



maquettefoto herinrichting park

bestaande situatie met daarop het plangebied





plankaart herinrichting park

5. Plan

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp voor de centrumontwikkeling nader toegelicht. Maar eerst worden de ambities die ten grondslag liggen aan het plan en de uitgangspunten die zijn gehanteerd beschreven.

5.1. Ambities

In het centrum van Grootegast wordt een kwaliteitsverbetering ingezet met een brede aanpak. Het betreft een verbetering van de relatie van het centrum met het park aan de noordzijde en routes naar de nieuwe woonwijken, een herinrichting van het park met parkbebouwing en extra waterretentievijvers met daarnaast een volledige herinrichting van de openbare ruimte in het centrum, het historische dorpslint en het Marktplaats. Dit laatste, het Centrumplan, vormt bouwkundig een schakel tussen de belangrijkste openbare ruimtes in het centrum.

doelstelling Centrumplan

De doelstellingen voor het Centrumplan zijn gericht op het versterken van de kwaliteit van het centrum als koopcentrum en aangenaam verblijfsgebied. Het bestaande bouwblok direct naast het Marktplaats, dat nu een kleinschalige gedateerde invulling kent en deels braak ligt, is de aangewezen locatie om deze doelstelling te verwezenlijken. Dit vanwege de strategische locatie op het ruimtelijke zwaartepunt in de Hoofdstraat: tegenover het gemeentehuis, naast het Marktplaats en de verdichting in de lintbebouwing met een concentratie van winkels en voorzieningen. Op deze planlocatie kan de gewenste concentratie van winkels, horeca, voorzieningen en wonen in het centrum versterkt worden.

uitgangspunten (PvE)

De doelstelling van het Centrumplan is nader uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE). Hoogste prioriteit hierbij wordt gegeven aan het bieden van vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen die een kwalitatieve toevoeging qua branchering/marktsegment betekenen. Daarnaast moeten de verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum en een herinrichting van de openbare ruimte bijdragen aan de levendigheid van het centrum en een grotere bezoekersstroom op gang brengen. In de gemeente Grootegast is een tekort geconstateerd aan kwalitatief goede seniorenwoningen. Aangezien het project mede gefinancierd moet worden uit de opbrengsten van de wooneenheden, is er in het PvE dan ook voor gekozen om levensloopbestendige woningen te realiseren.

5.2. Ruimtelijke opbouw ontwerp

“prijsvraag”

Op basis van een programma van eisen dat door de gemeente is opgesteld is aan verschillende ontwikkelaars gevraagd om met een ruimtelijke visie te komen voor het Centrumplan. Het programma bevatte drie onderdelen: commerciële ruimtes, multifunctioneel centrum en woningen. Uit de verschillende voorstellen van de ontwikkelaars is na breed overleg (met diverse belangengroeperingen) door de gemeenteraad, de visie van Leyten en Partners gekozen.

plan Leyten en Partners

Het centrale thema van de visie van Leyten en Partners is een “dorpse setting”. Hoewel het programma een forse omvang kent voor een dorp als Grootegast, zowel in oppervlaktes van de functies, alsmede door de stapeling van het programma, is dit vertaald in een vormgeving met een kleinschalige parcellering die aansluit bij de schaal van het dorpslint. Het betreft een straatbeeld waarbij kleinschaligheid, afwisseling en traditionele architectuur het uitgangspunt zijn.



Leyten en partners
vastgoedontwikkeling

perspectief bebouwing aan Hoofdstraat en Marktpluin

opzet bouwblok

De opzet van het plan is in principe een gesloten bouwblok met voorkanten gericht op de Hoofdstraat én naar het Marktpluin én naar het park. De grenzen van dit bouwblok zijn zo gekozen dat ze stedenbouwkundig gezien aansluiten op de maatvoering van de Hoofdstraat, de hoekverdraaiing in de oude verkaveling ter plaatse van het Marktpluin manifest maken en een front maken naar het park in aansluiting op de verspringende rooilijnen van de naastliggende bebouwing langs de Scholekster. Het bouwblok wordt doorsneden door een openbare route die de Hoofdstraat hier zowel visueel als fysiek (als langzaam verkeersroute) verbindt met het park. De binnenzijde van het bouwblok is openbaar. De noord-zuid gerichte ontsluiting ligt min of meer in het verlengde van de Hoflaan. Het bouwblok is daarmee extra verankerd in het openbare netwerk van routes en ruimtes in het centrum.

relatie met de omgeving

De verschillende voorkanten van het bouwblok van het Centrumplan grenzen aan belangrijke openbare ruimtes: de Hoofdstraat, het Marktpluin en het park. De organisatie en aard van de functies is afgestemd op de locatie. Langs de Hoofdstraat wordt aangesloten bij de bestaande structuur door hier meerdere, kleinere commerciële functies te plaatsen die passen bij de schaal van winkels in een dorpslint.

Langs het Marktpluin wordt een vergelijkbare strategie ingezet, waarbij de functies wel groter zijn en de relatie tussen binnen en buiten veel sterker kan zijn. Op het Marktpluin is ruimte voor terrassen of buitenactiviteiten van de bibliotheek. Het Marktpluin als verblijfsgebied in het centrum wordt versterkt door de toekomstige herinrichting; hierbij wordt ook afstemming gezocht met de toekomstige functies in het Centrumplan.

Voor het park is het vooral belangrijk dat de bebouwing van het Centrumplan een “voorkant” van het dorp visualiseert. Het huidige park ligt weggestopt in de historische verkaveling achter het lint. De ontwerpen voor de herinrichting van het park en het Marktpluin zijn erop gericht dat deze situatie omgevormd wordt naar een goed toegankelijk openbaar gebied met visuele relaties richting Hoofdstraat. De parkwoningen staan daarom in het park (geen scheiding door een straat) met representatieve gevels

en een duidelijke oriëntatie van de woningen op het park, met uitzicht vanuit de woonkamer het park in. Het park wordt aan deze zijde veel opener gemaakt, zodat zowel zicht op het park mogelijk is als de woningen vanuit het park te zien zijn; dit draagt tevens bij aan de sociale veiligheid en openbaarheid van het park. In het park wordt, op enige afstand van het Centrumplan, vanuit dezelfde doelstelling een appartementengebouw gerealiseerd.



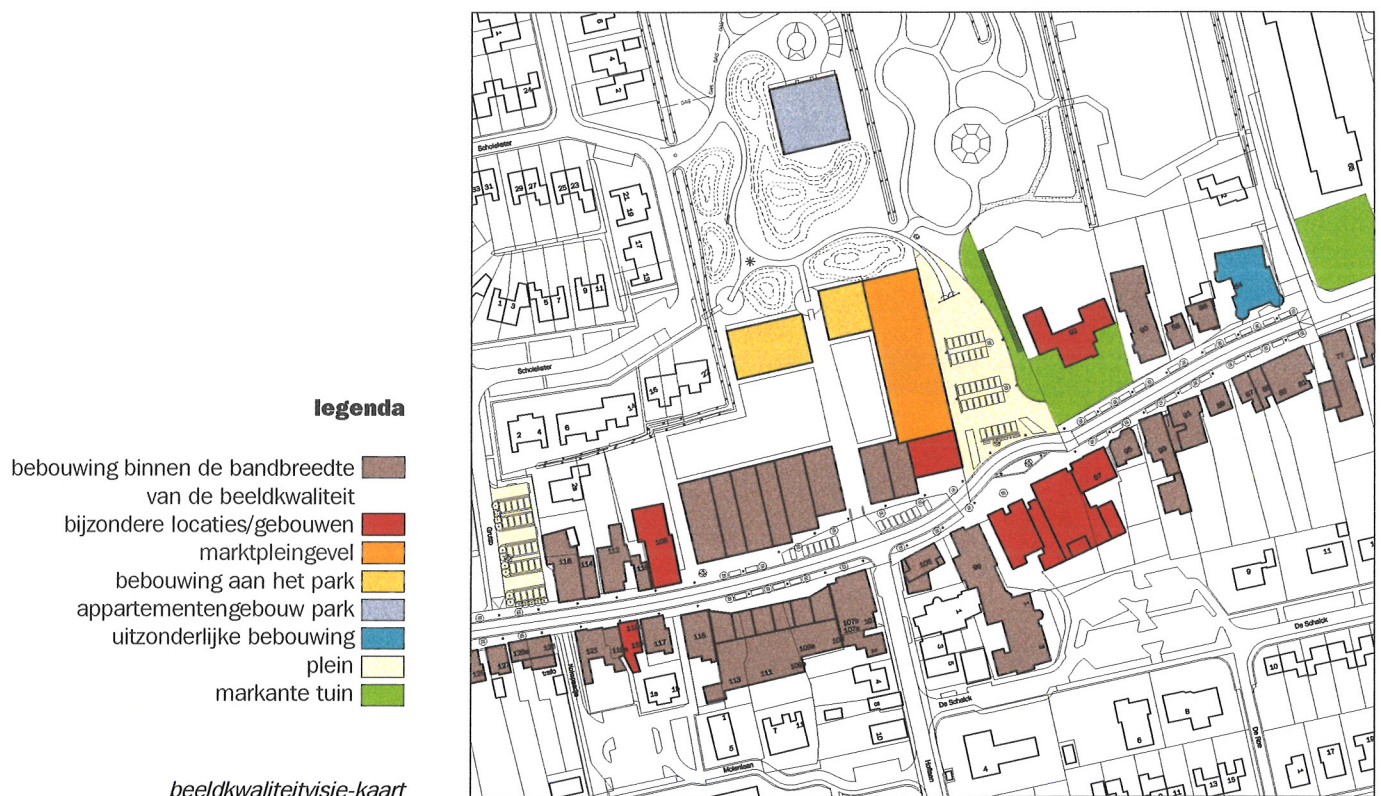
relatie met de omgeving

5.3. Beeldkwaliteit

Om de samenhang te versterken tussen bebouwing en openbare ruimte in het centrumdeel van de Hoofdstraat inclusief het Centrumplan wordt door de gemeente een beeldkwaliteitsvisie opgesteld. Dit is nodig om sturing voor de toekomst te kunnen garanderen, omdat de huidige welstandsnota te weinig gericht is op ontwikkelingen in het centrumgebied. In de beeldkwaliteitsvisie worden de beeldkwaliteitsaspecten behandeld die direct te maken hebben met het Centrumplan. Voor de uitgebreide analyse die ten grondslag ligt aan de beeldkwaliteitsvisie-kaart verwijzen we naar de beeldkwaliteitsvisie.



Samenhang door variatie is de basis voor de beeldkwaliteit in het centrum van Grootegast. Daarnaast spelen specifieke, bijzondere of uitzonderlijke gebouwen een grote rol in het centrum. Deze bijzondere gebouwen kunnen alleen tot hun recht komen als de basis samenhang vertoont. Dit betekent dat gewerkt moet worden aan versterking van de basis en dat enkel weloverwogen specifieke uitzonderingen kunnen worden gemaakt. Op de beeldkwaliteitsvisie-kaart zijn de panden die de karakteristieke samenhang door variatie moet versterken aangegeven met een bruine kleur. Daarnaast zijn de locaties van de uitzonderingen aangeduid met accentkleuren. Bij de locaties die als bijzondere gebouwen aangeduid zijn, gaat het erom om extra kwaliteit te leveren. De uitzondering op de regel moet extra goed zijn, want deze valt op en kan zich niet verschuilen in de samenhang. Ook voor de bijzondere bebouwing geldt dat deze moet harmoniëren met de omgeving; de beeldaspecten die van toepassing zijn voor de basis, zijn dat dus in principe ook voor de bijzondere gebouwen.



Centrumplan als schakel

Het bouwblok van het Centrumplan en het Marktplaats vormen samen de schakel tussen de Hoofdstraat en het park. Het Marktplaats is langgerekt en heeft twee bebouwde en twee groene randen. Deze bijzonderheid is aangegrepen om het park deels langs het plein te leiden waardoor de relatie van de Hoofdstraat met het park sterker wordt. Het bouwblok heeft een voorkant aan de Hoofdstraat (straatgevel), een voorkant aan het plein (pleingevel) en een voorkant aan het park (parkgevel). Dat deze gevels voorkanten zijn moet ook tot uitdrukking komen in de toegangen van de verschillende functies, die daarom zoveel mogelijk in de straatgevel en pleingevel gesitueerd moeten worden. Dit geldt niet per se voor de supermarkt, omdat deze functie introvert van karakter is en bijvoorbeeld beter "ingepakt" kan worden in kleinere functies.



Marktplaats (linkerzijde locatie Centrumplan)

straatgevels Hoofdstraat

Om dit deel van de centrumontwikkeling te laten aansluiten bij de karakteristiek van de Hoofdstraat wordt gezocht naar een vormgeving die aansluit op de basiskenmerken. Deze kenmerken zijn in de beeldkwaliteitsvisie voor de Hoofdstraat opgesomd in richtlijnen voor bebouwing. De onderdelen van belang voor het Centrumplan zijn:

- kleinschalige parcellering in verschillende "panden";
- wisselende pandbreedtes variërend tussen 5 en 12 meter;
- uitdrukking van individualiteit van de panden;
- verschillende goothoogten;
- variatie in de kapvormen (haaks, schilddaken eventueel langskappen), niet meer dan 2 of bij uitzondering 3 schilddaken of langskappen naast elkaar;
- geen of weinig plastic in de gevel;
- verticale compositie van de gevel en verticale raamopeningen in overwegend gesloten gevels;
- gebruik van ornamenten en versiering.

Daarnaast wordt ook harmonie gezocht in materiaalgebruik en kleurstelling: hoofdzakelijk baksteen in rode tinten en daarnaast witte geveldelen of versierende details en ornamenten. Bij winkels moet de vormgeving van de etalages en entrees zorgvuldig worden ingepast in het totale gevelbeeld. Een opdeling in de gevel in een begane gronddeel en een bovendeel moet voorkomen worden; de hoeveelheid glas van de winkels moet worden beperkt. Bij beide bankgebouwen zal een eventuele geldautomaat niet aan de Hoofdstraat gepositioneerd kunnen worden. Dit vooral i.v.m. de benodigde opstelruimte voor de geldwagen. De eventuele geldautomaten kunnen om de hoek in de doorgang en om de hoek aan het Marktplaats worden gesitueerd. Hier is opstelruimte voor de geldwagen inpasbaar.

De karakteristieke stijl in de Hoofdstraat is traditioneel, maar ook andere stijlen laten zich goed daarmee harmoniëren, zoals Jugendstil, Amsterdamse School of hedendaagse stijlen, mits de genoemde beeldaspecten worden gevolgd. Al met al moet worden voorkomen dat de nieuwbouw als één groot gebouw wordt ervaren. Er wordt juist gestreefd naar een variatie van gevelbeelden die een enigszins willekeurige straatbeeld opleveren. De hoogte is 2 bouwlagen met kap.

hoek Marktplaats

Dit is een hoeksituatie aan het Marktplaats en daarom aangeduid als bijzondere bebouwing. Hier kan gekozen worden voor twee varianten in gerichtheid. Voor een voorgevel naar Hoofdstraat en "zijgevel" naar Marktplaats, of voor een overhoeks ontwerp met gelijkwaardige topgevels aan de Hoofdstraat en het Marktplaats; dit laatste heeft de voorkeur. Op de hoek kan een specifiek architectonisch element de hoek van het Marktplaats markeren. Hoogte: 2 bouwlagen met kap.

pleingevel

Het Marktplaatsplein is een specifieke stedenbouwkundige ruimte. De pleingevel is daarom op de ambitiekaart als bijzondere bebouwing aangegeven. De westelijke pleingevel moet een zelfstandig beeld oproepen, éénmalig, geen onderdeel van een reeks (zoals de bebouwing in de Hoofdstaat). De pleingevel zelf kan wel opgebouwd zijn als een reeks gevels, maar de compositie van het geheel is hier belangrijk. O.a. de locatie van de entree van de bibliotheek en de hoek van het bouwblok naar het park zijn te markeren punten. Ook al is de pleingevel relatief zelfstandig ten opzichte van de Hoofdstraat, toch is hier de harmonie met het bebouwingsbeeld in het lint belangrijk. De belangrijkste beeldkarakteristieken die hier toegepast worden, zijn een verticale compositie van de gevel en verticale raamopeningen, harmonie in materiaalgebruik en kleurstelling (dus wit kan hier evenals rode tinten of andere goed harmoniërende kleuren ook de boven- toon voeren). Verschillende stijlen kunnen passend zijn, ook hedendaagse stijlen, als de genoemde beeldaspecten worden gevolgd. Hoogte: 2 bouw- lagen met kap.

bebouwing aan het park

De noordrand van het bouwblok is georiënteerd op het voorpark. Dit park ondergaat een grote verandering. Het park zal worden opengemaakt en de bebouwing vormt daardoor het decor van het park. Deze bebouwing kan parkrand-bebouwing worden genoemd: een nieuwe typologie, want alle bestaande bebouwing is veel minder direct verbonden met het park. Het beeld dat past in deze situatie is waarschijnlijk het sterkst als het een specifieke "parkarchitectuur" uitstraling heeft en anders is dan de pleinwand, maar daar wel goed op aansluit. De specifieke "parkarchitectuur" uit zich in de volgende aspecten. Een woonuitstraling naar het park met veel (ver- ticale) raamopeningen. Een directe overgang van bebouwing naar het park (geen privé tuinen of erfscheidingen) is gewenst, een overgangselement



maquettefoto parkontwerp met op de achtergrond de parkwoningen van het Centrumplan

in de vorm van een veranda of eigen stoep (eventueel ook ter ontsluiting van deze woningen) kan de relatie met het park versterken. Om aansluiting met de dorpsbebouwing te verkrijgen is het belangrijk om het materiaalgebruik en de kleurstelling daarop af te stemmen, dus hoofdzakelijk baksteen in rode tinten of donkere tinten en daarnaast witte geveldelen of andere harmoniserende kleuren, versierende details en ornamenten. Wit kan hier niet de boventoon voeren omdat dit te overheersend is ten opzichte van de groene parksfeer. Het beeld van de parkrand-bebouwing moet zich duidelijk onderscheiden in architectuur en kleurstelling van het appartementengebouw in het park. Hoogte: 3 bouwlagen met kap.

gevels doorgang en hof

De gevels in de doorgang zijn in hiërarchie ondergeschikt aan de straat- en parkgevels, maar wel belangrijk in de beleving van de openbaarheid van het gebied. Dit kunnen dus geen gesloten zijgevels zijn. Deze gevels moeten dus ontworpen worden met meerdere raamopeningen en interessante architectuur, zonder te domineren ten opzichte van de straat- en parkgevels.

De gevels rond de hof krijgen een vriendelijke uitstraling waarin het wonen centraal staat. Dit betreft niet alleen het gevelbeeld, maar vooral ook de vormgeving van galerijen/balkons, hekwerken en afscherming van privé buitenruimtes omdat deze sterk bepalend zullen zijn aan de binnenkant van het bouwblok. De plint rond de hof is grotendeels blind door de aard van de functies die erachter liggen: bergingen, parkeren, opslag en magazijn. Dit is een moeilijke situatie die snel tot een onprettige sfeer kan leiden. Het leidmotief voor deze gevels is aansluiting zoeken bij de inrichting van de hof die zo groen mogelijk moet worden. Dit betekent bijvoorbeeld het laten begroeien van gevels, of hagen voor de gevels planten. Daarnaast kan het visueel doortrekken van de maatvoering of constructie van de balustrades in of voor de begane grondgevels het contact van het gebouw met het maaiveld versterken. De entreegevel van de supermarkt moet juist heel opvallend vormgegeven worden omdat dit de enige echte voorkant aan de hof is. De entrees van woningen aan deze zijde moeten ook duidelijk herkenbaar en met een zekere uitstraling worden vormgegeven om als “voordeur” van de appartementen te kunnen functioneren. Hoogte drie bouwlagen, plat of met kleine kap.

inrichting hof

De binnenkant van het bouwblok wordt voornamelijk gebruikt voor parkeren. Parkeren voor de supermarkt die hier zijn entree heeft, parkeren voor de bewoners van de appartementen op een afgescheiden deel ten oosten van de doorgang en parkeren voor de parkwoningen op een afgescheiden deel aan de noordzijde van de hof. Ruimte voor een groen maaiveld of bomen is hier nauwelijks aanwezig. Maar toch is het leidmotief voor de inrichting groen. Groen in de vorm van een groene afscheiding van het bewonersparkeren aan de oost- en noordzijde, “groene” begane grondgevels en zo mogelijk groen op de galerijen/balkons. Ook langs de doorgang naar het park zal worden gezocht naar een groene aankleding. Ter plaatse van de entree van de supermarkt komen ook voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling en voor fietsen. De bevoorradingsroute van de supermarkt wordt ingepast in de inrichting van de hof.

