



WITPAARD

VERNIEUWEND
IN HET VORMGEVEN
VAN NEDERLAND



Stedenbouwkundig adviesbureau

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE MCO OOSTWOLD EN OMGEVING & HERINVULLING
LOCATIE GAVEHOEK/GAVEHUIS
GEMEENTE LEEK



INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE OPGAVE: TWEE LOCATIES	5
1.3	LEESWIJZER	7
2	ANALYSE	8
2.1	RUIMTELIJK	9
2.2	FLANKERENDE ONTWIKKELINGEN	15
2.3	BELEMMERINGEN	15
2.4	SAMENGEVAT: HET DEFINITIEVE PROGRAMMA	17
3	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	20
3.1	LOCATIE MCO	21
3.2	LOCATIE GAVEHOEK/GAVEHUIS	25
3.3	VERVOLG	29

Colofon:

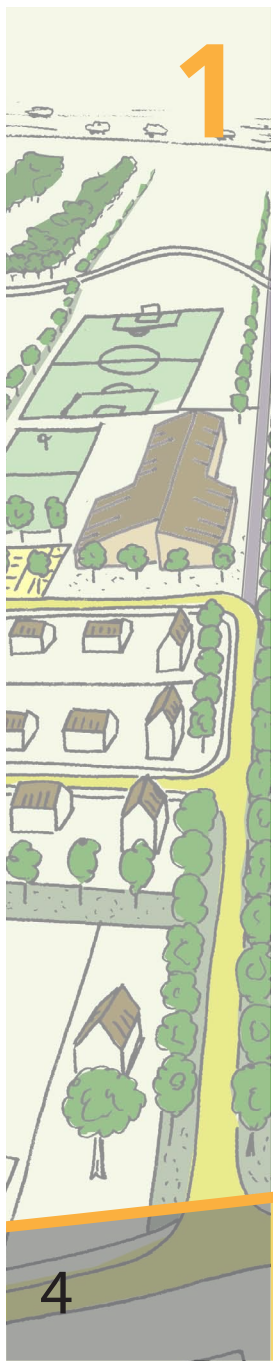
Opdrachtgever:
Gemeente Leek

Contactpersoon:
Peter Jonk

Projectteam WITPAARD:
Gerrit van Houten, Derrie de Vries

Projectnummer:
B01034.022.001

Versie/datum:
Definitief / april 2009



INLEIDING



Ligging plangebieden in Oostwold; In het vervolg van deze rapportage zullen deze gebieden steeds afzonderlijk worden beschreven.

1. Locatie MCO
2. Locatie Gavehoek/Gavehuis



1.1 AANLEIDING

Dit document dient als stedenbouwkundige verantwoording voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen in Oostwold. De visie is opgesteld in opdracht van de gemeente Leek.

Initiatieven vanuit de bevolking hebben de gemeente aangezet tot het houden van een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek. Hierna is besloten tot het geven van een leefbaarheidsimpuls aan het dorp Oostwold in de vorm van een nieuw Multifunctioneel centrum, in het vervolg genoemd als MCO.

Het MCO zal onderdak bieden aan een breed scala van voorzieningen welke van vitaal belang zijn voor het dorp. Een belangrijk onderdeel van het MCO zal de huisvesting van een tweetal scholen zijn, welke nu elders in het dorp zijn gevestigd. De CBS Gavehoek, en de OBS Oleander hebben in 2002 besloten om verder te gaan als brede school gebaseerd op het daltononderwijs. Daarnaast zullen ook de voorzieningen van het dorpshuis het Gavehuis in het MCO worden ondergebracht.

Op de plaats van het voormalige sportterrein van Oostwold heeft de gemeente een ideale locatie gevonden om het MCO te kunnen realiseren. Deze locatie aan de rand van het dorp, direct achter de Hoofdstraat is in bezit van de gemeente. Het biedt de mogelijkheid tot het maken van een (landschappelijk) meer passende dorpsrand op de plek gelegen langs de rijksweg A7. De huidige sportvelden zullen worden opgeschoven in de richting van deze rijksweg, terwijl de kleed- & kantine accommodaties gecombineerd kunnen met de andere faciliteiten van het MCO.

Derhalve komt er langs de Hoofdstraat een locatie vrij voor herontwikkeling. Dit betreft de locatie van de CBS Gavehoek en dorpshuis het Gavehuis welke naast elkaar gelegen zijn. Omdat het om een beeldbepalende locatie in Oostwold gaat, is een goede stedenbouwkundige inpassing voor dit gebied eveneens van belang.

1.2 DE OPGAVE: TWEE LOCATIES

Deze stedenbouwkundige visie heeft betrekking op een tweetal locaties te weten; de MCO locatie en de locatie Gavehoek/

Gavehuis. Onderstaand worden de programma onderdelen en de randvoorwaarden genoemd.

Randvoorwaarden MCO locatie

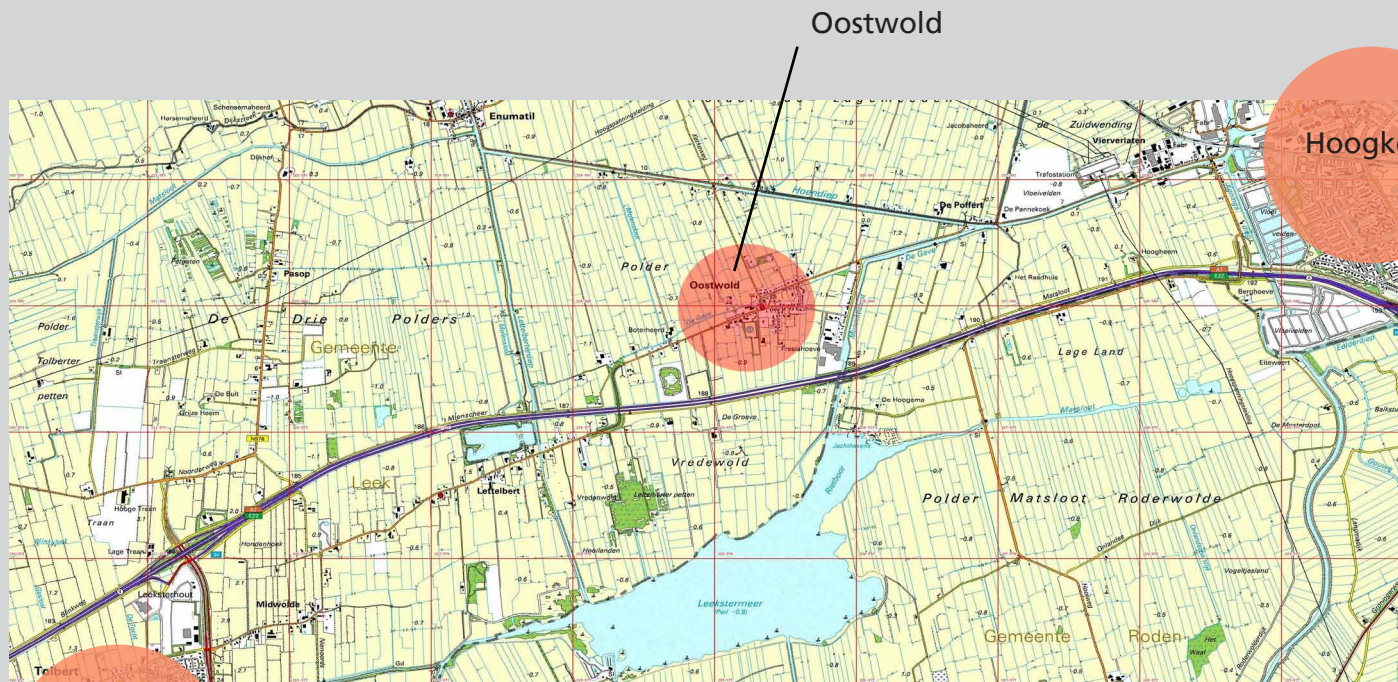
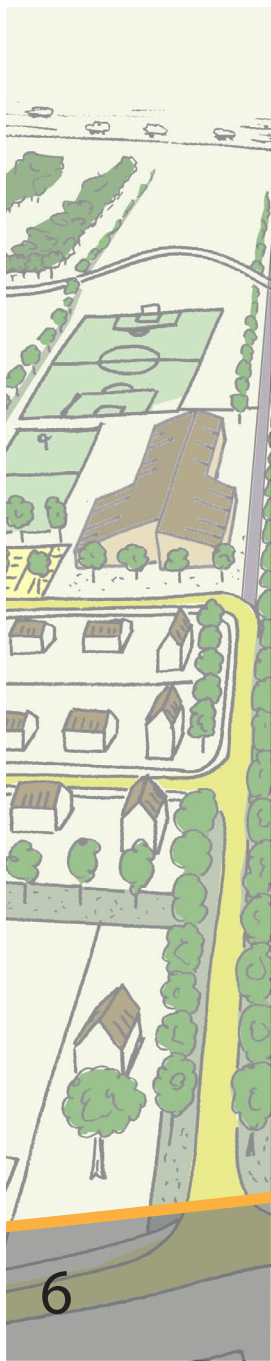
De invulling van deze locatie bestaat grofweg uit drie onderdelen te weten een nog nader te bepalen aantal woningen, een MCO en een sportvelden complex. Hieronder volgen de voorwaarden welke als startpunt voor de visie zijn gebruikt:

- Woningen; Teneinde het plan financieel haalbaar te maken, en om de natuurlijke groei van het dorp op te kunnen vangen wordt binnen de locatie ruimte voor woningbouw gemaakt.
- MCO; Om de voorzieningen van Oostwold voor de toekomst te kunnen behouden, is een bundeling van krachten nodig. Het onderbrengen van de scholen, het dorpshuis, en de kantine/kleedaccommodaties van verschillende sportverenigingen onder 1 dak, levert een gebouw op welke efficiënter gebruikt zal worden.
- Sportvelden; Door zowel de voetbalvereniging als de korfbalclub naast het MCO te plaatsen kunnen beide gebruik maken van dezelfde kleed/kantine accommodatie, en worden bijvoorbeeld de parkeerplaatsen beter/vaker gebruikt.
- Om een goede bereikbaarheid van de locatie te verkrijgen is een perceel langs de Hoofdstraat aangekocht vanwaar een doorsteek met een voldoende breed profiel wordt gemaakt. Een doorsteek in de vorm van een laan, passend bij de landschapskarakteristieken van Oostwold heeft dan ook de voorkeur.

Randvoorwaarden locatie Gavehoek/Gavehuis

De locatie Gavehoek/Gavehuis is kleiner en heeft een minder uitgebreid programma:

Het bestaande schoolgebouw is in de visie gehandhaafd; het gebouw is beeldbepalend en de ligging op enige afstand van de Hoofdstraat geeft meer mogelijkheden voor ontwikkelingen op de locatie van het Gavehuis. Met het behouden van het schoolgebouw is ook rekening gehouden met uitbreiding van het naastgelegen horecabedrijf. Ook is het denkbaar dat het schoolgebouw wordt opgedeeld in meerdere woningen of



Topografische kaart Oostwold en omgeving



een andere bestemming krijgt. Het huidige schoolplein blijft onbebouwd en krijgt een nieuwe openbare functie als verblijfsgebied.

Op de locatie van het dorps huis is nieuwbouw mogelijk, het gebouw is verouderd, maar wordt nog altijd positief gewaardeerd door de bevolking. De afwijkende bouwperiode, (vierkante) vorm en het feit dat het door de bevolking zelf gebouwd is, verklaard deze waardering. De vorm, verschijningsvorm en grootte maken het gebouw echter moeilijk geschikt voor andere functies. Omdat gedacht wordt aan een nieuwe invulling in de vorm van woningen gebouwd in bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap is nieuwbouw hier het meest voor de hand liggend. Gezien de leeftijd van het gebouw lijkt vervanging ook economisch verantwoord.

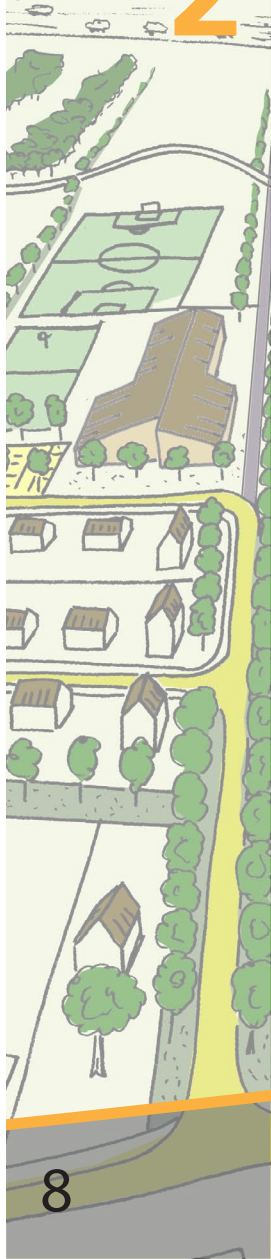
1.3 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het proces beschreven waarvan deze visie het product is. Vanuit de analyses zijn randvoorwaarden gesteld waarmee een concept is gemaakt.

In het derde hoofdstuk wordt de uiteindelijke visie gepresenteerd. Per locatie is een ontwerp gemaakt ondersteund door bijbehorende referentiebeelden. Afsluitend wordt het vervolgtraject beschreven.

2

ANALYSE



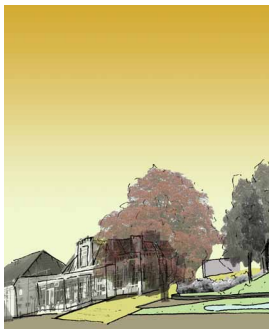
BELEID IN VOORBEREIDING



Ontwerp structuurkaart IGS (Juurlink + Geluk): totale plangebied

Ontwerp structuurkaart IGS (Juurlink + Geluk) uitsnede Oostwold

Op de structuurkaart voor Oostwold is al rekening gehouden met het MCO en de sportaccommodatie (op de kaart aangegeven met en S en V). De ontwikkeling van een landgoed past eveneens in het beeld van de landschapontwikkeling tussen Oostwold en de A7.



2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Algemeen

Oostwold is een kleine kern in de gemeente Leek. De kern telt een kleine 700 inwoners

Oostwold ligt ten noorden van de Rijksweg A7, de verbinding tussen Heerenveen en Groningen. Het ligt op ongeveer 6 kilometer van Groningen.

Om tot een goede stedenbouwkundige visie voor de twee gebieden onderling te komen is een terugkoppeling met het hogere schaalniveau van belang. In het (ontwerp) IGS wordt reeds een ontwikkelingsrichting voor Oostwold aangegeven. Deze aanbevelingen zijn in het kader van deze visie overgenomen en uitgewerkt tot een structuurkaart voor Oostwold specifiek. Zodoende zijn de uitgangspunten voor deze visie ontstaan.

Intergemeentelijk structuurplan Leek - Roden (ontwerp)

Omdat de gewenste ontwikkeling op de schaal van Oostwold relatief groot is, is het belangrijk dat de gewenste ontwikkeling goed aansluit op de bestaande structuren van het gebied. Recentelijk is door het bureau Juurlink + Geluk een Intergemeentelijk Structuurplan (IGS) Leek - Roden opgesteld waarin ook voor Oostwold een analyse van de structuur is gemaakt en de opgave voor de toekomst is vastgelegd. Het document heeft ten tijde van deze visie nog de status van ontwerp en derhalve kunnen er nog aanpassingen volgen. De volgende tekst is overgenomen uit dit ontwerp structuurplan, heeft betrekking op Oostwold, en is meegenomen bij de uitgangspunten voor dit project.

Oostwold is een van de oorspronkelijk agrarische buurtschappen (kerspelen) die zijn gesticht in de 12e-13e eeuw en zijn gelegen op het lint van Marum naar Groningen. Een dergelijk buurschap is in het lint te onderscheiden doordat het zijn eigen kerk heeft.

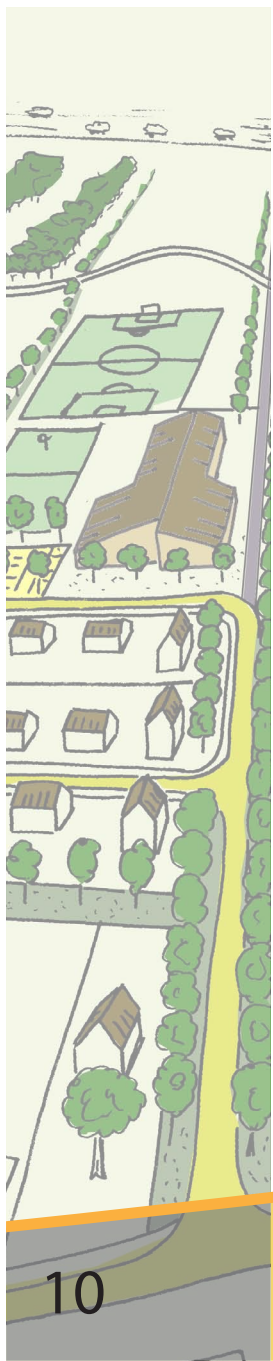
De ontwikkelingen van de kern zijn georganiseerd rondom de Hoofdstraat als onderdeel van het lint van Marum naar Groningen. Later heeft zich industrie gevestigd aan de Munnikevaart waarlangs arbeiderswoningen zijn gerealiseerd. Na de 2e Wereldoorlog zijn hier een aantal kleine woonbuurtjes aan toegevoegd.

Het buurtschap Oostwold functioneert nog steeds als aparte gemeenschap. Tevens ligt het op een strategische locatie omdat hier de Mun-

nikevaart bij het lint wordt gevoegd en overgaat in de Gave. Dit is een potentieel kruispunt voor recreatief verkeer. Tegelijkertijd heeft de aanleg van de A7 Oostwold ontdaan van zijn rustieke landelijke ligging. Deze situatie heeft ertoe geleid dat het IGS voorziet in de uitbreiding van Oostwold. Een drietal ambities kunnen daarmee worden gerealiseerd:

1. Een ondersteuning van de huidige sociale, culturele en commerciële voorzieningen welke op dit moment zijn samengebracht in een multifunctioneel centrum, en het versterken van de buurtschap als zodanig;
2. Het completeren van een langzaamverkeernetwerk (koppeling lint en Leekstermeer);
3. Het realiseren van de buitenplaats Oostwold tussen het dorp en de A7.

In het ontwerp IGS wordt voor het gebied tussen Oostwold en de A7 een versterking van het landschap voorzien met een afwisseling van open en meer dichte kavels, passend bij de hout-singel-elsenstructuur (zie volgende paragraaf). Op sommige plaatsen zijn brede lanen opgenomen in de houtsingels, en de gebieden tussen deze singels zijn geschikt voor de ontwikkeling van buitenplaatsen.



Legenda

- Noordelijke dorpsrand 
- Lintbebouwing 
- Na-oorlogse dorpsuitbreidingen 
- Groen & recreatie-zones 
- Drie-eenheid kerk - pastorietaan - begraafplaats 
- Boerenerf 
- Nieuw landgoed? 
- Houtsingel 



Gewenste ruimtelijke structuur Oostwold



Gewenste ruimtelijke structuur

In aansluiting op het ontwerp IGS is een structuurkaart voor de gewenste ruimtelijke structuur van Oostwold opgesteld (zie pagina 8). Duidelijk te zien is de harde begrenzing van het dorp aan de noordkant; er is alleen bebouwing direct aan het lint. Aan de zuidkant van het dorp is de structuur meer diffuus. In het lint zijn meerdere 'gaten' of doorzichten naar het groen en/of open landschap aanwezig. De gebieden ertussen zijn in de loop der tijd opgevuld door woningbouw. Ook in de groenstructuur van Oostwold bestaat er een tegenstelling tussen noord en zuid; Aan de noordkant ontbreekt structuurversterkende groenaanplant; terwijl aan de zuidkant de langgerekte noord-zuid verkaveling wordt versterkt door de houtsingels. Deze structuur is een voortzetting van de landschapstructuur zoals deze in de vergelijkbare lintdorpen Midwolde en Lettelbert nog sterker aanwezig is. Dit is ook terug te zien in de oprijlanen naar de boerenerven welke in het land, op enige afstand van de Hoofdstraat liggen. Aan de noordkant zijn deze lanen niet aangeplant met bomen, aan de zuidkant maken ze onderdeel uit van de houtsingelstructuur.

Wanneer de drie-eenheid kerk - pastoretuin - begraafplaats als centrum van Oostwold wordt genomen dan bestaat er momenteel een onbalans in de bebouwing. Het 'zwaartepunt' van het dorp ligt aan de oostzijde. De naoorlogse uitbreidingen hebben hieraan bijgedragen. Deze uitlopers vanaf het lint zijn niet altijd succesvol ingepast in het landschap en hebben zeker niet altijd bijgedragen aan een versterking van het landschap.

Een nieuwe dorpsuitbreiding westelijk van de begraafplaats herstelt 'de balans' van het dorp zo goed als mogelijk. Aangezien er in de nabijheid van het dorpscentrum geen andere mogelijke bouwlocaties zijn voor de grotere centrumfuncties, is ook de vestiging van het MCO op deze plek het meest passend. Door het MCO de bebouwingskarakteristiek van een boerenerv te geven, d.w.z. grote dakvlakken en een noord-zuidgerichte bebouwing, wordt het een structuurversterkend element in het landschap. Vanaf de Hoofdstraat loopt er een nieuwe laan naar dit 'boerenerv'. Deze laan of houtsingel is eveneens landschap versterkend. Het behouden van het sportpark op deze plek in het dorp zorgt

ervoor dat de balans in het aanbod van recreatieve voorzieningen gehandhaafd blijft. Momenteel bevindt zich al een recreatiegebied aan de oostzijde van het dorp, welke tevens als buffer dient voor het bedrijfsterrein ernaast, gelegen langs de Munnikevaart. Dit geheel vormt een duidelijke begrenzing van het dorp aan deze zijde. Met het sportpark wordt getracht een dergelijke begrenzing van het dorp aan de westzijde aan te geven. Een nieuw landgoed of buitenplaats kan eveneens bijdragen aan een sterkere begrenzing van het dorp aan de oostzijde.

Welstandscriteria

In de welstandsnota van de gemeente Leek is het dorp Oostwold aangegeven als een afzonderlijk welstandsgebied (5.3b). De waardering van het dorp is deels positief, deels neutraal. Positief is de locatie als grondvorm, het groene karakter van het dorpshart en het profiel, materiaalgebruik en traditionele kleurstelling van de bebouwing. Meer neutraal zijn de richtingen van de bouwmassa's en de vormtaal van de bebouwing. Het welstandsbeleid is erop gericht incidentele aanpassingen mogelijk te maken met behoud van de bestaande sterke karakteristieken zoals genoemd in de welstandsnota. Onderstaand volgen de criteria zoals ze voor Oostwold zijn opgesteld:

Ruimte:

- Huidig karakter respecteren.

Plaatsing:

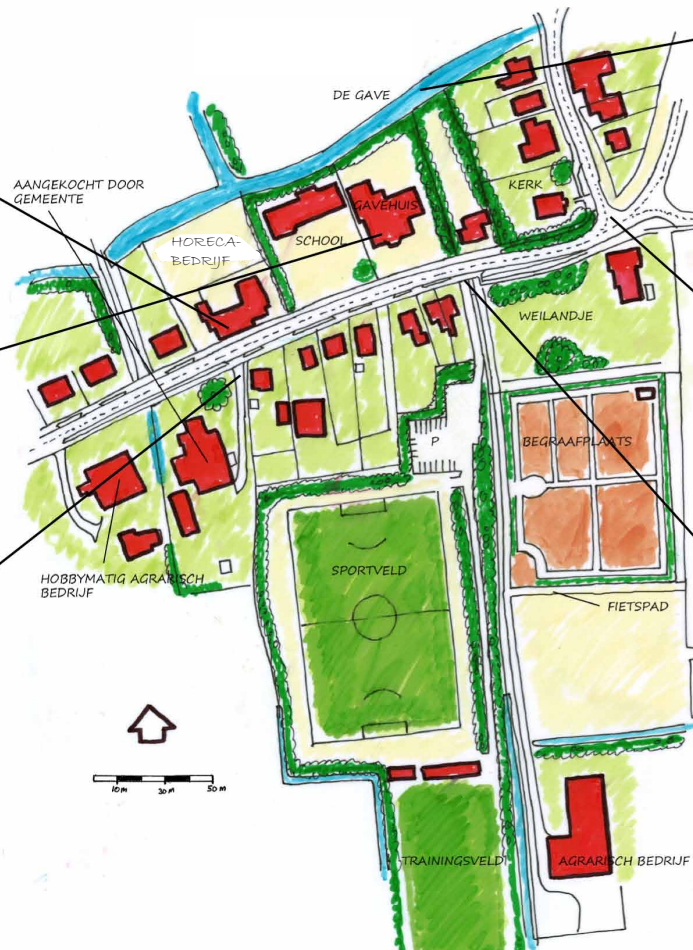
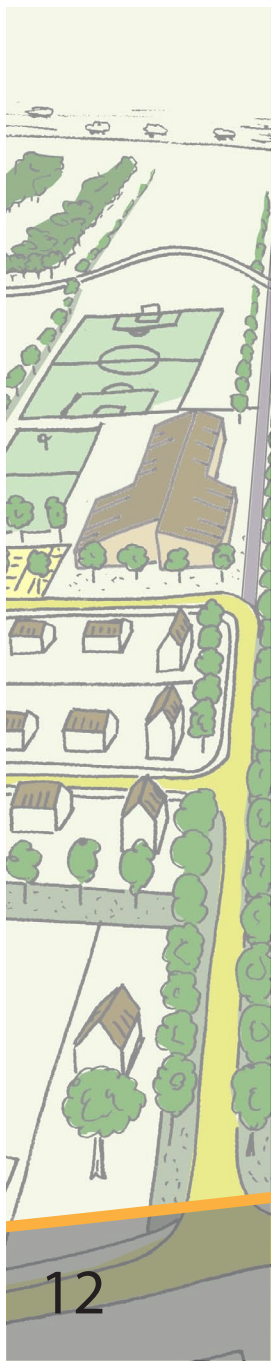
- Wisselend in een gesloten tot half-open verband. Aan de Munnikevaart in de rooilijn.

Hoofdvorm:

- Voornamelijk een laag met kap. Variatie mogelijk in onderlinge verhoudingen. Karakteristiek straatbeeld van Hoofdstraat en Ericalaan dient gerespecteerd te worden.

Aanzichten:

- Gerichtheid naar de weg.
- Detaillering in samenhang met de hoofdvorm.





Opmaak:

- Traditioneel materiaal en kleurgebruik.
- Aan dorpsranden rode steen toepassen en donkere dakbedekking.

Voorgesteld wordt om deze criteria te respecteren en over te nemen voor de gebieden waarover deze visie uitspraken doet.

Locatie karakteristieken

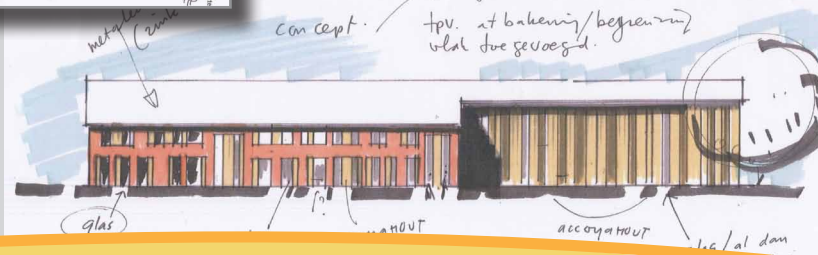
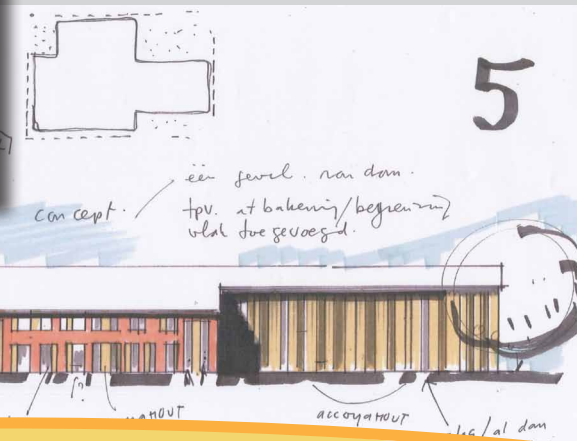
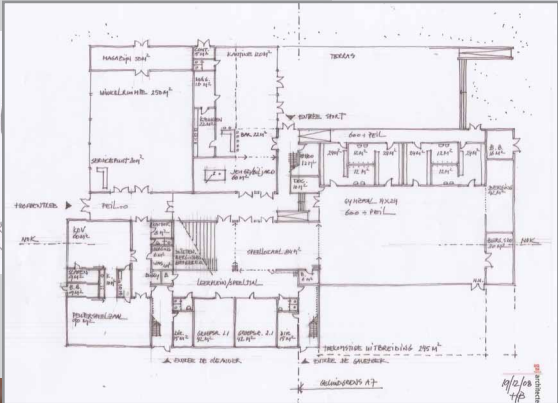
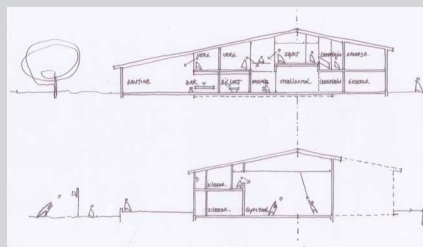
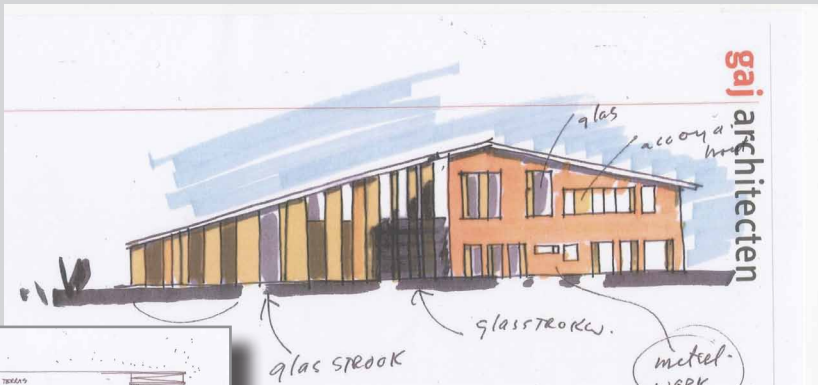
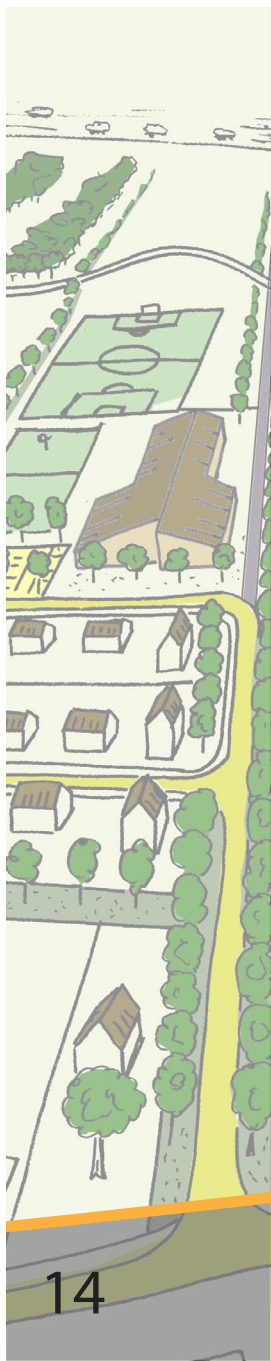
Iets ten westen van het dorpscentrum bevindt zich de locatie Gavehoek/Gavehuis. De locatie ligt aan de Hoofdstraat, de oude route waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft. Aan de achterzijde van de locatie ligt een waterloop, de Gave. Dorpshuis het Gavehuis is een (bouwkundig) verouderd gebouw welke als storend en niet passend wordt ervaren in het ruimtelijke beeld van de Hoofdstraat.

De bebouwing aan de Hoofdstraat kenmerkt zich door veelal smalle en kleine vrijstaande woningen met diepe kavels. Tussen de oude boerenbedrijven is veel naoorlogse bebouwing geplaatst. De afstand tot de Hoofdstraat varieert, evenals het ritme van de bebouwing (en de breedte van de kavels).

De MCO-locatie ligt direct ten zuiden van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat. Het grootste deel van het gebied is recentelijk buiten gebruik genomen als sportterrein. Rondom de locatie liggen voornamelijk weilanden.

Het voormalige sportterrein wordt ontsloten door een toegangsweg aan de oostzijde van het plangebied, welke uitkomt op de parkeerplaats. Naast deze weg ligt een ontsluiting naar de begraafplaats, welke gecombineerd wordt met een erftoegangsweg naar een voormalig agrarisch bedrijfje zuidelijk van de begraafplaats.

De toegangswegen hebben door de ligging in een houtsingel het karakter van een laan; brede bomen flankeren de route en de houtsingel als geheel dient ter afscherming tussen de begraafplaats en het plangebied. De houtsingel is een belangrijk, karakteristiek element zowel in de beleving van het dorp Oostwold vanaf de Hoofdstraat, alsmede in de beleving van het landschap waarin het dorp ligt.





2.2 FLANKERENDE ONTWIKKELINGEN

Naast ontwikkelingen op het hogere schaalniveau zijn er ook kleinschalige ontwikkelingen welke betrekking (kunnen) hebben op deze visie. Hieronder volgt een overzicht.

Buitenplaats Oostwold

Grenzend aan de westzijde van de locatie MCO bestaan er reeds plannen om een buitenplaats te ontwikkelen. Dat wil zeggen, beperkte nieuwbouw in combinatie met deels openbaar toegankelijke natuurontwikkeling. De planvorming hiervoor is nog in de schetsfase.

Ontwerp MCO

Op pagina hiernaast staan de eerste schetsen van het MCO in Oostwold. Het gaat hier om illustraties van het voorlopig ontwerp van het architectenbureau GAJ Architecten.

2.3 BELEMMERINGEN

Voor beide locaties geldt dat er gekeken dient te worden naar factoren, en wet & regelgeving welke beperkend kunnen zijn ten aanzien van gewenste ontwikkelingen.

MCO-locatie

Bij de MCO locatie dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de bereikbaarheid. Momenteel is er 1 toegangsroute. Gezien de omvang van het project is een tweede toegangsroute vereist met een minimale breedte van 3 meter.

In het bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke consequenties die aan bepaalde bedrijfsvestigingen zijn verbonden. Bedrijven kunnen voor overlast/hinder zorgen. Deze hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van overlast. Hierbij dient de Wet Milieubeheer in acht genomen te worden.

In verband met bovengenoemde wet is de wederzijdse hinder van het MCO en de aanwezige functies in de directe omgeving

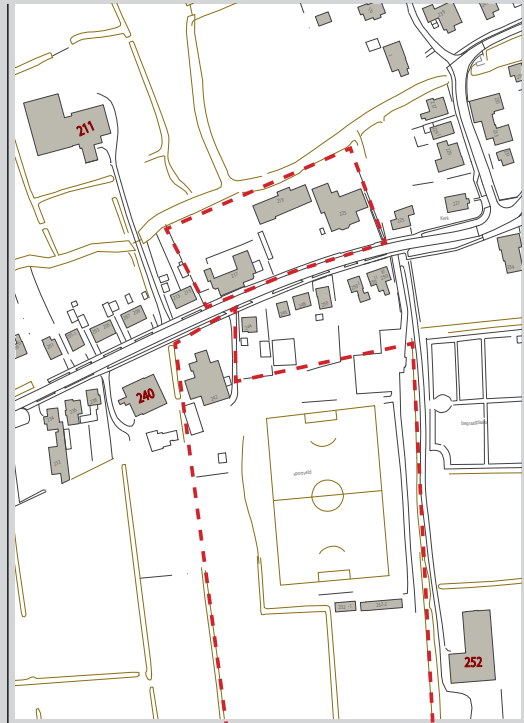
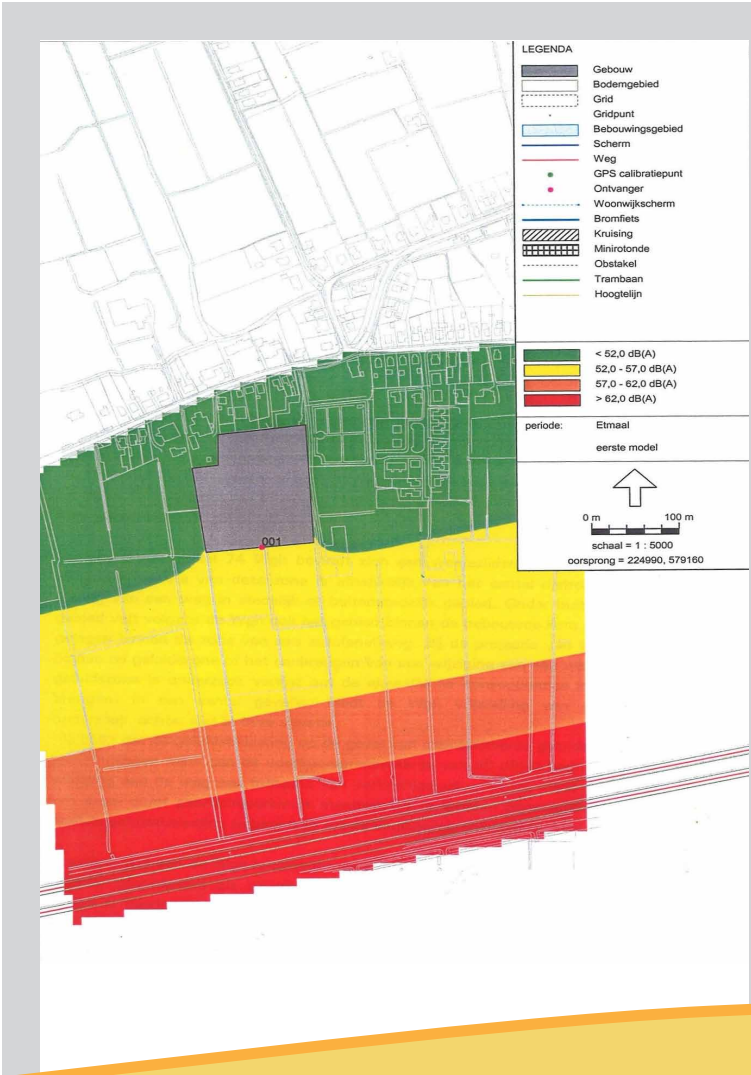
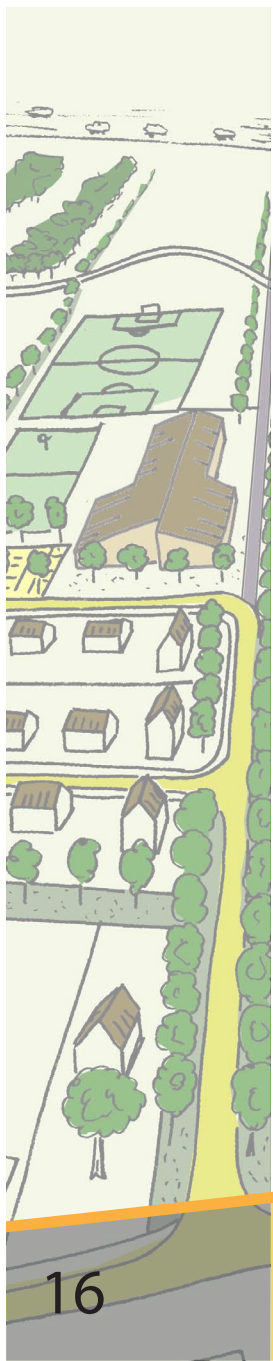
bestudeerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Het agrarische bedrijf aan de Hoofdstraat 211 ligt op voldoende afstand van het plangebied. Het perceel Hoofdstraat 252 heeft eveneens een agrarische bestemming. Het pand is recent verkocht en krijgt een volledige woonfunctie. De melding in het kader van de AMvB melkveehouderij is hiermee komen te vervallen. Tenslotte wordt vermeld dat de agrarische activiteiten aan de Hoofdstraat 240 slechts hobbymatig zijn.

Locatie Gavehoek/Gavehuis

Op de locatie Gavehoek/Gavehuis bevindt zich, op het huidige schoolplein, een transformatorhuisje van Essent. Verplaatsing van dit gebouw is kostbaar en om die redenen niet aan de orde. Voorgesteld wordt om dit gebouw zoveel mogelijk uit het zicht te houden, of juist een opmerkelijke, nieuwe, 'aankleding' te geven.



Schetsontwerp voor de buitenplaats aan de rand van Oostwold



Overzichtskaart
 Met in rode huisnummers de omliggende boerenbedrijven en/of boerderijwoningen



Archeologie
 Boven:
 Zone aangewezen als archeologisch monument (op de kaart rood/oranje ingekleurd)
 Beneden:
 Kaart indicatieve archeologische waarden



Grote delen van het plangebied vallen op de Kaart Indicatieve Archeologische Waarden binnen een zone met een middelhoge trefkans (oranje kleur). Het andere deel heeft een lage trefkans (geel). Archeologisch onderzoek voorafgaand aan bouwwerkzaamheden in dit gebied wordt daarom aangeraden. Voor een zone aan weerszijden van de Hoofdstraat geldt daarnaast nog dat het is aangewezen als archeologisch monument. Het provinciaal beleid van de Provincie Groningen geeft aan dat gemeenten zelf de juiste zorg dienen te schenken aan de archeologisch waardevolle gebieden binnen de gemeentegrenzen. Bij het 'roeren' van de grond is nader archeologisch onderzoek vooraf, naar de gevolgen noodzakelijk. Met name wanneer de nieuwbouw niet op de plaats van de huidige bebouwing plaats vindt, en er een nieuwe fundering moet worden aangelegd, is het van belang onderzoek te doen.

Geluidhinder Hoofdstraat

Voor de Hoofdstraat geldt in het kader van de Wet geluidhinder (art.74 en 76) dat een akoestisch onderzoek verplicht is. Dit onderzoek zal moeten uitwijzen of er nieuwe bebouwing mogelijk is en eventueel, welke geluidoverlast beperkende maatregelen benodigd zijn.

Geluidhinder Rijksweg A7

De ligging van de rijksweg A7 heeft invloed op de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie MCO. Op grond van artikel 74 van de Wet Geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van de weg een geluidzone. Deze zone is in 2005 in kaart gebracht door onderzoeks- en adviesbureau BVA (zie afbeelding op pagina 12)

Op de afbeelding zijn vier verschillende (kleuren) gebieden weergegeven. De groene en de gele zone lopen door het plangebied heen. Binnen het groene gebied is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 (+2) dB(A). Binnen dit gebied kunnen zonder bezwaren van uit de Wgh, geluidsgevoelige objecten worden geprojecteerd. In het gele gebied ligt de geluidbelasting tussen de 50 (+2) dB(A) en de 55 (+2) dB(A). Wanneer hier geluidsgevoelige objecten worden geprojecteerd, dient er een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Dit is echter

alleen noodzakelijk wanneer maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet (voldoende) mogelijk zijn. De scholen, als onderdeel van het MCO, vallen onder de noemer "geluidsgevoelige objecten". Daarnaast zijn woningen ook geluidsgevoelig. Bij de planvorming dient er dus rekening gehouden te worden met deze geluidszones.

P.S. Dit onderzoek dateert van 2005; Inmiddels is de norm in de Wet Geluidhinder veranderd naar 48dB(A) i.p.v. 50dB(A). Voor de planvorming heeft dit geen directe consequenties. Wel wordt aangeraden om voorafgaand aan de uitvoering het onderzoek te actualiseren.

2.4 SAMENGEVAT: HET DEFINITIEVE PROGRAMMA

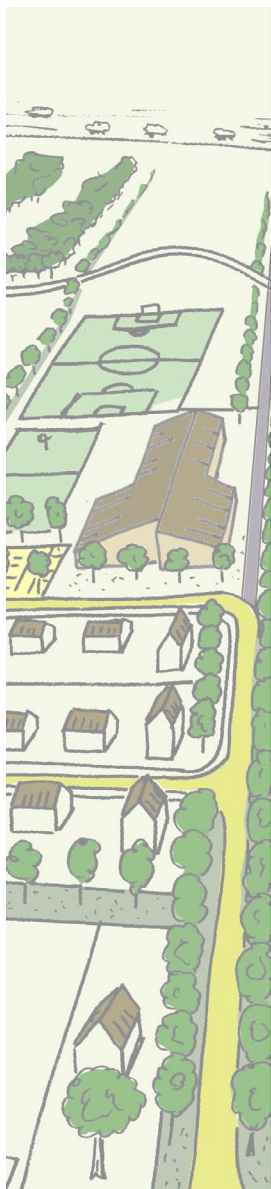
In deze paragraaf worden de analyseresultaten kort samengevat. Gezamenlijk vormen ze de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten (of het aangepaste programma) voor de stedenbouwkundige visie.

Belangrijk uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling is de versterking van het landschap aan de zuidkant van het dorp. Aan de noordzijde is er sprake van een duidelijke afronding van het dorp en ontbreken aanleidingen om uit te breiden. Aan de zuidkant is dit anders; Met deze visie wordt getracht de structuur ter plaatse te versterken. Dit houdt in een nieuwe uitloper met bebouwing aan de westzijde van de begraafplaats om het evenwicht in de bebouwing t.o.v. het dorpscentrum te verbeteren. Tegelijkertijd wordt deze ontwikkeling aangegrepen om de landschapsstructuur te versterken door een nieuwe houtsingel toe te voegen. De aanleg van een sportpark en in de toekomst eventueel een landgoed/buitenplaats zorgt voor een duidelijke afronding van het dorp aan de (zuid)westkant.

MCO locatie: onderdelen van het programma

Het programma welke dient te worden ingepast op de MCO locatie bestaat uit de volgende zaken:

- Woningen; Om bij te dragen aan zowel de sociale controle en het maatschappelijke draagvlak alsmede de financiële haalbaarheid is het gewenst om woningbouw op te nemen in het plan. In



De ruimtelijke opgaven in beeld:

1. Huidige toegangsrouten naar sportcomplex (deels te behouden)
2. Nieuwbouw op de locatie 'Het Gavehuis'
3. Onderzoek uitbreidingsmogelijkheden horecabedrijf
4. Inpassing transformatorhuisje
5. Aansluiten/versterken van het ruimtelijke beeld van de Hoofdstraat
6. Nieuwe (openbare) invulling van het schoolplein



deze fase van de planvorming is het nog niet wenselijk geacht om uitspraken te doen over de typologie.

- Sport; Er wordt zowel een voetbalveld en een korfbalveld aangelegd uitgevoerd met kunstgras. De beide sportverenigingen zullen gebruik maken van MCO accommodatie als kantine- en kleedruimte. Het MCO zal tevens onderdak bieden aan een sport-hal.
- Onderwijs; de twee basisscholen tezamen met de peuterspeelzaal en (naschoolse) opvang worden in het MCO gecombineerd. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met een buitenruimte van passende grootte en kwaliteit.
- Buurthuis; Ter vervanging van het buurthuis het Gavehuis zal het MCO ook onderdak gaan bieden aan de activiteiten welke nu in het Gavehuis plaatsvinden.
- Parkeren; Rekening houdend met het meervoudig gebruik van het MCO, en de spreiding hiervan over de dag en week, is een parkeerterrein met ongeveer 60 parkeerplaatsen wenselijk.
- Een tweede ontsluiting op de Hoofdstraat; Door te kiezen voor uitvoering in de vorm van een laan aan de westzijde van het plangebied ontstaat een nieuwe houtsingel als passende afscheiding aan deze zijde. In dit kader is het perceel Hoofdstraat 242 aangekocht. Vanaf hier kan een nieuwe doorsteek naar het plangebied worden gemaakt.

Locatie Gavehoek/Gavehuis

De locatie Gavehoek/Gavehuis ligt tussen twee beeldbepalende structuren van Oostwold in, namelijk het lint waarlangs Oostwold is ontstaan; De Hoofdstraat en waterloop De Gave. Qua programma ligt er de wens om in de visie rekening te houden met uitbreiding van het naastgelegen horecabedrijf. Dit zou gerealiseerd kunnen worden in het schoolgebouw. Met een eventuele uitbreiding aan de achterzijde van het horecabedrijf wordt eveneens rekening gehouden.

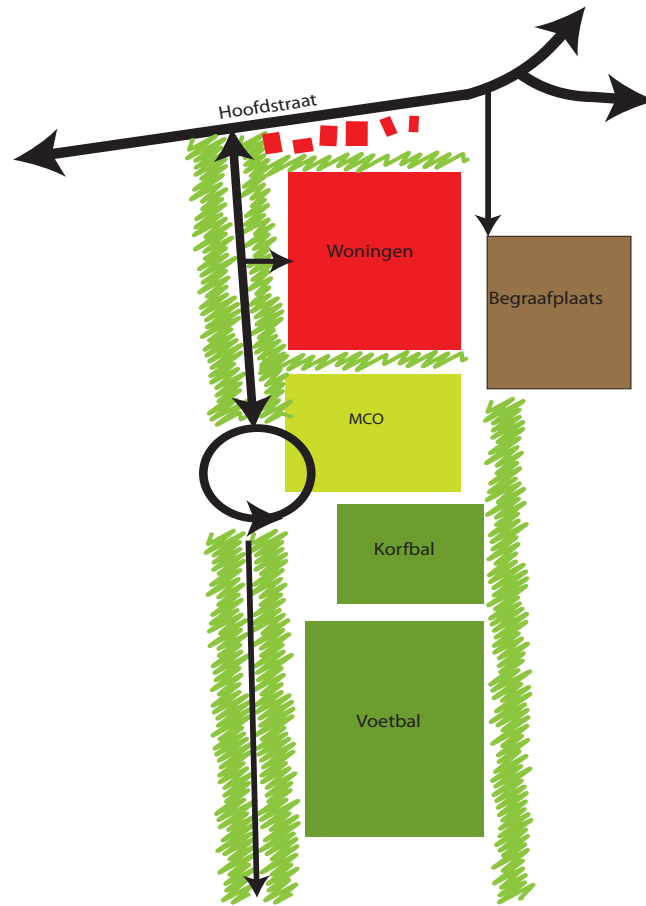
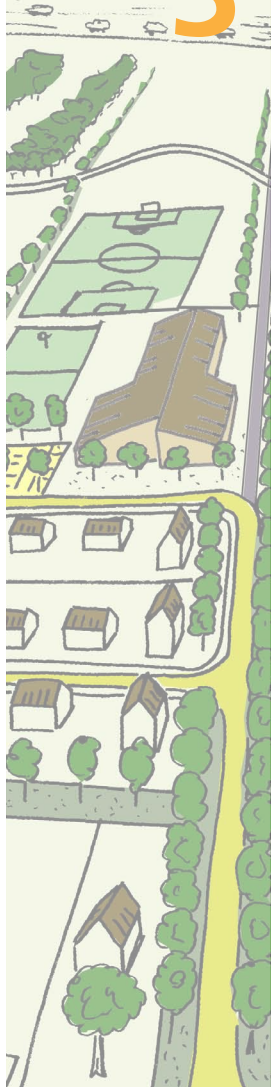
De gemeente Leek heeft aangegeven om op de locatie van het buurthuis collectief particulier opdrachtgeverschap een kans te willen geven. Als doelgroep liggen starters of ouderen het meest voor de hand, echter mogen ook andere doelgroepen

niet worden uitgesloten. Gezien het oppervlak, leent dit gebied zich voor 4 tot 6 grondgebonden wooneenheden.

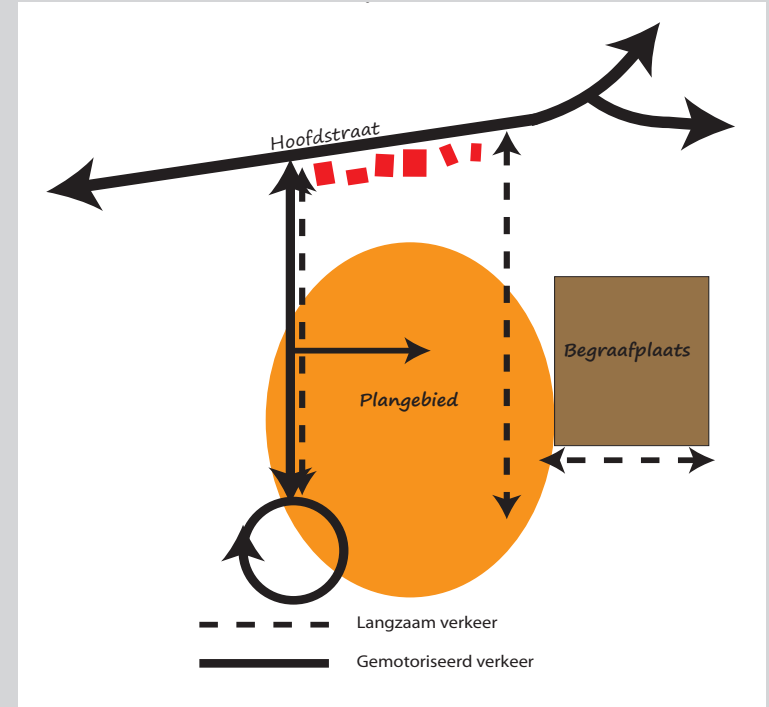
Op basis van deze uitgangspunten is de hierna volgende stedenbouwkundige visie tot stand gekomen.

3

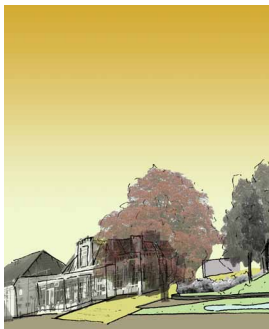
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Concept beouwing



Concept ontsluiting



In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten waarmee in het vorige hoofdstuk is afgesloten, vertaald naar een stedenbouwkundig concept. Gedurende het proces zijn er diverse concepten bedacht. Deze staan niet in deze rapportage vermeld omdat hiervoor niet gekozen is. Vanuit het gekozen concept is het uiteindelijke ontwerp ontstaan welke in dit hoofdstuk wordt gepresenteerd.

3.1 MCO LOCATIE

Zoals bij de uitgangspunten wordt omschreven sluit het concept voor de MCO locatie aan bij de gedachten vanuit het IGS. Ook wordt getracht een passende dorpsrand op deze locatie te realiseren waarbij een geleidelijke overgang van dorp naar open land tussen Oostwold en de Rijksweg A7 ontstaat. Deze wens is vertaald in het concept voor de bebouwing (zie afbeelding op pagina 18). De uitgangspunten voor de toegang tot het plangebied (ontsluiting) zijn eveneens vertaald tot een concept (pagina 18)

Concept bebouwing

Er is gestreefd naar een geleidelijke overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied, passend bij dit landschap. De woningen worden aansluitend op de bestaande bebouwing tegen het lint aan gebouwd en geclusterd. Met het MCO gebouw wordt vervolgens een passende overgang naar het onbebouwde gebied gemaakt. Het gebouw met een grote kap refereert aan de bestaande boerderijen welke vaak enige afstand van het lint houden en aan de randen van het dorp liggen. Door het plaatsen van woningen met het gezicht richting het MCO en bijbehorende parkeerplaatsen, is er meer sociale veiligheid. De sportvelden liggen vervolgens in het open landschap.

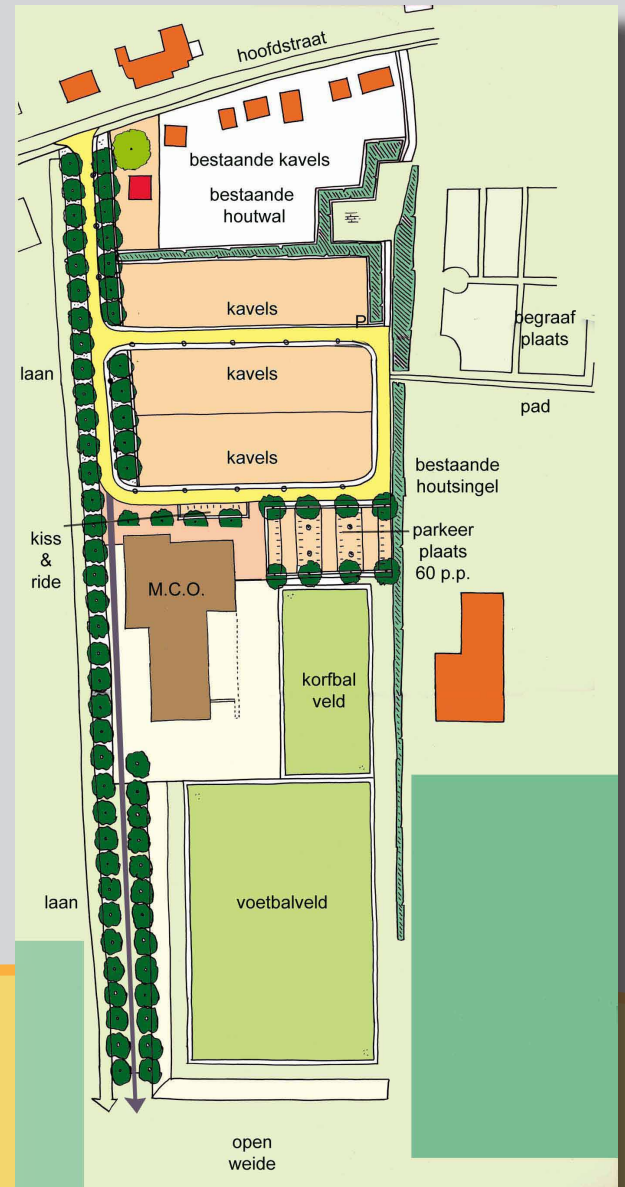
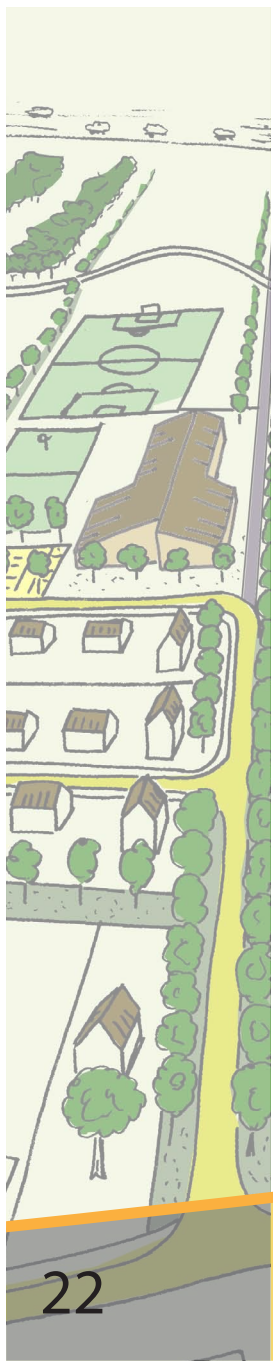
Concept ontsluiting

Voor het autoverkeer naar het plangebied wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld aan de westzijde. Hiermee wordt de route naar de begraafplaats 'verstild' en autovrij, deze is alleen voor het langzaam verkeer toegankelijk. De nieuwe ontsluiting zal ook met een laanprofiel worden aangekleed vanwege de ligging in een nieuwe houtsingel waarmee het plangebied een

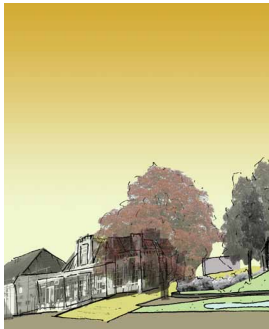
passende afsluiting aan de westzijde krijgt (zie uitleg pagina 15). Het langzaam verkeer kan ook gebruik maken van de nieuwe route. De twee ontsluitingsroutes voor het langzaam verkeer worden gekoppeld aan elkaar.

Met dit concept is de verkeersveiligheid het beste gewaarborgd. Een nieuwe auto-ontsluiting kan dusdanig gedimensioneerd worden dat deze geschikt is voor de te verwachten intensiteit en daarnaast de juiste rijsnelheid afdwingt. Bij het opwaarderen van de bestaande route langs de begraafplaats zou dit lastiger te realiseren zijn, en tevens gaat dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. Punt van aandacht bij de verdere uitwerking van de inrichting is de overzichtelijkheid rondom het MCO, m.b.t. de aanwezigheid van twee scholen in dit gebouw en het halen en brengen van kinderen. Bij de inrichting van het 'schoolplein' zou hier aandacht naar moeten uitgaan.

In geval van calamiteiten voorziet het plan in twee routes van en naar de Hoofdstraat; De bestaande route langs de begraafplaats, en de nieuwe ontsluiting aan de westzijde.



Stedenbouwkundig ontwerp MCO locatie



Stedenbouwkundig ontwerp

Het uiteindelijke ontwerp kan gezien worden als de optelsom van alle onderdelen welke hiervoor zijn behandeld.

In het ontwerp zoals het op pagina 20 staat afgebeeld is de nieuwe houtsingel/laan aan de westzijde (links) duidelijk herkenbaar.

De woningen liggen geclusterd tegen de bestaande bebouwing, er is geen verkaveling aangegeven en de bebouwing op de vogelvlucht is slechts indicatief. Over de typologie van de woningen wordt in een latere fase een besluit genomen. Bij een gangbare verkaveling is er ruimte voor circa 30 woningen. De auto-ontsluiting loopt rondom de verkaveling waarmee direct een omkeer mogelijkheid is gemaakt. De voorkanten van een deel van de woningen zijn hiermee ook gericht op het MCO en de parkeerplaats (60 plaatsen), waarvoor een 'groene' inrichting wordt voorgesteld.

Het MCO-gebouw heeft een grote kap, refererend aan de boerschuren in dit gebied, en de nokrichting volgt de lange lijnen van de verkaveling (en houtsingels). De sportvelden zijn eveneens geplaatst met de lange zijden evenwijdig aan de kavelrichting (noord - zuid), dit om de diepte te vergroten. De visuele afstand naar de Rijksweg A7 neemt hiermee toe. Daarnaast is deze ligging ook gunstig ten aanzien van de interne organisatie van het MCO complex als geheel en ten aanzien van het beperken van de overlast van de lichtmasten richting de woningen.

Aan de voorzijde (noordkant) van het MCO complex bevindt zich de hoofdentree. Het MCO houdt enige afstand tot de weg, waarmee er ruimte ontstaat voor 'kiss and ride' plaatsen t.b.v. de scholen en de opvang.

Erfscheidingsen en eindgevels

Daar waar het de ontwikkeling van woningen betreft dient er extra aandacht besteed te worden aan de erfscheidingsen en uitstraling van woningen naar buiten toe.

Waar de tuinen aan de openbare ruimte grenzen zal, omwille van privacy, een afscheiding worden geplaatst. Wanneer een ieder hier zijn eigen oplossing voor zoekt, bestaat de kans dat

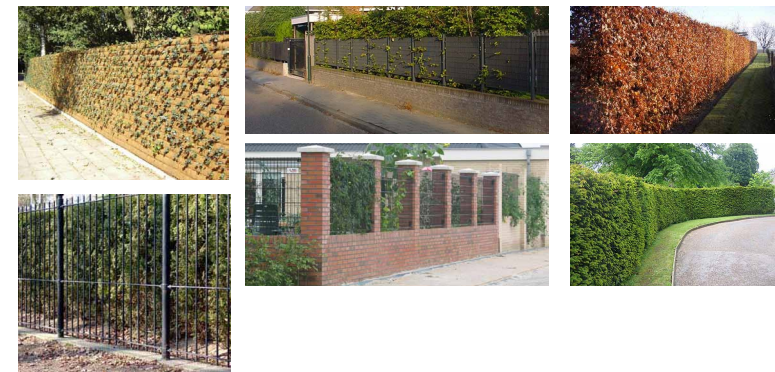
er een onsamenhangend geheel ontstaat, mede door de eigen wensen en interpretatie van kwaliteit. Bijkomstig risico is dat deze afscheidingen niet passen bij het gewenste hoge kwaliteitsniveau van een openbare ruimte met een landelijk karakter.

Bijzondere erfscheidingsen zijn de lage muren tussen privé en de openbare ruimte. Deze zijmuren dienen met de architectuur te worden meegenomen. Zoals te zien in de beelden hiernaast, zal bovenop de muren zich een hekwerk bevinden welke geschikt is voor begroeiing.

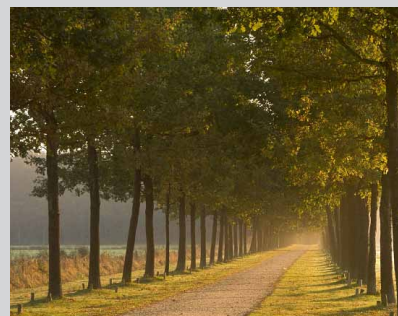
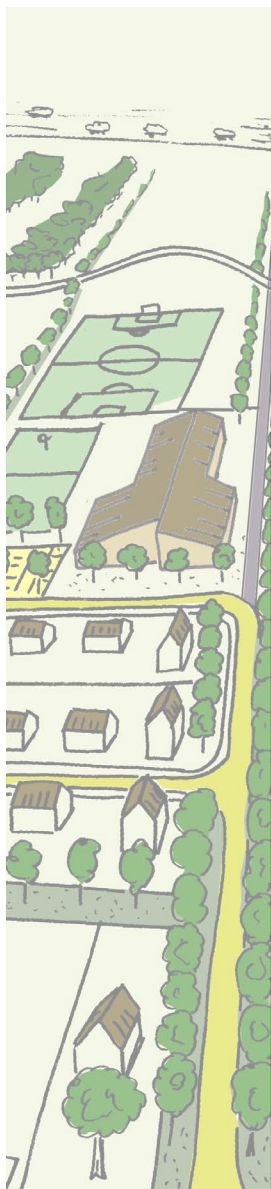
Om de sociale veiligheid en leefbaarheid binnen het gebied te waarborgen zijn aan de zijkanten van de bebouwing geen blinde muren gewenst, deze zijn te voorkomen door bijvoorbeeld deuren en raamopeningen.

Op plaatsen waar zijgevels van woningen of bijgebouwen grenzen aan de openbare ruimte, in het bijzonder bij kruispunten en fietsroutes is extra aandacht vereist voor de vormgeving van deze gevels.

Er zal sprake zijn van extra hoekvormgeving. Dit betekent dat de gevels geen blinde muren mogen bevatten, om dit te bereiken kunnen bijvoorbeeld ramen, deuren en erkers worden geplaatst.



Voorbeelden van erfscheidingsen met een hoog kwaliteitsniveau



Referentiebeelden MCO - locatie

Van boven naar beneden: voorbeelden lanen met en zonder bebouwing/dichte houtsingel; referenties woningen; hoekoplossingen in de gevels; en grote dakvlakken refererend aan boerderijtypen (MCO gebouw)



3.2 LOCATIE GAVEHOEK/GAVEHUIS

De visie op de locatie Gavehoek/Gavehuis is wederom de vertaling van de uitgangspunten zoals die op pagina 15 - 17 zijn behandeld. Aansluiting op de andere bebouwing aan de Hoofdstraat is een belangrijk uitgangspunt.

Er zijn meerdere mogelijkheden tot ontwikkeling van deze locatie; Onderstaand volgen de keuzes:

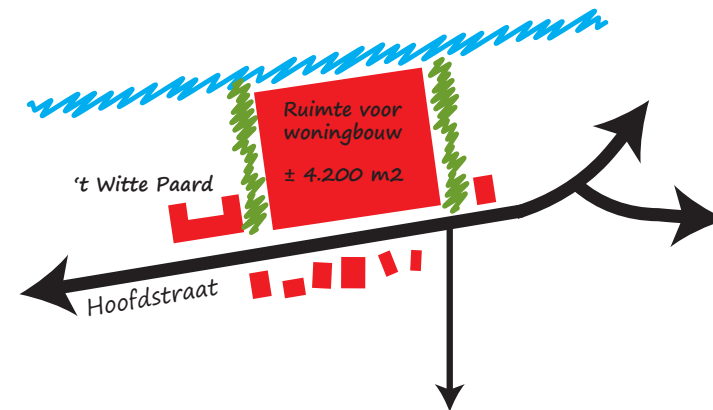
- Een ontwikkeling waarbij het schoolgebouw onderdeel uit gaat maken van het naastgelegen horecabedrijf.
- Het schoolgebouw blijft bestaan en er wordt een andere invulling voor bedacht, bijvoorbeeld een opdeling in wooneenheden.
- Een andere mogelijkheid is de sloop van het gebouw, en de locatie wordt tezamen met het buurthuis in zijn geheel ontwikkeld; Dit voorstel voor een stedenbouwkundige opzet is in dat geval niet meer van toepassing.

Bebouwingsconcept

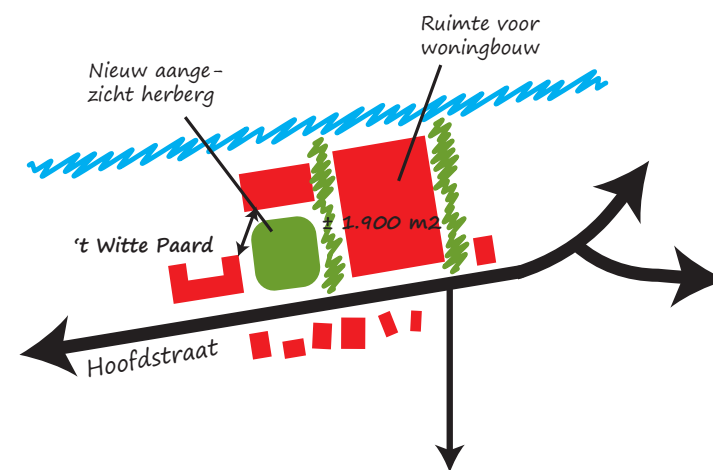
Op deze pagina staan beide hiervoor besproken keuzes schematisch afgebeeld.

Het tweede concept is het meest aannemelijk en daarom uitgewerkt tot ontwerp. Dit concept is ook denkbaar wanneer het horecabedrijf niet tot uitbreiding overgaat. Het concept onderaan de pagina betekend een totale herontwikkeling van het plangebied voor woningbouw, en is alleen mogelijk wanneer het horecabedrijf niet wordt uitgebreid.

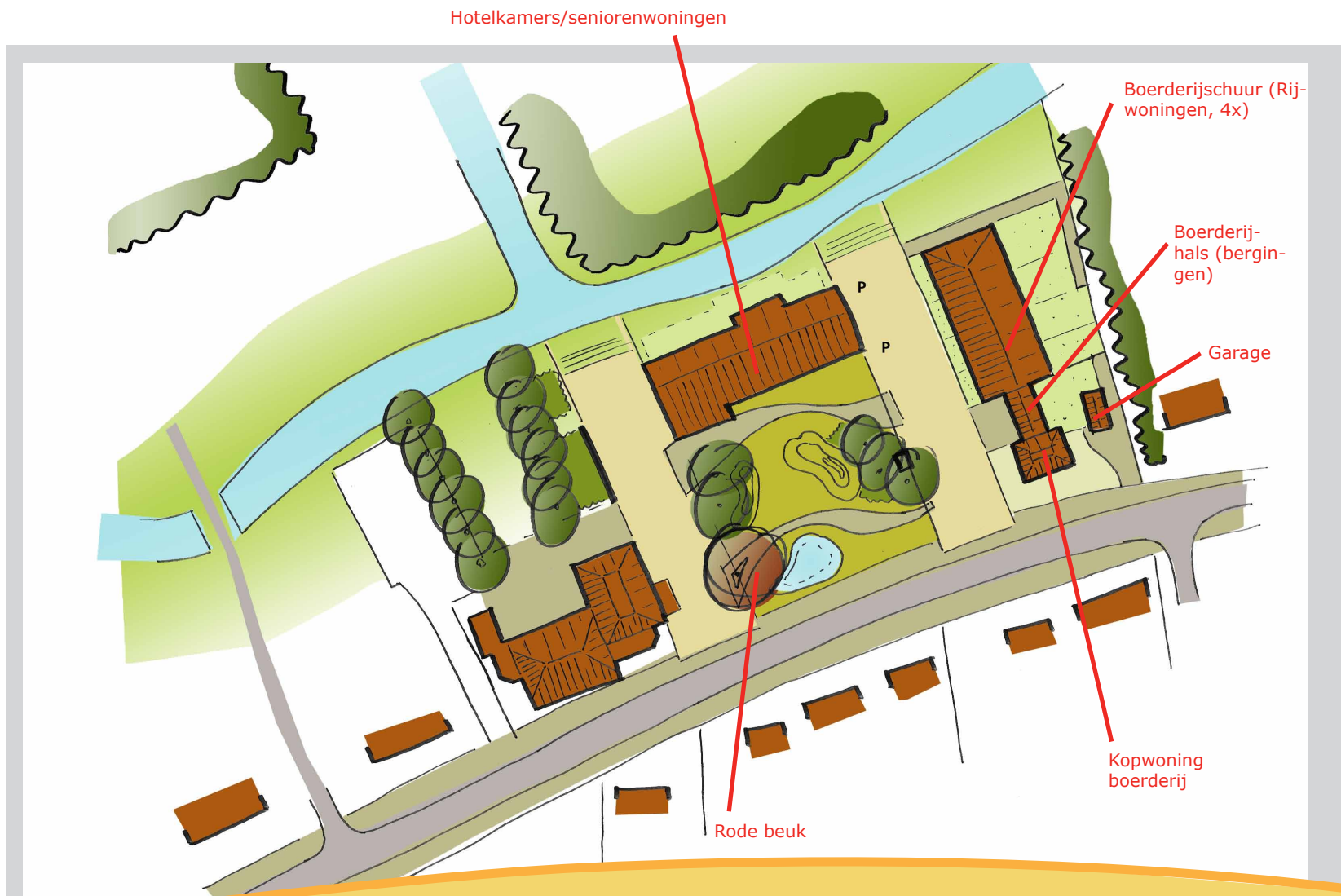
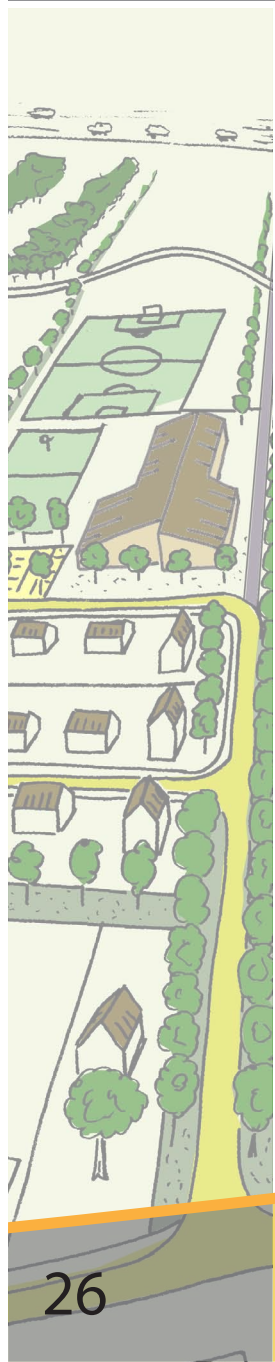
Op de volgende pagina's wordt het stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd op bebouwingsconcept 2 nader verklaard. Er is rekening gehouden een ontwikkelingsmodel welke het meest geschikt is om in collectief (particulier) opdrachtgeverschap uit te voeren.



Bebouwingsconcept 1



Bebouwingsconcept 2



Stedenbouwkundig ontwerp variant 1: (collectief) particulier opdrachtgeverschap



Landschappelijke inpassing

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn: de bestaande bebouwing, de waterloop en het zicht op het landschap aan de achterzijde, en beleving vanaf de Hoofdstraat.

Door aan weerszijden van het schoolgebouw twee 'lopers' aan te leggen van 12 meter, ontstaat een koppeling tussen de twee lange structuren waar het gebied tussenin ligt, te weten de Hoofdstraat en de waterloop De Gave. Aan het einde van de lopers, langs De Gave zijn er enkele traptreden naar beneden en is er mogelijkheid om langs het water te zitten.

Het zicht vanaf het bestaande horecabedrijf (achterzijde) op het open landschap wordt begeleid door bomenrijen aan weerszijden. Dit versterkt tevens in de verdeling van het gebied in afzonderlijke ruimtes; Het beeld van strokenverkaveling langs De Gave wordt hiermee duidelijker.

Planopzet

Als nieuwe bebouwing wordt een hoofdvorm voorgesteld welke zich goed voegt in de bestaande lintbebouwing langs de Hoofdstraat. Ook hier wordt gerefereerd aan de oude boerenerven. Een statige boerderijwoning staat op gepaste afstand van de Hoofdstraat (ongeveer 7 meter). Hier is een volume passend van 2 lagen met een schildkap. Het gebouw is d.m.v. een halsgebouw (de bergingen) verbonden met de boerenschuur erachter. Dit volume is opgedeeld in meerdere woningen waarvan de entree zich langs het oude schoolplein en aan de westkant bevindt. Het parkeren gebeurt op 'de looper' voor de woningen. Hier is voldoende ruimte ook bij een ruime parkeernorm. Het parkeren t.b.v. de woning aan de voorzijde van 'de boerderij' kan aan de oostzijde waar een kleine garage (1 laag met kap) de achtertuinten begrenzen, en aan het zicht vanaf de Hoofdstraat onttrekken.

Materiaalgebruik & vormgeving

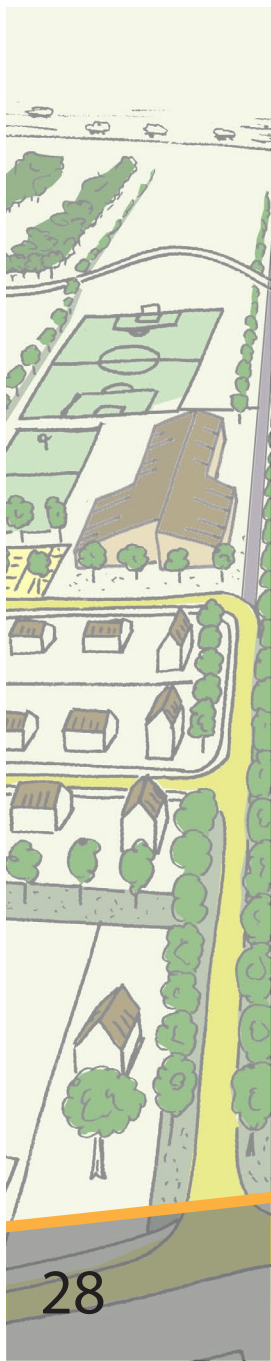
Het gebruik van materialen is zoveel mogelijk aansluitend aan het principe van een streekeigen boerderij. Hierbij wordt gekozen voor een baksteen in (donker)rode kleur en een pannendak rood of donkerkleurig. De vormgeving van de hals en boerenschuur is simpel en de plaatsing van gevelopeningen is subtiel. Het meest in het oog springende deel hier is het grote dakvlak van de boerenschuur.

De kopwoning onderscheidt zich qua vormgeving duidelijk van het achterstuk. Wel gelden dezelfde voorwaarden qua materialisatie. Het gebruikt van ornamenten en meer en grotere gevelopeningen wordt aanbevolen evenals een symmetrische voorgevel. In het gebouw wordt tevens de verticale richting meer benadrukt (o.a. door de gevelopeningen)

Trafo

Het transformatorgebouw zoals die op het schoolplein aanwezig is, is in het stedenbouwkundig ontwerp zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door het plaatsen van groenaanplant en bomen rondom het gebouw. De afstand tot de nieuwe bebouwing bedraagt ruim 11 meter.

Op de volgende pagina (pagina 26) staan enkele referentiebeelden behorend bij het stedenbouwkundig plan voor de locatie Gavehoek/Gavehuis afgebeeld.



Referentiebeelden locatie Gavehoek



3.3 VERVOLG

Conclusie

De stedenbouwkundige visie zoals in dit document is omschreven zal naar verwachting goed aansluiten bij de structuur van Oostwold als lintdorp en zorgen voor een betere verbinding tussen dorp en omliggend landschap ter plaatse van de plangebieden. Het is dan ook vanzelfsprekend dat deze visie goed aansluit bij het Intergemeentelijk structuurplan Leek - Roden, waarin voor Oostwold de landschappelijke benadering als uitgangspunt voor ontwikkeling is genomen. Het concentreren van de maatschappelijke voorzieningen van Oostwold in een nieuw onderkomen zorgt ervoor dat het voorzieningspeil voor de toekomst op peil kan blijven. Daarnaast geeft de visie de mogelijkheid om een gevarieerd woningbouw programma te realiseren, waarmee aan de vraag vanuit het dorp kan worden voldaan.

Vervolgstappen

Met deze stedenbouwkundige visie als uitgangspunt kunnen de gewenste ontwikkelingen voor beide locaties in gang gezet worden. Het presenteren van het plan aan de bewoners is hierbij de eerste stap. Hieruit kan nog een verfijning voort komen.

Vervolgens zal er een vertaalslag naar een bestemmingsplan moeten komen. Bij het maken van een bestemmingsplan zullen nog enkele onderzoeken moeten worden uitgevoerd m.b.t. geluidsoverlast vanaf de Hoofdstraat, het actualiseren van het onderzoek geluidhinder Rijksweg A7 en de archeologie.

Een aan te raden stap na het bestemmingsplan, is het maken van een inrichtingsplan openbare ruimte. Tezamen met het bestemmingsplan is het aan te raden een beeldkwaliteitplan voor het plangebied te maken. Met name voor de MCO locatie is dit raadzaam omdat dit om een dorpsuitbreiding gaat. De welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan kunnen vervolgens verwerkt worden in de gemeentelijke welstandsnota.

Deze stedenbouwkundige visie is het resultaat van een proces waarbij diverse partijen betrokken zijn geweest. Er zijn meerdere mogelijke inrichtingen bestudeerd. Alleen het eindresultaat is in dit document verwerkt.