



Stedenbouwkundige randvoorwaarden Brede School Baflo

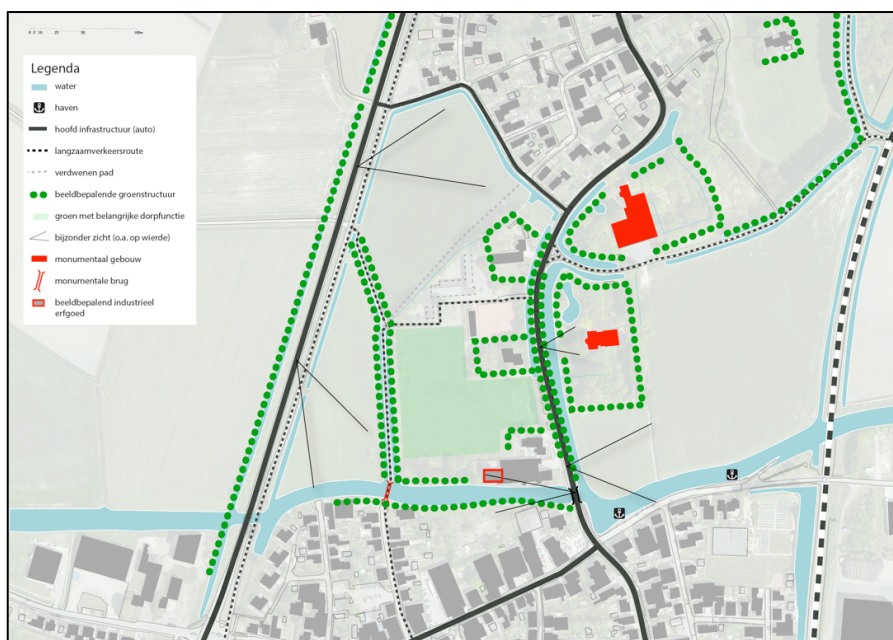
11 december 2014

Inleiding

De gemeenteraad van Winsum heeft in december 2013 besloten om een nieuwe brede school te realiseren op de locatie 'Mathenesse' aan de Meijmaweg in Baflo/Rasquert.

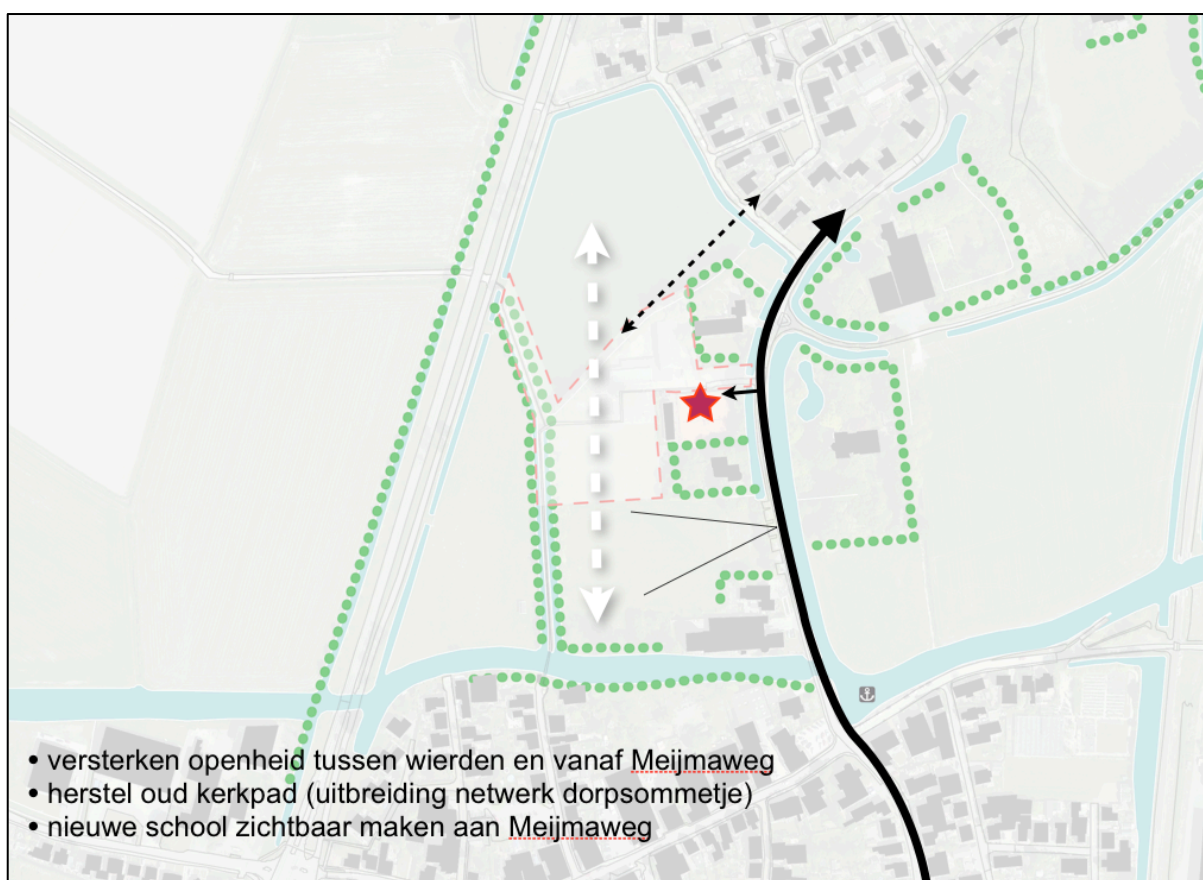
Ligging

De locatie bevindt zich tussen de wierdedorpen Rasquert en Baflo. Beide wierdedorpen kennen een radiale opzet, aan de voet gemarkeerd door een rondweg (de ossegang). Vanaf deze rondweg ligt de Meijmaweg als verbindingsweg naar het centrum van de wierden waar van oudsher centrale functies gelegen zijn. De Meijmaweg lag van oorsprong in een open landschap met zicht op de twee wierdedorpen. Vanwege (bestuurlijke) samenwerking tussen de dorpen heeft zich langs deze verbindingsweg een gezamenlijk tussengebied ontwikkeld waar in de loop der jaren steeds nieuwe functies zijn bijgekomen. De burgemeesterswoning in de 19^e eeuw, maar later de Mulo, de sportvelden en weer later de Mathenesse school. Met de komst deze (vaak openbare) functies heeft de Meijmaweg een formeel karakter gekregen met laanbeplanting en verspreide klassieke gebouwen.



Kwaliteitskaart omgeving.

Ondanks deze verstedelijking van het tussengebied hebben alle gebouwen aan de Meijmaweg in het tussengebied grote tuinen, waarlangs doorzichten naar het landschap zichtbaar waren. Deze doorzichten zijn pas verdwenen met de komst van de sport- en tennisvelden. Het tussenliggende groengebied heeft hiermee een parkkarakter gekregen, welke los staat van de kwaliteiten van het open landschap rond de compacte wierdedorpen. De komst van de nieuwe brede school in het gebied biedt kansen om de doorzichten tussen de wierden onderling en vanaf de Meijmaweg naar het landschap te versterken. Daarbij is het wenselijk om de nu afgelegen school ook een duidelijk adres aan de Meijmaweg te geven (waardoor de huidige tennisbaan aan de Meijmaweg wordt verplaatst) en aan de achterzijde van het gebouw meer doorzicht tussen de wierden te genereren.



Kansenkaart

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte om de brede school in het plangebied in te passen. Om die reden zal er een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Deze wordt gebaseerd op onderstaande ruimtelijke randvoorwaarden.

Stedenbouw:

1. Situering en oriëntatie

- De bebouwing staat vrij op de kavel, bebouwingspercentage maximaal 75% van het bouwblok:
 - o minimaal 5 meter uit de zijerfgrens of openbare ruimte
 - o aan de achterzijde is de minimale afstand tussen bouwvlak en perceelgrens (openbaar pad) 55 meter, waardoor het doorzicht tussen de wierden behouden blijft;
- De bebouwing mag niet voor de rooilijn van naastliggende woningen worden gesitueerd;
- Het gebouw is alzijdig, maar heeft de belangrijkste en meest representatieve gevel aan de Meijmaweg.

2. Hoofdvorm en massaopbouw

- Samengestelde hoofdvorm;
- Één bouwlaag met (samengestelde) kap(pen);
- Nokrichting voornamelijk dwars op de Meijmaweg;
- De verschillende functies / bouwdelen moeten samen één geheel vormen: geen losstaande gebouwen. De afzonderlijke functies kunnen herkenbaar zijn, maar het geheel is meer dan de som der delen / een integraal gebouw;
- Maximale bouwhoogte is 9 meter;
- Maximale goothoogte aan de Meijmaweg is 3,5m.

3. Architectuur

- Eigentijdse, moderne architectuur die aansluiting zoekt bij de bebouwing aan de Meijmaweg en de schuurvormen in het buitengebied;
- Traditionele bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout of baksteen) afgewisseld met moderne materialen zoals glas/beton of metaal;
- De hoofdentree is helder en duidelijk aanwezig;
- Materialen en kleuren zijn zorgvuldig op elkaar en de omgeving afgestemd;
- Dakbedekking heeft een donkere / gedempte kleur / natuurlijke uitstraling (bijvoorbeeld mat antraciet of grasdaken);
- Gevelopeningen in maat en schaal op elkaar en het gebouw afgestemd.

Welstandnota:

Op de locatie is tevens de welstandnota van toepassing.
Bovenstaande randvoorwaarden zijn aanvullend hierop.

Inpassing in het groen

- De landschappelijke inpassing van de nieuwe school hangt nauw samen met de sloop van de bestaande school en de kwaliteitsimpuls die de groene omgeving gegeven wordt. Uitgangspunt hierbij is het vergroten van het zicht tussen de wierde van Rasquert en Baflo en het vergroten van de doorzichten naar het landschap vanaf de Meijmaweg;
- De groenstructuur van het bestaande Marciaterrein dient te worden aangepast door het weghalen van onder beplanting;
- De tennisvelden worden ruimtelijk samen met de school in één 'erf' vormgegeven; eventuele afscheidingen naar het omliggende landschap zijn groen en passend binnen het karakter van de omgeving;

- Lage groene (tuin)invulling richting Meijmaweg;
- Het landschap loopt door tot aan het gebouw. Wanneer erfafscheidingen noodzakelijk zijn, zijn deze groen en laag (evt. gecombineerd met hekwerk).

Buitenruimte

- Schoolterrein is openbaar en heeft een logische ontsluiting op het openbaar gebied;
- Integraal mee ontwerpen van de tennisvelden. Het is daarbij belangrijk dat hierbij rekening wordt gehouden met het zicht tussen de velden en de clubruimte;
- Integraal mee ontwerpen van het parkeerterrein:
 - o Het is belangrijk dat de locaties van het parkeren logisch aansluiten op de entrees
 - o de maximale afstand tussen de parkeerplaatsen en de entrees van de brede school is 50 meter
 - o voor het halen en brengen van kinderen zijn 10 uitstapplaatsen (kiss&ride) vereist
 - o voor het personeel van de brede school en de maatschappelijke functies zijn 15 tot 20 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen dienen gecombineerd gebruikt worden voor de sportzaal en tennisvereniging;
- Fietsenstallingen en bergingen moeten integraal mee ontworpen worden. Ze mogen niet het beeld bepalen vanaf de Meijmaweg;
- De inrichting dient rekening te houden met toegankelijkheid van busjes/toeleveranciers;
- Integraal mee ontwerpen van de tennisvelden en jeu de boulesbaan. Het is daarbij belangrijk dat de nieuwe tennisbaan aangelegd wordt alvorens de bestande gesaneerd wordt.

Aansluiting op de openbare ruimte

- Langzaam verkeer en auto's worden zoveel mogelijk gescheiden;
- Autoverkeer naar de school wordt vanaf de Meijmaweg ontsloten;
- De langzaam verkeersroute tussen Warffumerweg en Kanaal Mensingeweer-Baflo en de langeafstand route richting Van Inn- en Kniphuislaan worden hierbij meegenomen, alsmede de mogelijkheid van een nieuw ommetje die de school ontsluit richting van Klapperhornsterweg;
- Onderzoeken of de dubbele bomenrij (in ieder geval aan één zijde) langs de langzaam-verkeersroute richting de Warffummerweg behouden kan blijven;
- Dorpsbelang heeft ideeën om de inrichting van het Marciaterrein aan te passen. Mogelijkheden gecombineerd gebruik onderzoeken;
- Herstel van sloot langs Meijmaweg ter hoogte van Marciaterrein meenemen.

Duurzaamheid

- Het nieuwe schoolgebouw dient zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen, natuurlijke luchtzuivering en 'aardbevings-proof' constructies.;
- Waar mogelijk: zuivering afvalwater meenemen in terreininrichting;
- Mathenesse school handhaven en in functie houden tijdens bouw.

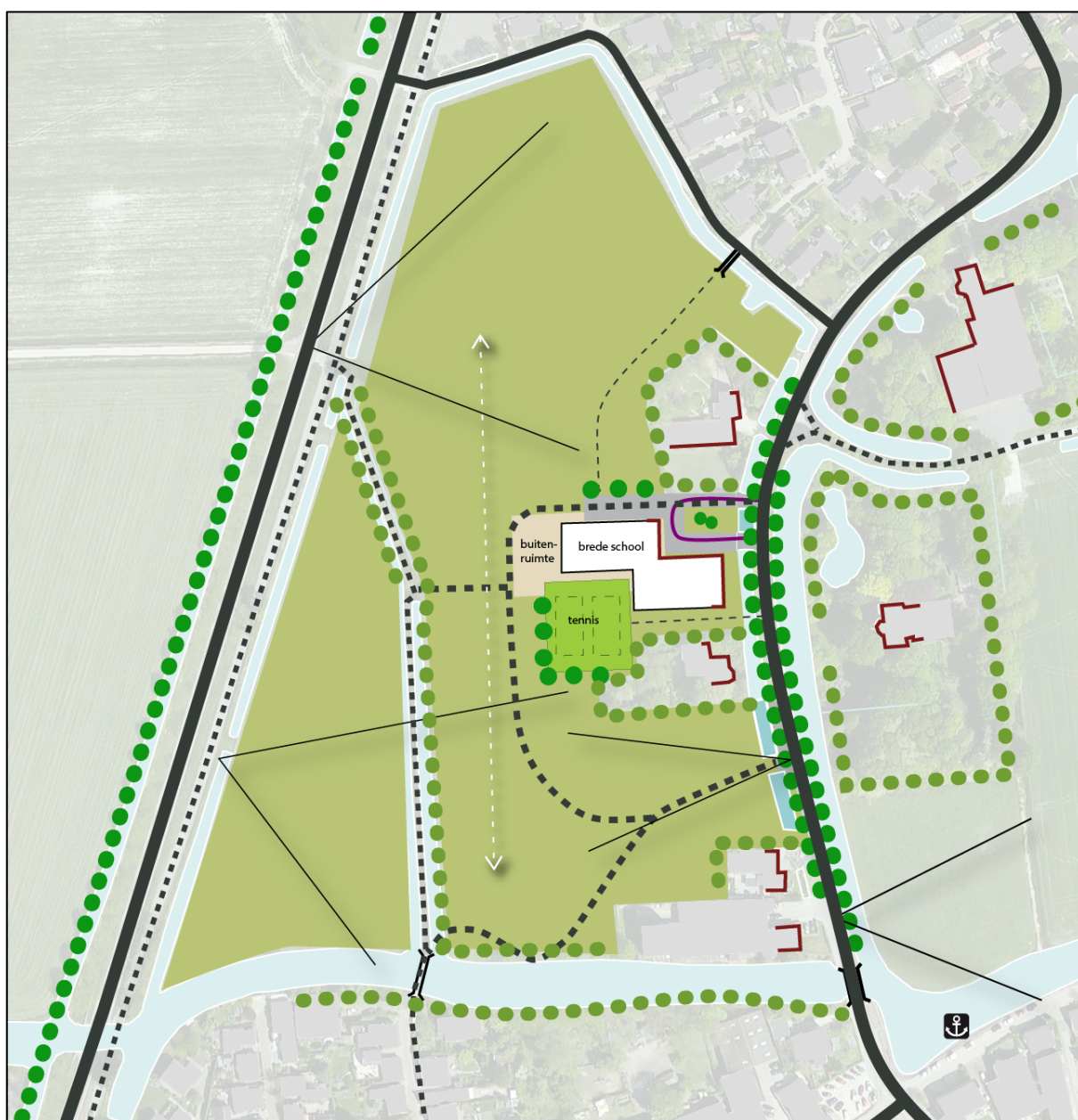


De situatie in beeld: Bouwblok brede school Meijmaweg in rood (maximaal bebouwingspercentage 75%) met de maximale buitenruimte in geel (incl. tennis). Door het plangebied loopt in oost-westelijke richting een openbare langzaam-verkeersroute. Gestippeld in grijs is de huidige Mathenesse school aangeduid.

Referentiebeelden architectuurbeeld:



Voorbeelduitwerking



Voorbeelduitwerking met tennisvelden ten zuiden van de school