



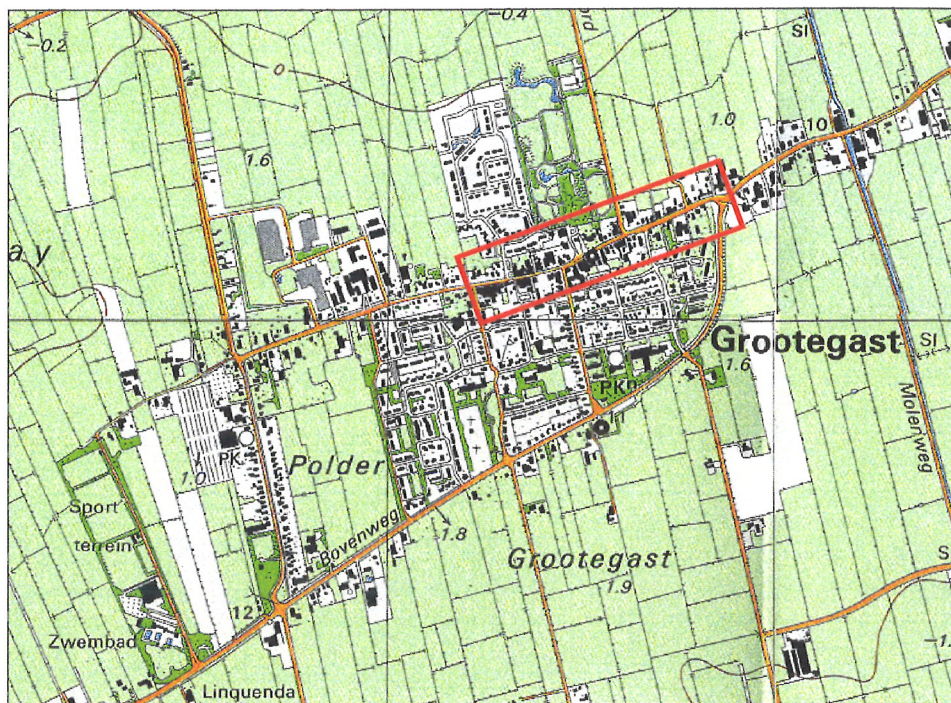
HKB
stedenbouwkundigen

groningen rotterdam

Beeldkwaliteitvisie Hoofdstraat Grootegast

gemeente Grootegast
januari 2008

topografische kaart met daarop het
studiegebied



COLOFON

opdrachtgever
gemeente Grootegast
contactpersoon
Harry Waals

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Sacha Schram

project
Beeldkwaliteitsvisie Hoofdstraat (065724)
datum
januari 2008

Inhoudsopgave

Toelichting

blz.

1. Inleiding	5
---------------------	---

2. Beeldbeschrijving Hoofdstraat	7
---	---

2.1. Historie bebouwingslint Hoofdstraat	7
--	---

2.2. Inventarisatie beeldkarakteristieken	9
---	---

2.3. Conclusies beeldkarakteristieken	17
---------------------------------------	----

3. Ambitie beeldkwaliteit	21
----------------------------------	----

3.1. Samenhang versterken	24
---------------------------	----

3.2. Ambities voor specifieke locaties	25
--	----

3.3. Ontwikkeling centrum	29
---------------------------	----

Bijlage

- Hoofdstuk 5.1. t/m 5.3. uit het vastgestelde Bestemmingsplan Centrumontwikkeling Grootegast van 11 december 2007.



functiekaart

Hoofdstraat
noordzijde

44

46

52

50

48



1. Inleiding

doel

Dit beeldkwaliteitplan is een verdieping en aanvulling van de welstandsnota voor gebied 1D: kerngebied Hoofdstraat Grootegast. Deze verdieping van de welstandsnota dient twee doelen. Het eerste doel is het formuleren van de ambities op het gebied van beeldkwaliteit, als stimuleringsmiddel teneinde de samenhang te versterken van de bebouwing binnen het centrumdeel van de Hoofdstraat. Het tweede doel is het bieden van een gedetailleerd toetsingskader voor de welstandstoets.

centrumontwikkeling

In 2006 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor de Centrumontwikkeling aan de Hoofdstraat van Grootegast. Bij de totstandkoming hiervan is de ontwikkeling van de Centrumontwikkeling afgestemd op de ambities voor de Hoofdstraat als geheel en kan optimale harmonie bereikt worden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het voorontwerp Bestemmingsplan Centrumontwikkeling Grootegast, d.d. 24 oktober 2006. Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de paragraaf als bijlage opgenomen in deze beeldkwaliteitsvisie.

herinrichting openbare ruimte centrumgebied

Het centrale deel van de Hoofdstraat, de aanliggende parkeerplaatsen en het Marktplaats worden opnieuw ingericht. Het uitgangspunt voor deze herinrichting is het centraal stellen van de verblijfsfunctie, wat zich uit in het op één niveau leggen van rijbaan en trottoirs, hoogwaardige bestratingmaterialen, minder parkeerplaatsen langs de straat en vriendelijker verlichting. Door te kiezen voor eenduidig materiaalgebruik in een rustige kleurstelling wordt eenheid en eenvoud verkregen. Deze rustige kleurstelling laat de veelheid van gevelbeelden in de Hoofdstraat goed tot zijn recht komen.

studiegebied

Het studiegebied omvat het deel vanaf de Hoofdstraat nr. 44 aan de oostkant bij de aansluiting op de Rondweg tot en met Hoofdstraat 133 aan de westkant (G.P. Beukemaweg). Dit is het deel van het lint dat in de loop der tijd verdicht is en als centrum van de kern Grootegast kan worden beschouwd. Hier ligt de concentratie van winkelfuncties, commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen. Overigens staan in dit gebied veel woonhuizen en hebben de meeste andere panden ook een gecombineerde woonfunctie. De Centrumontwikkeling wordt gebouwd op het bouwblok tussen de Hoofdstraat, het Marktplaats en het park. De huidige bebouwing van dit bouwblok wordt gesloopt, er zal volledige nieuwbouw plaats vinden.



opzet beeldkwaliteitplan

Om een goede afstemming te bereiken van beeldkwaliteit van nieuwe ontwikkelingen of veranderingen met de bestaande karakteristieken van de bebouwing aan de Hoofdstraat, zal deze bestaande bebouwing zorgvuldig beschouwd en geanalyseerd moeten worden. Welke aspecten bepalen de samenhang, welke aspecten zijn karakteristiek, welke aspecten zijn ongewenst die voorkomen moeten worden? Hiertoe is een inventarisatie met analyse uitgevoerd.

toetsingskaart

Op basis van de karakteristieke beeldkenmerken is een toetsingskaart gemaakt van passendheid van de bestaande bebouwing in het bebouwingsbeeld van de Hoofdstraat.

ambitiekaart

Vervolgens zijn de ambities ten aanzien van beeldkwaliteit bepaald. Op de ambitiekaart is te zien welke panden de samenhang dienen te versterken door te passen binnen de bandbreedte van de kenmerkende beeldkarakteristiek en welke panden een belangrijke positie innemen en een specifieke beeldkwaliteitsambitie krijgen.

wensenkaart

Op de wensenkaart zijn ambities en de huidige situatie gekoppeld en wordt duidelijk voor welke panden het beleid gericht is op handhaving en voor welke panden het beleid gericht is op aanpassingen of vernieuwing.

werkwijze bij toetsing

Bij de beoordeling van bouwinitiatieven geven drie kaarten (de toetsingskaart, de ambitiekaart en de wensenkaart) gezamenlijk het toetsingskader per pand weer. In het hoofdstuk 3 van de ambities is een checklist opgenomen van kenmerkende beeldkarakteristieken die als toetsingscriteria dienen voor nieuwe gebouwen of aanpassingen aan bestaande gebouwen. Daarnaast worden de ambities voor strategische locaties in hoofdstuk 3 specifiek behandeld.



historische kaart (1906)

Hoofdstraat
zuidzijde

51

53

55

57

59



2. Beeldbeschrijving Hoofdstraat

2.1. Historie bebouwingslint Hoofdstraat

Groote gast is een wegdorp dat is ontstaan in de late middeleeuwen op twee zandruggen. Daar kwamen ter plaatse van de huidige Hoofdstraat en Bovenweg twee evenwijdige bebouwingslinten tot ontwikkeling. De Langeweg en de Hoflaan waren de enige twee verbindingen tussen beide linten. De bebouwing was agrarisch van oorsprong. Rond 1900 was sprake van verdichting in het lint van de Hoofdstraat met woonhuizen, vooral rond de aansluiting van de Hoflaan en oostelijk daarvan.

Na de Tweede Wereldoorlog is de Bovenweg doorgetrokken, die dan Rondweg heet en oostelijker is aangesloten op de Hoofdstraat, als hoofdroute voor het doorgaande verkeer. Het westelijke deel van de Hoofdstraat is hier met een T-aansluiting losgekoppeld van het oostelijke deel van de Hoofdstraat. Ter plaatse van deze aansluiting is een deel van de bebouwing van de Hoofdstraat gesloopt. De continuïteit in de bebouwing is deels dus doorbroken, maar de “nieuwe entree” van de kern is nog niet duidelijk vormgegeven.

Het gebied tussen Hoofdstraat, Langeweg, Bovenweg en Rondweg is tussen de jaren '50 en '80 geheel bebouwd met woonbuurten. Daarna zijn ten noorden van de Hoofdstraat woonbuurten gebouwd en nieuwe buurten in ontwikkeling. Deze buurten worden ontsloten vanaf de Hoofdstraat. Bij deze aansluitingen zijn in het lint van de Hoofdstraat brede doorbraken gerealiseerd die “gaten” vormen in de aaneengeslotenheid van het bebouwingslint.

De centrumfuncties zijn van oudsher voornamelijk gelegen aan de Hoofdstraat. De laatste decennia zijn de (winkel)voorzieningen hier uitgebreid en is de vorming van een centrumgebied ontstaan. In de nabije toekomst wordt het centrumdeel van de Hoofdstraat opnieuw ingericht, waarbij de verblijfskwaliteit centraal staat. Bij de inrichting wordt ook de binnenhof van de centrumontwikkeling betrokken, het Marktplaats en de aansluiting op het Dorpsbos.

In de Hoofdstraat zijn nog enkele van oorsprong agrarische gebouwen aanwezig, waarvan een paar met grotere vooreven. Bij andere is het voorhuis vervangen door nieuwere bebouwing. Ongeveer de helft van de bebouwing in het studiegebied is vooroorlogs, de andere helft naoorlogs. Veel van vooral de vooroorlogse panden zijn in de tijd ingrijpend verbouwd naar gelang de functie wijzigde.

63



65



67



69



Het Steen

2a





relatie met de omgeving

Hoofdstraat
noordzijde

63

70

72a

72

74





2.2. Inventarisatie beeldkarakteristieken

In de inventarisatie zijn 63 panden en complexen op schaal en beeldaspecten onderzocht. De bebouwing op de ontwikkelingslocatie van de centrumontwikkeling is niet geïnventariseerd, omdat deze gesloopt wordt. In de bijlage is een tabel opgenomen waarop per pand de beeldkarakteristieken zijn aangegeven. Hieronder zijn de individuele beeldaspecten geordend. Hieruit worden conclusies getrokken ten aanzien van de aspecten die de variatie en samenhang in het beeld van de Hoofdstraat bepalen. De opvallende uitzonderingen worden ook benoemd.

type

- 37 vrijstaande panden
- 17 individuele panden (bijna) tegen een buurpand aangebouwd
- 2 twee onder één kap woningen
- 5 complexen van panden
- 1 appartementengebouw
- 1 rij van 3 woningen

aantal bouwlagen

- 33 panden van 1 bouwlaag met kap
- 6 panden van 1½ bouwlaag met kap
- 22 panden van 2 bouwlagen met en zonder kap
- 1 appartementengebouw van 2 bouwlagen + terugliggende 3^e laag
- het oude gemeentehuis (97) heeft 3 bouwlagen

gevelbreedte aan de Hoofdstraat

- 27 panden 5 t/m 8 meter breed
- 23 panden 9 t/m 12 meter breed
- 8 panden 13 t/m 15 meter breed
- 5 complexen

schaal en plaatsing

De schaal van de bebouwing is steeds wisselend, er is een aanzienlijke variatie in gevelbreedte (tussen 5 en 15 meter) en gevelhoogte (tussen 3 en 9 meter). Ook de afstanden tussen de panden en tot de weg variëren. Er zijn panden met kleinere of grotere groene voortuinen, maar ook veel panden zonder voorerf. De samenhang in het straatbeeld is daardoor beperkt, juist de variatie in schaal en plaatsing is de karakteristiek van het straatbeeld.

De beperkte maar toch duidelijk aanwezige samenhang in schaal wordt bereikt doordat het merendeel van de panden individueel is en veelal vrijstaand. De steeds wisselende verdiepingshoogten, goothoogten en nokhoogten versterken deze individualiteit.

Een tweetal complexen (Huize Langewold 79 t/m 87 en de winkelboog 109 t/m 113) vormen opvallende uitzonderingen op deze kleinschaligheid.

