

O e n t s j e r k IT AVENTOER

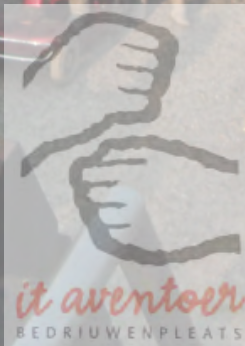
r u i m t e l i j k
k w a l i t e i t s d o c u m e n t

R

////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE





INHOUD

ruimtelijk
kwaliteitsdocument

1	inleiding	4
2	beleid	6
3	historie en huidige situatie	8
4	vormgeving	12
5	situering functies	18
6	programma	22



O e n t s j e r k
IT AVENTOER
r u i m t e l i j k
k w a l i t e i t s d o c u m e n t

code 139928
7 oktober 2014



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inleiding

1



Figuur 1 Huidige situatie

Inleiding

Bedriuwenpleats It Aventoer verzorgt dagbesteding, dagopvang en logies. Met ingang van september 2012 heeft de zorgboerderij het zorgaanbod verbreed met wonen, ook wel 24-uurs-zorg genoemd. Over de jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardige zorgonderneming. Op dit moment biedt het bedrijf zorg aan 80 cliënten met uiteenlopende zorgvragen en draagt de onderneming bij aan de regionale werkgelegenheid met 22 arbeidsplaatsen, wat zich vertaalt in 16 fte's. Daarnaast vloeit de gegenereerde omzet grotendeels direct terug naar de regio doordat het bedrijf voornamelijk zaken doet met lokale ondernemers. Op deze wijze is de zorgonderneming aan de maatschappij verbonden en draagt tevens bij aan de leefbaarheid van de Trynwâlden. It Aventoer neemt haar verantwoordelijkheid naar haar cliënten, werknemers en regio buitengewoon serieus. Door te kijken naar toekomstige mogelijkheden om de positie te versterken tracht het bedrijf de continuïteit van de onderneming te waarborgen.

Aanleiding

Vanuit de overheid is het het plan om een tweetal zorgfuncties, begeleiding en persoonlijke verzorging, uit de AWBZ over te hevelen naar de WMO. Daarnaast staan de zorgzwaarte pakketten onder druk. Direct gevolg van deze maatregelen zal zijn dat de budgetten voor dagbesteding en tijdelijk verblijf zullen teruglopen. Door tijdig een deel van de zorgactiviteiten te verleggen naar 24-uurs zorg tracht het bedrijf deze financiële bedreiging om te zetten in een kans.

In dit plan worden voorstellen gedaan ten behoeve van het realiseren van wooneenheden in de bestaande zorgboerderij en in één van de bijbehorende gebouwen. Daarnaast wordt de realisatie van een logiesgebouw met box&bed voorziening voorgesteld. Als gevolg van realisatie van zorgwooneenheden in de bestaande boerderij die nu deels als dienstwoning gebruikt wordt, dient voor deze dienstwoonfunctie een nieuwe woning te worden gerealiseerd.

Deze programma-onderdelen staan echter niet op zichzelf. Ze worden in samenhang ontwikkeld binnen het concept Soarchstate. Hiermee wordt ingespeeld op de kwaliteitseisen die gesteld worden aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast heeft het bedrijf de wens een rol te spelen binnen de recreatieve context van het gebied. Een derde kans voor het bedrijf is het in samenhang met de naastgelegen natuurgebieden functioneren als fiscaal landgoed.

b e l e i d

2



Figuur 2 Provinciale verordening, bestaand bebouwd gebied

Ruimtelijk beleid

De locatie ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Het beleid van de provincie is gericht op de bundeling van stedelijke functies in stedelijke gebieden.

Nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied kunnen worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen voor specifieke functies. Dit geldt voor wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Bij de zorgfunctie kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan op voorwaarde dat deze qua omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:

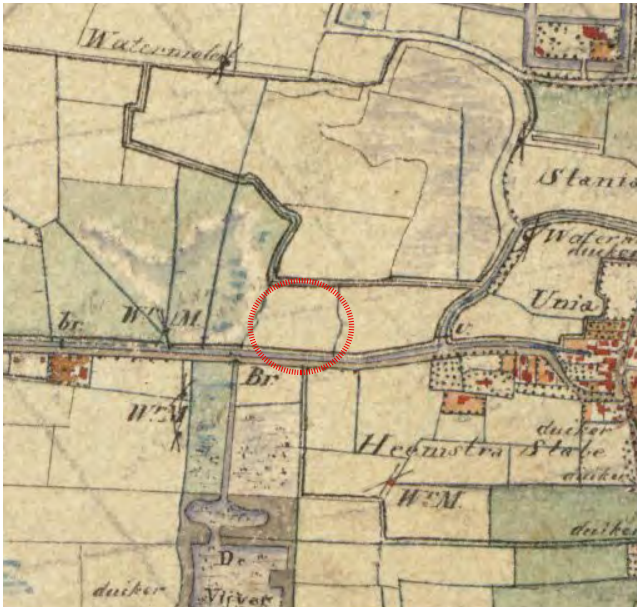
- a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
- b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving

De kwalitatieve uitgangspunten ten aanzien van de gebouwen en de omgeving zijn beschreven in dit ruimtelijk kwaliteitsdocument. In dit plan wordt aansluiting gezocht op de uitgangspunten tot een ruimtelijk kwaliteit. Het plan houdt rekening met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen, zoals benoemd in 'Grutsk op 'e Romte' de landschapsvisie van de provincie Fryslân. En het plan geeft invulling aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De aspecten die betrekking hebben op de landschappelijke versterking en beeldkwaliteit zijn met name beschreven onder het onderdeel VORMGEVING. De functionele indeling is toegelicht bij het onderdeel SITUERING FUNCTIES. De aspecten die betrekking hebben op de economische vitaliteit vallen onder het onderdeel PROGRAMMA.

historie en huidige situatie

3



Figuur 2 Kaartbeeld 1854 en 1930

HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

Historie

De kaartbeelden van 1854 en 1930 geven een deel van de ruimtelijke structuur weer. Uit de kaart van 1854 blijkt dat het gebied ten westen van de boerderij destijds ook een nat weiland is geweest. Op de kaart uit 1930 is de locatie bewoond. Het omgrachte erf aan de overzijde van Stania State is dan verdwenen.

Huidige situatie

Het bedrijf ligt aan de rand van een weg die vanuit 'de oude kern' ver door loopt tot in het landschap. Het erf is beplant. De bebouwing ligt hierdoor verscholen achter de beplanting. De kophalsromp manifesteert zich hierdoor niet in het landschap. De kop-hals-romp-boerderij heeft een typische, niet oorspronkelijke vorm met een aantal zijbeuken. Aan de noordzijde van de boerderij staat parallel aan het hoofdgebouw een drietal vrij forse schuren. Aan de westzijde staat vlakbij de weg een vogelkijkhut.



HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE



zicht op het voorhuis



zicht de kantine



kassen

HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE



dierenverblijf



opslag/werkplaats atelier



opslagloods

v o r m g e v i n g

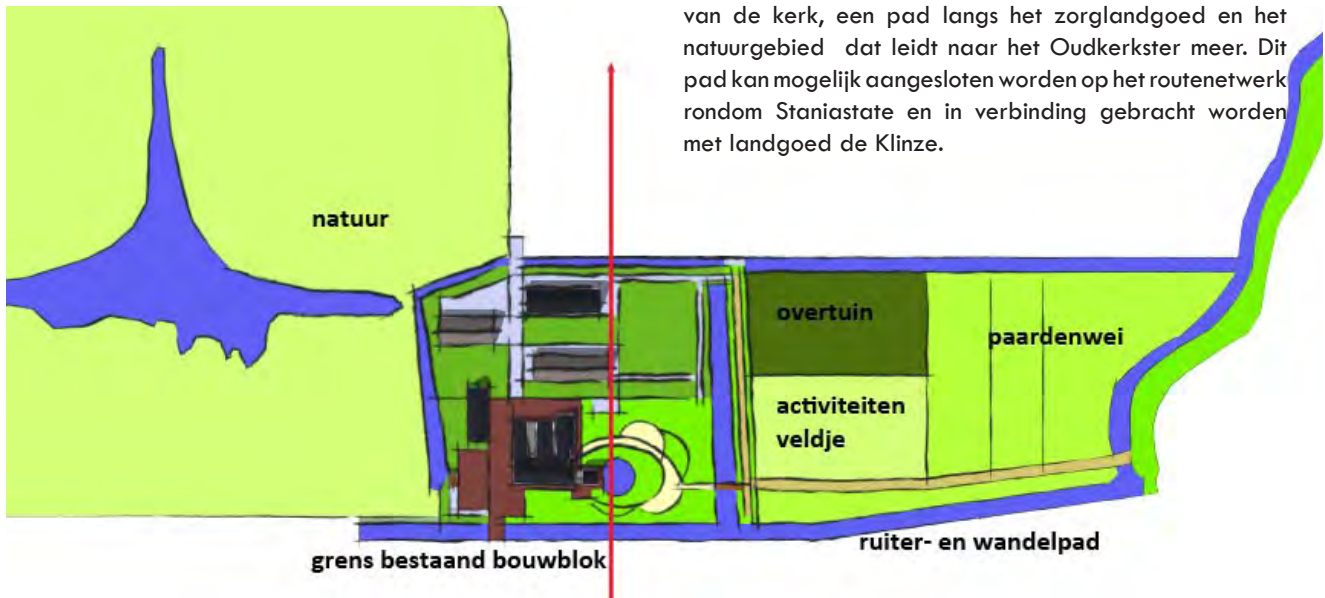
4



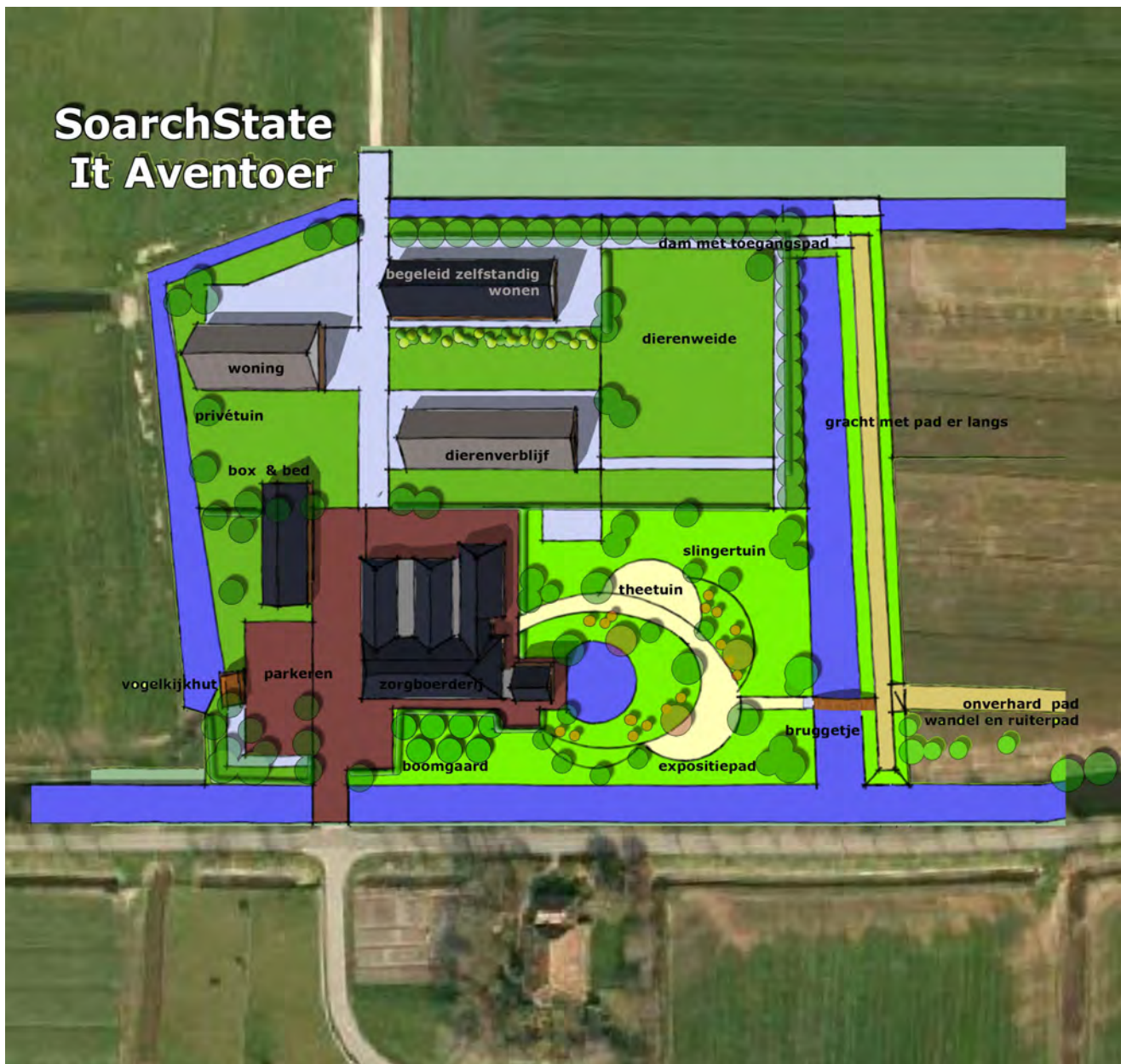
Soarchstate

Met nieuwe bestemmingen voor de bestaande bebouwing wil It Aventoer haar risico's spreiden en als onderneming op een verantwoorde manier door ontwikkelen. Deze visie is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de onderneming voor de toekomst. Met de verbreding van zorgactiviteiten is het bedrijf er van overtuigd dat de zorgonderneming minder kwetsbaar wordt voor de aankomende bezuinigingen. De vernieuwde Soarchstate wordt ingericht als een landgoed waarbij er een aantrekkelijke ruimtelijke eenheid ontstaat van bebouwing en park in het landelijke gebied. De state krijgt een vrije ligging in het open landschap op het overgangsgebied van het open veenweidegebied naar

de besloten Wâlden. Door een groot gedeelte van het oostelijke, in eigendom zijnde gelegen land te betrekken bij het erf en op een speelse manier in te richten krijgt het geheel in de toekomst een landelijk karakter dat doet denken aan een park of landgoed. Dit in combinatie met de herontwikkeling van de bestaande bebouwing zal als geheel van toevoegde waarde zijn op de ruimtelijke kwaliteit. Deze nieuwe state wordt tevens onderdeel van het recreatieve netwerk in het gebied. Daarbij wordt de realisatie van ontbrekende schakels tussen bestaande landweggetjes nagestreefd. Hierdoor ontstaat een routestructuur door het veenweidegebied. De recreatief aantrekkelijke locaties in het gebied worden met elkaar verbonden. Het betreft een pad langs de westzijde van de kerk, een pad langs het zorglandgoed en het natuurgebied dat leidt naar het Oudkerkster meer. Dit pad kan mogelijk aangesloten worden op het routenetwerk rondom Staniastate en in verbinding gebracht worden met landgoed de Klinze.



SoarchState It Aventoer



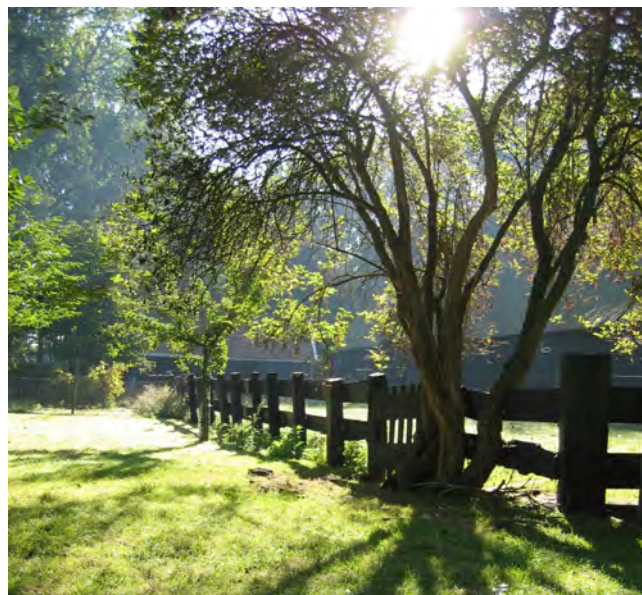
VORMGEVING

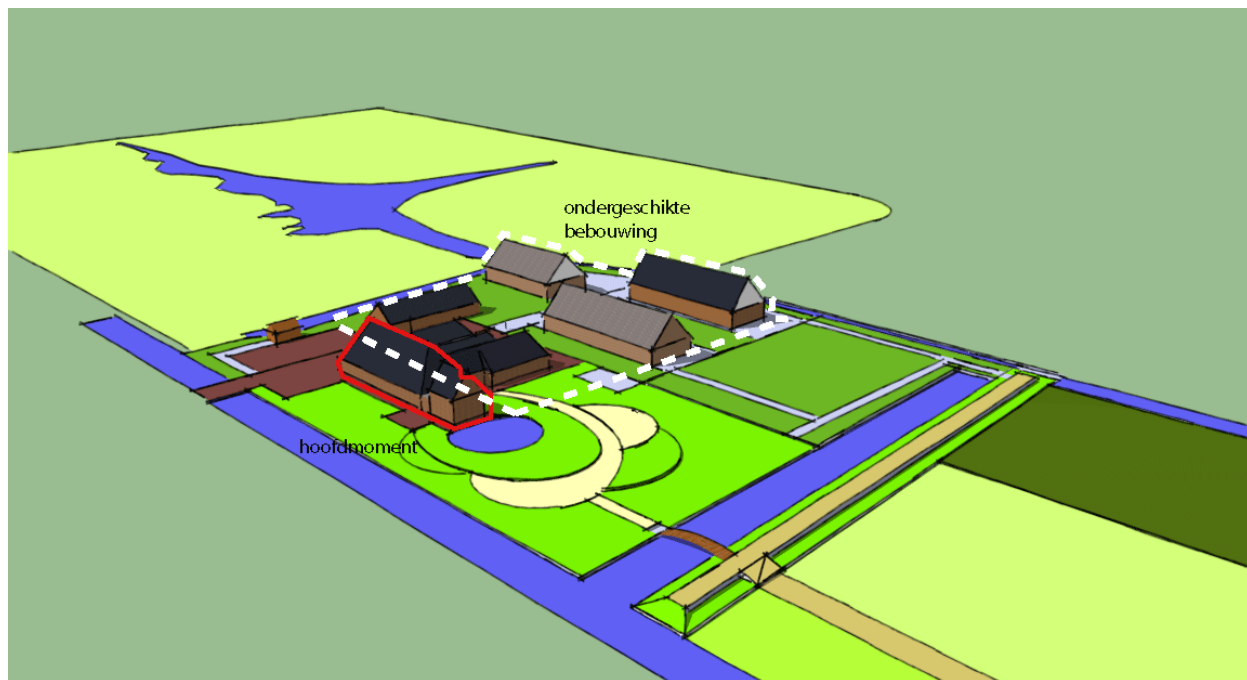
De boerderij ligt op de overgang van het open landschap naar het besloten landschap van de Wâlden.

De vernieuwde state wordt vormgegeven als een rijk omgracht boerenerf dat georiënteerd is op het dorp. Het erf is tweeledig. Het 'vrouwelijke sierlijke' deel ligt aan de weg zijde en is gericht op het dorp. Het 'mannelijke functionele' deel ligt aan de zijde van het landschap. De state wordt verbonden met het landschap door een onverhard wandel- en ruiterspad dat langs de rand loopt. De voorzijde wordt vormgegeven als een klassieke slingeruin met theetuin, wandelroute en

beeldenroute. Op deze wijze wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor bewoners en bezoekers. Het noordelijke deel wordt ingericht met een door hagen afgebakende dierenweide. De woongebouwen worden vormgegeven in een aan elkaar verwante hoofdmassa. De detaillering en materialisering worden uitgevoerd in een eigentijdse schuur architectuur en bijbehorende detaillering en na-tuurlijke materialisering. De voormalige schuren krijgen een vernieuwde aan elkaar verwante opmaak. Hout, steen en landelijkheid zijn richtinggevende begrippen voor de opmaak van deze gebouwen.

De gebouwen structuur sluit aan in richting en grootte op de bestaande situatie. De bouwvolumes refereren aan een schuur of kapschuur. Het voorste nieuw geprojecteerde bijgebouw sluit in richting en volume aan op de zij-beuken van de boerderij. De uitvoering van het gebouw kan modern zijn. Het erf wordt met hagen afgebakend.





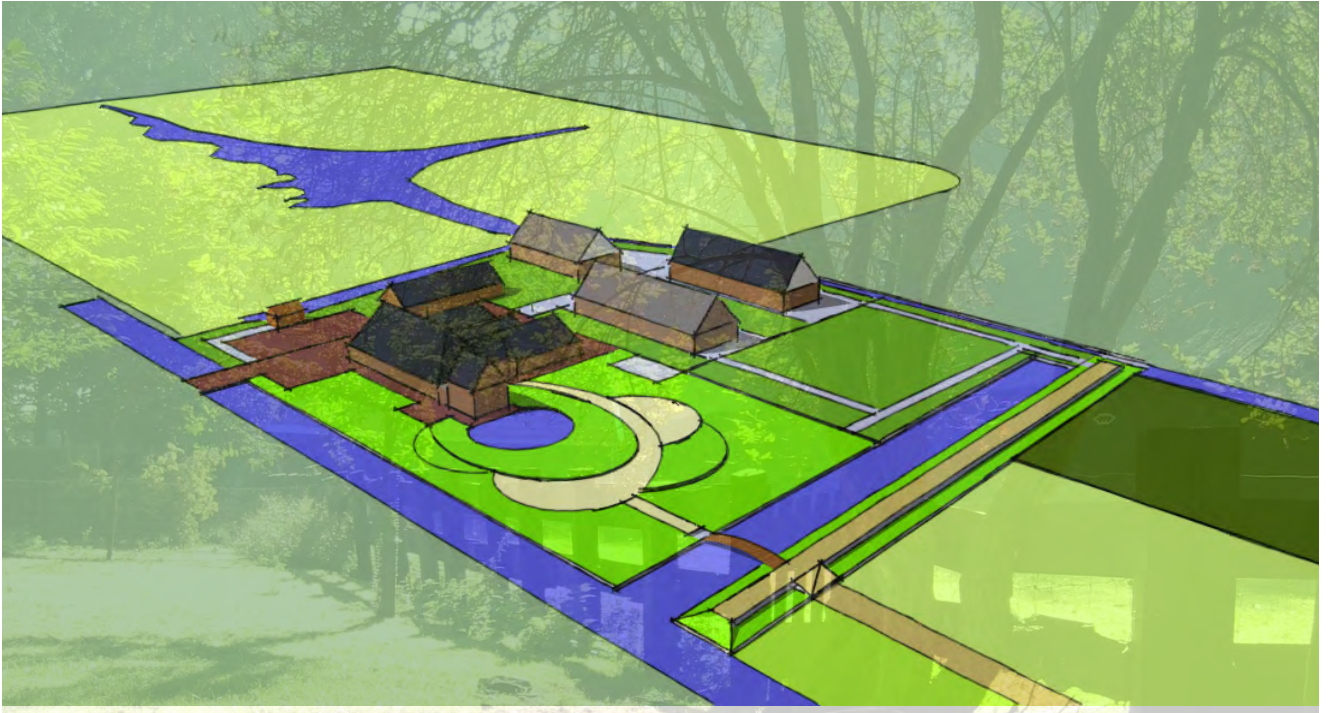
SITUERING FUNCTIES

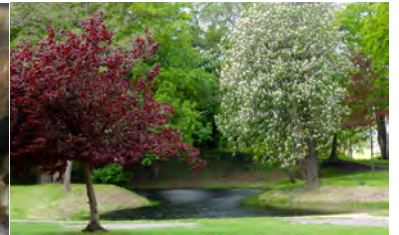
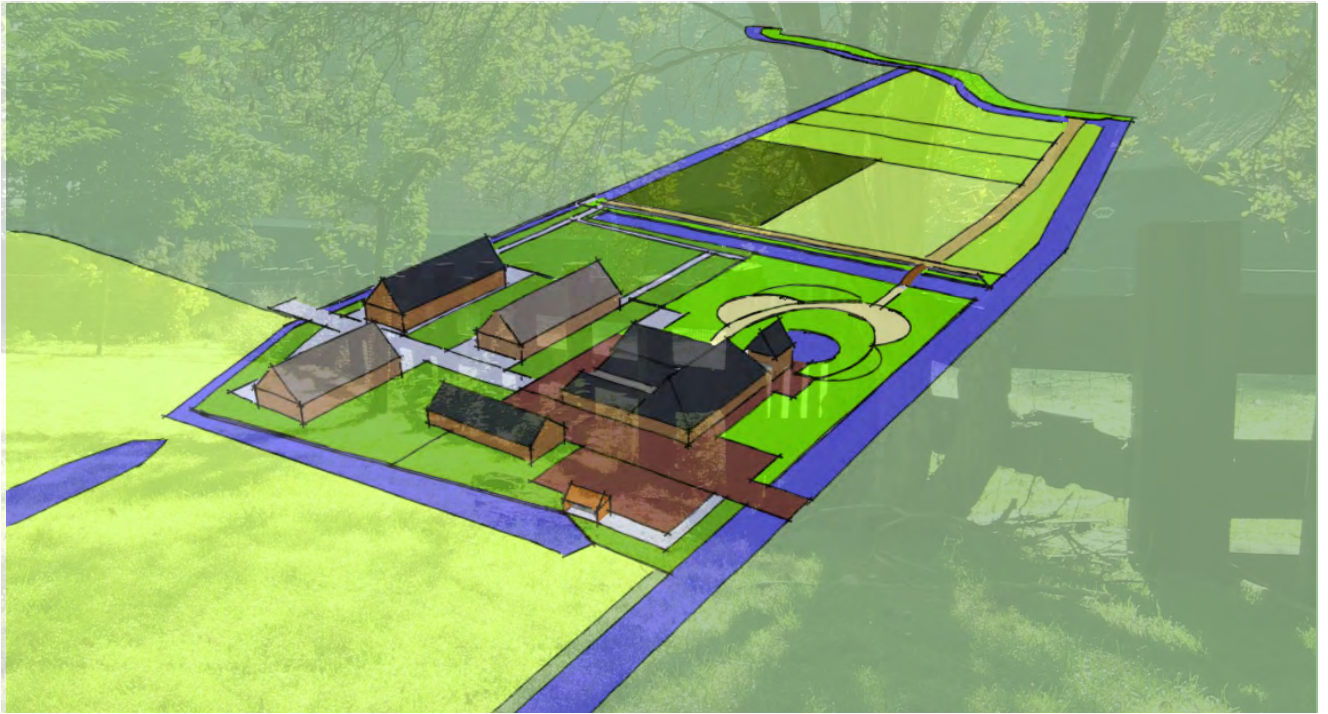
Een zorgboerderij is een bedrijfsvorm die niet vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijf of een ander bedrijf. Een zorgboerderij is een 24-uurs bedrijf. Het is noodzakelijk voor het functioneren van de zorgboerderij dat er altijd toezicht is in de zorgboerderij. Anderzijds is het noodzakelijk dat de eigenaren een 'werkritme' kunnen realiseren, waarbij een zekere ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen 'werkruimte' en 'privéruimte'. Dit kan het beste gerealiseerd worden door ook enige fysieke afstand aan te houden tussen de zorgfunctie en de dienstwoning. Ook bij verblijf van de eigenaren in hun eigen woning zal er in de zorgboerderij toezicht zijn van verzorgers. Hierdoor is direct toezicht vanuit de woning op de zorgboerderij niet noodzakelijk.

De bestaande boerderij vormt het hoofdelement aan de voorzijde van het terrein. Dit beeld wordt versterkt door de uitbreiding van de voortuin voor de boerderij. De huidige entree ligt aan de achterzijde van de boerderij. Deze situering van de boerderij parallel aan de weg met een entree aan de zijde van het bedrijfsgedeelte, de achterzijde van de boerderij, komt vaak voor. Van oorsprong is een goede bereikbaarheid van het bedrijfsgedeelte van groot belang voor het functioneren van het agrarisch bedrijf. Dit deel is daarom vaak gelegen aan de zijde van de ontsluiting. De voorzijde, de kop, van de boerderij is gericht op het dorp. Bij de verdere ontwikkeling van het erf is ingezet op het behoud van de boerderij als hoofdmoment op het erf. De 'overige' gebouwen zijn terug gerooid ten opzichte van de oorspronkelijke boerderij. Er is nadrukkelijk niet gekozen voor het plaatsen van de dienstwoning bij de huidige entree. Dit zou een opsplitsing van het erf in twee delen met twee hoofdmomenten betekenen. De voorzijde

van het erf ligt aan de zijde van het dorp. De woning wordt gesitueerd op het achterste deel van het erf in de voormalige stierenstal. Dit gebouw wordt hergebruikt. Hiermee ontstaat er afstand tussen de woonfunctie en de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de boerderij. Enerzijds ruimtelijk, om een duidelijk onderscheid aan te geven tussen het hoofdmoment, de zorgboerderij en een ondergeschikte functie op het terrein, de woning. Anderzijds functioneel gezien, om een ruimtelijke scheiding te maken, tussen het privéterrein rondom de woning en de representatieve functie van de zorgboerderij als hoofdmoment.

Het zorgwonen, het wonen en de overige functies worden gesitueerd in gebouwen die geïnspireerd zijn op de beeldkarakteristiek van schuren. Dit uit zich met name in de materialisering: het gebruik van hout, gedekte tinten en glas en in ondergeschikte mate metaal. Deze gebouwen krijgen een aan elkaar verwante uitstraling, die afgestemd is op de nieuwe functie. Anders dan de bestaande schuren hebben de gebouwen een 'vriendelijke' op de menselijke maat afgestemde vormgeving. In die zin onderscheiden zich de verschillende gebouwen van de bestaande schuren. Onderling is de uitstraling van het woonhuis en de woonzorggebouwen vergelijkbaar en uitwisselbaar.





programma

5



Programma

Bestaande zorgboerderij

Tot voor kort waren er 6 bewoners die 24-uurs zorg van It Aventoeer ontvingen. Per september biedt It Aventoeer een thuis aan 12 personen met een 24-uurs zorgvraag. De woonruimte van de privé persoon Postma die in de boerderij gesitueerd dient verplaatst te worden naar een nieuwe plek op het erf. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de toename van het aantal zorgplaatsen. De boerderij blijft het hoofdgebouw van waaruit toezicht op het terrein plaats zal vinden. Door de aanwezige zorgfunctie is er altijd personeel beschikbaar dat deze taak op zich neemt. Ook de 'receptiefunctie' zal vormgegeven zijn in het hoofdgebouw.

Nieuw multifunctioneel logiesgebouw

Op de locatie wordt een voor de regio uniek concept worden gecreëerd, 'bêd en box'. Hiervoor zou een nieuw schuurelement toegevoegd kunnen worden. Hierbij moet gedacht worden aan een nieuwe vorm van het traditionele bêd en brochje. Bêd en box geeft toeristen de mogelijkheid om zelf te overnachten en tevens hun eigen paard/pony mee te nemen voor een heuse ruitervakantie. Anderzijds wordt het gebouw op een wijze ingericht dat mensen met een lichamelijke en of verstandelijke beperking er kunnen logeren of hun vakantie kunnen doorbrengen. Daarnaast is er gelegenheid voor familieleden die op afstand wonen enkele dagen te komen logeren.

Bestaande stallen

Het omvormen van twee van de drie voormalige stallen naar nieuwe functies is een concrete mogelijkheid. Deze gebouwen worden in het bestemmingsplan onttrokken aan de agrarische functie, daarmee moet er worden gezocht naar nieuwe functies die een rendabele bijdrage kunnen leveren aan de onderneming.

Zelfstandig begeleid wonen

Een functiewijziging die het bedrijf ziet als een concrete mogelijkheid is om een voormalige stal om te vormen tot een landelijke gekarakteriseerd gebouw met zelfstandige zorgwooneenheden. Deze eenheden zullen geschikt zijn voor diverse doelgroepen met een uiteenlopende zorgvraag. De benodigde zorg kan worden geleverd door It Aventoer. Door mensen de kans te bieden zolang mogelijk zelfstandig te wonen m.b.v. begeleiding, wordt er ingespeeld op de ontwikkeling dat de zorg verschuift van intramuraal naar extramuraal. Tevens wordt erop die manier voldaan aan de gewenste scheiding van wonen en zorg. Mensen kunnen namelijk zelf de keuze maken bij wie zij hun zorg in kopen.

De voormalige stierenstal

Als gevolg van de toename van het aantal wooneenheden in de zorgboerderij zal gezocht moeten worden naar een passende oplossing voor nieuwe woonruimte voor de familie Postma binnen de overige bestaande bebouwing. De voormalige stierenstal op de noordwestzijde van het perceel komt hiervoor het meest in aanmerking. Het bedrijf wil de voormalige stierenstal inrichten als woning, met een woonoppervlakte van maximaal 150 m². De overige ruimte wordt gebruikt als berging.

Oostelijk terreindeel

Het oostelijke gebied krijgt een terreinindeling met een open karakter. Er kan een aantal paardenveldjes uitgezet worden. Daarnaast kan een deel van het terrein benut worden voor een overtuin, met groenten en bloemen. Daarnaast zou een deel van het terrein gebruikt kunnen worden als activiteitenveldje.