

BIJLAGE 2

**Notitie
'Invulling vrijkomende locaties
Lutjegast en Kornhorn'**

GEMEENTE GROOTEGAST

NOTITIE

INVULLING VRIJKOMENDE LOCATIES

LUTJEGAST EN KORNHORN

Notitie
Invulling vrijkomende locaties
Lutjegast en Kornhorn

Code 081403 / 12-11-08

GEMEENTE GROOTEGAST 081403 / 12-11-08

NOTITIE

INVULLING VRIJKOMENDE LOCATIES LUTJEGAST EN KORNHORN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. LUTJEGAST	1
2. 1. Algemeen	1
2. 2. Uitgangspunten	1
3. KORNHORN	4
3. 1. Algemeen	4
3. 2. Uitgangspunten	4

1. INLEIDING

In het conceptbestemmingsplan Kleine Dorpen van de gemeente Grootegast is aangegeven dat samen met de dorpen Lutjegast en Kornhorn wordt gestreefd om in de periode tot 2010 te komen tot de realisering van nieuwe multifunctionele centra (MFC) in beide dorpen. In deze notitie wordt ingegaan op de vrijkomende locaties van de huidige dorpshuizen in beide plaatsen en de school in Kornhorn door de ontwikkeling van de multifunctionele centra. Deze notitie zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

2. LUTJEGAST

2. 1. Algemeen

In de plantoelichting van het bestemmingsplan Kleine dorpen is aangegeven, dat voor Lutjegast op afzienbare termijn wordt ingezet op de realisering van een nieuw multifunctioneel centrum. De planologische basis daarvoor zal in een apart bestemmingsplan voor het MFC worden gelegd. Dat betekent dat in de toekomst het huidige dorpshuis aan de Kompasstraat zijn functie verliest. Met het oog daarop moet nagedacht worden over de toekomstige invulling van het terrein.

In het bestemmingsplan wordt voorlopig – gezien ook het huidige gebruik - ingezet op een bestemming “Maatschappelijk”, een bestemming die is afgestemd op het aanwezige gebruik en de huidige bebouwing.

Tegelijk is aan het terrein met omliggende gronden een wijzigingsbevoegdheid (op grond van artikel 3.6. lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening) toegevoegd. Met behulp daarvan kan via een aparte (verkorte) procedure een wijziging van de bestemming worden geregeld.

2. 2. Uitgangspunten

Voor een toekomstige wijziging geef het bestemmingsplan het kader. Daarbij gleden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten.

Afbakening

Voor een gebied dat bij een toekomstige wijziging kan worden betrokken, geeft de plankaart een begrenzing: het huidige dorpshuis, inclusief enkele aangrenzende verharde en onverharde delen (parkeren aan de noordzijde, groen aan verschillende zijden). Bij een nieuwe bestemming wordt uitgegaan van een woonfunctie. Op grond van het reguliere beleid van de gemeente mag daarbij ook beroep/bedrijf-aan-huis worden uitgeoefend.

Programma

In programmatische zin wordt een te bouwen aantal woningen ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals dat periodiek wordt vertaald in een (bestuurs-)overeenkomst met de provincie Groningen.

In de huidige afspraken is woningbouw reeds opgenomen, waarbij het precieze aantal woningen nog is open gehouden, afhankelijk van de mogelijkheden van het terrein.

Functioneel leent een vrijkomend gebied zich voor een grondgebonden invulling (enkele woningen die aansluiten op de bestaande woonomgeving. Ook zijn de mogelijkheden voor een zekere kleinschalige wooncomplex (= niet-grondgebonden invulling) te onderzoeken.

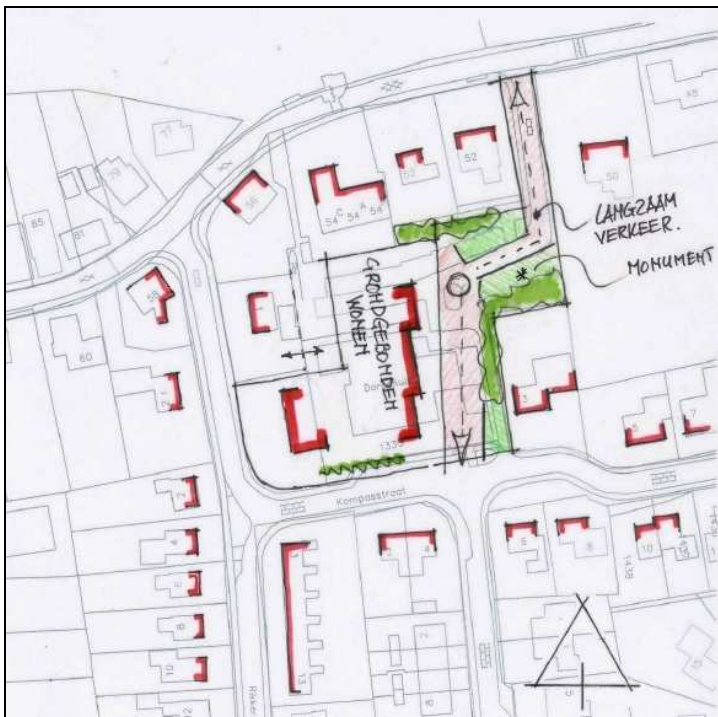
Stedenbouwkundig

In ruimtelijke zin gaat het om een locatie die ligt ten zuiden van de wegbebouwing langs de Abel Tasmanweg, aan het begin van de zuidelijk daarvan gelegen woonbuurten die in de naoorlogse decennia planmatig zijn ontwikkeld.

Als randvoorwaarden voor de invulling kunnen worden aangegeven:

- aansluiten bij het aanwezige patroon van rooilijnen langs de Rikkerdweg en de Kompasstraat, waarbij de hoeklocatie een meerzijdige oriëntatie verdient;
- kleinschalige, eenvoudige hoofdvorm;
- hoogtes: één tot twee bouwlagen met kap;
- goede overgang naar omliggende terreinen;
- ontsluiting aan bestaande straten met benutting bestaande verbinding Kompasstraat-Abel Tasmanweg.

In onderstaande modellen zijn enkele indelingsmogelijkheden weergegeven, zowel in de vorm van een grondgebonden invulling (vrijstaand, half-vrijstaand), als in de vorm van een kleinschalig complex.



Figuur 1. Stedenbouwkundige modellocatie dorpshuis Lutjegast: grondgebonden wonen



Figuur 2. Stedenbouwkundig model locatie dorpshuis Lutjegast: kleinschalig complex

Beeldkwaliteitseisen

Bij een nieuwe invulling is ook een goede beeldkwaliteit van belang. De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting zullen op grond van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. lid 1 sub a worden vastgelegd. Het gaat hierbij om met name de plaatsbepaling, nokrichting en hoofdvorm van woningen. De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, efscheiding, oriëntatie van woningen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt.

In het huidige *Welstandsplan Gemeente Grootegast (2004)* worden bijzondere gebouwen als dorpshuizen en scholen onder het beleid aangaande "overige gebouwencomplexen" gebracht. De welstandscriteria zijn afgestemd op deze bestaande complexen.

Bij een nieuwe invulling kondigt het Welstandsplan aparte criteria aan, afgestemd op de nieuwe opzet. Daarvoor wordt parallel aan een toekomstig wijzigingsplan een partiële wijziging van het welstandsplan vastgesteld. Daarbij wordt aangesloten bij de stedenbouwkundig kader van het bestemmingsplan.

3. KORNHORN

3. 1. Algemeen

In de plantoelichting is aangegeven, dat voor Kornhorn op afzienbare termijn wordt ingezet op de realisering van een nieuw multifunctioneel centrum (aan de Provinciale weg). Ook de basisschool wordt in combinatie met de nieuwe dorpshuisfunctie gehuisvest. De planologische basis daarvoor zal in een apart bestemmingsplan voor het MFC worden gelegd. Dat betekent dat in de toekomst de huidige basisschool aan de Provinciale weg en het huidige dorpshuis aan de Hoornhuusstraat zijn functie verliest. Met het oog daarop moet nagedacht worden over de toekomstige invulling van de terreinen.

In het bestemmingsplan wordt voorlopig – gezien ook het huidige gebruik - ingezet op een bestemming “Maatschappelijk”, een bestemming die is afgestemd op het aanwezige gebruik van de locaties.

Tegelijk is aan de terreinen met omliggende gronden een wijzigingsbevoegdheid (op grond van artikel 3.6. lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening) toegevoegd. Met behulp daarvan kan via een aparte (verkorte) procedure een wijziging van de bestemmingen worden geregeld.

3. 2. Uitgangspunten

Voor een toekomstige wijziging geef het bestemmingsplan het kader. Daarbij gleden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten.

Afbakening

Voor de twee locaties die bij een toekomstige wijziging worden betrokken, geeft de plankaart een begrenzing. Het gaat om twee locaties:

- het huidige dorpshuis, inclusief een bijbehorend groenterrein aan de noordzijde, een uitloopterrein van het dorpshuis, tevens in gebruik als speelgelegenheid;
- de huidige basisschool, inclusief daarbij behorende terreinen aan de straatzijde en aan de noordkant.

Hieronder volgen de uitgangspunten voor respectievelijk de locatie dorps- huis en basisschool.

Locatie dorpshuis

Bij een nieuwe functie wordt uitgegaan van een woonfunctie. Deze kan goed aansluiten op de omliggende woonomgeving. Op grond van het reguliere beleid van de gemeente mag daarbij ook beroep/bedrijf-aan-huis worden uitgeoefend.

Programma:

In programmatische zin wordt een te bouwen aantal woningen ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals dat periodiek wordt vertaald in een (bestuurs-)overeenkomst met de provincie Groningen.

In de huidige afspraken is de locatie van het dorps huis reeds voor woningbouw opgenomen. Daarbij is het precieze aantal woningen nog open gehouden, afhankelijk van de mogelijkheden van het terrein.

In functionele zin leent een vrijkomend gebied zich voor een grondgebonden invulling (enkele woningen die aansluiten op het bestaande patroon).

Stedenbouwkundig

Ruimtelijk gaat het om een locatie die aansluit bij bestaande woonbebouwing die aan diverse zijden planmatig is ontwikkeld.

Het bijbehorend terrein van het dorps huis (groengebiedje aan de noordzijde) is met singels duidelijk gemarkeerd van het buitengebied en vormt als zodanig een afgerond geheel met de bebouwing.

Als randvoorwaarden voor de invulling kunnen worden aangegeven:

- landschapskarakteristiek (singels) inpassen;
- aansluiten bij het aanwezige patroon van rooilijnen langs de Hornhuusstraat;
- aansluiten bij de hoofdvorm van naastgelegen woonbebouwing (één à twee bouwlagen met kap).

In onderstaande figuren zijn modellen met enkele indelingsmogelijkheden weergegeven in de vorm van een grondgebonden invulling (vrijstaand, half-vrijstaand).



Figuur 3. Stedenbouwkundig model locatie dorps huis Kornhorn: grondgebonden woningen



Figuur 4. Stedenbouwkundig model locatie dorps huis Kornhorn: grondgebonden woningen



Figuur 5. Stedenbouwkundig model locatie dorps huis Kornhorn: grondgebonden woningen

Locatie basisschool

Bij een nieuwe functie wordt de ruimte geboden voor enkele functieveranderingen. Zo kan het bestaande pand desgewenst geschikt worden gemaakt voor een kleinschalige kantoor, te combineren met een woning. In dat geval is de bestaande bebouwing maatgevend, maar kan deze uiteraard wel geschikt worden gemaakt voor dienstverlening. Mocht het bestaande pand niet geschikt zijn te maken voor een andere functie, dan komt, gezien ook de omliggende bebouwing, een woonfunctie in aanmerking. De ligging van het terrein – enigszins gelegen op een binnenterrein – is een duidelijke randvoorwaarde bij de invulmogelijkheden.

Programma

In programmatische zin zal een te bouwen aantal woningen voor zover nodig worden ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals dat periodiek wordt vertaald in een (bestuurs-)overeenkomst met de provincie Groningen.

In de huidige afspraken is deze locatie nog niet meegenomen, vanwege de nog nader te bepalen keuze over de functie. Wel is een bescheiden reservering gedaan voor incidentele gevallen. Indien incidentele woningbouw aan de orde komt, zal deze meegenomen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Stedenbouwkundig

Ruimtelijk gaat het om een locatie die aansluit bij bestaande bebouwing die aan de Provinciale weg. Laatstgenoemde bebouwing behoort tot de oorspronkelijke weg-dorpbebouwing van Kornhorn. De schaal van de bebouwing is passend ten opzichte van de Provinciale weg.

Het bijbehorend terrein van de school (plein, toegang etc.) ligt aan de zuidzijde. Ook kan het schoolterrein vanaf de noordzijde bereikt worden. Het schoolterrein grenst oostelijk aan een binnengebied zonder bebouwing (cultuurgrond, tuin). Gelet op het aanwezige gebruik maakt dit geen deel uit van het studiegebied.

Als randvoorwaarden voor de invulling kunnen worden aangegeven:

- aansluiten bij de het aanwezige patroon van rooilijnen langs de Provinciale weg;
- een nokrichting haaks op de doorgaande weg;
- aansluiten bij schaal en hoofdvorm van naastgelegen woonbebouwing (individualiteit; bebouwing in één bouwlaag met kap). Er is overwegend sprake van een evenwichtige schaal tussen bebouwing en weg.

In onderstaande figuren zijn zowel modellen opgenomen met functieverandering van het bestaande pand als met een beperkte inbreiding met enkele woningen.



Figuur 8. Stedenbouwkundig model locatie school Kornhorn: grondgebonden woningen

Beeldkwaliteitseisen

Bij een nieuwe invulling is ook een goede beeldkwaliteit van belang. De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting zullen op grond van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. lid 1 sub a worden vastgelegd. Het gaat hierbij om met name de plaatsbepaling, nokrichting en hoofdvorm van woningen.

De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, erscheiding, oriëntatie van woningen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt.

In het huidige *Welstandsplan Gemeente Grootegast (2004)* worden bijzondere gebouwen als dorpshuizen en scholen onder het beleid aangaande "overige gebouwencomplexen" gebracht. De welstandscriteria zijn afgestemd op deze bestaande complexen.

Bij een nieuwe invulling kondigt het Welstandsplan aparte criteria aan, afgestemd op de nieuwe opzet. Daarvoor wordt parallel aan een toekomstig wijzigingsplan een partiële wijziging van het welstandsplan vastgesteld. Daarbij wordt aangesloten bij de stedenbouwkundig kader van het bestemmingsplan.

