



ambitiekaart



3. Ambitie beeldkwaliteit

Variatie met samenhang is de kenmerkende beeldkarakteristiek voor het bebouwingsbeeld van de Hoofdstraat. Een aantal specifieke bijzondere gebouwen en strategische locaties speelt een grote rol in het straatbeeld van de Hoofdstraat. De bijzondere gebouwen kunnen alleen tot hun recht komen als de meerderheid van de bebouwing samenhang vertoont. Dit betekent dat in de eerste plaats gewerkt moet worden aan de basis: het versterken van de kenmerkende beeldkarakteristieken in de bebouwing. De toetsingscriteria die hiervoor van toepassing zijn, zijn in paragraaf 3.1. opgesomd. Op de strategische locaties is de ambitie gericht op gebouwen met een passende uitstraling voor de specifieke locatie. Op de ambitiekaart zijn deze doelstellingen in beeld gebracht.

ambitiekaart

Vanuit de inventarisatie en toetsing van de passendheid van de panden is bepaald welke rol de panden spelen bij het verkrijgen van samenhang. Op de ambitiekaart zijn deze panden in een bruine tint aangegeven. Voor deze panden/locaties is de ambitie gesteld op het passen binnen de bandbreedte van de kenmerkende beeldkarakteristieken. De locaties waar de ambities voor beeldkwaliteit extra hoog zijn, zijn op de ambitiekaart aangeduid met een rode accentkleur. Een aantal panden met sterk afwijkende beeldkarakteristieken maar wel met bepaalde kwaliteit, is aangeduid met een blauwe kleur. De toekomstige bebouwing aan het Marktplaatsplein, de parkeerplaats en het appartementengebouw in het park hebben specifieke beeldambities en zijn aangeduid met oranje en lichtpaarse tinten.

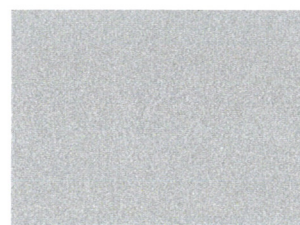
wensen

De ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit houden tevens wensen in voor een wijziging van het beeld ten aanzien van de huidige situatie. Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste beeldkwaliteit met de kenmerkende beeldkarakteristieken en kan daarmee veranderingen sturen en stimuleren. Op de wensenkaart zijn de panden aangegeven waar bij eventueel onderhoud, renovatie, functieverandering of bij nieuwbouw het verkrijgen van de kenmerkende beeldkarakteristieken gewenst is.





wensenkaart





wensenkaart

Vanuit de ambities is onderzocht welke panden in de huidige situatie voldoen aan de ambities en bij welke panden veranderingen gewenst zijn. De inventarisatie van de aanwezigheid van de kenmerkende beeldkarakteristieken ligt ten grondslag aan de wenselijkheid voor veranderingen per pand bij eventueel onderhoud, renovatie, functieverandering, verandering, verbouwing of bij nieuwbouw.

oranje

Het uitgangspunt bij de panden aangeduid met een oranje tint is het handhaven van het gevelbeeld, waarbij veranderingen/verbeteringen die passen binnen de kenmerkende beeldkarakteristieken natuurlijk mogelijk blijven. Deze zijn zeker gewenst bij panden die op de toetsingskaart als voldoende zijn aangemerkt, maar die wel verbeterd kunnen worden.

geel

Van de panden in de wensenkaart aangeduid met een gele kleur past het gevelbeeld niet binnen de bandbreedte van de kenmerkende beeldkarakteristieken. Bij deze panden is het gewenst dat er wijzigingen komen in het gevelbeeld; dit kan de gevelcompositie, raamvormen of de gevelkleur betreffen.

grijs

Met een grijze kleur zijn panden aangeduid waarbij het gewenst is om de gevel op te delen in "individuele" gevels. In samenhang daarmee zijn vaak ook beeldaanpassingen nodig van bijvoorbeeld de dakvormen en de gevelcompositie.

rood

Op een aantal locaties heeft de bebouwing niet voldoende massa of staat niet dicht genoeg aan de straat. Bij deze bebouwing is aanbouw of nieuwbouw gewenst, dit is aangegeven met een rode kleur.

bruin

De panden met de bruine kleur passen in hun hoofdpzset niet binnen de kenmerkende beeldkarakteristieken; bij deze panden zijn kleinere beeldaanpassingen aan de voorgevel niet toereikend. Daarom is aangegeven dat een algemene beeldaanpassing wenselijk is. Op het moment van nieuw-/verbouw dient aangesloten te worden bij de kenmerkende beeldkarakteristieken.

groen

De bebouwing met sterk afwijkende beeldkarakteristieken, maar wel met kwaliteit zoals op de ambitiekaart aangegeven, past als uitzondering in het beeld van de Hoofdstraat.

blauwe stip

Panden waar veranderingen aan de bedrijfsuitingen, etalages of luifels gewenst zijn, hebben een blauwe stip als aanduiding gekregen.



3.1. Samenhang versterken

Het versterken van de samenhang van de bebouwing wordt gerealiseerd door het handhaven en versterken van de in het vorige hoofdstuk beschreven kenmerkende beeldkarakteristieken van de bebouwing in de Hoofdstraat. Als de samenhang gebaseerd zou zijn geweest op repetitie van steeds gelijke beeldaspecten (zoals één nokrichting, één materiaalgebruik en één architectuurstijl) dan zou samenhang met eenduidige middelen bereikbaar zijn. In de Hoofdstraat is dit niet het geval. Hier gaat het juist om een veelheid van middelen die in de juiste mix toegepast dienen te worden teneinde variatie door samenhang te verkrijgen.

Hieronder volgt een overzicht van de kenmerkende beeldkarakteristieken die toegepast moeten worden. Hierin opgenomen zijn de versturende beeldkarakteristieken die voorkomen moeten worden. Dit geldt bij winkel-aanpassingen, renovatie, verbouw en nieuwbouw. Hierbij zijn enkele aspecten niet alleen pandafhankelijk, maar ook afhankelijk van de naastliggende panden. Deze worden specifiek benoemd.

3.1.1 toetsingscriteria kenmerkende beeldkarakteristieken

- Beeldkarakteristiek van vrijstaande panden en individuele gevels in straatwand versterken: opdeling van grotere gevellengtes in “individuele” gevels, met verschillende breedtes, gevelcomposities en verschillende goothoogtes.
- Gevelbreedte variëren tussen 5 en 12 meter.
- Variatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap.
- De kleine voorerven zijn karakteristiek, bij nieuwbouw of aanpassingen de bestaande voorgevelplaatsing hanteren, behalve als afstemming op omliggende panden de voorkeur verdient.
- Kapvorm afwisselend schilddak evenwijdig of zadeldak haaks op de straat; meerdere daken haaks op de straat naast elkaar kan prima, meer dan 2 panden met zadeldak of langskap naast elkaar wordt uitgesloten.
- Geen of weinig plastic in de gevel, ook opletten met dakoverstekken dat deze niet overheersen in het gevelbeeld.
- Een traditionele architectuurstijl past in het algemene beeld, doch specifieke architectuurstijlen kunnen worden toegepast als in het ontwerp de kenmerkende beeldkarakteristieken zijn opgenomen.
- Verticale gevelcomposities en raamopeningen; gevelopeningen in een gesloten gevelvlak is het uitgangspunt, geen grotere gevelopeningen met plaatmateriaal- of glasinfillingen.
- Rode baksteengevels passend bij de gevelstenen die aanwezig zijn in de Hoofdstraat of (gedeeltelijk) witte geschilderde/gestucte gevels.
- (Geglazuurde) grijze pannendaken (eventueel indien passend rode pannendaken).
- Architectuur met ornamenten en versieringen.
- Bij winkels de vormgeving van de etalage en entree zorgvuldig inpassen in het totale gevelbeeld. Een opdeling in de gevel in een begane gronddeel en een bovendeel voorkomen. De hoeveelheid glas in de

Bijzondere panden



voorgevel beperken. De reclame en andere bedrijfsuitingen niet laten overheersen en integreren in het gevelontwerp. Luifels alleen zeer bescheiden toepassen en zeker niet over de volle pandbreedte.

3.2. Ambities voor specifieke locaties

De locaties waar de ambities voor beeldkwaliteit extra hoog zijn, zijn op de ambitiekaart aangeduid met specifieke accentkleuren. Het gaat om het koesteren van bijzondere panden, om strategische locaties waar bijzondere bebouwing in de toekomst gewenst is, om uitzonderlijke bebouwing, grotere gebouwencomplexen, de centrumontwikkeling en pleinen en tuinen.

3.2.1 bijzondere panden koesteren

Van de goed passende gebouwen uit de inventarisatie zijn de bijzondere gebouwen die ook op een beeldbepalende locatie staan op de ambitiekaart met een rode accentkleur opgenomen. Deze gebouwen spelen een grote rol bij de identiteit van de Hoofdstraat. Daarom moeten deze panden gekoesterd worden en moet bij verbouwingen/aanpassingen zorgvuldig getoetst worden dat deze veranderingen recht doen aan de beeldkwaliteit van het pand. Het betreft de volgende gebouwen.

- Nr. 59 herberg "In De Groote Gast" (voorheen dokterswoning): het grote voorplein (vroeger tuin) maakt dit een bijzondere locatie, passend bij de functie en de architectonische uitstraling.
- Nr. 57 woonboerderij: de gave architectuur met de karakteristieke terugplaatsing en de agrarische oorsprong maken deze woonboerderij met mooi aangelegde voortuin een bijzondere locatie.
- Nr. 92 herenhuis met koetshuis van circa 1870, een zeer gaaf voorbeeld van een rijk gedetailleerd klassiek herenhuis uit de 19e eeuw; dat het Marktplaatsplein ernaast is gekomen maakt de locatie nog belangrijker.
- Nr. 97 gemeentehuis uit 1912, vanwege het karaktervolle ontwerp met opvallende hoektoren van S. Blokzijl met Berlage-invloed en Jugendstildetails een bijzonder pand. Het voormalige logement "Het Gemeentehuis" is een breed blokvormig herenhuis met schilddak en brede kroonlijst. Het gebouw werd waarschijnlijk omstreeks 1870 gebouwd en is nu als gemeentehuis in gebruik. Doordat het Marktplaatsplein er tegenover gekomen is, is de locatie nog meer het hart van Grootegast geworden.
- Nr. 108: voorhuis in eclectische stijl: door de locatie op de hoek van de versmalling in het straatprofiel en de opvallende eclectische architectuur is dit een beeldbepalend pand. De aanpassingen in de voorgevel voor de winkel zijn te overheersend in het gevelbeeld, bij renovatie kan dit worden verbeterd.
- Nr. 119: door de grotere schaal, hoger en breder dan de omliggende panden, is dit pand met kloeke gevel beeldbepalend in dit smalle deel van de Hoofdstraat.

Straatbeeld
Hoflaan West



119



Strategische locaties

44



97



3.2.2 strategische locaties

Een aantal gebouwen is door hun strategische locatie bepalend voor het beeld van de Hoofdstraat. Bij deze locaties gaat het erom extra kwaliteit te bereiken. Deze bebouwing valt extra op en kan zich niet verschuilen in de samenhang. De ambities voor deze locaties zijn erop gericht om op een positieve wijze op te vallen door de kenmerkende beeldkarakteristieken te koppelen aan bijzondere architectuur en een rijke ornamentering/versiering. Op de locaties die daartoe aanleiding geven zijn hoogteaccenten eventueel mogelijk. (Bebouwing van drie bouwlagen met platte daken of van drie bouwlagen met schilddaken of zadeldaken evenwijdig aan de straat wordt uitgesloten.) Het betreft de volgende locaties.

- Nr. 44: gewenst is een opvallend gebouw (met meer uitstraling dan het huidige gebouw) op deze bijzondere positie in het lint, namelijk in de as van de Rondweg. Hier is een gebouw van minimaal 2 bouwlagen gewenst.
- Nr. 94: gewenst is een opvallend gebouw op de hoek van het Marktplaatsje. (Zie opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplan Centrumontwikkeling Grootegast.)
- Nr. 97: gewenst is verbetering van het nieuwste deel van het gemeentehuis (met een bijna blinde gevel) naar meer uitstraling tegenover het Marktplaatsje.
- Nr. 126: gewenst is ofwel een kwaliteitsverbetering van het huidige pand (omdat dit door de vooruitgeschoven positie de westelijke entree van het centrumgebied markeert) ofwel nieuwbouw die naar achteren wordt verplaatst, passend bij de gevellijnen van de naastliggende woningen met grote voortuinen. In deze tweede mogelijkheid vormt de supermarkt aan de zuidzijde (nr. 133/3) de westelijke entree van het centrum.

3.2.3 uitzonderlijke bebouwing

Een paar gebouwen hebben sterk afwijkende beeldkarakteristieken, maar wel specifieke kwaliteiten. Deze panden blijven buiten de doelstelling om de samenhang te versterken en zijn daarom 'uitzonderlijke bebouwing' genoemd en aangeduid met een blauwe accentkleur. Het betreft de volgende gebouwen.

- Nr. 84: appartementengebouw met een expressieve architectuurstijl uit de jaren '90 met veel plastic, balkons, een horizontaal gevelbeeld en een metalen bovenbouw. Het gebouw markeert de zijstraat De Noord en daarmee de route naar het Roblespark.
- Nr. 133/3 supermarkt: glazen entreepartij met vrijstaande luifel. De entreepartij wijkt af van de kenmerkende beeldkarakteristieken in materiaalgebruik, maar past door de gebruikte vormtaal toch ruimtelijk in de schaal en sfeer van de Hoofdstraat en vormt zo geen storende onderbreking maar juist een verbindende schakel.

3.2.4 grotere gebouwcomplexen

In de Hoofdstraat zijn verschillende complexen van panden aanwezig:

- rijwoningen met grote kap (48 t/m 52);
- gemeentehuis (97);

Strategische locaties 126



Uitzonderlijke bebouwing 84



133/3



- de winkelboog (109 t/m 113);
- winkelcomplex (133/ Beukemaweg 3).

Bij elk van deze gebouwcomplexen is gekeken naar het passen van de grotere gebouwlengte in de schaal van de Hoofdstraat. Hier wordt ingegaan op de verschillende technieken en de mate waarin de inpassing is geslaagd, alsmede of ze de benodigde samenhang van de Hoofdstraat als geheel hebben versterkt of verzwakt. Waar nodig worden ook aanbevelingen gedaan, hoe deze complexen beter in te passen zijn in de beeldkarakteristiek van de Hoofdstraat.

rijwoningen met grote kap

Door de grote schildkap met brede dakoverstekken toont deze rij woningen (15 meter breed) zich als een grootschalig gebouw en verzwakt de samenhang in de Hoofdstraat. Daarnaast vallen de erkers en de steenkleur niet binnen de kenmerkende beeldkarakteristieken. Een aanpassing van de gevel kan hier slechts gedeeltelijk zorgen voor een betere inpassing, daarom wordt op de wensenkaart aangegeven dat vervanging door nieuwbouw op termijn hier de passende strategie is.

het gemeentehuis

Het gemeentehuis is een complex waarin bestaande panden zijn samengebracht voor één functie. Deze afzonderlijke panden zijn goed herkenbaar en passen goed in het straatbeeld. De voorname uitstraling van de oudste twee gevels benadrukt de belangrijke functie. De jongste gevels ten westen van de hoofdingang zijn bijna blinde gevels, dit onderbreekt de voorkantenreeks in de Hoofdstraat en verzwakt de uitstraling naar het Marktplaats. Derhalve is verbetering van deze gevels gewenst.

de winkelboog

De winkelboog is opgedeeld in 6 "gevels", maar doordat de 6 gevels identiek zijn ontstaat er geen reeks panden, maar één lang gebouw (46 meter). De volgende architectonische kenmerken ontkrachten de opdeling van het complex: één kleur, één gevelrooilijn in plaats van verspringingen, één dakrandhoogte en een grote witte gevelband die de horizontaliteit juist benadrukt. De winkelboog past niet binnen de kenmerkende beeldkarakteristieken.

De ambitie is het complex in te passen in de kenmerkende beeldkarakteristieken van de Hoofdstraat. Dit kan door de 6 gevels meer als individuele panden te behandelen, met kenmerkende beeldkarakteristieken die daarbij horen, zoals de lichte kleurstelling doorbreken met rode kleurstellingen, de witte horizontale gevelband te laten vervallen en het individueel vormgeven van winkeletalages. Bij een toekomstige aanpak van de winkelboog is het belangrijk om wel de "6 gevels" als ensemble te beoordelen. De winkelboog is een complex dat wel samenhang moet behouden, de zogenoemde individuele behandeling per geveldeel moet niet leiden tot een onsaaiend of rommelig geheel.

Complexen 52 50 48 97



winkelcomplex

Dit winkelcomplex (33 meter) heeft een duidelijke geleding met individuele panden en tussenstukken met een moderne expressie. De panden zijn beoordeeld als zijnde passend binnen de kernmerkende beeldkarakteristieken. Het platte deel tussen de panden met de glazen luifel wordt beoordeeld als zijnde verstoring in het straatbeeld, maar wel met kwaliteit. Derhalve kan deze als uitzondering gehandhaafd blijven.

3.2.5 pleinen en tuinen

Op de ambitiekaart is een zevental groene tuinen en steenachtige pleinen aangeduid, die een belangrijke rol spelen in de beleving van de Hoofdstraat. De inrichting van deze tuinen en pleinen is daarom nadrukkelijk onderdeel van de toetsing van beeldkwaliteit. Het betreft de volgende.

- Nr. 59 herberg "In de groote gast": het grote voorplein heeft ook een representatieve functie, een verbetering van de inrichting is gewenst bijvoorbeeld met enkele duurzame bomen (bijvoorbeeld linden of eiken).
- Nr. 67 woonboerderij: een open voortuin die de boerderij goed in het zicht laat.
- Tussen nr. 80 en 84 groenperk: inrichting als kijkgroen/siertuin.
- Nr. 92 herenhuis met koetshuis 1870: bijpassende tuin met volgroeide bomen grenzend aan het Marktpllein.
- Marktpllein: nieuwe inrichting waarmee aan de oostzijde met een groene inrichting een verbinding gemaakt wordt tussen het Voorpark/Notaristuin en de Hoofdstraat (tuin nr 92) en een steenachtige inrichting aansluitend op de centrumontwikkeling en de Hoofdstraat.
- Parkeerplaats Grutto: inrichting parkeerplaats met groene aankleding (bomen en hagen) om dorpse sfeer te versterken.
- Parkeerplaats Beukemaweg: inrichting parkeerplaats met groene aankleding om dorpse sfeer te versterken.

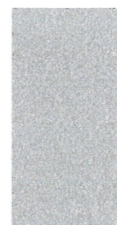
Complexen

109

111

113

133/3



3.3. Ontwikkeling centrum

De nieuwe ontwikkeling van het centrum is sterk bepalend in de beleving van de Hoofdstraat. Daarom is hiervoor een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld in samenhang met de specifieke beeldkwaliteit (de kenmerkende karakteristieken), zoals die in deze beeldkwaliteitsvisie zijn beschreven. Deze beeldkwaliteitparagraaf uit het ontwerp Bestemmingsplan Centrumontwikkeling Grootegast is hieronder integraal opgenomen en zal na vaststelling worden vervangen.

Bijlage

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



Bijlage