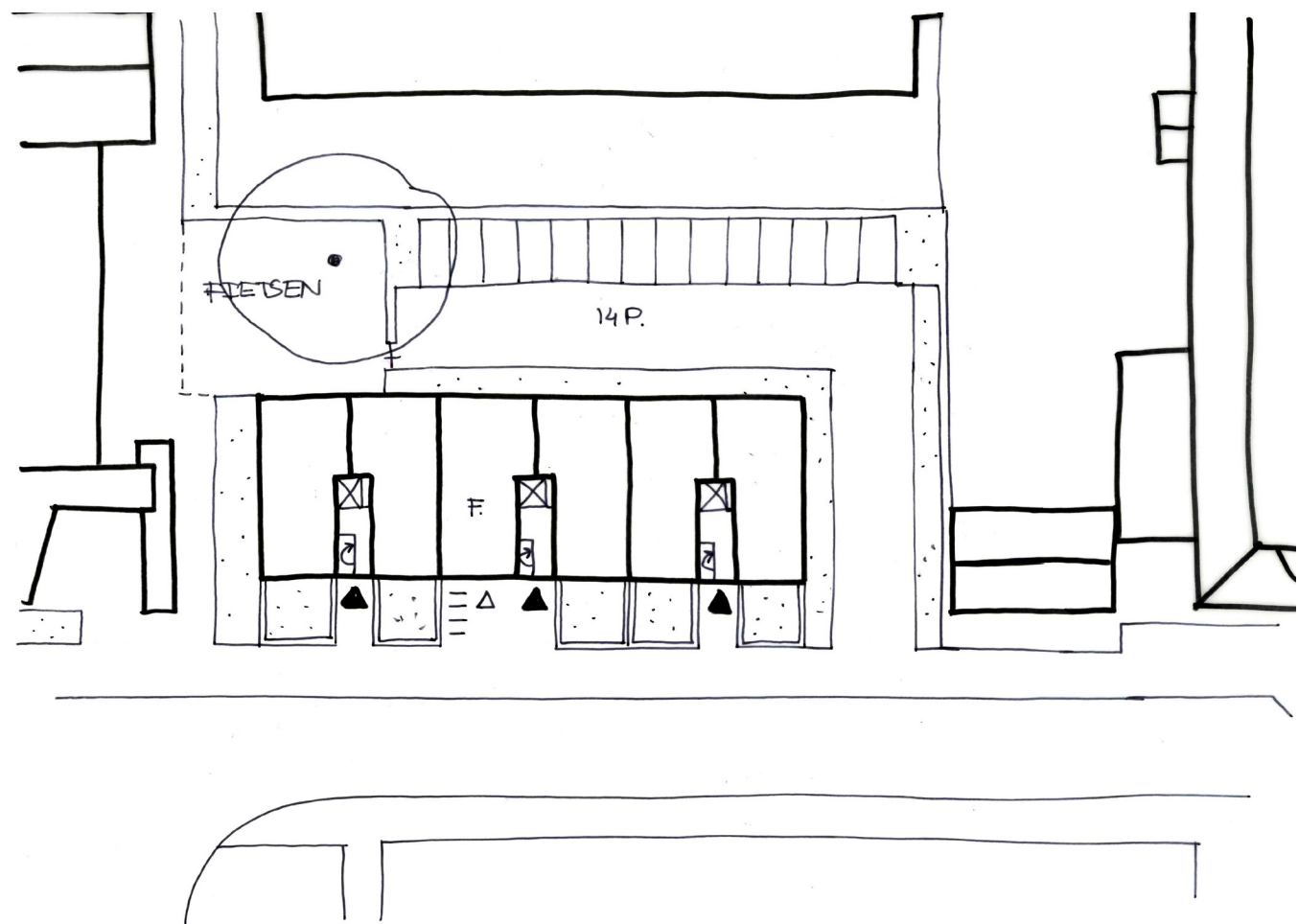
- omliggende percelen
- tuinen
- gemeentegroen
- haag 800mm / hoog/plantvak
- haag 1800mm hoog
- stoep/rijweg/parkeren
- stoep
- omliggende bebouwing
- bebouwing nieuwbouw
- fietsparkeren school (120 stuks, h.o.h 400)
- perceelgrens
- nieuwe boom



Doorsnedes



Bijlagen



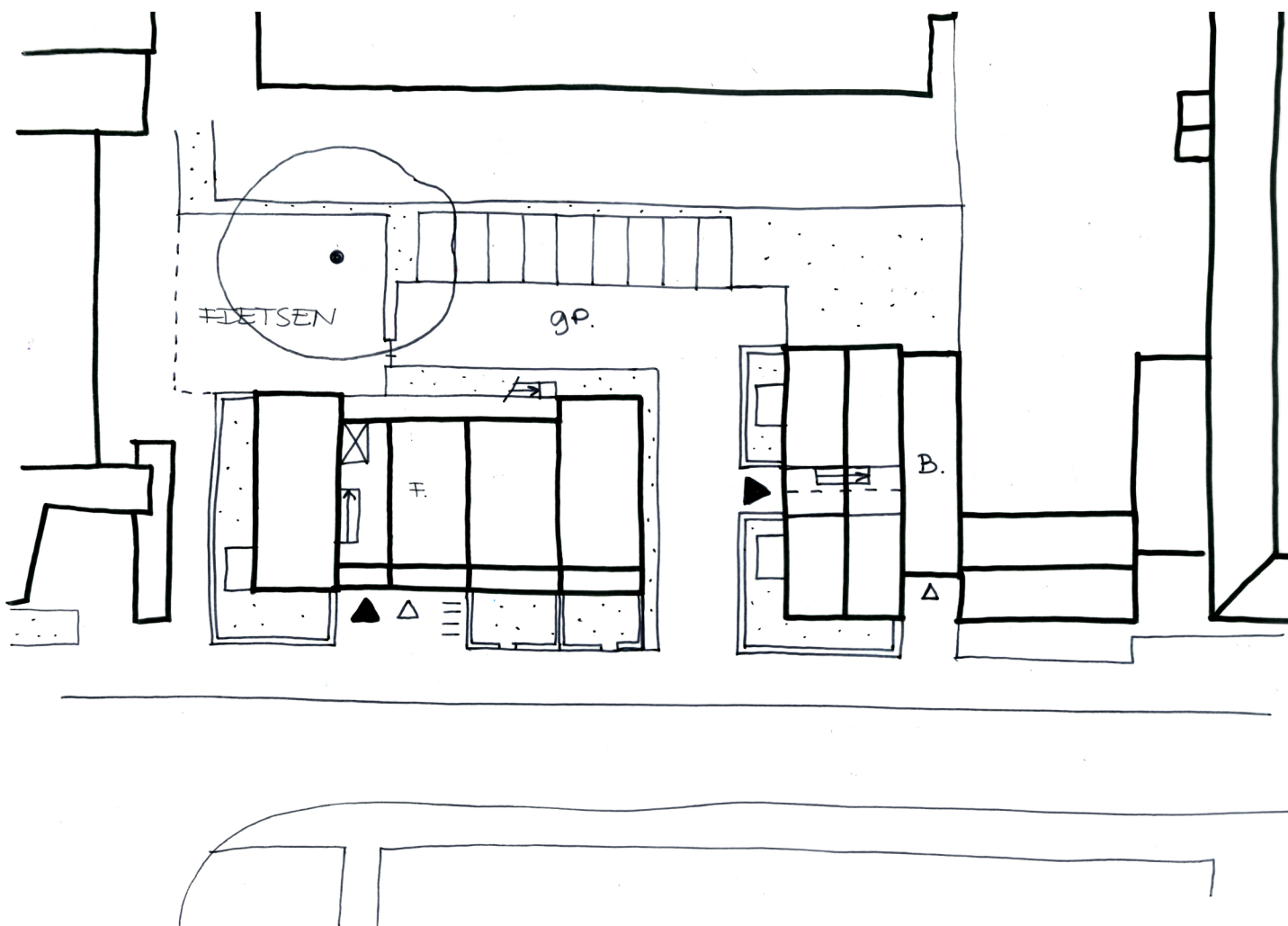
STUDIE PORTIEKONTSLUITING

AANTAL APPARTEMENTEN

bg	4
1e	6
2e	6
3e	6 +
Totaal	22 app.

PARKEREN

wonen		
appartementen	22 x 0,4	= 8,8
dubbelgebruik met school		
50 % parkeerbehoefte app.		= 4,4
gebruik overdag door school		= 6
Totaal benodigd	10,4	= 11



STUDIE TRANSFORMATIE BESTAANDE PAND

AANTAL APPARTEMENTEN

Nieuwbouw	Transformatie
bg 3	bg 2
1e 4	1e 2 +
2e 4	Totaal 4 app.
3e 4 +	
Totaal 15 app.	

PARKEREN

wonen		
appartementen	19 x 0,4	= 7,6
dubbelgebruik met school		
50 % parkeerbehoefte app.		= 3,8
gebruik overdag door school		= 6
Totaal benodigd	9,8	= 10



Contact

Trude de Vroomen
trude.devroomen@inbo.com

Annette Barelds
annette.barelds@inbo.com