

B i j l a g e 1 :

S t e d e n b o u w k u n d i g a d v i e s



Stedenbouwkundig advies MFA Gerkesklooster

1. Vraagstelling

In Gerkesklooster is het initiatief genomen om voor het dorp een Multi Functionele Accommodatie, hierna te noemen MFA, te ontwikkelen. De gemeente heeft verzocht om voor de locatie, gelegen op het grondgebied tussen Gerkesklooster en Stroobos, ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen. Daarbij is aangegeven dat er allereerst wordt gedacht aan huisvesting van een basisschool, de kinderopvang, een peuterspeelzaal en een jeugdthunk. Er dient daarnaast rekening te worden gehouden met een verdere ontwikkeling van voorzieningen zoals dorps huis en gymlokaal.

Op basis van een ruimtelijke analyse moet een stedenbouwkundig kader worden opgesteld waarin een ruimtelijke visie naar voren komt. Deze wordt aangevuld met ruimtelijke richtlijnen voor landschap en bebouwing.

2. Bestaand beleid

Bestemmingsplan

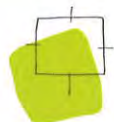
Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 december 1976. De huidige bestemming van het plangebied is Agrarische Doeleinden (categorie Agrarisch Gebied) en biedt geen mogelijkheden voor bouwwerken.

Geconcludeerd mag worden dat er volgens het vigerend bestemmingplan op het perceel geen MFA kan worden opgericht.

Structuurvisie

De gemeente Achtkarspelen werkt aan de opstelling van een structuurvisie. Een visie die samenbindt en enthousiasmeert; die als kapstok en kader fungeert. De visie gaat over alle ruimtelijke ordeningsthema's, maar wel met het oog op een aangenaam Achtkarspelen; een aangename samenleving. Uit de concept structuurvisie is de volgende passage overgenomen met het daarbij behorende kaartfragment:

De huidige schoolvoorziening voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Een nieuwe multifunctionele school is geprojecteerd tussen de twee dorpen in. Ter afronding van dit gebied worden tevens beperkte mogelijkheden voor de bouw van enkele woningen gezien. Dit gebied is daarom aangeduid als 'voorzieningen en wonen'.



Fragment concept structuurvisie kaart Gerkesklooster-Stroobos

Welstandsnota

Naast het bestemmingsplan, is er een Welstandsnota opgesteld voor de Gemeente Achtkarspelen, die welstandsrichtlijnen bevat.

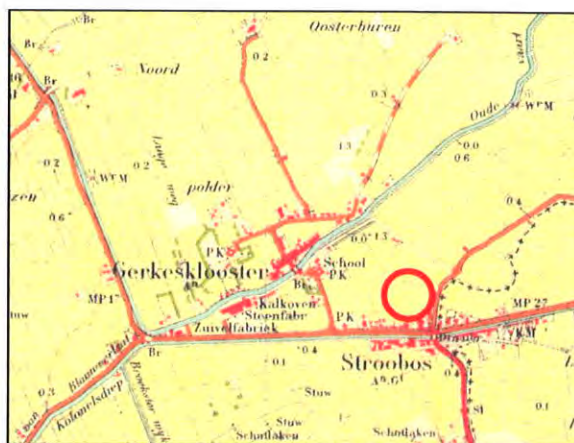
In welstandsnota valt het plangebied in het Buitengebied (Woudengebied). Het accent ligt daarbij op het behouden en versterken van de aanwezige karakteristiek. Op het plangebied ligt de aanduiding (her)ontwikkelingslocatie. Als gevolg daarvan gelden de spelregels zoals opgenomen in paragraaf 2.5 van de welstandsnota.

3. Huidige situatie

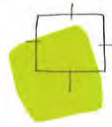
Historisch beeld



Kaartbeeld 1850



Kaartbeeld 1914



Kenmerken:

- Historische gegroeide lintbebouwing.
- Plangebied als groene wig tussen twee naar elkaar toe gegroeide dorpen
- Gerkesklooster laatste 40 jaar relatief snel gegroeid door ligging aan Prinses Margrietkanaal

Kaartbeeld 1965

Huidige situatie

Gerkesklooster-Stroobos is een combinatie van het dorp Gerkesklooster, dat op een terp is ontstaan nabij het klooster Klaarkamp, met het lintdorp Stroobos dat is uitgegroeid tot een zelfstandig dorp. De buurtschap Stroobos is van oorsprong ontstaan als bebouwingslint langs de Stroobosser Trekvaart. In latere jaren heeft uitbouw van Gerkesklooster in zuidelijke richting plaatsgevonden. Bepalend voor het aanzien van Stroobos en Gerkesklooster is het aan de zuidkant gegraven Prinses Margrietkanaal, waaraan de twee dorpen mede een sterke industriële ontwikkeling danken.

Het plangebied is in de huidige situatie een open stuk agrarisch grasland. Het plangebied vormt een groene open wig tussen de bebouwing van de twee dorpen Gerkesklooster en Stroobos. Vanaf deze plek is er zicht op het omringende agrarische landschap. Het landschap in dit zeekeiweidegebied kent een grillige structuur. Dit komt mede tot uiting in de kronkelige wegen en waterlopen.



Kaartbeeld 2004



Zicht op plangebied met Gerkepad



Het plangebied wordt aan de zuidelijke rand ingesloten door allerlei achterkanten van aangrenzende bebouwingspercelen. Deze meest zuidelijke hoek is niet echt zichtbaar vanaf de Sarabos. De bebouwing van de aangrenzende percelen bestaat uit individuele historische lintbebouwing en bebouwing uit de uitleggebieden. Aan de westzijde grenst het plangebied aan vrijstaande woningen en enkele blokken rijenwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap. De rijenwoningen liggen tegenover het centrale “dorpsplein”. Bij handhaving van deze woningen is een directe ligging van de MFA aan de openbare ruimte in het dorp niet mogelijk. De betreffende woningen zijn redelijk gedateerd. Elders wordt dit type al geherstructureerd.

Vanaf de Klaarkamp in zuidoostelijke richting is via een doodlopend parkeerpleintje het Gerkepad bereikbaar. Deze loopt achter de lintbebouwing langs en sluit aan op de Sarabos.



Kenmerken:

- Grillige (landschappelijke) structuur
- Open landschap met daarin enkele groene puntverdichtingen
- Nabijheid van de waterwegen Oude Vaart en Prinses Margrietkanaal
- Plangebied heeft een (zicht)relatie met landschap
- Zuidelijke en westelijke rand plangebied ingesloten door achterkanten bebouwing
- Gerkepad is voet- en fietsverbinding tussen Sarabos en Klaarkamp

Kaartbeeld plangebied e.o.

4. Visie

Deze locatie is gelet op de nu aanwezige functies en de plek in het dorp, interessant voor een doorontwikkeling op termijn aan het “centrale dorpsplein”. Doordat de rijenwoningen aan de westzijde van het plangebied niet op korte termijn gesloopt kunnen worden, zal het gebouw in twee fasen worden gerealiseerd. De eerste fase betreft het realiseren van de brede school en jeugdthunk achter deze rijenwoningen. In de tweede fase, wanneer de rijenwoningen zijn gesloopt, zal het gebouw worden



uitgebreid kunnen worden met functies als dorpshuis en gymzaal. Deze uitbreiding zal dan aan het “centrale dorpsplein” komen te staan.

Als visie op het totaalbeeld stellen wij het volgende:

- In de eerste fase het gebouw op relatief korte afstand situeren achter de bestaande rijenwoningen. In de tweede fase zal het gebouw uitbreiden met dorpshuis en sporthal richting het “centrale” dorpsplein;
- De buitenruimten gunstig situeren ten opzichte van de bezonning en op minimaal 30 meter afstand van de aangrenzende bebouwing;
- Een 30 km-uur verkeersverbinding realiseren tussen de Sarabos en de Klaarkamp;
- Een ‘kiss and ride’-zone realiseren in combinatie met parkeren nabij de entree van het schoolgebouw;
- Bestaande groen- en waterstructuren zoveel mogelijk handhaven en aanvullen met nieuwe groen- en waterstructuren.



Kaartbeeld visie MFA



Programma

Voor de eerste fase is uitgegaan van het volgende programma voor het MFA:

- school 750 m²
- peuterspeelzaal 100 m²
- kinderopvang 100 m²
- jeugdthonk 65 m²
- erfverharding t.b.v. spelen circa 350 m²
- 'kiss and ride'- zone
- 25 parkeerplaatsen

5. Ruimtelijke randvoorwaarden

De visie geeft op hoofdlijnen de inzet voor het plangebied. Ter aanvulling daarop zijn ruimtelijke randvoorwaarden nodig. De woningbouwrijen worden in de 2^e fase verwijderd. Daardoor kan een optimale relatie met Gerkesklooster worden bereikt. Vanuit de visie doorwerkend stellen wij het volgende voor:

- Het gebouw wordt opgericht binnen het op de schets aangegeven bebouwingsvlak parallel aan het plein;
- Het gebouw heeft eenzijdige oriëntatie;
- De bouwmassa bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met duidelijke kap; de maximale goothoogte is 5,5 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter hoog; een uitzondering hierop is een (hoek)accent deze mag plat worden afgedekt;
- Het gebouw komt op een overgang naar het landschap en aan het dorpsplein te liggen. Om die reden wordt zorgvuldigheid aanbevolen ten aanzien van de architectonische uitwerking. Wij adviseren:
 - Het gebouw wordt in twee fasen gerealiseerd. Hiermee zou in de realisatie van het gebouw rekening gehouden moeten worden. Uiteindelijk dient het gebouw één duidelijke samenhangende hoofdvorm te hebben en één architectonische expressie. Het gebouw heeft na de uiteindelijke realisatie een patio die in het verlengde ligt van de waterloop achter de kavels aan de Klaarkamp;
 - Een accent in de bebouwing is mogelijk bij de entree van het gebouw en op de hoek van de Klaarkamp en de nieuw aan te leggen weg;
 - Het materiaalgebruik dient traditioneel te zijn, bijvoorbeeld overwegend baksteen met op onderdelen hout, glas en/of plaatmateriaal en vlakke pannen voor het dak;
 - Het kleurgebruik is ingetogen; sterk contrasterende kleuren zijn niet gewenst;
 - De detaillering is sober maar wel verzorgd.
- Aan de noordzijde wordt de nieuw aan te leggen weg begeleid met een rij bomen van de 1^e orde van inheemse soort;
- De achterzijde van de kavels aan de Sarabos worden afgeschermd met een haag (bv liguster);
- Waterberging (nader te bepalen) kan worden gerealiseerd in de hoek van de Sarabos en de nieuw aan te leggen weg. De waterberging aanleggen als ruimtelijke en ecologische verbijzondering;



- De parkeernorm uit het ASVV 2004 dient te worden aangehouden; als er wordt uitgegaan van een toevoeging van 1000 m² oppervlak van het MFA in de eerste fase, dan ontstaat een extra parkeerbehoefte van circa 25 parkeerplaatsen (norm is gemiddeld 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.). Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw (aan de zijde van de entree van de school) in combinatie met een eenrichtingsverkeerstructuur voor halen en brengen en ten noorden ten behoeve van het jeugdhonk.
Het parkeren kan in fase 2 ten zuiden van het gebouw worden uitgebreid;
- De pleinruimte voor de school is gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw. De pleinruimte voor peuterspeelzaal en kinderopvang aan de noordzijde. Het terras voor het jeugdhonk bevindt zich aan de oostzijde.

NB: bij het volgen van bovenstaande benadering, is er sprake van strijd met het bestemmingsplan en moet er rekening gehouden worden met een planologische procedure. Vooruitlopend daarop zijn bovenstaande aanwijzingen vertaald naar een bijgevoegd kaartbeeld 'schets van de ruimtelijke randvoorwaarden'. Wij adviseren om in lijn van bovenstaand ruimtelijk kader de verdere ontwikkeling van dit gebied te beoordelen.



Schets van ruimtelijke randvoorwaarden fase 1



Schets van ruimtelijke randvoorwaarden van totale realisatie fase 1 en fase 2

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 21 april 2010