

Trekweg 23-23a in Garrelsweer

Kavelpaspoort voor nieuwbouw



23 januari 2026



Inleiding

De woning aan de Trekweg 23–23a ligt in een karakteristiek gebied. Nationaal Coördinator Groningen (N.C.G.) overweegt sloop-nieuwbouw. Om de karakteristieke kwaliteiten van dit gebied te behouden bij nieuwbouw, is een kavelpaspoort opgesteld. Dit document beschrijft de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken en geeft de criteria voor de nieuwe bebouwing. Het vormt een aanvulling op de Welstandsnota.

Naast dit kavelpaspoort moet het ontwerp voor de nieuwbouw geborgd worden door een architect, die de vaardigheden heeft om deze delicate opgave uit te voeren. De architect heeft de ontwerpopdracht, inclusief de esthetische begeleiding tijdens de bouw van het nieuwe pand, om zo de esthetische uitvoering van het ontwerp te garanderen.

Tijdens het ontwerptraject zal het ontwerp worden besproken met de coördinerend stedenbouwkundige van Garrelsweer (Annet Ritsema – Specht architectuur en stedenbouw), namens de gemeente Eemsdelta en de N.C.G. De Commissie Omgevingskwaliteit zal de formele toetsing van het ontwerp doen, waarbij door Annet Ritsema al een informele toetsing in de vorm van een memo wordt meegegeven aan de Commissie.

Ruimtelijke waarde en cultuurhistorie

Trekweg 23-23a Garrelsweer:

Het betreft een pand in een karakteristiek gebied.

Erfgoedstatus: geen

Bouwjaar: ca.1850

Hoewel het pand zelf (verbouwd in de jaren 60 en 70) geen officiële erfgoedstatus heeft, ligt het wél binnen een gebied dat als karakteristiek is aangemerkt. Uit cultuurhistorische bronnen en oude foto's blijkt dat het gebouw vóór de verbouwing duidelijke karakteristieke eigenschappen had:

- De specifieke ligging aan het water en bij de brug;
- Een prominente, relatief hoge hoofdvorm met schilddak en twee schoorstenen;
- Een gemetselde gevel in traditionele stijl;
- Verticale ramen;
- De hoekligging met ramen die uitzicht bieden op het water.

Historische foto 1886



Het karakteristieke gebied van Garrelsweer

(waardering Gemeente Eemsdelta)

Gebiedstypologie en landschappelijke ligging

Het karakteristieke gebied van Garrelsweer beslaat het grootste deel van de lintstructuur langs het Damsterdiep. Het dorp wordt omschreven in het vastgestelde 'Werkboek karakteristieke landschappen en kernen' van de gemeente Eemsdelta.

Het dorp is een dijkdorp, oorspronkelijk ontstaan uit drie bebouwingsconcentraties die zich langs het water bevonden: op de kruisingen van het Damsterdiep met landwegen en de waterlopen van de Loppersumer Wijmers en de Oude Wijmers en Vismaar ten zuiden van het dorp. De drie bebouwingsconcentraties zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid waarmee een lintvormig dorp is ontstaan. Het Damsterdiep fungeert als een landschappelijke scheidslijn, waarbij de omgeving ten zuiden van het dorp de kenmerken heeft van een wegdorpenlandschap, met zeeleipolders en regelmatige blokkavels. Aan de noordzijde van het dorp ligt het wierdenlandschap, gekarakteriseerd door de onregelmatige verkaveling en het netwerk van maren, oude getijdegeulen. Het dorp tekent zich af als een groen lint in het open landschap.

Hoofdstructuur en bebouwingsbeeld

Rond 1900 werden er twee kerken gebouwd: een in de oostelijke concentratie van bebouwing en een vervangingskerk in het westen. In de 20e eeuw zijn de drie oorspronkelijke dorpsdelen aan elkaar vastgegroeid, wat heeft geleid tot een langgerekt bebouwingslint langs het water dat geleidelijk verder is verdicht. De meeste woningen in het dorp stammen uit de

periode tussen 1900 en 1940. In de jaren '60 werd aan de zuidoostzijde van Garrelsweer een planmatige uitbreidingswijk aangelegd, die het dorp verder deed groeien. Ondanks de uitbreiding van de bebouwing heeft het dorp zijn groene karakter behouden, dankzij de groene oevers langs het water, de ruime tuinen en de voorerven van de boerderijen. Deze elementen dragen bij aan de visuele en ruimtelijke verbinding tussen de bebouwing en het omliggende landschap. Ook de beschoeiingen en oevers dragen in belangrijke mate bij aan de karakteristieke waarden van het dorp en de herkenbaarheid en continuïteit van het landschap langs het Damsterdiep. Het dorp wordt omgeven door een afwisseling van weides en bosschages, die fungeren als buffer tussen het dorp en de provinciale weg.

Aanzicht en hoofdobzet

De bebouwing in Garrelsweer bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met lichte variatie in de rooilijnen. De panden langs de Rijksweg zijn overwegend georiënteerd op het Damsterdiep, met de parallel lopende Trekweg, een wandelpad. De panden langs de Stadsweg zijn in de meeste gevallen echter naar de weg gericht in plaats van naar het Damsterdiep. Deze oriëntatie is een afspiegeling van de historische vaarwegen en verbindingroutes die het dorpsbeeld hebben gevormd.

De meeste woningen hebben een dorpsse schaal, met één bouwlaag en een kap, afgewisseld door soms grotere boerderijvolumes. Aan de noordkant van het Damsterdiep, ten oosten van de Loppersumer Wijmers, staat een reeks

van zeven villavormige woningen die ruimer zijn opgezet, maar eveneens zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een (samengestelde) kap. Bijzondere historische bebouwing, zoals de kerk, het voormalige café en de pastorie, wijkt af van de korrelmaat.

(foto's door Harry Cock)



Omschrijving Trekweg 23-23a

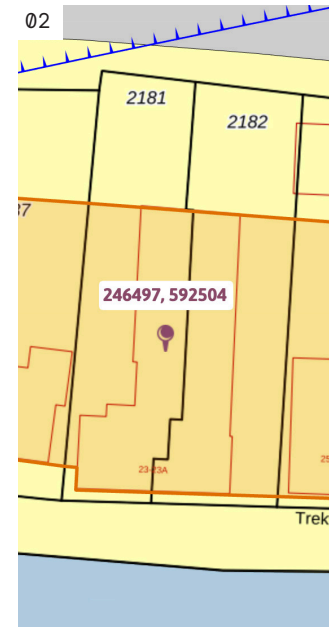
Situering

Het voormalige café ligt tussen de Trekweg en de Rijksweg aan het Damsterdiep. Het pand is georiënteerd op het Damsterdiep. De rooilijn van het voorhuis ligt iets verder naar voren dan die van het pand ten westen ervan. Hierdoor is de westelijke hoek van de gevel duidelijk zichtbaar vanaf de straat en vanaf de overzijde van het Damsterdiep(04). Aan de achterzijde is het pand toegankelijk en zichtbaar vanaf de Rijksweg (03).

Hoofdvorm

Het gebouw bestaat uit twee hoofdmassa's: het voorhuis en een schuurachtig achterhuis daarachter. Het voorhuis is gebouwd rond 1850; de schuur aan de achterzijde is waarschijnlijk in de jaren '50 van de vorige eeuw toegevoegd.

Het voorhuis is breder en hoger, met twee bouwlagen, een schilddak en twee schoorstenen die symmetrisch zijn geplaatst op de nokpunten. De noklijn loopt parallel aan het Damsterdiep. Het achterhuis heeft één bouwlaag met een zadeldak. De nokhoogte ligt lager dan die van het voorhuis en de noklijn staat dwars op die van het voorhuis.



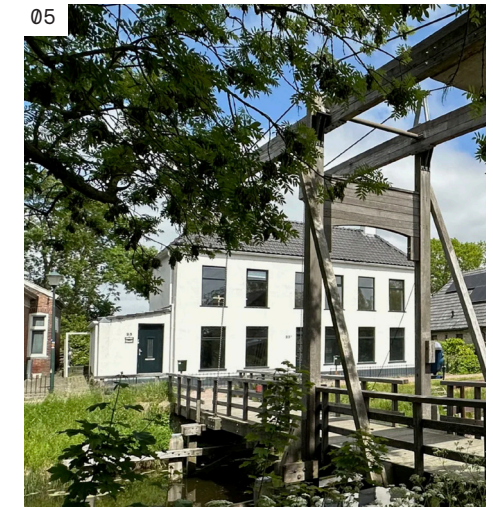
01 Situatie met kadastrale grenzen. Het rode transparante vlak is het bouwvlak uit het Omgevingsplan.

02 Bouwvlak in het Omgevingsplan

03 Zicht vanaf het Rijksweg (huidige situatie)

04 Oude foto (voor de verbouwing) met ramen in de zijgevel (west) en gevel in metselwerk

05 Zicht vanaf Damsterdiep (huidige situatie)



Gevelaanzicht

De gevel aan de Trekweg is het meest karakteristiek en heeft nog de oorspronkelijke indeling: twee lagen met even hoge verticale ramen. In deze gevel bevindt zich ook de voordeur. De zijgevel die eveneens op het Damsterdiep is gericht, had vroeger ramen. In de huidige situatie is deze gevel dichtgezet en is er een aanbouw van één bouwlaag toegevoegd (06). De gevel aan de zijde van de Rijksweg bevat deuren en ramen op de verdieping.

Materialisatie en detaillering

Bij recente verbouwingen zijn diverse karakteristieke materialen en details aangepast, waarmee het oorspronkelijke karakter deels verloren is gegaan.

De gevel van het voorhuis was oorspronkelijk uitgevoerd in rode baksteen. In de afgelopen twintig jaar is deze gevel gerenoveerd, gepleisterd en wit geschilderd. De oorspronkelijke verticale ramen in het voorhuis hadden wit schilderwerk met donker raamhout; tegenwoordig hebben de ramen vlakke profielen en zijn ze donkergrijs.

De twee karakteristieke schoorstenen zijn nog wel aanwezig. Het dak is uitgevoerd met donkergrijze dakpannen (waarschijnlijk vergelijkbaar met de oorspronkelijke kleurstelling).

Interieur

Het interieur is meerdere keren verbouwd. Het gebouw had oorspronkelijk een horecafunctie (café) en werd in de jaren '60 verbouwd tot woning. Later is het pand gesplitst in twee woningen, met woonfuncties zowel in het voorhuis als in het achterhuis.



06 Zicht vanaf de hoek Damsterdiep/Trekweg. Het voorhuis heeft een gestucte gevel; de zijgevel is dichtgezet en voorzien van een aanbouw die vrijwel doorloopt tot de voorgevel aan de Trekweg. (Foto: Harry Cock)

07 Oude ingekleurde foto Zicht vanaf het Damsterdiep. De zijgevel bevatte oorspronkelijk ramen; de toenmalige aanbouw was kleiner en reikte niet tot de voorgevel.



Criteria voor nieuwbouw

Situering	Relatie met omgeving	<ul style="list-style-type: none"> — de nieuwbouw is gericht op zowel de Trekweg als de Rijksweg. De rooilijnen van de voorgevel en zijgevels van het voorhuis aan de Trekweg blijven intact. De rooilijnen aan weerszijden van het achterhuis liggen minimaal 1m terug ten opzichte van de zijgevels van het voorhuis. De rooilijn van de (achter)gevel aan de Rijksweg kan evt. op grotere afstand van de Rijksweg worden gemaakt. — de rooilijn van een eventuele aanbouw aan de westzijde van het voorhuis ligt minimaal 2,5 meter terug ten opzichte van de voorgevel.
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> — het voorhuis is gericht op zowel de Trekweg, het achterhuis op de Rijksweg. De officiële voordeur ligt aan de Trekweg.
Hoofdvorm	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> — de typologie van de bouwvolumes blijft aan de voor- en achterzijde intact: een hoger voorhuis met daarachter een duidelijk afleesbare lager achterhuis. Het voorhuis behoudt vrijwel dezelfde maat en schaal als het huidige volume en bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak, waarvan de noklijn parallel loopt aan de Trekweg. Aan de Trekweg worden geen dakkapellen toegevoegd. — Het achterhuis behoudt aan de Rijksweg dezelfde hoofdvorm, met één bouwlaag en een zadeldak waarvan de noklijn dwars op de Rijksweg staat. — evt. herbouw van de vrijstaande schuren zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> — de maximale goothoogte van het voorhuis is 6,3m. — de maximale nokhoogte van het voorhuis is 8,3m. — de maximale nokhoogte van het achterhuis is 5,3m. — evt. herbouw van bestaande schuren is niet hoger dan de huidige schuren.
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> — het voorhuis heeft een schilddak. — het achterhuis heeft een zadeldak. — dakhelling van het voorhuis en het achterhuis blijft (nagenoeg) gelijk.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> — de gevelopbouw aan de Trekweg is het meest karakteristiek, met twee lagen gelijk hoge verticale ramen. Ook de westgevel had vroeger ramen richting het Damsterdiep. De nieuwe gevelopbouw maakt de historische oriëntatie op de Trekweg zichtbaar. De huidige gevelindeling met aantal openingen is de richtlijn, maar hoeft geen exacte replica van de oorspronkelijke situatie te zijn. — de zijgevels van het achterhuis bieden ruimte voor vernieuwing.

Materialisatie	Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> — er worden geen kunststof materialen toegepast. — vanuit oogpunt van zowel het karakter als CO2 impact wordt hergebruik van materialen toegejuicht. — het gebruik van biobased materialen wordt toegejuicht.
	Gevels	<ul style="list-style-type: none"> — de gevels van het voorhuis en de achterkant van het achterhuis (aan de Rijksweg) bestaan uit Gronings rood metselwerk. — aan weerszijden van het achterhuis is ruimte voor vernieuwing en toepassing van andere materialen. — voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, ventilatieroosters etc. geldt: terughoudend in kleurstelling.
	Dak	<ul style="list-style-type: none"> — er worden grijze, keramische pannen toegepast. — goten zijn houten bakgoten, met thermisch verzinkte h.w.a.'s. — evt. herbouw van de huidige schuren zijn terughoudend in kleur en materialisatie t.o.v. het hoofdgebouw.

Detaillering		— de detaillering sluit aan bij de functionele, ambachtelijke karakteristiek van het gebouw zoals die bestond vóór de recente verbouwing (waarbij de buitengevel is gestuct en de zijramen zijn dichtgezet).
Duurzaamheid	Natuurinclusiviteit	— natuurinclusieve maatregelen (nestkasten) worden gestimuleerd.
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> — de buitenruimte is klimaatadaptief ingericht met zo weinig mogelijk verharding. Evt. verharding wordt bij voorkeur uitgevoerd in een half-openbestrating. — om verrommeling te voorkomen worden er geen schuttingen die in het zicht geplaatst vanaf de openbare weg, zowel aan de zijde van de Trekweg als de Rijksweg — er worden geen installaties (zoals warmtepomp of airco) gemonteerd voor of aan de gevels die in het zicht zijn vanaf de openbare weg.

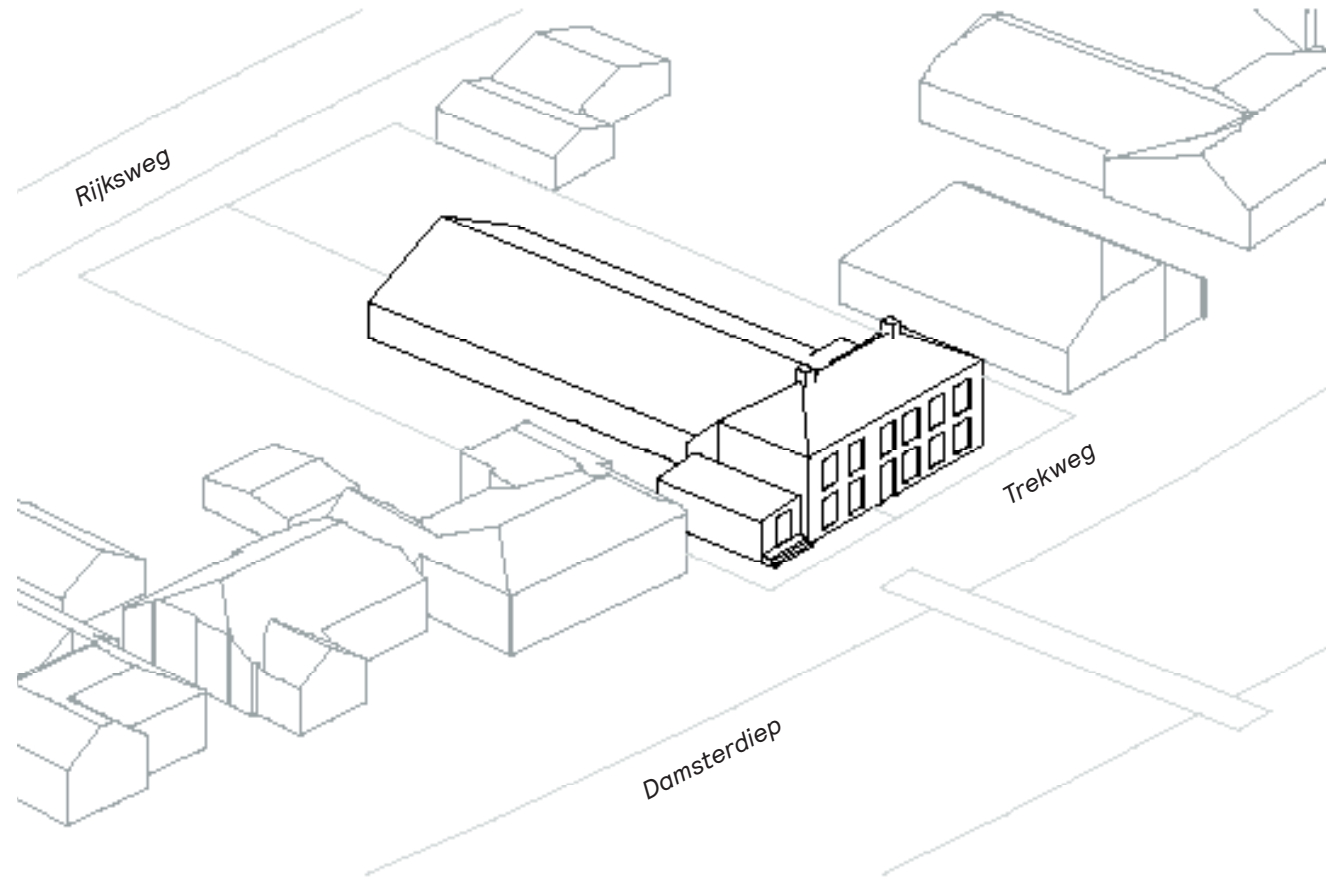
Hardheidsclausule:

Voor uitzonderlijke architectonische kwaliteit kan een uitzondering gemaakt worden om zicht te houden aan de criteria. Dit moet met redenen onderbouwd worden.

Bouwenvelop voor nieuwbouw

Bouwvolume van het huidige pand

vanaf de Trekweg gezien



Bouwvolume van de huidige woning + bouwenvelop voor nieuwbouw

vanaf de Trekweg gezien

De rode contouren tonen de maximale bouwenvelop voor de nieuwbouw.

Voorhuis:

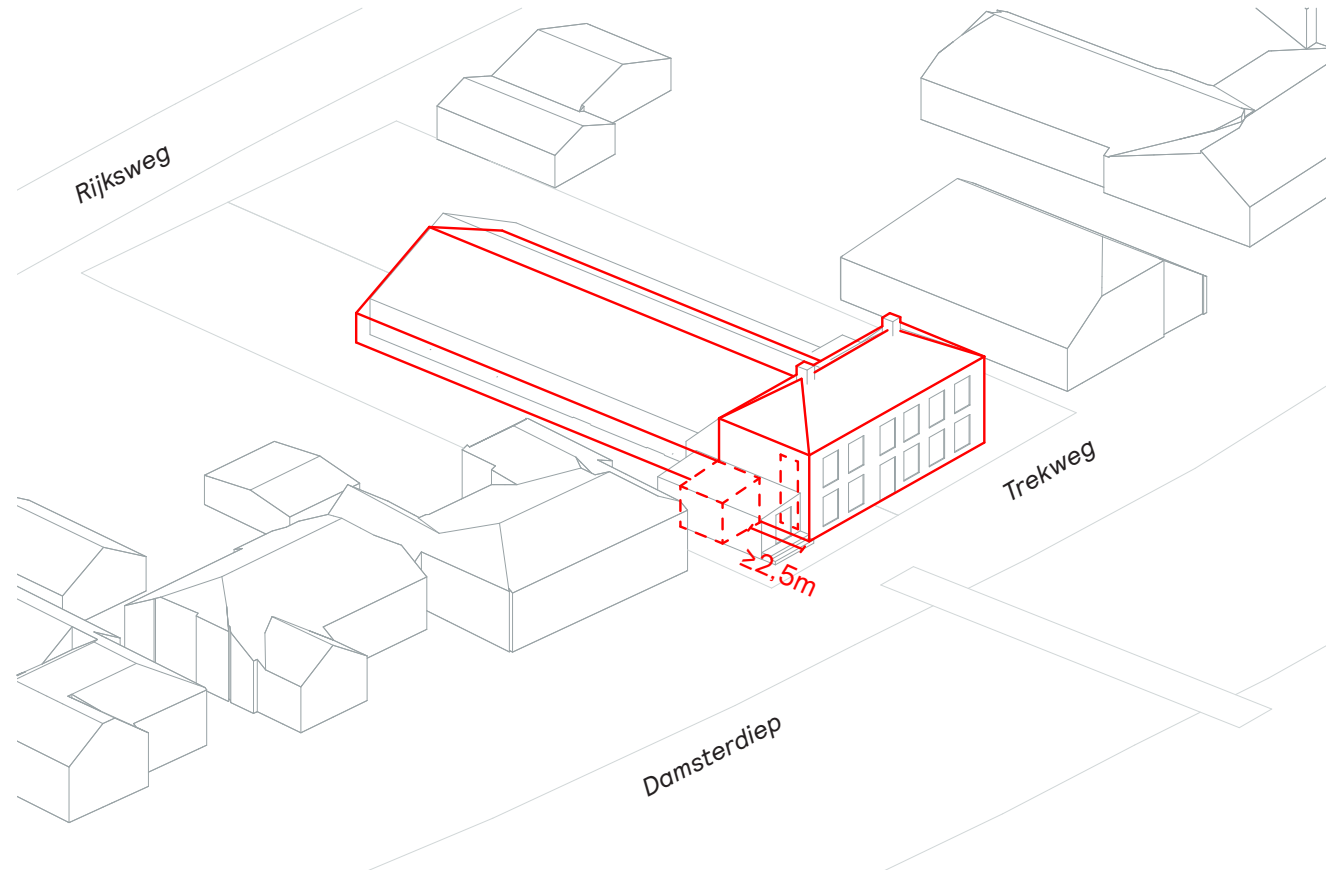
- Rooilijnen van de voorgevel en zijgevels blijven intact
- Twee verdiepingen met schilddak
- Twee schoorstenen, symmetrisch geplaatst op de nokpunten
- Maximale goothoogte: 6,3 m, gelijk aan alle zijden
- Maximale nokhoogte: 8,3 m
- Aanbouw: maximaal één bouwlaag hoog en minimaal 2,5 m terugliggend ten opzichte van de voorgevel*

Achterhuis:

- Eén bouwlaag met zadeldak.
- Maximale nokhoogte: 5,3 m

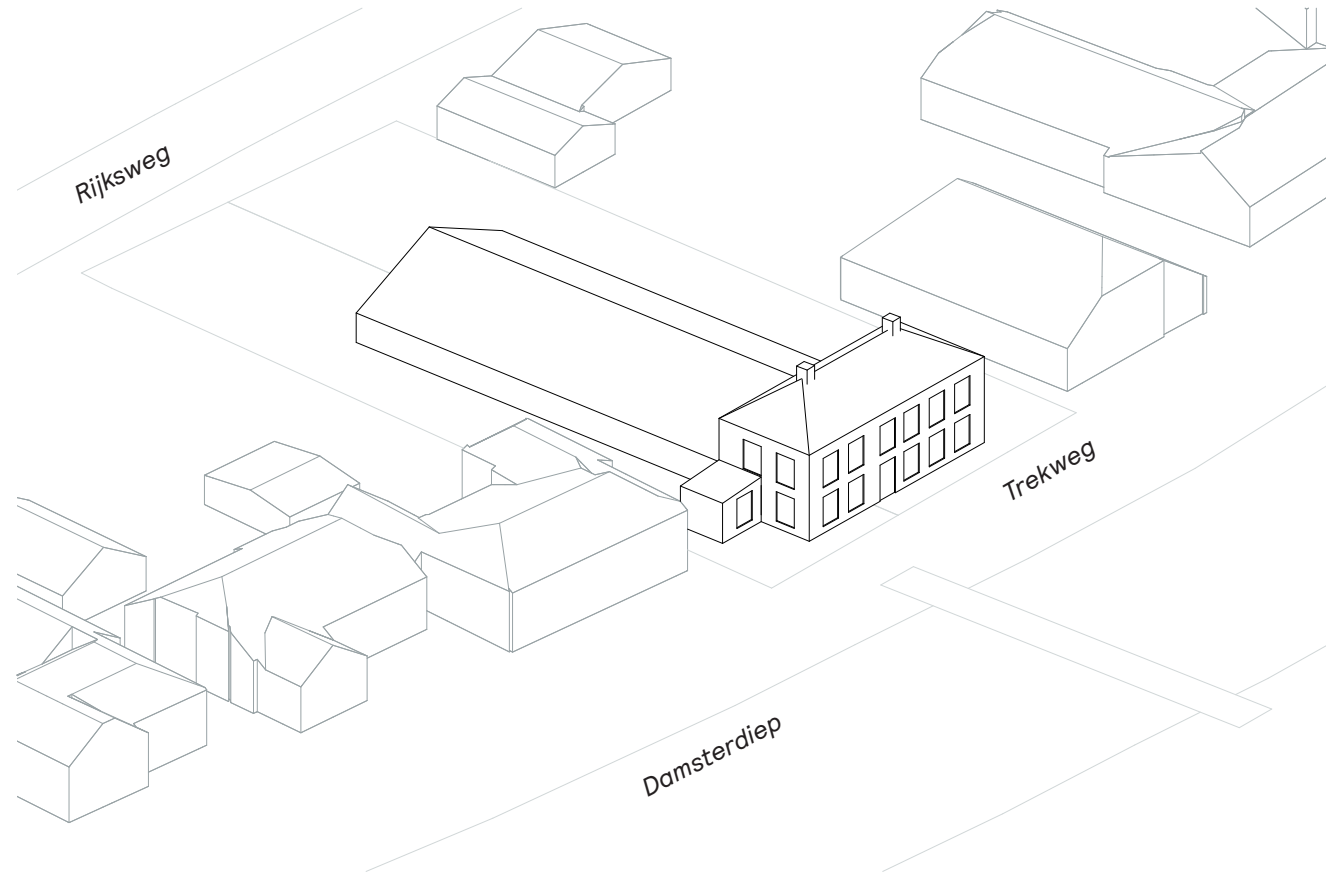
Zijgevel minimaal 1 m terugliggend ten opzichte van de zijgevel van het voorhuis

*hierdoor is er minder ruimte mogelijk voor de aanbouw. In de bouwenvelop wordt er meer ruimte geboden in het achterhuis om dit evt. te compenseren.



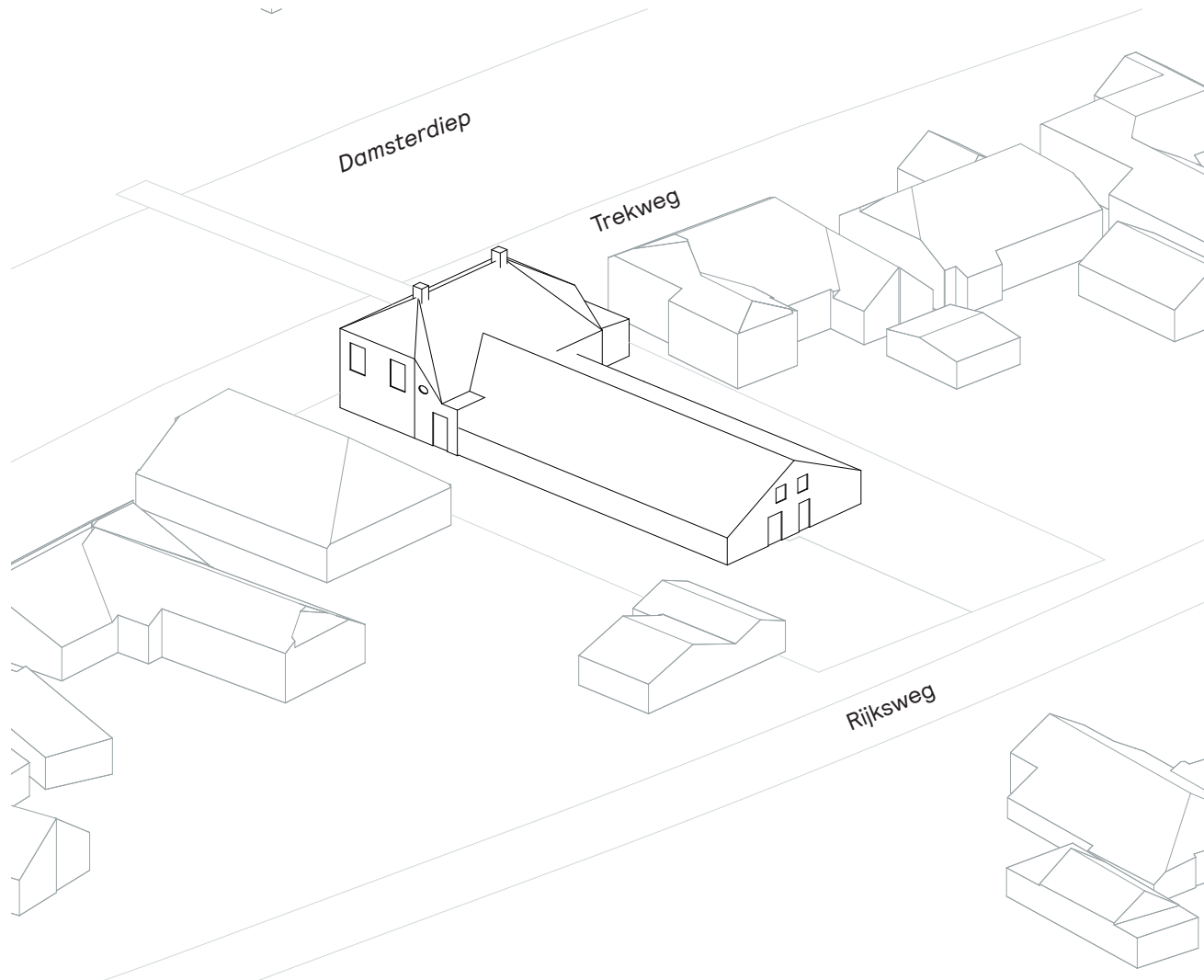
Bouwvolume voor nieuwbouw

vanaf de Trekweg gezien



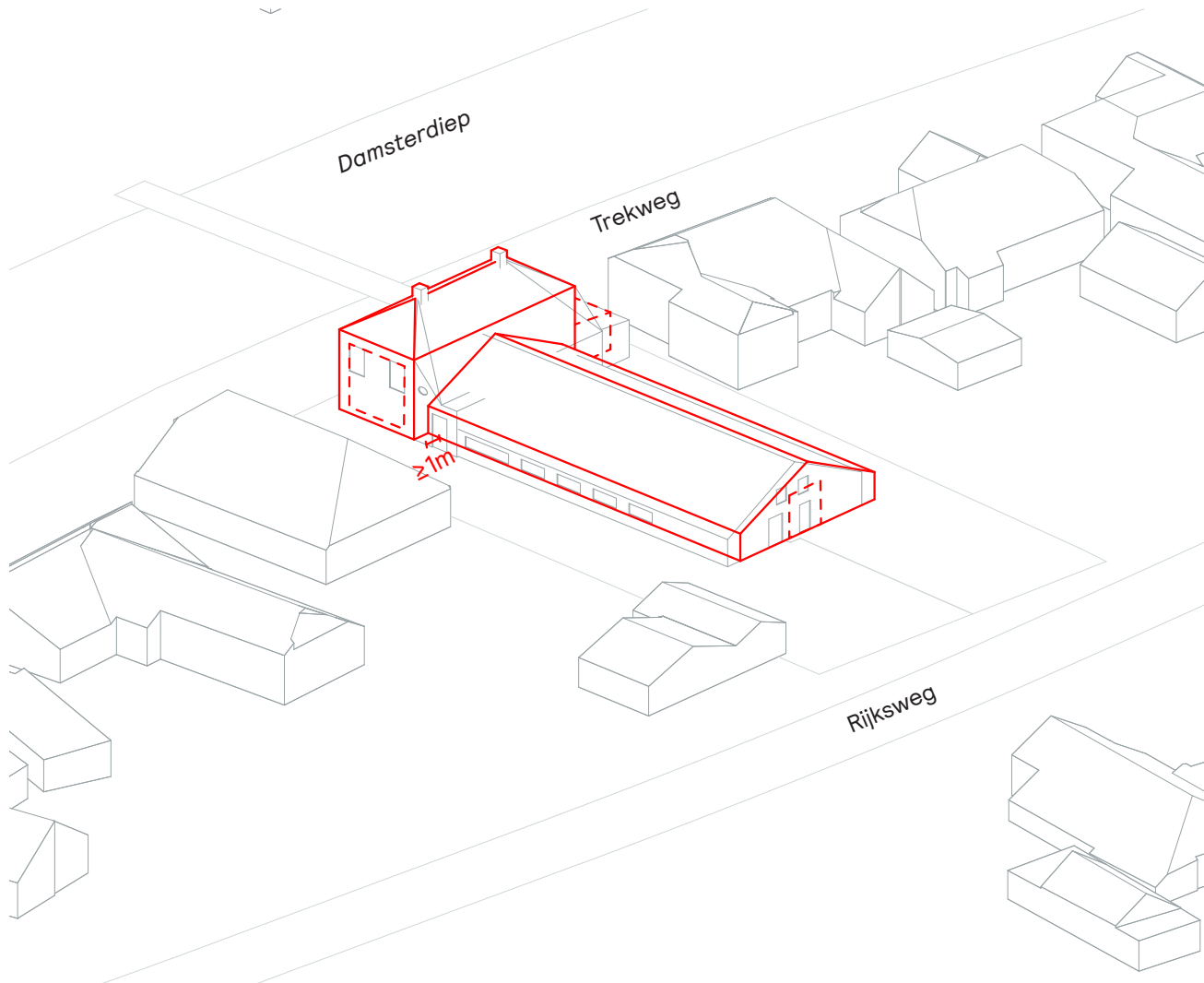
Bouwvolume van de huidige woning

vanaf de Rijksweg gezien



Bouwvolume van de huidige woning + bouwenvelop voor nieuwbouw

vanaf de Rijksweg gezien



Achterhuis:

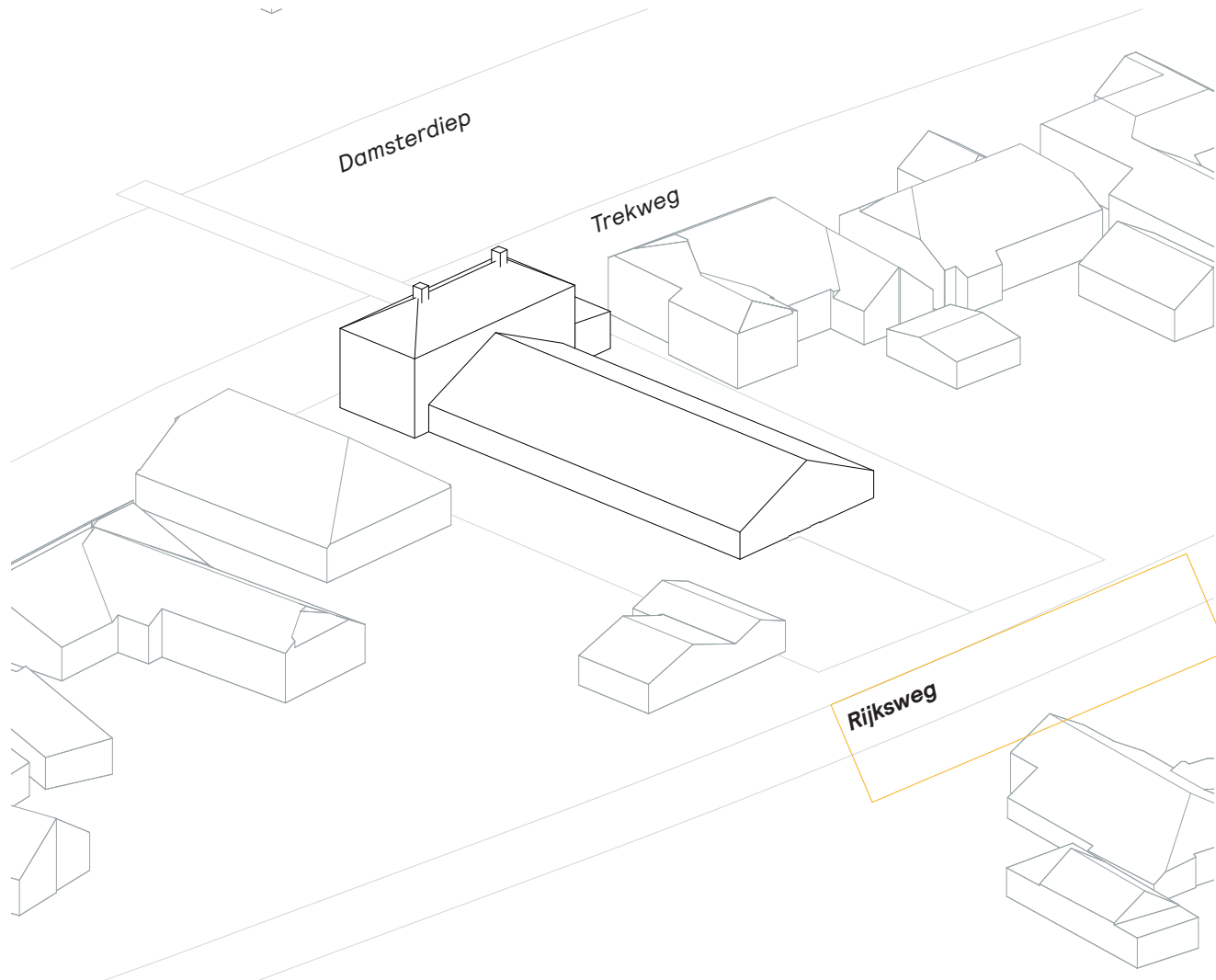
- Eén bouwlaag met zadeldak.
- Maximale nokhoogte: 5,3 m
- Zijgevel minimaal 1 m terugliggend ten opzichte van de zijgevel van het voorhuis

Voorhuis:

- Rooilijnen van de voorgevel en zijgevels blijven intact
- Twee verdiepingen met schilddak
- Twee schoorstenen, symmetrisch geplaatst op de nokpunten
- Maximale goothoogte: 6,3 m, gelijk aan alle zijden
- Maximale nokhoogte: 8,3 m
- Aanbouw toegestaan: maximaal één bouwlaag hoog en minimaal 2,5 m terugliggend ten opzichte van de voorgevel

Bouwvolume voor nieuwbouw

vanaf de Rijksweg gezien



specht architectuur
en stedenbouw

Westerkade 2
9718 AN Groningen
NL

Postbus 5224
9700 GE Groningen
T 050 7115235

info@spechtarchitecten.nl
www.spechtarchitecten.nl