

Beeldkwaliteitplan Greate Buorren 16 e.o. te Garyp.

Inleiding

Voor de locatie Greate Buorren 16 is het wenselijk en samenhangende gebiedsvisie te ontwikkelen.

Voor deze locatie geldt thans binnen het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'wonen-A7', welke gewijzigd kan worden in de bestemming 'gemengde doeleinden'.

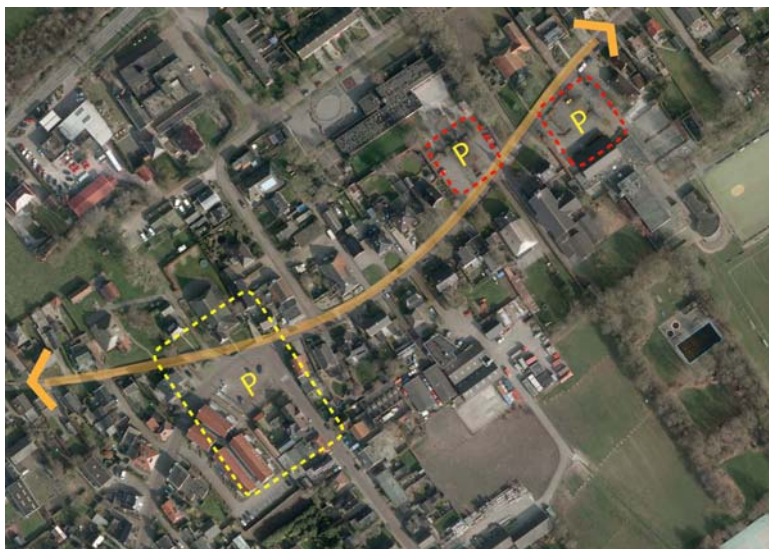
Voor de huidige bestemming zijn welstandscriteria van "lintbebouwing" (bijgevoegd) van toepassing. De huidige boerderij maakt onderdeel uit van dit lint en voegt zich in dit lint.

Voor deze boerderij is al een sloopvergunning verleend; de koper wil namelijk op de kavel een nieuw pand realiseren. Het bouwplan krijgt de functies van kantoor, kinderdagverblijf en appartementen. Met de huidige welstandscriteria is het voor dit programma van eisen lastig een plan te maken dat aan deze 'spelregels' zal voldoen. Hoewel de criteria speelruimte bevatten (bebouwing vertoont een grote mate van afwisseling in maat en schaal, veel voorkomend is 1 bouwlaag met kap, incidenteel 2 bouwlagen met kap, dakvorm is meestal zadeldak of schilddak, een vrije vormgeving en compositie van de gevels komt eveneens geregeld voor) ontbreekt volgens de welstandscommissie een achterliggende visie op de ontwikkeling van dit gebied. Deze notitie betreft het beeldkwaliteitsplan (de toekomstvisie) voor dit gebied. Hiermee is er sprake van voldoende 'fundament' waarmee een goede esthetische afweging van de bouwaanvraag Greate Buorren 16 (plan Benedictus) plaats kan vinden.

Vigerend bestemmingsplan

Voor Garyp is onlangs een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor de Greate Buorren 16 is een sloopvergunning verleend in verband met een nieuwe bouwontwikkeling. Op deze locatie wordt een kantoor met kinderdagverblijf en appartementen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de bestemming gewijzigd kan worden naar 'gemengd 3' met de toevoeging kantoren.

Huidige situatie



Garyp heeft een duidelijke, dorpse lintstructuur. De specifieke dorpse kenmerken zijn de kleine korrelmaat van de bebouwing, het groen van voortuinen dat veelal met elkaar verbonden is en de opbouw van de bouwmassa's van de bebouwing. De opbouw wordt gekenmerkt door een tweeledige bouwmassa; een stenige onderlaag (begane grond) met een kaplaag in een afwijkend materiaal (veelal pannendak). De stedenbouwkundige structuur van Garyp heeft enkel

bijzondere kenmerken aan de doorgaande hoofdstructuur van de Greate Buorren, te weten een doorgaand lint met een dorpse, stenige pleinruimte met voornamelijk een woonfunctie. Daarnaast een aantal bijzondere dorpsfuncties die, samen met de noodzakelijke

parkeerterreinen, als het ware ongeorganiseerd aan het dorps, doorgaande lint zijn gelegen. Het gaat dan om de kerk, het Geahûs en de basisschool. (zie luchtfoto)

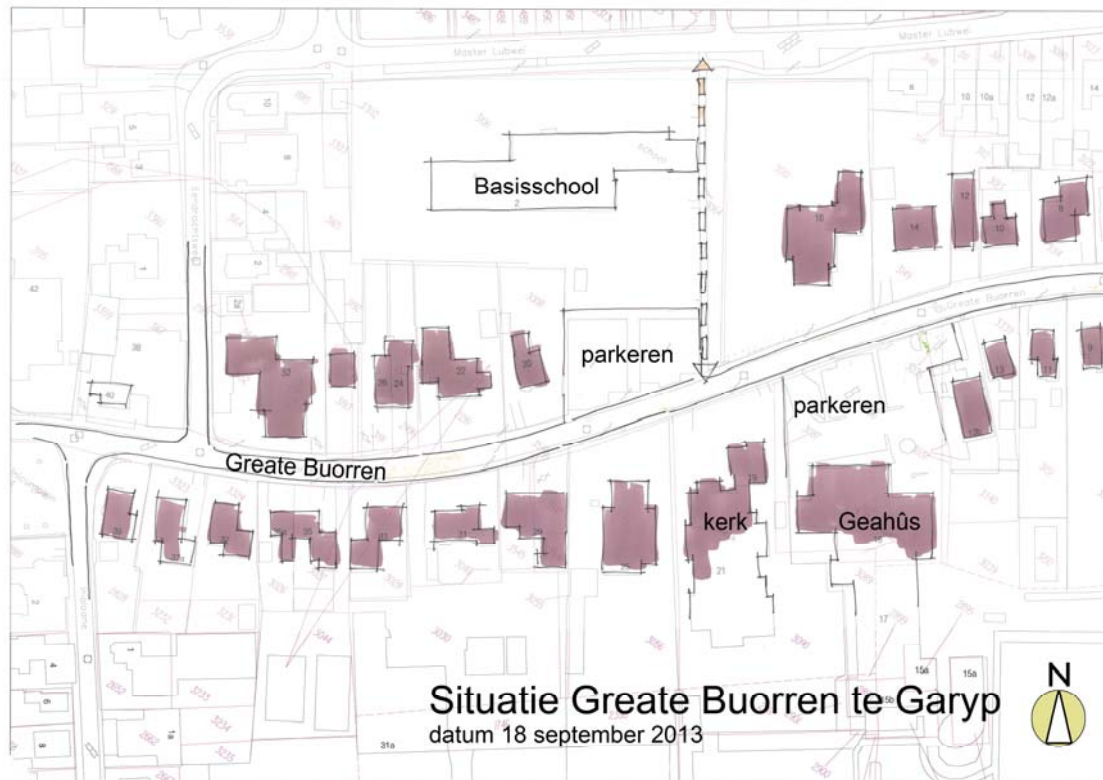
De stedenbouwkundige visie

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom de basisschool (zijde Greate Buorren) en het Geahûs is zwak. De parkeergebieden, tussen de basisschool en het Geahûs, zorgen voor een behoorlijke 'opening' in de straatwand van het groen, dorps lint van het dorp.

Beide gebouwen doen in het straatbeeld van het dorps lint niet echt mee, omdat de gebouwen behoorlijk ver vanaf de openbare weg zijn geplaatst. De school is bovendien gericht op de Master Lubwei. Hierdoor is er sprake van een ruimtelijk zwak deel in het dorps, groene lint terwijl dit lint juist wordt gezien als één van de karakteristieken van het dorp Garyp.

De maatschappelijke functies die hier, rondom de parkeergebieden zijn gesitueerd, manifesteren zich daardoor zwak aan de openbare ruimte. Daarnaast is het straatbeeld enigszins rommelig en wordt de 'beeldentaal', in relatie tot de functies, als 'niet sprekend' ervaren.

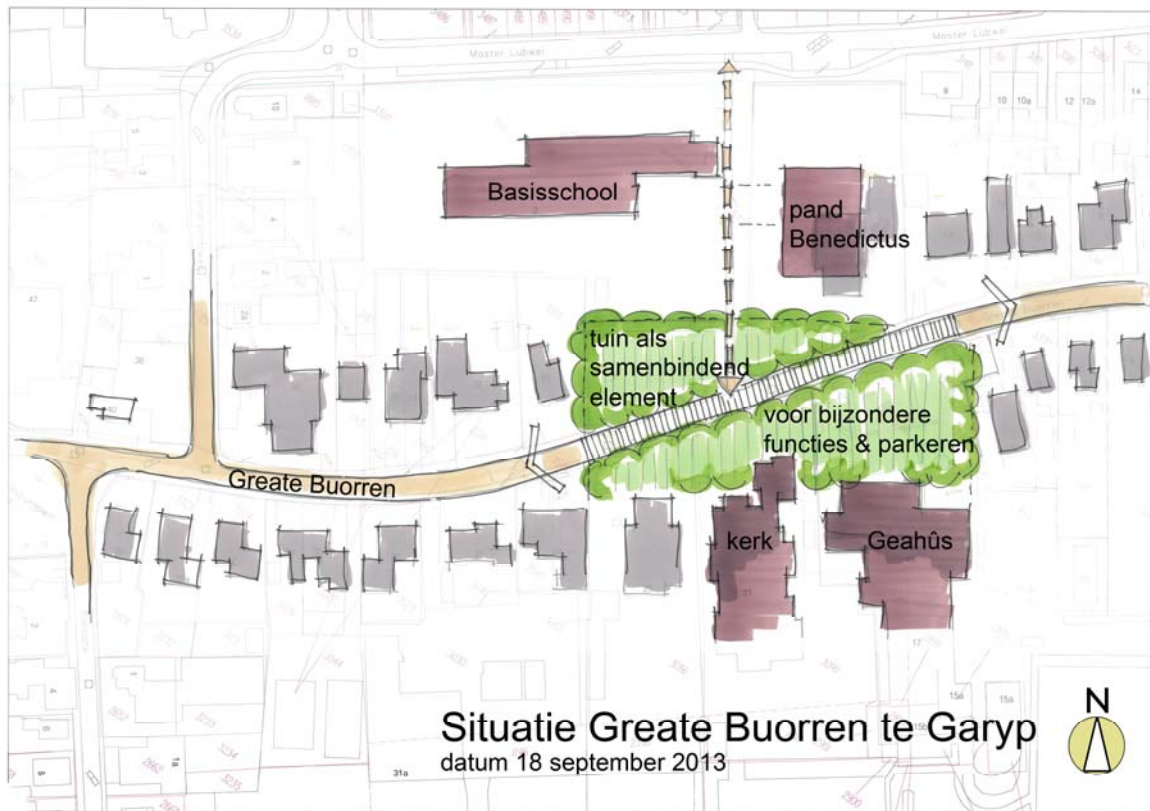
De kwaliteit van de openbare ruimte kan hier met enkele simpele ingrepen en met meer aandacht voor de architectuur, prima worden versterkt.



In het totaal van bouwwerken met een maatschappelijke functie wordt straks nog één bouwwerk toegevoegd. Aan de Greate Buorren 16 wil de heer Benedictus zijn nieuwe kantoorpand realiseren. Het gebouw heeft aanvullend programma voor kinderdagopvang en appartementen.

Gelet op de eerste discussie in de welstandscommissie, waar de bouwaanvraag van de heer Benedictus op 4 juli 2013 voor de eerste keer werd besproken, zou de ontwikkeling van een 'verbindende' plek voor de maatschappelijke functies een versterking kunnen zijn voor het dorps lint van Garyp. De visie is om deze plek meer mee te laten doen in het groen van het dorps lint. Het maken van een groene, 'samenbindende ruimte' vormt daarmee tevens een mooi contrast met het stenige plein Greate Buorren-Inialoane (bij de spar).

De ‘verbindende ruimte’ is niets anders dan een beter ingerichte openbare ruimte voor parkeren in een volledig groene setting. Een openbare voortuin, waarin geparkeerd kan worden. Deze groene ruimte maakt door de herinrichting meer dan nu, deel uit van het dorps lint, waar de voortuinen van de woonfuncties een doorgaande groene beleving geeft aan deze hoofdstraat. Het dorp krijgt met een verbetering van deze locatie een meer representatieve, herkenbare plek voor haar maatschappelijke functies (zie volgende schets).



De architectuurvisie

De beeldtaal van de bouwwerken rondom de ‘groene verbindende ruimte’ zijn eveneens belangrijk in de versterking van de beeldvorming voor de plek waar de maatschappelijke functies zich manifesteren in de openbare ruimte.

De bouwmassa’s gelegen rondom de groene, ‘samenbindende ruimte’ kunnen zich – gelet op deze bijzondere setting - onderscheiden in de beeldvorming van de woonfuncties van het dorps lint Garyp. Dit kan door voort te borduren op de platte dakafdekking die de basisschool en het bouwplan Benedictus hebben. De woonfuncties in het groene, dorps lint hebben daarentegen een dakopbouw met een schuine kap, afgewerkt met dakpannen.

Bouwvormen met een platte dakafdekking rondom ‘de groene ruimte’ markeren zich daarmee sterker binnen het bijzondere karakter van het groene, dorps lint.

Naast de basisschool en het bouwplan Benedictus, die beide al een platte dakafdekking hebben, is op termijn een (geringe) aanpassing van het Geahûs (alleen de voorzijde) wenselijk om het beeld van de platte dakafwerkingen te completeren.

Het beeldkwaliteitsplan omvat, kort samenvattend, de volgende zaken:

Stedenbouwkundig:

- Het in de toekomst ontwikkelen van een groene, ‘verbindende’ openbare ruimte tussen Geahûs en basisschool. (concreet: het herinrichten parkeren en het aanbrengen van veel meer groen);
- De bouwwerken met een maatschappelijke functie (sociaal cultureel, kerkgebouw, kantoor/kinderdagopvang en basisschool) worden direct aan de groene ruimte geplaatst en hebben een directe relatie met deze ‘groene ruimte’;

Architectonisch:

- Het realiseren van bouwplan Benedictus, te weten een nieuw kantoorpand, met kinderdagopvang en appartementen kan worden gerealiseerd met een platte dakafdekking.
- Nieuwbouw in het gebied rondom de ‘groene ruimte’ dient een duidelijke horizontale geleding te krijgen. Hierdoor moet er in maat en schaal enige verwantschap worden gezocht met de woonfuncties van het groene, dorpse lint dat bestaat uit een onderlaag in metselwerk en een bovenlaag met dakpannen.
- In deze geleding van de nieuwbouw dient de onderlaag stenig en traditioneel te zijn.
- De bovenzijde in de geleding van de nieuwbouw dient zich te onderscheiden van de onderlaag in materiaalgebruik en contourlijnen.
- Op termijn zal het ‘omvormen naar beeld’ van de voorzijde van het Geahûs moeten worden gerealiseerd. De voorzijde van het Geahûs krijgt daarmee een platte afdekking waarmee aansluiting wordt gezocht bij de overige bouwwerken rondom de ‘groene ruimte’. Er kan extra programma worden toegevoegd bij de aanpassing van het Geahûs.