



2 DECEMBER 2020
184.00.53.00.00.00

MFA DE FINNE BEETSTERZWAAG

RUIMTELIJKE VISIE EN BEELDKWALITEITSKADER

INHOUD

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke visie	6
3. Bebouwingsbeeld	9
4. Terreininrichting	11
BIJLAGEN	13
A. Ontstaansgeschiedenis	15
B. Ruimtelijke analyse	17
COLOFON	25



1. Voetbalvelden VV de Sweach
2. Clubgebouw VV de Swaech
3. Skatevoorzieningen
4. Ontmoetingskerk
5. Zalencentrum de Buorskip
6. CBS de Peadwizer
7. Pleinachtige ruimte met 70 parkeerplaatsen
8. 28 parkeerplaatsen
9. Zendmast

1A. Plangebied en directe omgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend document geeft de ruimtelijke visie en het beeldkwaliteitskader voor de ruimtelijke inpassing en vormgeving van MFA De Finne (MFA) op het sportpark van VV De Sweach aan de Vlaslaan (zie afbeelding 1). CBS De Peadwizer, ODS De Trime en een kinderopvangorganisatie zullen hiervan de gebruikers worden. Het streven is om ook de voetbalaccommodatie te integreren in de MFA. Mocht dit niet lukken, behoudt de voetbalvereniging de eigen accommodatie op de huidige plek het terrein.

De ruimtelijke visie en de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing zijn in overleg met de toekomstige gebruikers ontwikkeld. De gebruikers zien ook mogelijkheden om de buitenruimte integraal uit te werken en in te richten als verbindend element in het gebied. Er zijn daarom ook handreikingen voor de inrichting van het buitenterrein opgenomen in dit document.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding en hoofdstuk 2 geeft de ruimtelijke visie voor het gebied weer. Hoofdstuk 3 gaat in op het gewenste bebouwingsbeeld en geeft hiervoor beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden ter inspiratie. Hoofdstuk 4 beschrijft het streefbeeld voor de terreininrichting en geeft hiervoor handreikingen en referentiebeelden.

Als bijlagen zijn een beknopte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en een ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. Deze vormden mede de basis voor de totstandkoming van de ruimtelijke visie op het gebied en bieden (mogelijk) inspiratie voor de (toekomstige) invulling van het gebied.

2. RUIMTELIJKE VISIE

2.1 Beschrijving

De nieuwbouw van de MFA wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande ruimtelijk structuur van het plangebied en de directe omgeving. De bestaande noord-zuid gerichte bomenrijen worden gehandhaafd en ingepast in de planvorming. De Vlaslaan als groene as wordt gerespecteerd en de hoogwaardige inrichting van het plein wordt ingezet in de planvorming. De ontwikkeling van het plangebied biedt de kans om de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen verder te versterken/clusteren. De nieuwbouw wordt daarom zo dicht mogelijk bij de bestaande voorzieningen ingepast. Het bestaande plein wordt vergroot en de MFA wordt met een duidelijke front/duidelijke voorgevel aan dit plein gesitueerd. In het bestemmingsplan is op de verbeelding een voorgevelrooilijn vastgelegd waarin de voorgevels van de nieuwe bebouwing moeten worden gepositioneerd. Deze rooilijn is dusdanig gesitueerd dat hinder op de belendende percelen wordt voorkomen.

De inrichting van de pleinachtige ruimte wordt doorgezet op het uit te breiden plein en wordt doorgezet tot aan de (voor)gevels van de nieuwbouw. Het hele gebied wordt ingericht als verblijfsgebied. De bestaande bomen worden ingepast in het plein. Bovendien worden enkele nieuwe bomen ingepast om daarmee het groene karakter van de ruimte te behouden/te versterken. Met deze keuzen ontstaat een eenduidig, vriendelijk beeld in de openbare ruimte, passend bij de (nieuwe) functies in het gebied. Tegelijkertijd wordt het plangebied hiermee op maaiveldniveau stevig verweven met de directe omgeving.

Ten noorden van de MFA wordt een oefenveld ingepast. Aan de noordzijde van dit veldje wordt een groene buffer ingepast naar de bestaande woningen aan het Roekebosk. In deze zone wordt de waterberging in de vorm van waterpartijen en wadi's ingepast; gezien de lagere ligging is dit een logische plek. De bestaande bomen in deze zone worden ingepast.

Het 'overige' plangebied rond de MFA en het oefenveld wordt zo groen mogelijk ingericht. 'Verblijven', 'groen/natuurlijk' en 'natuurlijk spelen' zijn de kernwoorden voor de inrichting. De bestaande bomen langs de sloot en de voetbalvelden worden gehandhaafd. Waar mogelijk worden nieuwe bomen ingepast om het groene karakter te behouden en de te versterken.



2. Mogelijke/indicatieve uitwerking ruimtelijke visie.

Bestaande hekwerken worden waar mogelijk verwijderd en alleen waar nodig (voor de veiligheid) worden nieuwe hekken geplaatst. Nieuwe hekken worden ingepast met groene elementen. Aandachtspunt is de inpassing van de zendmast. De toegang tot de mast moet worden geborgd. Op maaiveldniveau worden de hekken rondom de mast ingepast met groene elementen.

In en rond het plangebied worden nieuwe paden ingepast. Een deel van de paden heeft als hoofddoel om te voorzien in een goede toegankelijkheid van het plangebied en (mede) te voorzien in verkeersveilige routes naar het kindcentrum en de voetbalaccommodatie/voetbalvelden. Daarnaast worden de paden ook aangelegd om het recreatieve netwerk van Beetsterzwaag te versterken. Door bijvoorbeeld een nieuw pad aan te leggen aan de noordzijde van de het plangebied ontstaat een mooie dwarsverbinding in het wandelnetwerk van Beetsterzwaag.

Met de genoemde ingrepen ontstaat een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling, passend bij het karakter van het gebied. Afbeelding 2 geeft een mogelijke/indicatieve uitwerking voor de situering en vorm van de bebouwing en de inrichting van het terrein.

2.2 Proces, ambities en randvoorwaarden

De ruimtelijke visie is tot stand gekomen op basis van een ruimtelijke analyse (zie bijlagen) en inbreng van de toekomstige gebruikers van het gebied. Onderstaande ambities en randvoorwaarden zijn gezamenlijk geformuleerd.

- Versterken en clusteren voorzieningen. De MFA zo dicht mogelijk bij het dorps-huis de Buorskip situeren.
- Mogelijke negatieve effecten op de belendende percelen voorkomen. De afstand van de bebouwing tot de weg is minimaal gelijk aan de afstand waarop de appartementen vanaf de weg zijn gebouwd.
- Behouden en versterken van het groene karakter van het gebied.
- Bij de functie en omgeving passend gebouw.
- Onderhoudsvriendelijke materialen voor de gevels toepassen. Baksteen, kunststof en glas genieten de voorkeur. Hout en groene gevels passen niet in het bouw- en/of onderhoudsbudget.
- Ronde vormen of zeer complexe vormen zijn niet gewenst i.v.m. kosten en bruikbaarheid.

- Bij de functie en omgeving passende terreininrichting.
- Aantrekkelijk en veilig water maken op logische plek.
- Openbare ruimte vormgeven als aantrekkelijk verblijfsgebied.
- Voor een veilige verkeerssituatie in het gebied is het gewenst om het autoverkeer zoveel mogelijk te scheiden van fietsers en voetgangers en auto's zoveel mogelijk langs aan de randen van het gebied situeren.

Voor het gebied gelden planologische randvoorwaarden (o.a. afstanden tot woningen) en randvoorwaarden ten aanzien van verkeer en parkeren. Met de planologische randvoorwaarden is nadrukkelijk rekening gehouden in het ontwerp. In het bestemmingsplan wordt dit nader toegelicht.



3A. Hoofdvorm passend bij de vormgeving van de appartementen aan de Vlaslaan en de boerderij van de Buorskip. Referentiebeeld: IKC Rottevalle - Onix Architecten.



3B. Hoofdvorm twee bouwlagen met plat dak en hoekverdraaiingen in de hoofdopzet. Referentiebeeld: Laag Soeren - KAW.



3D. Gevels in baksteen en verbijzonderingen met betonnen elementen, passend bij de appartementen aan de Vlaslaan. Referentiebeeld: Meridiaan Diemen - Onix Architecten.



3C. Duidelijke verbijzondering bij de hoofdentree. Referentiebeeld De Kariboe Heemskerck - SP Architecten.



3E. Verdieping direct toegankelijk vanaf plein. De trap heeft een sterke relatie met het plein. Referentiebeeld: CBS Onze Wereld Rotterdam - Van den Berg Kruisheer Elffers.

3. BEBOUWINGSBEELD

De MFA wordt aan de bestaande pleinachtige ruimte gesitueerd en wordt zo dicht mogelijk bij de Buorskip geplaatst, om daarmee ook de bundeling van functies te visualiseren.

Uitgangspunt is dat de vormgeving van de MFA past bij de plek. Dit kan vormgegeven worden door schuine lijnen/hoekverdraaiingen in het platte vlak toe te passen. Hiermee kan aangesloten worden bij de vormgeving van de openbare ruimte en de situering van de bestaande bebouwing (afbeelding 3B). In de massaopbouw kan dit vormgegeven worden door de toepassing van kappen (afbeelding 3A) en/of schuine lijnen/hoekverdraaiingen (afbeelding 3B).

De architectuur is modern en past bij de omgeving. Baksteen, betonnen elementen en strakke details voor dakranden zijn basiselementen voor de vormgeving (afbeelding 3D). De hoofdentree van de MFA ligt aan de zuidzijde, aan het plein en is in de vormgeving duidelijk herkenbaar (afbeelding 3C). Gezien het openbare karakter van de ruimte hebben de gevels aan de Vlaslaan en aan het plein een duidelijk representatief karakter. Omdat het gebouw een relatief vrije situering heeft, vragen ook de overige gevels om een zorgvuldige vormgeving. De gevels mogen meer gesloten zijn, maar hebben wel een duidelijke relatie met de plek.

De school wordt maximaal twee bouwlagen hoog. Mogelijk krijgt de bovenverdieping een directe toegang vanaf het maaiveld. Deze toegang wordt dusdanig ontworpen dat een sterke relatie met het plein/buitenruimte ontstaat (afbeelding 3E).

Zonnepanelen en technische installaties zijn ingepast in het ontwerp en zijn vanaf de (semi)openbare ruimte niet tot nauwelijks zichtbaar.

Eventuele vrijstaande bijgebouwen, zoals bijvoorbeeld bergingen en fietsenstallingen, staan achter het verlengde van de gevels grenzend aan de Vlaslaan en/of de pleinachtige ruimte. Buitenruimte direct grenzend aan de bebouwing is meeontworpen en sluit aan de zijde van de Vlaslaan aan bij de sfeer en inrichting van de pleinachtige ruimte (zie ook hoofdstuk 4).

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Plaatsing

- De MFA ligt aan de pleinachtige ruimte en de Vlaslaan.
- De hoofdentree is aan de pleinachtige ruimte gesitueerd.
- Eventuele vrijstaande bijgebouwen staan achter het verlengde van de gevels grenzend aan de Vlaslaan en/of de pleinachtige ruimte.

Massa

- De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap of een plat dak.
- De massaopbouw is samengesteld. De vormgeving van de hoofdvorm heeft een duidelijke relatie met de omgeving en er is sprake van een verbijzondering bij de hoofdentree.
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Aanzichten/detailering

- Strakke, moderne vormgeving, waarbij de architectuur is geïnspireerd op de plek en de omgeving.
- Er is sprake van een duidelijke oriëntatie op en relatie met de openbare weg/openbare ruimte (Vlaslaan en pleinachtige ruimte).
- De hoofdentree is duidelijk herkenbaar in de vormgeving.
- Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn meeontworpen.
- De detailering is modern en strak en ondersteunt de architectuur.

Opmaak

- Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Accenten in beton en een eventueel derde materiaalsoort.
- Het type dakbedekking is vrij, mits sprake is van hoogwaardig materiaal in een niet opvallende kleur.
- Terughoudend in kleurgebruik, zowel in aantal als in expressie.

Diversen

- Zonnepanelen en technische installaties zijn ingepast in het ontwerp en zijn vanaf de (semi)openbare ruimte niet tot nauwelijks zichtbaar.



4A. Het ontwerp van de bestaande openbare ruimte is de basis voor het ontwerp van de openbare ruimte voor en om de MFA.



4B. Multifunctioneel gebruik verharding.



4C. De vormgeving van de schoolpleinen sluit aan bij de vormgeving van de bebouwing. Schuine lijnen en zitelementen zijn onderdeel van het beeld.



4D. De vormgeving van de schoolpleinen sluit aan bij de vormgeving van de bebouwing. Verharding en groen zijn met elkaar verweven. Hoogteverschillen geven extra speel mogelijkheden.



4E. Speelmogelijkheden door hoogteverschillen. Verweving verharding en groen.



4F. Groen karakter en natuurlijk spelen.

4. TERREININRICHTING

Een verblijfsgebied met een open en groen karakter is het streefbeeld voor de terreininrichting. De inrichting van de pleinachtige ruimte vormt de basis voor het ontwerp van de versteende openbare ruimte (afbeelding 4A). Waar mogelijk de verharde ruimte multifunctioneel (afbeelding 4B) en openbaar inrichten. Zoeken naar werkbare combinaties van (natuurlijk) speelterrein, skateplein, voetbalvelden en openbare toegang.

Voor de pleinen, terrassen en andere (semi)openbare ruimte wordt een hoogwaardig materiaalgebruik nagestreefd (bij voorkeur gebakken materiaal), waarbij er terughoudend wordt omgegaan met het aantal kleuren en materialen.

De inrichting van de schoolpleinen hangt nauw samen met de vormgeving van de MFA en de directe omgeving. Schuine lijnen, met eventueel hoogteverschillen, bepalen het beeld, waarbij een sterke verweving ontstaat met de groene ruimte (afbeelding 4C, D en E). Hoogteverschillen maken het gebied uitdagend om te spelen en fraai om te zien. De skate- en speelvoorzieningen worden ingepast met aarden wallen en/of door een verdiepte aanleg.

De randen van het gebied, met daarin mogelijk speelmogelijkheden, worden zo 'natuurlijk' mogelijk vormgegeven (afbeelding 4F). Moestuinen passen goed in het beeld (afbeelding 4G). Aan de noordrand worden nieuw water, wadi's (afbeelding 4H) en een wandelverbinding in oostelijke richting voorzien.

Forse solitaire bomen, boomgroepen, bomenrijen, hagen en extensief beheerd gras vormen de basis van het groene karakter. De bestaande bomen worden zorgvuldig ingepast en aangevuld met nieuwe bomen en boomgroepen om het groene karakter te versterken (afbeelding 4I).

Verharding en losse elementen (zoals fietsenstallingen en hekwerken) worden wanneer mogelijk ingepast met groene elementen (inheems en op de grondsoort passend sortiment, zie afbeelding 4K). Hekwerken, zijn indien nodig, laag.



4G. Moestuinen passen goed in het sfeerbeeld.



4H. De noordrand biedt kansen voor een wadi's en de inpassing van een (uitdagende) wandelroute.



4I. Nieuwe bomen inpassen (voorbeeld es)

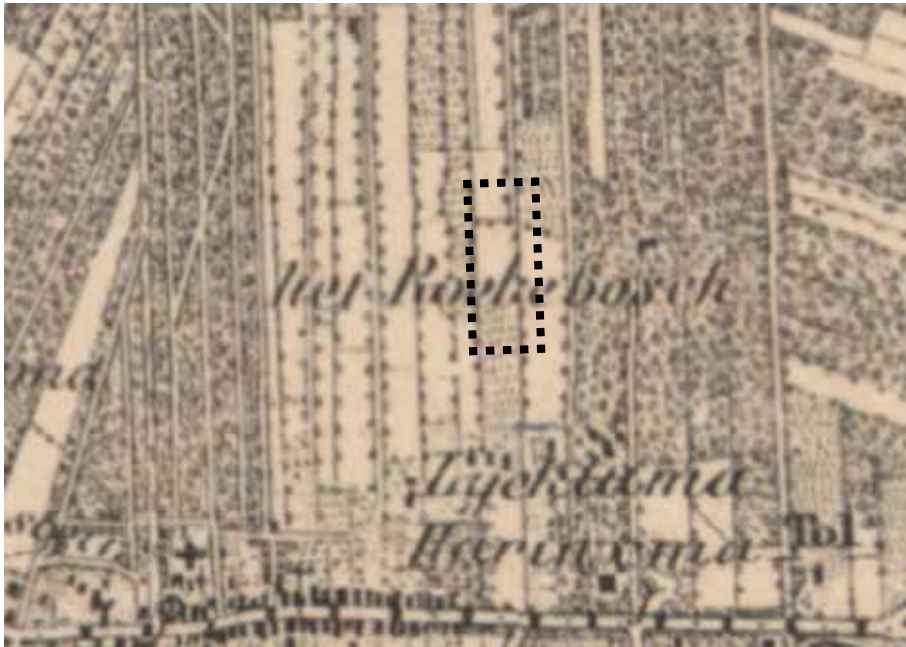


4K. Groene elementen toepassen om verharding en losse elementen in te passen.

BIJLAGEN

A. Ontstaansgeschiedenis 15

B. Ruimtelijke analyse 17



A1. Topografische kaart 1850 (Bron: www.topotijdreis.nl)



A2. Topografische kaart 1943 (Bron: www.topotijdreis.nl).



A3. Topografische kaart 1993 (Bron: www.topotijdreis.nl).



A4. Topografische kaart 2018 (Bron: www.topotijdreis.nl).

A. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Oorsprong Beetsterzwaag

Beetsterzwaag is een lintdorp dat ontstaan is op de zandrug die van Oud Beets naar Drachten loopt. Het dorp groeide vanuit de richting van Oud Beets en was al vroeg een nederzetting waar adel en patriciaat hun buitens stichtten. Lanen en verspreide bosjes bepaalden al vroeg het beeld van de omgeving van Beetsterzwaag. Vanaf het begin van de 19^{de} eeuw gingen de grootgrondbezitters bossen aanplanten op de heide en niet meer renderende landerijen, waardoor het huidige bosrijke karakter is ontstaan.

Het dorp ontwikkelde zich in de loop van de tijd steeds meer tot een deftig dorp voor de elite. Langs de oude Heerenweg is in de kern gesloten bebouwing ontstaan en ten westen en oosten stonden de buitens in mooi aangelegde landgoederen. Door de vrij gesloten lintbebouwing van de Hoofdstraat hebben de naoorlogse uitbreidingen, eerst in het zuiden en later grootschaliger in het noorden, ontsluitingen gekregen die een steegkarakter hebben. De gevarieerde lintbebouwing lijkt hierdoor nauwelijks onderbroken te zijn.

Ruimtelijke ontwikkeling

Op de kaart van 1918 (afbeelding A1) is het oorspronkelijke lintdorp goed te zien. Het dorp is compact met verspreide buitens langs de randen. De bossen, singels en lanen bepalen het beeld buiten het dorp. Er is een duidelijke noord-zuidrichting herkenbaar. Het plangebied ligt ver buiten het oorspronkelijke dorp. Het plangebied is nog een weide begrenst met singels.

De kaart van 1943 (afbeelding A2) laat zien dat het dorp begint te groeien. Het zwaartepunt van de groei ligt aan de zuidzijde van de Hoofdstraat. Aan de noordzijde ontstaat lintbebouwing langs enkele lanen. De lanenstructuur is hier nog steeds dominant. Het Kerkepad Oost, ten zuiden van het plangebied, is inmiddels ook herkenbaar. Het plangebied ligt nog relatief vrij in het landschap.

In de periode tussen 1943 en 1993 (afbeelding A3) groeit Beetsterzwaag flink. In tegenstelling tot de vroegere uitbreidingen, is nu sprake van projectmatige ontwikkelingen met ook veel seriematige bouw. Het plangebied is inmiddels in gebruik als sportveld en is aan drie zijden begrenst met bebouwing.

De uitbreidingen aan de noordzijde van de Hoofdstraat vullen voor een groot deel de open ruimte tussen de bossen. De lanenstructuur is minder dominant geworden door de toename van de bebouwing.

De kaart van 2018 (afbeelding A4) toont het huidige beeld. Ten opzichte van 1993 zijn de veranderingen relatief beperkt. De grootste veranderingen betreft de invulling van open plekken met woningbouw en verdere uitbreidingen in noordelijke richting. Opvallend is de sloop en nieuwbouw aan de westzijde van het plangebied.

Historische kenmerken

Het plangebied met de boomsingels aan de oost-en westzijde is van oorsprong een weide en is als zodanig nog een herinnering aan de vroegere structuur van het buitengebied. De noord-zuidrichting is de oorspronkelijke hoofdrichting van het gebied en is ook in de huidige situatie nog herkenbaar. Van oorsprong bepalen bos, lanen en singels het beeld van het gebied. Deze elementen zijn in het plangebied en de directe omgeving nog goed herkenbaar.



B1. De Vlaslaan is een stevige groen as/laan.



B2. Solitaire bomen en beplantingsingel aan de noordzijde van het voetbalveld.



B3. Bomen in verharding geven een groen beeld, ondanks de vele verharding.



B4. Natuurlijke inrichting met elementen voor natuurlijk spelen.

B. RUIMTELIJKE ANALYSE

Groenstructuur

Afbeelding B5 laat de groenstructuur van het plangebied en de directe omgeving zien. Het plangebied en de directe omgeving heeft een duidelijk groen karakter. De oorspronkelijke noord-zuidhoofdrichting is in de structuur van bomenrijen en het Roekebosch herkenbaar.

De Vlaslaan (afbeelding B1) valt op als een stevige, noord-zuidgerichte groene as/laan. De noord-zuidgerichte boomsingels langs de sportvelden zijn waardevol en hebben nog een directe relatie met de oorspronkelijke (landelijke) structuur van het gebied.

Het Roekebosch geeft het plangebied aan de oostzijde een stevige groene begrenzing. De solitaire bomen en de beplantingssingel aan de noordzijde van de voetbalvelden (afbeelding B2) geven de noordrand van het plangebied een stevig groen karakter.

Met de (recente) herinrichting van de Vlaslaan zijn de bestaande bomen zorgvuldig ingepast in de bestrating (afbeelding B3). De openbare ruimte heeft hierdoor, ondanks de relatief hoge mate van verharding die nodig is om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, een groen karakter. Een deel van het gebied rond de Vlaslaan is ingericht met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel (afbeelding B4). In dit gebied zijn ook enkele elementen toegevoegd die natuurlijk spelen stimuleren (afbeelding B4). Voor de terreininrichting van de MFA bieden de genoemde elementen aanknopingspunten voor de inrichting.



B5. Bestaande groenstructuur



B6. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is de sloot langs de Vlaslaan smal en zo goed als droog.



B7. In noordelijke richting wordt de sloot langs de Vlaslaan geleidelijk breder en meer watervoerend.



B8. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de sloot langs de Vlaslaan een stuk breder en duidelijk watervoerend.



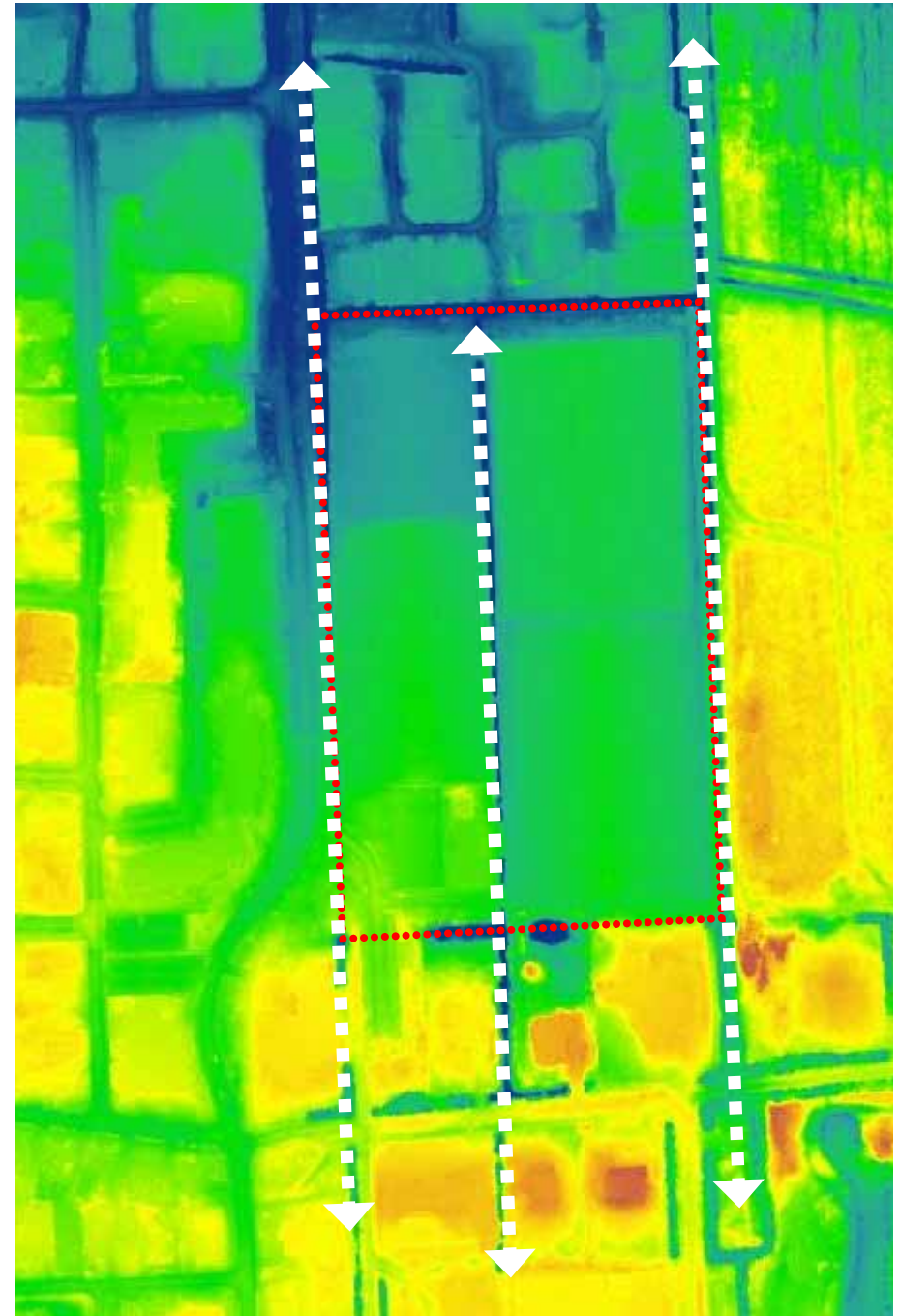
B9. Watervoerende sloot langs de noordrand van het plangebied (grenzend aan achtertuinen van woningen aan het Roekebosk).

Waterstructuur

Afbeelding B10 laat de hoogteligging en waterstructuur van het plangebied en de directe omgeving zien.

De waterstructuur in de directe omgeving bestaat vooral uit kavelsloten. De noord-zuidrichting is daarbij de hoofdrichting. De sloten ter plaatse van het plangebied zijn een restant van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

Het plangebied als geheel ligt relatief gezien iets lager dan de directe omgeving. De noordwestelijke punt van het gebied ligt het laagst. Dit is terug te zien in de waterhuishouding. In dit gebied zijn de waterlopen watervoerend (afbeelding B7, B8 en B9), terwijl dit op andere, hogere plekken minder tot niet het geval is (afbeelding B6).



B10. Hoogteligging en waterstructuur.



B11. Wandelpad langs de Vlaslaan.



B12. Wandelpad langs oostzijde van de voetbalvelden.



B13. Pad naar het Kerkepad Oost.



B14. Ruimte voor een nieuw pad (langs noordrand plangebied)



B15. Openbare ruimte met shared-spacekarakter met 80 parkeerplaatsen.



B16. Bestaand parkeerterrein met 28 parkeerplaatsen.

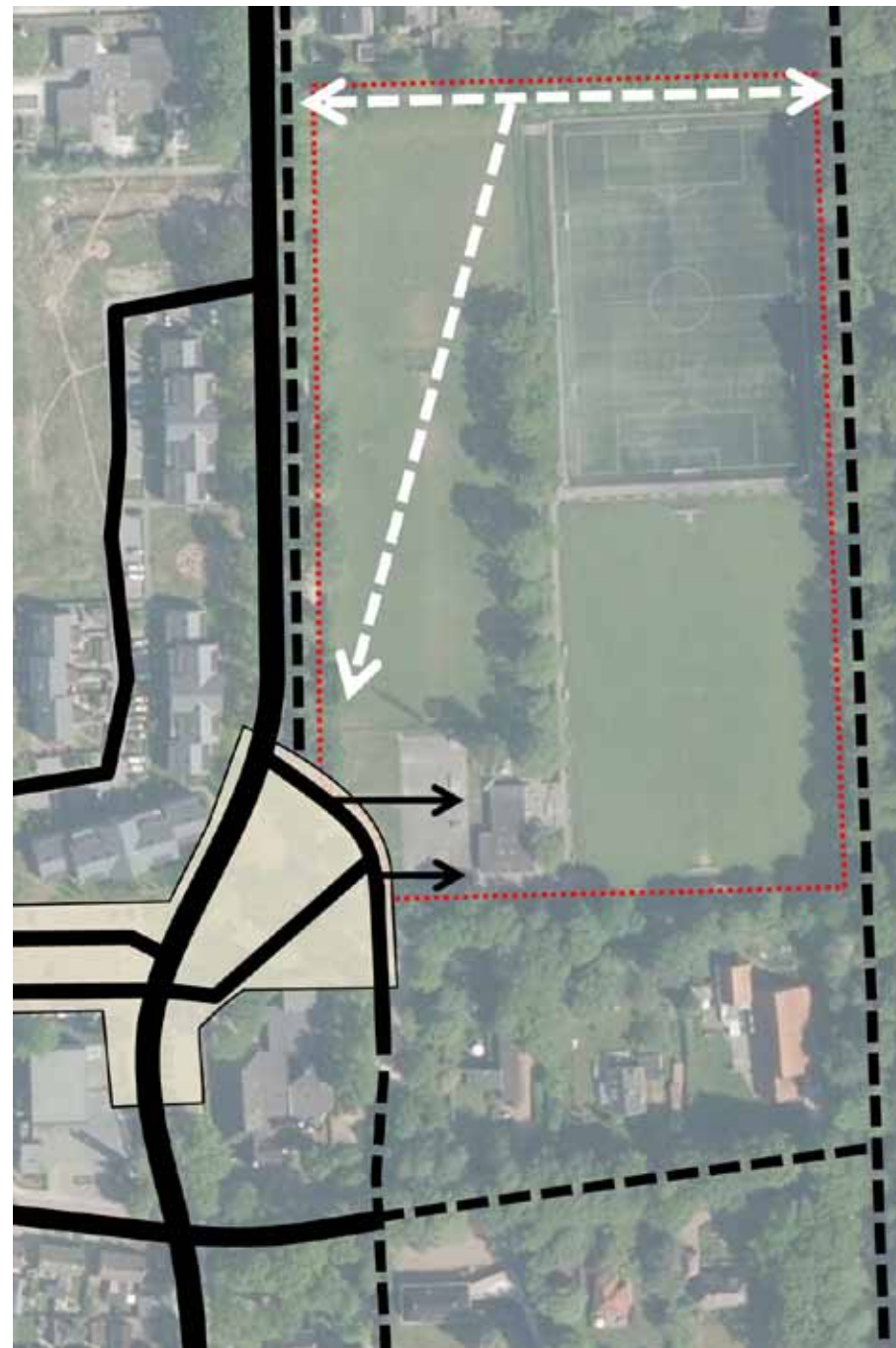
Wegen en padenstructuur

Afbeelding B17 laat de wegen- en padenstructuur van het plangebied en de directe omgeving zien.

Het plangebied kan goed ontsloten worden door de ligging aan de Vlaslaan. Dichtbij het plangebied zijn 108 parkeerplaatsen aanwezig. 80 parkeerplaatsen liggen in het pleinachtig ingerichte gebied dat onderdeel is van de Vlaslaan (afbeelding B15). 28 parkeerplaatsen liggen (een beetje achteraf) ten oosten van de Buorskip (afbeelding B16). De bestaande parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de Ontmoetingskerk, zalencentrum de Buorskip en de voetbalvelden. De appartementen ten westen van de Vlaslaan hebben parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Het pleinachtige gebied in de Vlaslaan (afbeelding B15 en B17) is hoogwaardig ingericht en heeft een shared-spacekarakter. Aansluiten bij deze inrichting biedt mogelijkheden om het plangebied op maaiveldniveau stevig te verweven met de directe omgeving.

Het plangebied grenst aan twee zijden aan wandelpaden. Langs de Vlaslaan (afbeelding B11) en de oostzijde van de voetbal (afbeelding B12) liggen paden. Via een doorsteek vanaf de bestaande parkeerplaats achter de Buorskip naar het Kerkepad Oost (afbeelding B13 en B16) bestaat er een verbinding tussen deze paden. Het plangebied biedt aan de noordzijde de kans om tussen de sloot en de beplantingssingel een extra verbinding tussen deze paden te realiseren (afbeelding B14).



B17. Wegen- en padenstructuur



B18. Vrijstaande woningen aan het Roekebosk met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. De woningen staan met de achterzijde naar het plangebied en de Vlaslaan.



B19. Nieuwbouw appartementen aan de Vlaslaan. De bebouwing varieert van 2 tot 4 bouwlagen met een kap. De appartementen zijn georiënteerd op het plangebied.



B20. Ontmoetingskerk. Gebouw met een samengestelde massaopbouw bestaande uit bouwelementen met een plat dak.



B21. Zalencentrum de Buorskip.

Bebouwingsstructuur

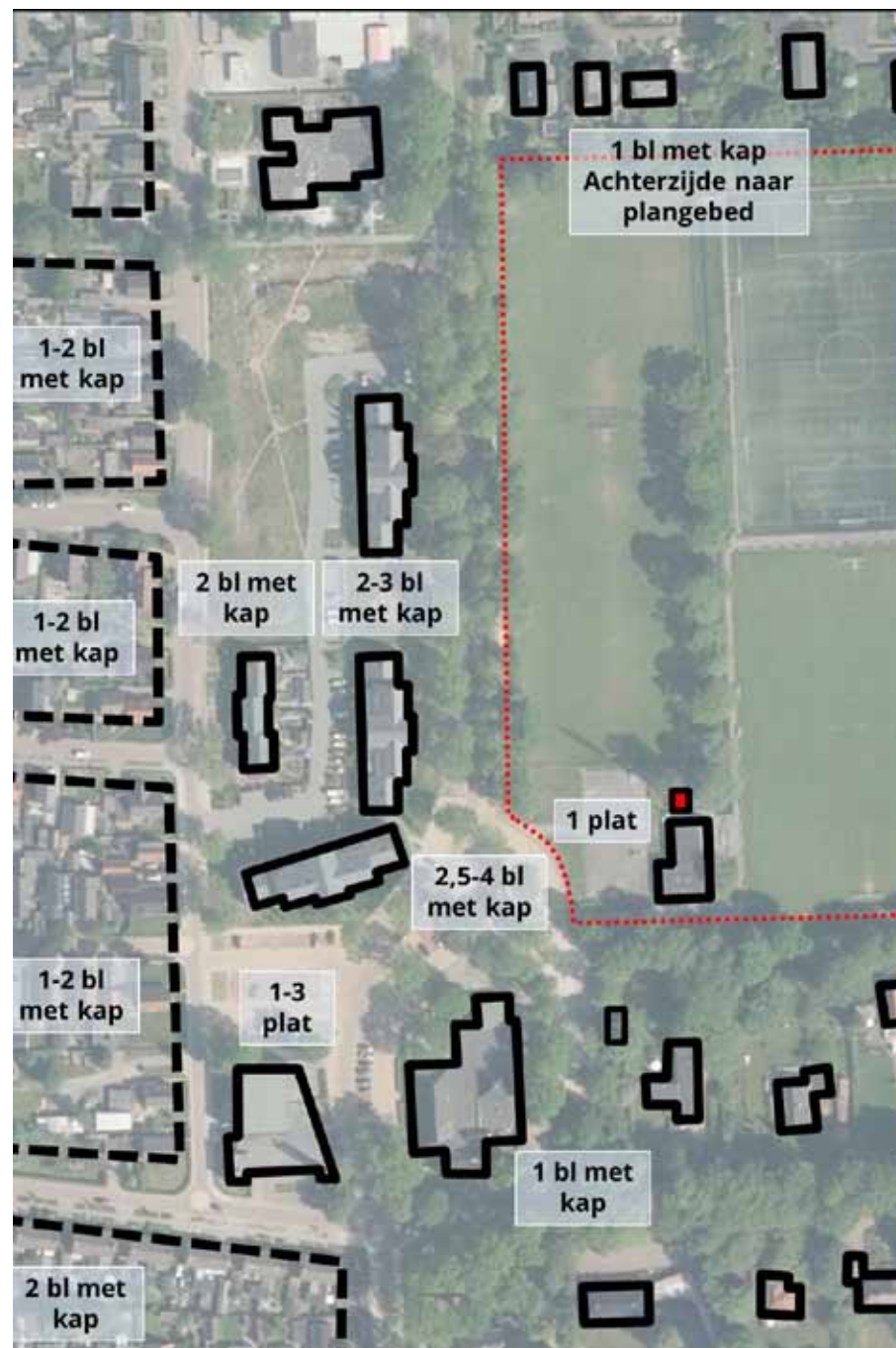
Afbeelding B22 laat de bebouwingsstructuur van het plangebied en de directe omgeving zien. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied heeft een divers karakter. Qua type bebouwing, functie van de bebouwing, bouwjaar en schaal van de bebouwing is sprake van veel diversiteit.

Aan de noordzijde grenzen de achtertuinen van woningen aan het Roekebosk aan het plangebied (afbeelding B18). Deze woningen zijn gebouwd in de jaren '80, hebben een hoofdvorm van één bouwlaag met kap en hebben (overwegend) een traditionele vormgeving. De woningen zijn niet georiënteerd op het plangebied. Het woongebied is naar binnen gekeerd.

Aan de westzijde van het plangebied is sprake van drie relatief nieuwe appartementengebouwen (afbeelding B19). Deze gebouwen variëren in hoofdvorm van 2 tot 4 bouwlagen met een kap en zijn modern vormgegeven. De drie blokken hebben een samengestelde massaopbouw, d.w.z. ze bestaan uit een samenspel van meerdere volumes. De volumes staan in een verspringende rooilijn en de hoeken lager zijn dan het middelste deel. Aan de pleinachtige ruimte staat het hoogste appartementengebouw.

Ten zuiden van het plangebied liggen het zalencentrum de Buorskip en de Ontmoetingskerk. De Ontmoetingskerk is een ontwerp uit de jaren '60 en is een gebouw dat bestaat uit meerdere volumes (afbeelding B20). Langs de weg is sprake van lagere volumes van één bouwlaag met een plat dak. De zaal is een hoog, plat afgedekt volume van circa 9 meter hoog. De kerktoren is een opvallend hoogteaccent. De Buorskip (afbeelding B21) is een verbouwde en uitgebouwde historische kap-hals-rompboerderij.

In het plangebied bestaat de bebouwing uit de voetbalaccommodatie van de voetbalvereniging (één bouwlaag met plat dak) en een circa 40 meter hoge zendmast. Daarnaast is sprake van hekken die in negatieve zin opvallen.



B22. Bebouwingsstructuur



B23. Zendmast, hekwerken en de gedateerd ogende bebouwing geven een rommelig beeld.



B24. Hekwerken bepalen het aanzicht.



B25. Bestaande parkeerplaatsen met trafo liggen een beetje achteraf.

Wat valt ruimtelijk gezien op?

De elementen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van het gebied zijn (ruimtelijk) waardevol. Het bos en de lanen en singels met de duidelijke noord-zuidrichting zijn kenmerkend. Ook de Vlaslaan als groene as/laan is zeer waardevol. Het shared space plein met de ruime parkeervoorzieningen biedt goede aanknopingspunten voor de aanhechting van de MFA op maaiveldniveau.

De bebouwing heeft diverse functies en heeft een divers karakter. Gezien de nabijheid van de Ontmoetingskerk en de Buorskip ligt het voor de hand om de school in de nabijheid van deze functies, aan het pleinachtige gebied te situeren. Dit geeft een sterke clustering van functies en geeft het pleinachtige gebied een meer gesloten karakter. Bovendien kan dan goed gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeerplekken.

Gezien de nabijheid van de Buorskip en het appartementengebouw ligt een bouwvorm met (deels) kappen voor de school voor de hand. De maximale bouwhoogte is gezien de nabijheid van de boerderijvorm van de Buorskip twee bouwlagen (met een kap).

De zendmast, de vele hekken en de accommodatie van de voetbalvereniging vallen ruimtelijk gezien in negatieve zin op (afbeelding B23, B24 en B25). Daarnaast geven de hekken het gebied een afgesloten, ontoegankelijk karakter.

Wat zijn de kansen en bedreigingen?

De ontwikkeling van het plangebied biedt de kans om de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen verder te versterken/cluseren. De padenstructuur kan uitgebreid/versterkt worden. Door de doorsteek naar het Kerkepad Oost te versterken kan het parkeerpleintje achter de Buorskip beter verweven worden met de rest van de openbare ruimte. Het plangebied biedt verder kansen om de groenen waterstructuur op een aantrekkelijke manier te versterken en om het openbaar gebied/verblijfsgebied te vergroten.

De belangrijkste bedreiging voor het plangebied is verrommeling van het beeld door de toevoeging van een veelheid aan functies. Daarnaast moet een sterk verhard beeld en de plaatsing van hekwerken zoveel mogelijk worden voorkomen.

**Ruimtelijke visie
Beeldkwaliteitskader**

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP



Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 - 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Opdrachtgever

Gemeente Opsterland



Hoofdstraat 82
9244 CR Beetsterzwaag
0512 - 386 222

gemeente@opsterland.nl
www.opsterland.nl

COLOFON