

Gemeente Opsterland
locatie Rusken / Lytse Leane
te Frieschepalen

uitgangspunten
stedenbouwkundige
onderlegger

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Gemeente Opsterland

locatie Rusken / Lytse Leane

te Frieschepalen



uitgangspunten
stedenbouwkundige
onderlegger

Aukje de Graaf / Guido van Loenen
6 december 2013

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

1. Inleiding

Uw gemeente werkt aan de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties, waaronder de herontwikkeling van het perceel met een schoolgebouw aan de Rusken 6 te Frieschepalen. De aanpak van dit soort locaties is door de crisis veranderd. U vraagt niet om een kant en klaar stedenbouwkundig plan maar u speelt in op de marktsituatie. Door het maken van een schetsplan met een flexibel karakter wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om gefaseerd te bouwen. Daarnaast wilt u kunnen sturen op een optimaal financieel resultaat.



Tijdens een werksessie op het gemeentehuis hebben wij gezamenlijk de mogelijkheden van herontwikkeling verkend. Allereerst is al schetsend onderzocht welk programma binnen het bestaande bouwvlak uit het bestemmingsplan past. Daarnaast is gekeken of de ruimtelijke opbouw wordt verbeterd door ook gronden buiten het perceel van het oude schoolgebouw te betrekken.

Ruimtelijk en financieel blijkt de ontwikkeling het meest gunstig door binnen de grenzen van het huidige perceel te blijven. Op basis van deze gezamenlijke constatering hebben wij een drietal varianten ontwikkeld.



2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Tijdens de werksessie is een aantal nieuwe inzichten naar voren gekomen:

- Vanuit het dorp is vraag naar starterswoningen, de wens is daarom een aantal starterswoningen te realiseren;
- De nieuwe ontwikkeling binnen het huidige bouwvlak uit het bestemmingsplan levert te weinig mogelijkheden op. Dit uitgangspunt laten we los;
- Er wordt uitgegaan van een gevarieerd bouwprogramma: 1 rij met 6 woningen (4 starterswoningen en 2 hoekwoningen) en 4 vrijstaande woningen (of 2-onder-1-kapwoningen);
- Ruimtelijk heeft het sterk de voorkeur om de rijwoningen aan de groene hof te realiseren. In verkavelingsvariant 3 is een rooilijn aangehouden parallel aan de woningen aan de overzijde (de woningen aan de overzijde van de hof staan dan in dezelfde richting). Hierdoor kunnen de woningen echter niet binnen de huidige kavelsgrens worden gerealiseerd en zal een aantal bomen moeten worden gerooid. Deze variant heeft om deze reden niet de voorkeur;
- De gemeente gaat er in eerste instantie niet vanuit dat zij de locatie zelf zal ontwikkelen.



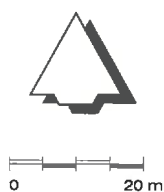
De verkavelingstudie bestaat uit drie varianten. Hieruit blijkt dat er verschillende combinaties van woningen mogelijk zijn. Dit resulteert in de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor herontwikkeling, waarbij verkavelingvariant 1 de stedenbouwkundige onderlegger is:

- Oriëntatie van de woningen naar de straatzijde, nooit achterkantsituaties aan de openbare ruimte;
- Afgestemd op de omgeving worden ruime voortuinen aangehouden. Langs de Rusken en de Lytse Leane ligt de rooilijn op 5 m uit de erfgrans en parallel aan de straat. De rijwoningen kunnen met wat kleinere voortuinen worden gerealiseerd (rooilijn tot 2m uit de erfgrans);
- De erfafscheidingen zouden moeten passen bij de informele groene sfeer in de omgeving. Aan de voorzijde hebben open hekwerken en hagen de voorkeuren. Zijtuinen worden bij voorkeur met hagen van de openbare ruimte gescheiden;
- Het wandelpad aan de westzijde behouden;
- De locatie heeft een groene kwaliteit – bomen als groen kapitaal – de bestaande bomen zoveel mogelijk respecteren;
- Parkeren: parkeren voor de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen vindt plaats op eigen terrein. Langs de Lytse Leane is ter plaatse van het huidige trottoir ruimte om enkele parkeerplaatsen voor bezoekers te realiseren. Voor de rijwoningen kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen aan de groene hof ten zuidwesten.



Frieschepalen verkavelingsstudie

model 1



Frieschepalen verkavelingsstudie
model 2



0 20 m



Frieschepalen verkavelingsstudie
model 3



Afzetmogelijkheden

Afzetmogelijkheden: Raadpleging van de Funda-website geeft aan dat in Frieschepalen een redelijk groot aanbod is van woningen dat vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling op de locatie. Dit kan nadelig zijn voor de realisatiekansen van woningbouw op de locatie en daarmee tot desinteresse leiden bij een ontwikkelende partij. Dit kan zich uiten in enerzijds het niet kunnen vinden van een partij die bereid is om het project te realiseren, anderzijds kan dit – gelet op het afzetrisico dat een ontwikkelende partij loopt – leiden tot een (laag) groundbod waarin de ontwikkelende partij dit risico verdisconteert.

