



Welstandsnota 2012



Gemeente Grootevast

Met dank aan:

de heer Bonnema uit Doezum voor de luchtfoto's (voorblad en blz. 9) en zijn inbreng;
de heer Westra, namens Dorpsbelangen Grootegast voor zijn inbreng;
de heer Van der Kamp, Molenhuis Doezum voor zijn inbreng;
de heer Dijk, Miedemabouw voor zijn inbreng;
de heren Notebomer en Hoogstra, Notebomers Bouwgroep Lutjegast voor hun inbreng;
de heer Notebomer, Notebomer Oldekerk voor zijn inbreng;
mevrouw Schram, HKB stedenbouwkundigen voor haar inbreng en ondersteuning;
archief gemeente Grootegast, voor de oude foto's.



Artikel A: Beleidsregels

De raad der gemeente Grootegast,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.
28 augustus 2012 gelet op artikel 9,1 van de gemeentelijke Bouwverordening en gelet
op artikel 12a, lid 1 van de Woningwet,
besluit:

de voorliggende welstandsnota vast te stellen.

Grootegast, 18 september 2012

Voorwoord

Welstandsbeleid is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om het welstandsbeleid voor burgers inzichtelijk en transparant te maken wordt het welstandsbeleid uitgevoerd aan de hand van een welstandsnota. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en wordt beschreven op welke wijze de procedure voor advisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied, zoals de linten, woonbuurten, het buitengebied en de bedrijventerreinen is het welstandsbeleid op maat uitgewerkt. Op deze wijze kan een initiatiefnemer zelf bepalen op welke wijze de plannen kunnen voldoen aan de welstandseisen.

De zorg voor welstand van de bebouwde omgeving blijft belangrijk voor een leefbare woonomgeving in onze gemeente. Bij ieder initiatief vraagt dat om in een vroeg stadium al na te denken over de verschijningsvorm van het te bouwen of verbouwen gebouw, woning of een ander bouwwerk, vooral om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen of te versterken. De gemeente heeft daarin een zorgplicht, maar de uitdaging ligt in de eerste plaats bij de initiatiefnemer. We willen geen regels opleggen, maar stimuleren om de regels te hanteren. Zie de nota daarom ook als een instrument om zelf aan de slag te gaan, voordat de aanvraag naar de gemeente gaat.

Ten slotte wil ik nog een woord van dank uitspreken aan de vertegenwoordigers uit de bouwwereld, van dorpsbelangen en enkele belangstellende burgers, voor hun inbreng tijdens de workshops. Het betekende niet alleen een kwalitatieve bijdrage, maar zeer zeker ook een welkome zienswijze vanuit de praktijk.

Sjabbo Smedes, wethouder

Inhoud

Leeswijzer	2
Inleiding	3
Welstandsbeleid	4
Welstandscommissie	5
Monumentenzorg	7
Ruimtelijk beleid	8
Beeldkwaliteitsplannen	9
Welstandsgebieden	10
1. De linten	12
2. De woonbuurten	18
3. Het buitengebied	22
4. De bedrijventerreinen	26
Algemene welstandscriteria	31
Juridische regelingen	33
Tenslotte	34
 Bijlage: Begrippenlijst	

Leeswijzer

In deze welstandsnota vindt u uitleg/informatie en criteria die op de gemeente Grootegast van toepassing is. Zo kunt u in de inleiding vinden wat de welstandsnota inhoudt en wat ons doel is van het welstandsbeleid. In de daarna volgende hoofdstukken vindt u informatie over het welstandsbeleid, de welstandscommissie, de monumentenzorg en ons ruimtelijk beleid.

Als u zich afvraagt aan welke criteria uw bouwwerk of (ver)bouwplannen moet(en) voldoen met betrekking tot welstand, is het eerst belangrijk te weten in welk gebied uw perceel valt. Op de bij deze nota behorende gebiedskaart kunt u uw perceel opzoeken en in de legenda vinden welk gebied van toepassing is. In deze nota vindt u dan de benodigde informatie die bij deze gebieden hoort. In het hoofdstuk Welstandsgebieden leggen wij uit hoe we aan de gebieden komen en hoe ze zijn ingedeeld. In de hoofdstukken van de gebieden zelf (hfst. 1 t/m 4) worden eerst de kenmerken van het gebied genoemd, waarna de criteria volgen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Ook uitzonderingen, elementen die (bijna) nooit passen en criteria voor paardenbakken en reclame komen aan bod. Naast de hoofdstukken met de gebiedsgerichte criteria hebben we een hoofdstuk met algemene criteria, deze criteria gaan over de kwaliteit van een bouwwerk en gelden voor alle bouwwerken/(ver)bouwplannen.

In het hoofdstuk Juridische regelingen vindt u informatie over de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van het welstandsadvies (hardheidsclausule), over toetsing achteraf aan redelijke eisen van welstand (excessen-regeling) en de overgangsbepaling.

Inleiding

Wat is de welstandsnota

Bij welstand gaat het om de zorg voor de schoonheid van de bebouwde omgeving. Sinds 2003 is de gemeente verplicht te toetsen of een bouwplan “wel staat” in de bebouwde omgeving, met andere woorden voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand, en verplicht voor deze toetsing een welstandsnota op te stellen. In deze welstandsnota staat omschreven aan welke kwaliteitseisen een bouwwerk moet voldoen. Deze kwaliteitseisen zijn vastgelegd in gebiedsgerichte en algemene criteria.

De welstandsnota is een handleiding waaraan bouwplannen te toetsen zijn. In de eerste plaats voor de burger die vooraf inzicht krijgt in de kwaliteitseisen waaraan een bouwplan moet voldoen. Daarnaast gebruiken de gemeente en de welstandscommissie de nota om te toetsen of het plan inderdaad aan de criteria voldoet. Ook voor het gemeentebestuur is de nota belangrijk. Het bestuur beslist namelijk, na advies gevraagd te hebben van de welstandscommissie, over de vergunningaanvraag.

Doel welstandsbeleid

Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen van tevoren op de hoogte zijn welke aspecten een rol spelen bij een welstandsbeoordeling.

Welstandsbeleid geeft richtlijnen over wat er wel en niet kan. Maar natuurlijk zijn de regels er niet voor de regels. Ze zijn er om het fraaie uiterlijk van de gemeente te behouden of zelfs te vergroten. Bij alle bouwactiviteiten speelt welstand een rol. Alle aspecten van een bouwwerk worden beoordeeld op het uiterlijk, waaronder plaats, vorm, materialen en of iets passend is in zijn omgeving.

In het kader van de deregulering en de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten ons welstandsbeleid te herzien en toegankelijker te maken. Met deze nieuwe welstandsnota willen wij vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel bieden en geen instrument om van alles te verbieden. Door de welstandsnota globaler op te stellen geven wij meer verantwoordelijkheid aan de burger, wij vragen bewustwording van wat voor werkzaamheden men wil uitvoeren en op welke plek/in welke omgeving. Door deze bewustwording kunnen bestaande kwaliteiten worden behouden, maar kan er ook plaats zijn voor vernieuwing.

Onze welstandscriteria zijn afgeleid van de bestaande omgeving en onze toekomstvisie. Daarnaast zijn de criteria duidelijk leesbaar voor verschillende doelgroepen, zoals burgers, architecten, bestuurders, ambtenaren en de leden van de welstandscommissie.

Welstandsbeleid

Welstandsbeleid, een instrument voor ruimtelijke kwaliteit

In ons beleid staat de leefbaarheid van de gemeente Grootegast centraal. Bij alle ingrepen in de gebouwde omgeving moet daarom een balans zijn tussen individuele wensen en de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Zo behouden we aanwezige kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie van de bebouwing en scheppen we mogelijkheden voor toekomstige nieuwe kwaliteiten. Voor het toekomstige welstandstoezicht betekent dit dat bouwwerken, meer dan voorheen, worden beoordeeld in relatie met de omgeving.

In deze welstandsnota staat welke beoordelingscriteria er gelden en in welke gebieden. Per gebied kunnen de criteria anders zijn. Zo worden hogere eisen aan bouwplannen gesteld in gebieden met een hoge kwaliteit. Naast deze gebiedsgerichte criteria hebben we algemene criteria, deze richten zich op de kwaliteiten van het ontwerp. Alles wat gebouwd wordt moet aan de algemene criteria voldoen.

Openbaarheid en inzichtelijkheid

Het kwaliteitsdenken van mensen met bouwplannen moet al in een heel vroeg stadium worden gestimuleerd. Welstandstoezicht moet daarom duidelijk, stimulerend en toegankelijk zijn voor een ieder. De criteria kunnen opgevraagd worden op het gemeentehuis in Grootegast en zijn digitaal raadpleegbaar via onze website www.grootegast.nl. Zo kan men bij het maken van ver- en nieuwbouwplannen, naast het bestemmingsplan en het Bouwbesluit ook de welstandscriteria in het voortraject raadplegen. De keuze om voorafgaand aan een vergunningaanvraag een vooroverleg (schetsplan) aan te vragen kan daardoor gemakkelijker worden gemaakt. Past een plan binnen het bestemmingsplan en de criteria van de welstandsnota, dan is vooroverleg veelal overbodig.

Welstandscommissie

Het welstandsbeleid moet een onderwerp van publieke discussie zijn en blijven. Welstandsbeleid moet wortelen in de samenleving en bijdragen aan het democratiseren van welstand en architectuur. Welstandscriteria moeten stimulerend zijn en de welstandscommissie moet een bijdrage leveren aan de discussie over stedenbouw en architectuur in de gemeente Grootegast.

De gemeente Grootegast maakt voor de advisering op het gebied van welstandszorg gebruik van de welstands- en monumentenzorg Libau. De commissie baseert haar adviezen zoveel mogelijk op geformuleerd beleid, zoals onze beeldkwaliteitplannen en deze welstandsnota.

Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Grootegast het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt tenminste eens per veertien dagen de gemeente. Daarbij kunnen door de rayonarchitect eenvoudige bouwplannen onder mandaat van de commissie worden afgedaan. Deze vaste bezoeksdag geldt ook als spreekuur voor betrokkenen. Daarnaast worden de overige ingekomen plannen met een medewerker van de afdeling Ruimte doorgenomen, wordt de nodige achtergrondinformatie aan de commissie verschaft en kan ter plekke de situatie in ogenschouw worden genomen en gefotografeerd.



Pakhuis Libau in Groningen

De commissie brengt over een bouwplan een schriftelijk welstandsadvies uit. De adviezen moeten duidelijk en stimulerend zijn voor de burgers, daarom wordt bij een negatief welstandsadvies aangegeven wat de strijdigheid is en zo nodig worden suggesties gegeven over hoe het plan inpasbaar kan worden gemaakt.

Plannen, waarvoor de rayonarchitect niet gemandateerd is, worden meegenomen naar de provinciale commissie. In eerste instantie worden de meegenomen bouwplannen beoordeeld door de kleine commissie, die bestaat uit de gezamenlijke rayonarchitecten. Bouwplannen met een grote invloed op de omgeving en die, waarover in de kleine commissie geen eensluidend oordeel bestaat, worden behandeld in de grote commissie van externe deskundigen. Beide commissies vergaderen eens per veertien dagen in Pakhuis Libau aan de Hoge der A 5 in Groningen. Deze vergaderingen zijn openbaar.



Kerk, Sebaldeburen



Woning, Lutjegast



Boerderij, Lutjegast



Woning met stookhut, Oldekerk



Kerk, Opende



Pastorie, Sebaldeburen



Woning, Niekerk



Kerk, Lutjegast

Monumentenzorg

Op de website www.cultureelerfgoed.nl kunt u in het monumentenregister informatie vinden over alle monumenten die in Nederland door het Rijk zijn aangewezen als beschermd monument. Wij hebben in onze gemeente de volgende rijksmonumenten die zijn opgenomen in dit register.

- Kerk, Rondweg 21, 9861 GK in Grootegast;
- Kerk, Provincialeweg 65, 9863 PH in Doezum;
- Boerderij, Abel Tasmanweg 28, 9866 TD in Lutjegast;
- Woning, Abel Tasmanweg 29, 9866 TB in Lutjegast;
- Kerk, Abel Tasmanweg 75, 9866 TB in Lutjegast;
- Kerk, Provincialeweg 156, 9865 AM in Opende;
- Schaapskooi, Provincialeweg 106, 9865 AD in Opende;
- Kerk, Provincialeweg 44, 9862 PE in Sebaldeburen;
- Molen, Provincialeweg 7 A, 9862 PE in Sebaldeburen;
- Klokkenstoel, Kroonsfelderweg 6, 9821 TD in Oldekerk;
- Woning, Bloemersmastraat 2, 9822 AK in Niekerk;
- Kerk, Zandumerweg 1, 9822 AK in Niekerk;
- Restant poldermolen, Bombay 8 A, 9863 TD in Lutjegast;
- Woning met stookhut, Zandumerweg 35, 9821 TE Oldekerk;
- Boerderij met stookhut, Hoofdstraat 13, 9861 AA Grootegast;
- Boerderij met stookhut, Provincialeweg 115, 9865 AD Opende;
- Pastorie, Kerkweg 2, 9862 TJ Sebaldeburen;
- Brug, Peebos bij 59 Doezum (kadastraal bekend: Gtg00 O 216);
- Woning, Drachtsterweg 76, 9865 VJ Opende.



Brug, Doezum



Kerk, Niekerk



Boerderij met stookhut, Grootegast

Voor werkzaamheden aan een monument is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning nodig voor het onderdeel 'wijzigen van een monument' en in bepaalde gevallen voor het onderdeel 'bouwen'. In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld voor welke activiteiten en onderdelen precies een vergunning moet worden aangevraagd.

Voor onze advisering met betrekking tot de monumentenzorg maken wij gebruik van de monumentencommissie van Libau. Ook een welstandstoetsing is van belang bij het veranderen of toevoegen van niet monumentale onderdelen aan het monument. Het welstandsadvies en het monumentenadvies moeten dan ook goed op elkaar afgestemd worden.

Ruimtelijk beleid

De gemeente Grootegast kent voor ieder dorp een bestemmingsplan. Daarnaast hebben we een bestemmingsplan voor het buitengebied.

De welstandsnota heeft een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken; de welstandsnota het uiterlijk en de vormgeving. Het welstandsbeleid is, gelet op de jurisprudentie, ondergeschikt aan de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt met andere woorden de ruimte van het welstandsadvies. Bij strijdigheid tussen welstandscriteria en bestemmingsplanregels gaan de regels uit het bestemmingsplan voor. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan dus niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De nauwe relatie tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid betekent ook dat welstandsbeleid een integraal onderdeel van de planvorming dient te zijn.



Beeldkwaliteitsplannen

Welstandscriteria kunnen zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten dan de welstandsnota, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan (al dan niet als onderdeel van een bestemmingsplan). De gemeente Grootegast heeft drie beeldkwaliteitsplannen die onderdeel uitmaken van deze welstandsnota en wel het:

- beeldkwaliteitsplan Caspar de Roblespark Grootegast;
- beeldkwaliteitsvisie Hoofdstraat Grootegast;
- beeldkwaliteitsplan Lauwerskwartier Opende.

Voor deze beeldkwaliteitsplannen gelden dezelfde inhoudelijke en procedurele eisen als voor de welstandsnota. Bij actualisering van bestemmingsplannen zal overwogen worden of de gebiedsgerichte criteria voor de in het plangebied begrepen gebieden moeten worden aangepast.



Welstandsgebieden

Belangrijke criteria in deze welstandsnota zijn de gebiedsgerichte criteria. Deze criteria zijn, zoals de term al aangeeft, gerelateerd aan specifieke gebieden. Deze specifieke gebieden zijn gebaseerd op de verschijningsvorm van de huidige bebouwing en de ruimtelijke opbouw van de gemeente. De criteria binnen dit gebiedsgericht beleid geven aan hoe een bouwwerk zich moet gedragen om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

De gebiedsgerichte criteria worden per deelgebied behandeld. Met behulp van de kaart 'gebiedsindeling' kan men zien binnen welk deelgebied een bouwplan valt.

Indeling welstandsgebieden

De meest opvallende karakteristiek van de bebouwing van de gemeente Grootegast is dat de bebouwing grotendeels in linten staat. De linten verdichten zich in de dorpen en verdunnen zich tussen de dorpen. De lintenstructuur is de historische ontginningsstructuur van de gemeente Grootegast. Om recht te doen aan de opbouw van het bebouwingsbeeld kiezen we voor een indeling van welstandsgebieden waarin de linten dan ook het eerste gebied is.

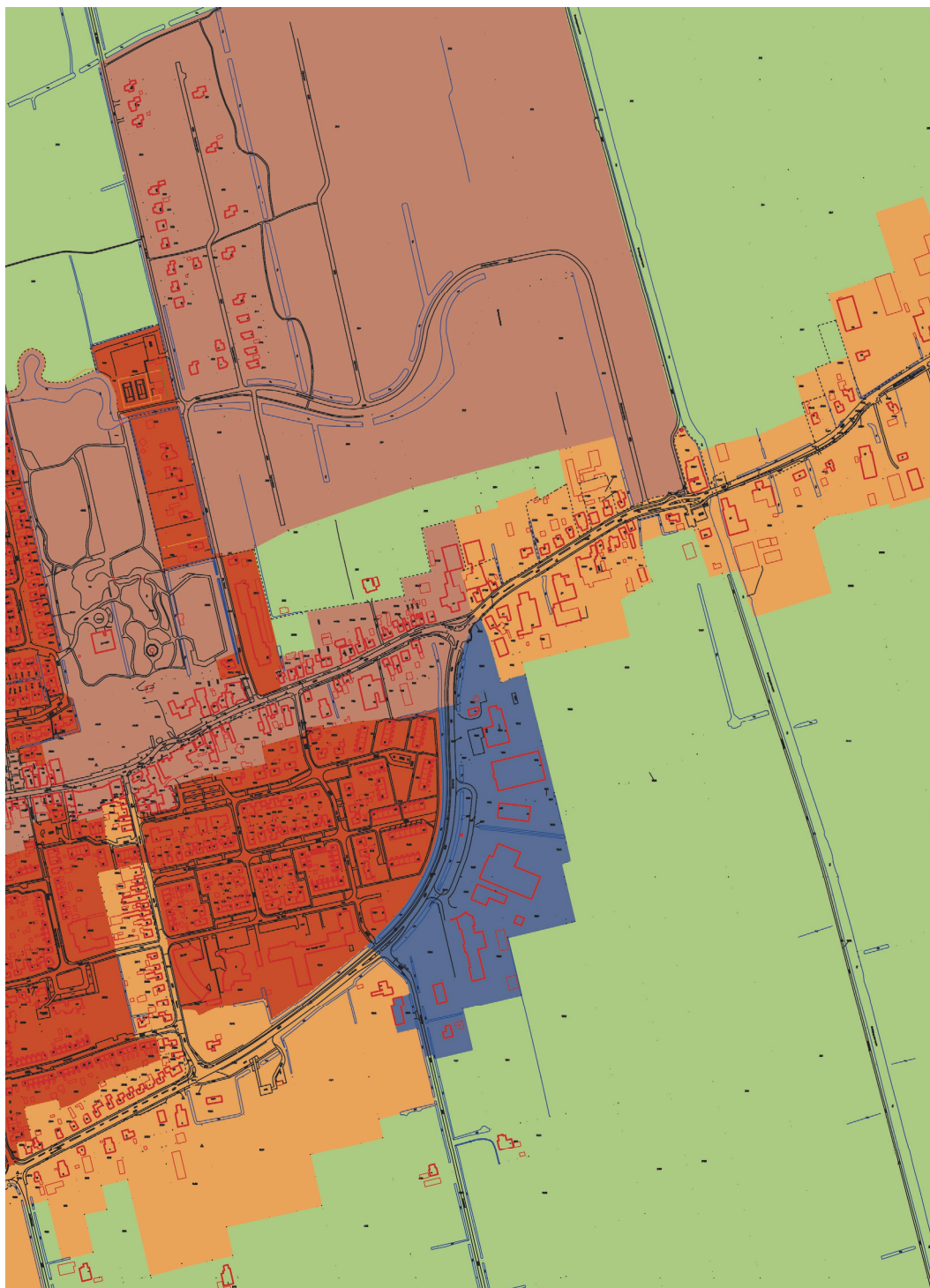
Het tweede gebied betreft de woonbuurten. Hoewel de woonbuurten binnen een dorp er onderling verschillend uitzien, is er sprake van menging en variatie binnen straten. De verschillen zijn ontstaan door de tijdgeest en wijze van ontwikkeling: projectmatig of individueel. Juist die variatie en menging zien wij als een karakteristiek van de woonbuurten van de gemeente Grootegast.

De drie geclusterde bedrijventerreinen en het bedrijf Storteboom zijn opgenomen in een eigen welstandsgebied omdat hier sprake is van een andere uitstraling van de bebouwing, dan de woonbebouwing in de woonbuurten.

Als laatste hebben we het buitengebied waar de natuurlijke, groene sfeer belangrijk is en passendheid in het landschapsbeeld voorop staat.

In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op:

1. De linten (en verdichting linten tot centrumgebieden);
2. De woonbuurten (en specifieke functies);
3. De bedrijventerreinen;
4. Het buitengebied.



*Deel van de gebiedskaart (Grootegast met buitengebied) met daarin de gebieden:
De linten (oranje), de woonbuurten (rood), de bedrijventerreinen (blauw) en het buitengebied (groen).
Verder zijn de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt ingetekend (bruin).*

1. De linten

De bebouwing aan de linten is divers. De bebouwing heeft vaak typerende bouwstijlen vanuit hun bouwperiode. Zichtbaar zijn de traditionele stijlen uit het einde van de 19e eeuw. Uit de eerste helft van de 20e eeuw zijn zowel karakteristieke stijlen zoals de Amsterdamse school, neoclassicisme, als traditionele stijlen aanwezig. Uit de tweede helft van de 20e eeuw zijn ook karakteristieke stijlen aanwezig, zoals de nieuwe zakelijkheid, jaren '80 en '90 stijlen maar ook veel traditionele stijlen. In de meer open delen van de linten is vaak sprake van grotere bij-/bedrijfsgebouwen, zowel agrarische schuren als voor andere doeleinden.

In de dichtere delen van de linten is bij met name de dorpen Niekerk en Grootegast sprake van centrumvorming (zie kaart 'gebiedsindeling') waar ook winkelfuncties en maatschappelijke functies aanwezig zijn. De uitstraling van de bebouwing is hieraan aangepast. Voor het dorp Grootegast is een specifiek beeldkwaliteitplan gemaakt voor het centrumdeel van het lint: beeldkwaliteitsvisie Hoofdstraat Grootegast. In verband met de kenmerkende historische bebouwing (veelal één bouwlag met kap evenwijdig aan het lint) aan de Bloemersmastraat en de Aldringastraat zijn voor het centrumdeel van het lint van het dorp Niekerk in deze welstandsnota aanvullende criteria opgenomen.

Verscheidenheid met samenhang

De verscheidenheid van de bebouwing is duidelijk zichtbaar doordat elk pand een eigen uitstraling heeft, er een afwisseling is van grote en kleine panden, een afwisseling van boerderijen en woningen en opvallende panden vaak op markante plekken staan.

De samenhang in de linten is zichtbaar doordat individuele panden toch familie van elkaar zijn, door het hoofdzakelijk gebruik van hetzelfde basistype, zoals één bouwlaag met kap haaks op het lint. Daar waar in de linten bebouwing staat die niet past binnen het basistype is sprake van uitzonderingen. Deze meestal opvallende panden kunnen markante plekken accentueren en bijdragen aan de eigenheid van het dorp. Soms is bebouwing verstorend omdat er meerdere uitzonderingen vlak bij elkaar staan, of omdat een aantal woningen naast elkaar projectmatig is ontwikkeld zonder individuele verschillen.

De passendheid van een bouwplan in zijn omgeving, in dit geval in het lint, is een heel belangrijk aspect. Daarom moet bij (ver)bouwplannen goed gekeken worden naar de bestaande situatie met de omliggende bebouwing. Bij ingrijpende plannen kan het nodig zijn foto's bij een aanvraag te voegen of een bouwplan in te tekenen in een bestaande situatie.



historische foto van het lint, Kornhorn

In de linten kan door de grote samenhang in typologie gesproken worden van een basistype dat altijd past, hiervoor zijn toetsingscriteria opgesteld. Bij bouwplannen die niet voldoen aan dit basistype moet onderbouwd worden waarom het bouwplan op de locatie passend is.

Criteria basistype (bedrijfs)woning

- één laag met kap haaks op het lint;
 - in het historische centrumdeel van Niekerk wel langskap mogelijk aan het lint.
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen, of passend bij de stijl van de woning;
- rode baksteen en donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode pannen;
 - in Opende is de Friese gele baksteen wel passend in het basistype.
- kleurstelling kozijnen en daklijsten: hoofdzakelijk gebroken wit;
- toepassing versierende detaillering en ornamenten;
- dakkapellen;
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
 - ◆ tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak.
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
 - zijwanden gesloten;
 - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de hoofdvorm.



versierende elementen, Niekerk



woning met aanbouw, Oldekerk

Criteria (agrarische) bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

- dezelfde criteria als het basistype, met eenvoudiger detaillering en naast baksteen ook toepassing van donker hout of donkergroen geveerd hout of donkergroen plaatmateriaal;
- dakbedekking: donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) dakbedekking of rode pannen;
- bij sleufsilo's door beplanting of grastalud ervoor zorgen dat de wanden niet zichtbaar zijn;
- bij paardenbakken de omheiningen liefst zo onopvallend mogelijk vormgeven door bijvoorbeeld hekken van hout (natureel of donkere kleuren). Bij voorkeur landschappelijk inpassen met beplanting.

Landschappelijke inpassing woning, schuren en bijgebouwen

Door onder meer erfbeplanting in streekeigen soorten ten behoeve van logische inpassing in de omliggende landschapstype, die bijdraagt aan de groene uitstraling van het buitengebied.

Uitzonderingen

Bij uitzonderingen op het basistype moet men aantonen dat het ontwerp passend is op de plek (niet verstorend in de omgeving). Daarnaast kan op markante plekken een uitzondering juist passend zijn.

Soms passend

- bebouwing van twee bouwlagen met kap;
- gele baksteen of witte (gekeimde baksteen);
 - niet als er al naastliggende panden zijn met witte of gele steen.
- hout als gevelmateriaal;
- stucwerk als gevelmateriaal;
 - voorkeurskleurstelling: steenrood of passend bij het omliggend bebouwingsbeeld.
- ondergeschikte toepassing van hout in de gevel bij voorkeur in donkergroen;
- rieten kap;
- langskap/samengestelde kap;
 - niet als er al naastliggende panden zijn (meer dan één) met langskap of samengestelde kap. Bij toepassing van een langskap bij voorkeur een verticaal element inbrengen.



Woning met verticaal element, Grootegast



Woning met gele baksteen, Lutjegast

Bijna nooit passend

- piramidedak, lessenaarskap, plat dak;
- sterk horizontale gevelopbouw;
- glazen puigevens;
- gevelmaterialen woning, zoals plaatmateriaal;
- witte of lichte garagedeuren.

Nooit passende elementen

- opvallende/felgekleurde elementen, zoals bijvoorbeeld gevels of (garage)deuren;
- rijwoningen met doorlopende horizontale gootlijn, zonder verspringingen en zonder kleinschalige gevelopbouw.

Aanvullende criteria centrum Niekerk (zie kaart 'gebiedsindeling')

- één bouwlaag met kap evenwijdig aan het lint waar dit in de huidige situatie voorkomt;
 - dit is karakteristiek voor de historische bebouwing aan de Bloemersmastraat en de Aldringastraat. Daar waar de huidige bebouwing een kap haaks op het lint heeft, kan dit bij vervanging zo blijven.
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen;
- bij verbouwingen aandacht voor de historische (oorspronkelijke) uitstraling: van het pand zelf, of als dit niet aan de orde is, van de overige karakteristieke bebouwing aan de Bloemersmastraat en de Aldringastraat.

Bij de vormgeving van gevels van winkels met etalages, ook bij bestaande grote etalages/glaspuien, de oorspronkelijke raamverdeling terug brengen en/of weer aan laten sluiten bij de karakteristiek van de historische bebouwing aan de Bloemersmastraat en de Aldringastraat. Dus geen glazen puigevels meer toepassen. Zorgen voor inpassing van de winkel in het totale gevelbeeld en voorkomen dat een opdeling van de gevel in een begane gronddeel en een bovendeel ontstaat, hierbij de hoeveelheid glas in de voorgevel beperken zodat nog sprake is van een gevel met individuele raamopeningen.

- eventueel een luifel boven de deur of per raam toepassen, geen doorlopende luifels toepassen;
- naast rode baksteen komt ook wit stucwerk vaak voor. Dit kan daarom ook in nieuwe situaties worden toegepast;
- dakbedekking;
 - donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode pannen;
- kozijnen en daklijsten in gebroken wit, maar ook specifieke historische kleurstellingen zijn mogelijk;
- karakteristieke historische detaillering en ornamenten toepassen.



Bloemersmastraat, Niekerk

Reclame

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel of achtergevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- alleen merkreclame, logo en/of naamsaanduiding die in directe relatie met het bedrijf staat;
- geen reclame aangebracht aan/op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren;
- geen verwijstreclame;
- de vorm, plaats en kleur is afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
- bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
- alleen tot aan de eerste verdieping van het gebouw toegestaan c.q. de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping.

Winkel- en horecagelegenheden

- aan de voorgevel:
 - maximaal 3 m² per 10 m gevelbreedte;
 - maximale lengte 80 % van de gevelbreedte;
 - maximale hoogte 75 cm;
 - ♦ indien haaks op de gevel:
 - maximaal 80 cm²;
 - maximumuitsteek (incl. constructie) 75 cm;
 - niet boven de onderdorpel van de eerste verdiepingsramen.
 - indien er samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld, mag dit niet door een reclame-uiting worden verstoord;
 - reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke;
 - geen mechanisch bewegende delen;
 - beperkte aanlichting;
 - lichtreclame maximaal 0.6 m² groot; eventueel dubbelzijdig bij plaatsing haaks op de gevel;
 - geen daglichtreflecterende reclame;
 - maximaal twee reclame-uitingen per gevel bij enkele panden; drie per gevel bij gekoppelde panden.

Woningen met beroep/bedrijf aan huis

- aan de gevel(s):
 - maximale oppervlakte: 0.5 m²;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - bevestiging aan de gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang.
- vrijstaand op het voorerf:
 - maximale oppervlakte 0.5 m²;
 - maximale hoogte 1 m;
 - maximaal één bord, eventueel dubbelzijdig;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - logische plaatsing met betrekking tot toegang van het bedrijf.



Reclame bij beroep en bedrijf aan huis, Grootegast



Reclame winkelgelegenheid, Oldekerk

Sportterreinen

Reclame is alleen toegestaan rondom de velden waarop sport wordt beoefend en met uitzondering van de clubnaam en/of de naam van het sportpark mag geen reclame zich richten tot de openbare weg/openbare ruimte.

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- vrijstaande reclame:
 - reclameborden rondom een veld dienen uitsluitend gericht te zijn naar de binnenzijde (veldzijde);
 - kleur achterzijde passend in de omgeving zonder reclame;
 - maximale hoogte 1.2 m boven het maaiveld;
 - geen lichtreclame.
- reclame op of tegen gebouwen:
 - tegen functionele bouwwerken, gebouwen als tribune, kantine en een scorebord zijn reclame-uitingen op bescheiden schaal mogelijk;
 - aan de tribune onder de dakrand maximaal 1 m hoog;
 - aan de kantine/ kleedgebouw totaal maximaal 1 m²;
 - reclame-uitingen dienen gericht te zijn naar de veldzijde;
 - geen lichtreclame.

2. De Woonbuurten

In de woonbuurten van de dorpen vindt je veel verscheidenheid in bebouwing doordat er per groepje woningen of klein buurtje een eigen bebouwingsbeeld is ontstaan. De bebouwing is een afspiegeling van de tijdsgeest of de wijze van ontwikkeling. Je ziet bijvoorbeeld rijwoningen uit de jaren '60, individuele woningen met lichte steen uit de jaren '80 en '90 en rode of donkerder steen uit de jaren '90 en 2000 en buurtjes die projectmatig zijn ontwikkeld met een eigen architectuurstijl. Bijvoorbeeld het Caspar de Roblespark heeft een eigen architectuurstijl en daarom een zelfstandig beeldkwaliteitsplan waaraan de bouwplannen worden getoetst.

Voor nieuwe woonbuurten is grote vrijheid in vormgeving mogelijk. Bij aanpassing of vervanging van bestaande woningen is veel variatie mogelijk, wel wordt getoetst of het ontwerp de uitstraling van de omgeving niet verstoort (aantasting van het bebouwingsbeeld). Bij het vervangen van rijwoningen is er een sterke voorkeur voor een nieuwe invulling met (half)vrijstaande woningen met kap of kleinschalige rijwoningen met onderbrekingen in de gootlijn en bijvoorbeeld erkers.

In de woonbuurten kan ondanks de grote variatie in typologie gesproken worden van een basistype dat altijd past. Hiervoor zijn enkele toetsingscriteria opgesteld. Omdat er veel variatie in typologie en uitstraling mogelijk is, zijn ook de variatie-mogelijkheden aangegeven. Hierbij zijn afstemming op en passendheid in de omgeving belangrijk.



Woonbuurt, Niekerk

Criteria basistype

- één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap;
- kap: zadeldak (hoofdrichting dwars of haaks op de weg), schilddak met dakpannen;
- gevels: baksteen (kleur passend in omgeving);
- gevelopbouw: zowel verticaal als horizontaal;
- dakkapellen;
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
 - ♦ tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak.
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
 - zijwanden gesloten;
 - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- schuren en bijgebouwen passend bij de woning, of in hout (naturel of donker);
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de hoofdvorm.



Oldekerk



Kornhorn

Uitzonderingen

Bij uitzonderingen op het bovenstaande basistype moet worden aangetoond dat het ontwerp passend is op de plek (niet verstorend in de omgeving). Daarnaast kan op markante plekken een bijzonder ontwerp juist extra passend zijn.

- verschillende kapvormen, zoals: lessenaarsdak, piramidedak, mansardekap, schilddak, kap met wolfseinden, samengesteld dak;
- gevels: baksteen in andere kleuren dan omgeving, gekeimde baksteen, glas, plaatmateriaal in sterk onderschikte hoeveelheden, stucwerk, hout: naturel of in donkere tinten;
- rieten kappen.



Opende



Opende

Bijna nooit passend

- gevels: overheersende toepassing van plaatmateriaal of toepassing van felle kleuren;
- bitumen of plaatmateriaal voor dakbedekking bij hoofdgebouwen.

Specifieke functies

In de woonbuurten komen ook specifieke functies voor, zoals scholen of buurthuizen. Veel van deze bebouwing uit de tweede helft van de 20e eeuw is gebouwd in 1 bouwlaag met een plat dak. Vooral hierdoor en door de eenvoudige architectuur komt deze bebouwing vaak sober over.

Hoewel er bij vernieuwing van deze bebouwing een voorkeur is om deze specifieke functies met kap te ontwerpen, kan er door beperkte budgetten sprake van zijn dat dit niet mogelijk is. Ook zijn er specifieke gebouwen voor zorgwoningen of ouderenwoningen. Omdat de genoemde functies specifiek zijn, worden hier geen criteria genoemd. Als richtlijn wordt vermeld dat afstemming met het dorpse bebouwingsbeeld leidt tot versterking van de inpassing van deze specifieke functies. Passend is meestal bebouwing in één bouwlaag met kap. Bebouwing in twee bouwlagen (met kap) behoort ook tot de mogelijkheden. Dit is passend bij het belang van de functies voor de dorpen.



School, Lutjegast

Reclame

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- alleen merkreclame, logo en/of naamsaanduiding die in directe relatie met het bedrijf staat;
- geen verwijsreclame;
- de vorm, plaats en kleur is afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
- bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
- alleen tot aan de eerste verdieping van het gebouw toegestaan c.q. de onderkant van de raamdoorpels van de eerste verdieping.

Woningen met beroep/bedrijf aan huis

- aan de gevel(s):
 - maximale oppervlakte: 0.5 m²;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - bevestiging aan de gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang.
- Vrijstaand op het voorerf:
 - maximale oppervlakte 0.5 m²;
 - maximale hoogte 1 m;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - logische plaatsing met betrekking tot toegang van het bedrijf.

Bedrijf- en horecabebouwing:

- aan de gevel:
 - maximale oppervlakte 1.5 m² per 10 m² gevelbreedte;
 - maximaal 50% van de gevelbreedte mag worden benut;
 - hoogte van de reclame-uiting maximaal 50 cm;
 - beperkte aanlichting;
 - lichtreclame maximaal 0.6 m² groot; eventueel dubbelzijdig bij plaatsing haaks op de gevel;
 - maximale uitsteek (incl. constructie) 75 cm.
- vrijstaand op het voorerf:
 - maximale oppervlakte 1 m²;
 - maximale hoogte 1.2 m;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - logische plaatsing m.b.t. toegang van het bedrijf.

Sportterreinen

Reclame is alleen toegestaan rondom de velden waarop sport wordt beoefend en met uitzondering van de clubnaam en/of de naam van het sportpark mag geen reclame zich richten tot de openbare weg/openbare ruimte.

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- vrijstaande reclame:
 - reclameborden rondom een veld dienen uitsluitend gericht te zijn naar de binnenzijde (veldzijde);
 - kleur achterzijde passend in de omgeving zonder reclame;
 - maximale hoogte 1.2 m boven het maaiveld;
 - geen lichtreclame.
- reclame op of tegen gebouwen:
 - tegen functionele bouwwerken, gebouwen als tribune, kantine en een scorebord zijn reclame-uitingen op bescheiden schaal mogelijk;
 - aan de tribune onder de dakrand maximaal 1 m hoog;
 - aan de kantine/ kleedgebouw totaal maximaal 1 m²;
 - reclame-uitingen dienen gericht te zijn naar de veldzijde;
 - geen lichtreclame.



Sportpark Niekerk

3. Het buitengebied

De bebouwing in het buitengebied kenmerkt zich door een landelijke uitstraling: één bouwlaag met kap in gedekte kleuren. Dit betreft zowel woningen als (grote) schuren. Hoofdzakelijk wordt rode baksteen voor woningen en schuren/bijgebouwen toegepast ofwel donkergroene gevels voor schuren/bijgebouwen met donkere daken. Dit past goed in het landschap. De hedendaagse agrarische bebouwing maakt een ontwikkeling door met stallen met open gevels en dakvlakken en gevels in plaatmateriaal. Beide zijn inpasbaar in het landschap door te kiezen voor een rustige uitstraling in de genoemde kleurstellingen. Er is verscheidenheid doordat elk pand een eigen uitstraling heeft, er afwisseling is van grote en kleine panden en een afwisseling van boerderijen en woningen. Er is ook een grote samenhang doordat de bebouwing hetzelfde basistype heeft. Daarnaast geeft de meestal aanwezige erfbeplanting een versterking van de landelijke sfeer.

Of een bouwplan past in zijn omgeving, in dit geval op de betreffende locatie in het buitengebied, is een heel belangrijk aspect. Daarom moet bij (ver)bouwplannen goed gekeken worden naar de bestaande situatie/omgeving met eventuele omliggende bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan kan gevraagd worden om een landschappelijke inpassingsplan.



Manipulatie van de foto laat het verschil zien tussen wel of geen grondwal om de sleufsilo. Met grondwal past de sleufsilo beter in het landschap.

In het buitengebied kan gesproken worden van een basistype dat altijd past. Hiervoor zijn toetsingscriteria opgesteld. Uitzonderingen op dit basistype zijn in principe niet mogelijk. Indien uitzonderingen op dit basistype noodzakelijk zijn, dan moet onderbouwd worden waarom deze op de locatie toch passend worden geacht.

Criteria basistype

- (bedrijfs)woningen van één bouwlaag met kap haaks op de weg;
- verticale gevelopbouw met verticale raamopeningen;
- rode baksteen (in Opende is de Friese gele baksteen wel passend);
- donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) of rode dakpannen of rieten kappen;
- kleurstelling kozijnen en daklijsten: hoofdzakelijk gebroken wit en/of donkergroen;
- dakkapellen;
 - passend bij de verhoudingen van het dakvlak;
 - ♦ tenminste een afstand van twee dakpannen aanhouden ten opzichte van nok, goot en zijkant van het dakvlak.
 - plaatsing en indeling van de dakkapel afstemmen op het gevelbeeld;
 - zijwanden gesloten;
 - kleuren afgestemd op totaalbeeld.
- aanbouwen: zorgen voor een samenhangend beeld met de woning.



agrarisch bedrijfsgebouw, Doezum



Eibersburen, Lutjegast

Criteria (agrarische) bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

- dezelfde criteria als het basistype, met eenvoudiger detaillering en naast baksteen ook toepassing van donker hout of donkergroen geveerd hout of donkergroen plaatmateriaal;
- dakbedekking: donkere (bijvoorbeeld antraciet of zwart) dakbedekking of rode pannen;
- bij sleufsilo's door beplanting of grastalud ervoor zorgen dat de wanden niet zichtbaar zijn;
- bij paardenbakken de omheiningen liefst zo onopvallend mogelijk vormgeven door bijvoorbeeld hekken van hout (natureel of donkere kleuren). Bij voorkeur landschappelijk inpassen met beplanting.

Landschappelijke inpassing woning, schuren en bijgebouwen

Door onder meer erfbeplanting in streekeigen soorten ten behoeve van logische inpassing in de omliggende landschapstype, die bijdraagt aan de groene uitstraling van het buitengebied.

Uitzonderingen

Uitzonderingen zijn in principe niet mogelijk. Indien gewenst, aantonen dat een uitzondering noodzakelijk is en het ontwerp passend op de plek is (zeker niet verstorend voor de omgeving).

Bijna nooit passend in het buitengebied

- witte, lichte of fel gekleurde gevels, daken of garage- en schuurdeuren.

Reclame

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- alleen merkreclame, logo en/of naamsaanduiding die in directe relatie met het bedrijf staat;
- geen verwijsreclame;
- de vorm, plaats en kleur is afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
- bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
- alleen tot aan de eerste verdieping van het gebouw toegestaan c.q. de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping.

Woningen met beroep/bedrijf aan huis

- aan de gevel(s):
 - maximale oppervlakte: 0.5 m²;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - bevestiging aan de gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang.
- Vrijstaand op het voorerf:
 - maximale oppervlakte 0.5 m²;
 - maximale hoogte 1 m;
 - beperkte aanlichting;
 - geen lichtreclame;
 - logische plaatsing met betrekking tot toegang van het bedrijf.

Bedrijfsbebouwing met positieve bestemming

- aan de gevel(s):
 - de vorm, plaats en kleur dient te worden afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
 - bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp;
 - geen lichtreclame;
 - maximaal één naamsaanduiding;
 - maximaal 3% van het geveleppervlak;
 - maximaal 2.5 m².
- vrijstaand op het erf:
 - maximale oppervlakte 1.5 m²;
 - maximale breedte 2 m;
 - maximale hoogte 2 m boven maaiveld;
 - maximaal één vlag per bedrijf;
 - maximaal één object (anders dan een vlag) per terrein;
 - geen felle kleuren;
 - logisch geplaatst met betrekking tot de toegang van het terrein.

Sportterreinen

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- reclame is alleen toegestaan rondom de velden waarop sport wordt beoefend;
- met uitzondering van de clubnaam en/of de naam van het sportpark mag geen reclame zich richten tot de openbare weg/openbare ruimte;
- in geval van vrijstaande reclame:
 - reclameborden rondom een veld dienen uitsluitend gericht te zijn naar de binnenzijde (veldzijde);
 - kleur achterzijde passend in de omgeving zonder reclame;
 - maximale hoogte 1.2 m boven het maaiveld;
 - geen lichtreclame.
- in geval van reclame op of tegen gebouwen:
 - tegen functionele bouwwerken, gebouwen als tribune, kantine en een scorebord zijn reclame-uitingen op bescheiden schaal mogelijk;
 - aan de tribune onder de dakrand maximaal 1 m hoog;
 - aan de kantine/ kleedgebouw totaal maximaal 1 m²;
 - reclame-uitingen dienen gericht te zijn naar de veldzijde;
 - geen lichtreclame.



Reclame sportveld, Opende

4. De bedrijventerreinen

In het laatste kwart van de 20e eeuw zijn enkele bedrijventerreinen aangelegd. In het dorp Grootegast zijn dit het bedrijventerrein Park West en de bedrijvencluster Rondweg gelegen aan de Rondweg. Verder is er het bedrijf Storteboom aan de oostkant van Kornhorn dat een omvangrijk terrein heeft. Het nieuwste bedrijventerrein, Lauwerskwartier, ligt ten westen van Opende aan de Scheiding op de gemeente-/provinciegrens. Er tegenover ligt aan de Friese zijde ook een bedrijventerrein. De locaties zijn enigszins verschillend; daarom wordt per locatie ingegaan op de welstandscriteria.

Bedrijventerrein Lauwerskwartier Opende

Dit bedrijventerrein heeft een zichtlocatiezijde naar de Scheiding en een achterliggende strook kavels aan het buitengebied van Opende. Voor beide delen zijn welstandscriteria opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Lauwerskwartier.



Bedrijventerrein Park West Grootegast

Dit bedrijventerrein achter de lintbebouwing van de Hoofdstraat en de Lutjegasterweg (deels bedrijventerrein) is gevarieerd. Er zijn grote bedrijven, kleine bedrijven en woonwerk-combinaties. Enkele bedrijven zijn publieksgericht, de meeste niet. De uitstraling van de bebouwing is praktisch en zeer verschillend. Deze uitstraling is passend voor een bedrijventerrein. De sfeer van het gebied als geheel wordt sterk bepaald door de individuele erfinrichting. Daar waar groen is toegepast, gras, struiken of bomen ontstaat een veel vriendelijker sfeer dan daar waar alleen bestrating en hekken zijn toegepast. Met name gegalvaniseerde hekken geven een onvriendelijke uitstraling. Daarom wordt vooral aandacht gevraagd voor de erfinrichting.

Criteria

- bij (ver)nieuwbouw grote vrijheid voor gevels, materiaalgebruik en kleurstelling;
- hekken langs de openbare weg zoveel mogelijk voorkomen. Beter is deze te realiseren achter de voorgevel van de bebouwing. Daar waar een hek aan de openbare weg nodig is, dit tot middelhoog uitvoeren (max. 1.50m) en in een donkere kleur: bijvoorbeeld zwart, donkergroen of donkerblauw.
 - nieuwe gegalvaniseerde hekken, zichtbaar vanaf de openbare weg, voorkomen;
 - voorkeur voor aankleding van de erven met groen, bijvoorbeeld door struiken langs hekken en voortuinen bij de entrees.



Rondweg Grootegast zichtlocatie

Door de ligging aan de Rondweg is hier sprake van een zichtlocatie. Dit past ook bij de functie. De meeste gebouwen hebben namelijk een publieksgerichte functie, zoals een bandenservice, benzinepomp, bouwmarkt en tuinbenodigdheden. Voor de bebouwing liggen parkeerplaatsen. De bebouwing heeft een kale, harde uitstraling. Dit komt enerzijds doordat de bebouwing hoofdzakelijk is uitgevoerd met beplating in lichte tinten, zoals lichtgrijs, in loodsachtige vormen en zonder kappen. Anderzijds komt dit door de zeer stenige uitstraling van de parkeerplaatsen/erven. Het geheel geeft een beeld dat zeker niet rustiek dorps is, maar zakelijk en hard. De zichtbaarheid van de functies is belangrijk, evenals een vriendelijke uitstraling.

Criteria

- bij (ver)nieuwbouw kiezen voor middengrijze, donkerrode of donkergroene tinten;
- verdere aankleding van de erven met groen; bijvoorbeeld hagen langs de parkeerplaatsen om een vriendelijker beeld op te roepen;
- bedrijfsuitingen zoals vlaggen (max. vier per perceel) en borden passen bij deze zichtlocatie.



Bedrijf Storteboom te Kornhorn

Op dit bedrijfsterrein staan meerdere gebouwen, hoofdzakelijk met witte/lichte gevels. Verder zijn parkeerplaatsen en opstelruimtes aanwezig. De entree van het terrein ligt aan de T-aansluiting van de Provincialeweg en de Noordwijkerweg en maakt door de entree op deze plek onderdeel uit van het dorp. Door de stevige beplantingsstroken rondom het terrein is vanuit de omgeving de bebouwing nauwelijks zichtbaar.

Criteria

- Bij (ver)nieuwbouw is grote vrijheid mogelijk door de aanwezige afscherming naar de omgeving.
 - In het bestemmingsplan Kleine dorpen is voor deze gronden bepaald dat het weghalen of niet aanbrengen van opgaande beplanting in strijd is met de bestemming Groen. Bij uitbreiding dient daarom opgaande beplanting te worden behouden/aangeplant.



Reclame

Een reclame-uiting aan de voorgevel, zijgevel, achtergevel of vrijstaand op het eigen terrein voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Algemeen

- alleen merkreclame, logo en/of naamsaanduiding die in directe relatie met het bedrijf staat;
- geen verwijsreclame;
- de vorm, plaats en kleur is afgestemd op de desbetreffende gevelopzet;
- bij nieuwbouw de reclame integreren in het ontwerp.

Aan de gevel

- maximale afmeting 5 % van de geveloppervlakte met een maximum van 10 m²;
- maximale lengte: 80 % van de gevelbreedte;
- maximale hoogte 1.75 m.

Vrijstaand op het erf

- maximale afmeting 5 m²;
- maximale hoogte: niet hoger dan de dakrand van het gebouw;
- geplaatst bij toegang van bedrijf;
- zorgvuldige vormgeving en materiaaltoepassing;
- er is een uniform systeem voor bewegwijzering; afzonderlijke bewegwijzering is niet toegestaan.

Algemene Welstandscriteria

Elk bouwwerk moet passen binnen algemene welstandscriteria om te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Zo kan een plan dat wel voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar kwalitatief onder de maat blijft, zodat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, een negatief welstandsadvies krijgen.

Ook als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging is voor de omgeving, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria.

De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken om af te wijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan wel hoog, want het is logisch dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene welstandscriteria

De welstand toetst bij de algemene welstandscriteria:

- de relatie tussen de vorm, het gebruik en de constructie;
 - de vorm mag niet in tegenspraak zijn met het gebruik en de constructie, anders verliest zij begrijpelijkheid en integriteit.
- de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
 - het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
 - een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven.
- de betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
 - de regels van de architectonische vormgeving moeten bewust worden gehanteerd, anders wordt een bouwwerk verwarrend of saai;
 - er moet zorgvuldig met stijlvormen om worden gegaan, zij vormen de geschiedenis van de toekomst.
- de schaal en maatverhoudingen;
 - de compositie van het gevelvlak wordt gevormd door de afmetingen en verhoudingen van gevelelementen.
- de toepassing van materiaal, textuur, kleur en licht.
 - het gebruik van materialen en kleuren mogen een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk niet in de weg staan.

Reclame

- reclame-uitingen zijn alleen aanvaardbaar indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering;
 - uitzonderingen hierop zijn de reclames aanabri's, lichtmasten, sandwichborden en overige mogelijk door de gemeente te plaatsen reamedisplays.
- de reclame-uiting zelf vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context;
- afmetingen en kleur dienen afgestemd te zijn op het karakter van de directe omgeving;
- afmetingen dienen niet groter te zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is;
- reclame-uitingen dienen, qua afmetingen en plaatsing, op de gevelopzet afgestemd te worden.
 - De in de welstandsgebieden genoemde maximum maten moeten in dit licht worden gezien, waarbij zich situaties kunnen voordoen waarbij ook deze maximummaten het welstandsaspect nog te zeer zullen verstoren dan wel ontoereikend zijn.
- het toepassen van losse letters en het aanlichten van reameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken, waarbij het beter is zowel bij lichtbakken als bij reclameborden om een donker fond te kiezen met heldere letters, ook in verband met de verkeersveiligheid (verblindingeffecten);
- knipperende lichtreclame of wisselende reametekst is slechts in zeer uitzonderlijke situaties toelaatbaar;
- merkreclames zijn alleen toelaatbaar indien het bedrijf dealer is van één of meerdere producten (b.v. een autodealer);
 - dit is om een wildgroei aan reametekens te voorkomen.
- vrijstaande billboards (zeer grote reclameborden) zijn niet toegestaan in onze gemeente;
- bij verkooppunten voor motorbrandstoffen:
 - Maximaal twee vlaggen met reclame-uiting en maximaal twee spandoeken voor acties.
- een reclame-uiting in de openbare ruimte voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:
 - verlichte en/of onverlichte aanduidings- en (handels-)reclameborden aan lichtmasten of lantaarnpalen mogen geen grotere omvang hebben dan 1 m²;
 - de onderkant van de reclame-uiting moet zich ten minste bevinden op 4.5 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1 m of minder tussen de lichtmast en de rijweg of 3.5 m boven een voetpad of anderszins voor zover geen deel uitmakende van bovengenoemde strook;
 - reamedisplays in de vorm van sandwichborden of driehoeksborden mogen geen grotere omvang hebben dan 0.9 m breed en 1.25 m hoog; de onderkant minimaal 0.5 m boven het maaiveld;
 - plattegrondborden (met reclame) te plaatsen bij invalswegen van dorpen mogen geen grotere omvang hebben dan 2,5 m²;
 - reclame-uitingen aanabri's dienen op uniforme wijze te worden aangebracht;
 - openbare plakzuilen mogen geen grotere diameter krijgen dan 1.1 m en een maximale hoogte van 3m.

Voor alle reclame-uitingen geldt dat ze niet gevaarlijk, hinderlijk en belemmerend mogen zijn voor hulpverleningvoertuigen, ander verkeer en/of het winkelend publiek. Voorts mogen ze geen te rommelig straatbeeld veroorzaken.

Juridische regelingen

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan, al dan niet op advies van de welstandscommissie, afwijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria per gebied, maar wel aan redelijke eisen van welstand, dan wel ingeval de eisen van welstand leiden tot kennelijke onredelijkheid, dit te beoordelen door het bestuur. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd.

Excessenregeling

Deze nota geeft de regels voor het welstandstoezicht in de gemeente Grootegast. De gemeente zal zich inspannen om deze regels ook daadwerkelijk na te leven.

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mogen een bestaand bouwwerk en een voor het bouwen vergunningsvrij bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Uitgezonderd zijn bouwwerken, waarvoor in de vergunning wordt bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken.

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 13 Ww de eigenaar van het betreffende bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen. Hiervan kan ook sprake zijn indien een pand door een niet-vergunning-plichtige activiteit (bijvoorbeeld schilderen) of na brand in een toestand komt die in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen.

Van excessen zal altijd sprake zijn bij te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik (sloopafval, niet voor bouwen geschikte materialen en dergelijke). In gebieden waar striktere welstandscriteria gelden zal eerder sprake zijn van excessen dan in gebieden waar weinig welstandscriteria gelden.

Bij het repressieve welstandstoezicht ligt een hoge prioriteit bij het voorkomen van excessen in de gebieden waarin handhaving van de bestaande karakteristieken voorop staat, zoals in de linten en het buitengebied.

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beslist, zijn de bepalingen van de welstandsnota van toepassing zoals deze luiden voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels op de aanvraag om omgevingsvergunning worden toegepast.



Tenslotte

Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan in de gemeente Grootegast niet meer worden gezegd dat welstandsadvisering onbegrijpelijk, willekeurig of niet transparant is. De welstandscriteria zijn langs democratische weg vastgesteld en voor iedereen toegankelijk. De agenda van de welstandscommissie in Groningen is van tevoren te raadplegen en de commissie werkt bovendien in volle openbaarheid. Planindieners en ontwerpers kunnen een afspraak met de welstandscommissie maken om een toelichting op hun bouwplan te geven, zij kunnen de beoordeling bijwonen en uitleg krijgen over een advies. Zowel de welstandscommissie als burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de gemeenteraad hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan. Het gemeentebestuur van Grootegast gaat er vanuit dat het nieuwe welstandstoezicht breed zal worden gedragen en meent dat met deze welstandsnota een waardevolle bijdrage kan worden geleverd aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving in de gemeente Grootegast. Ook als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel een kwalitatieve toevoeging is voor de omgeving, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria.



Bijlage: begrippenlijst

A

Aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

B

Bebouwing: een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bedrijfsbebouwing: gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Bijgebouwen: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Boerderij: gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

C

Classicisme: stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Context: omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: een tegenstelling vormen.

D

Dak: overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakkapel: ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakvlak: een vlak van het dak/kap.

Detail: ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detaillering: uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

E

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling van beperkte omvang.

Excessen: grenzen overschrijdend, buitensporig, verstoring.

G

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gevel: verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

Goot: waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootlijn: veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

K

Kap: een dak dat voor minder dan 50% in het horizontaal vlak ligt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

L

Lessenaarsdak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lijst: een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lint(bebouwing): langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Markant: kenmerkend, tekenend, bijzonder, opvallend, uitzonderlijk, vooraanstaand.

Monument: aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

O

Ondergeschikt: voert niet de boventoon.

Oorspronkelijk: origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

P

Plaatmateriaal: materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

R

Raamdorpel: horizontaal (keramisch) element bij de onderdorpel van een buitenkozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Ritmiek: regelmatige herhaling.

S

Schilddak: dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Situering: plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Stijl: architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tent-, punt- of piramidedak: dak gevormd door vier of meer driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: de waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

V

Verdieping: bouwlaag.

W

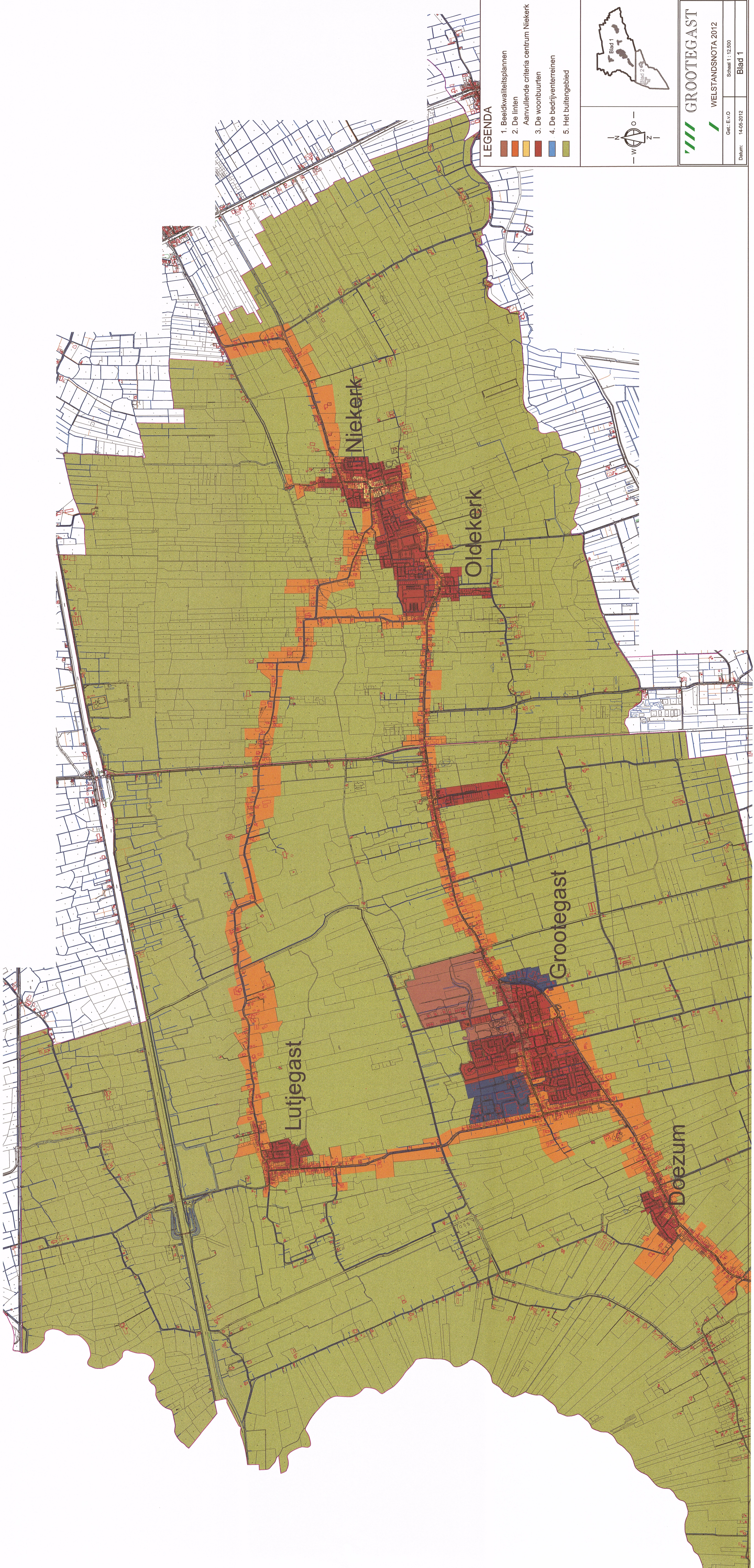
Weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild (wolfeind) heeft.

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.



LEGENDA

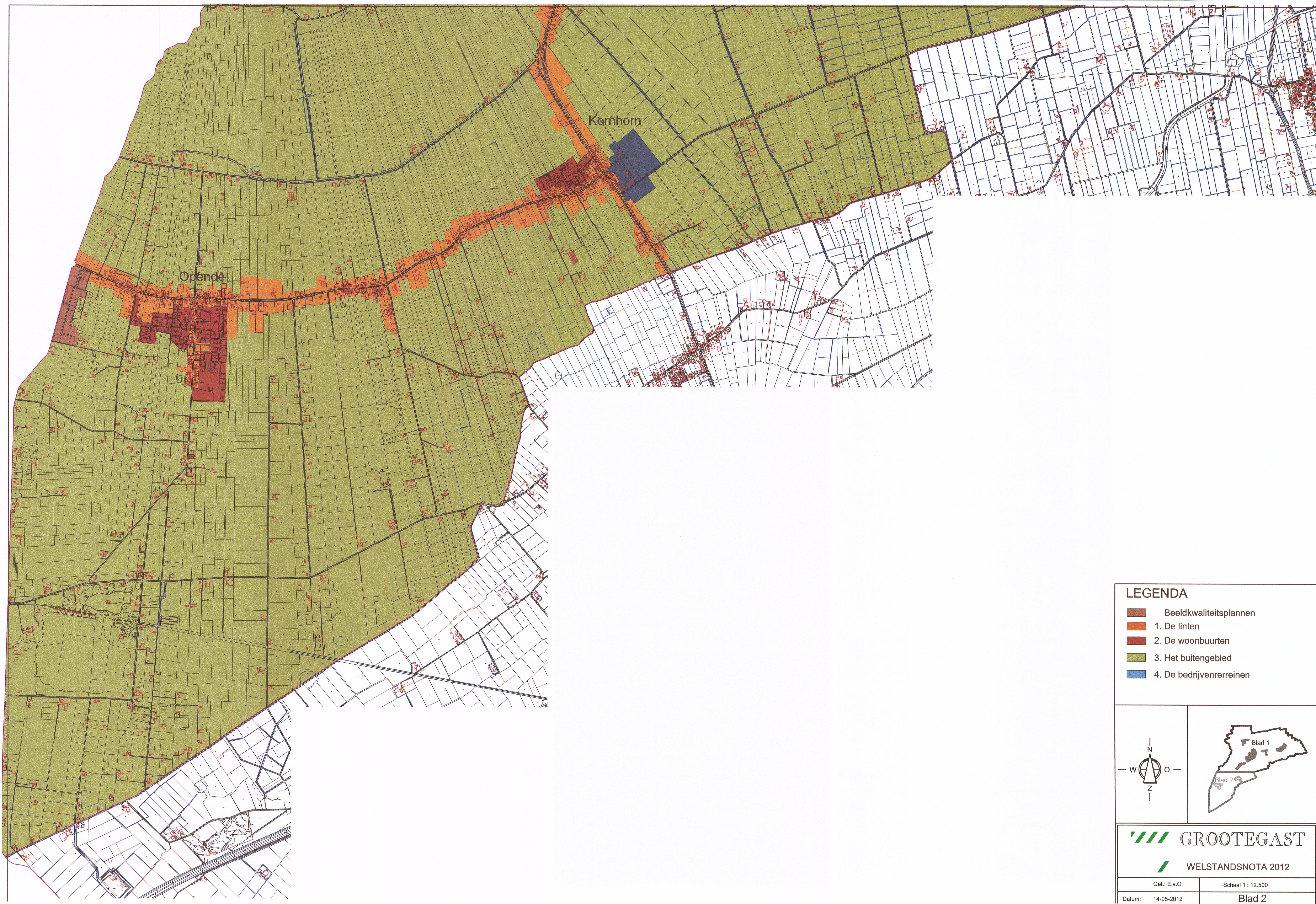
- 1. Beeldkwaliteitsplannen
- 2. De linten
- Aanvullende criteria centrum Niekerk
- 3. De woonbuurten
- 4. De bedrijventerreinen
- 5. Het buitengebied

GROOTEGAST

WELSTANDSNOTA 2012

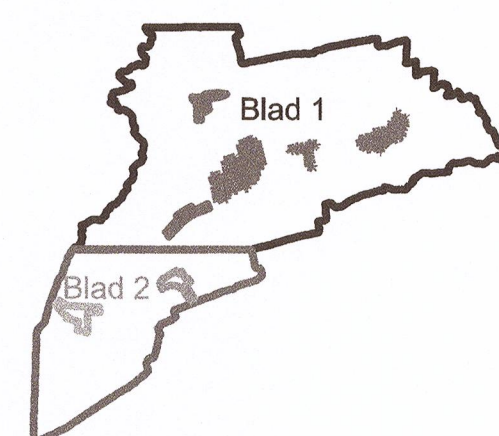
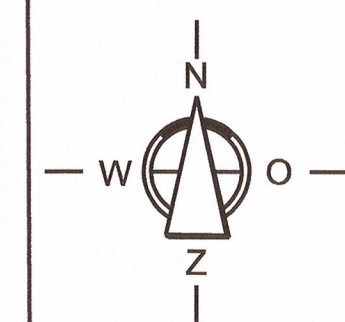
Get.: E.v.O. Schaal 1 : 12.500

Datum: 14-05-2012 **Blad 1**



LEGENDA

- Beeldkwaliteitsplannen
- 1. De linten
- 2. De woonbuurten
- 3. Het buitengebied
- 4. De bedrijvenreinen





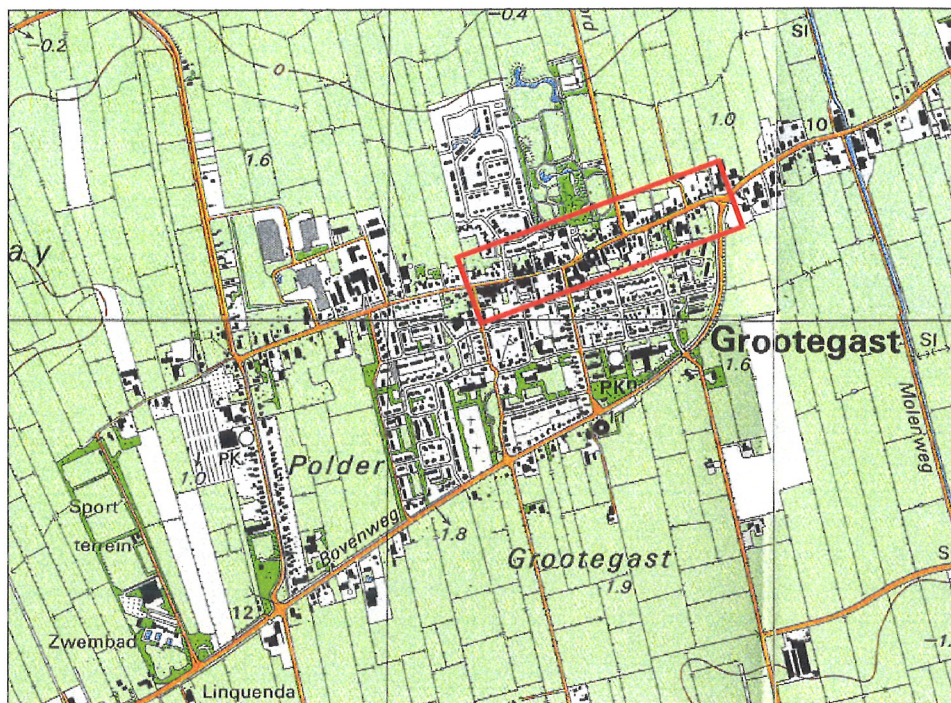
HKB
stedenbouwkundigen

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.

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 Marktplaatsplein 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

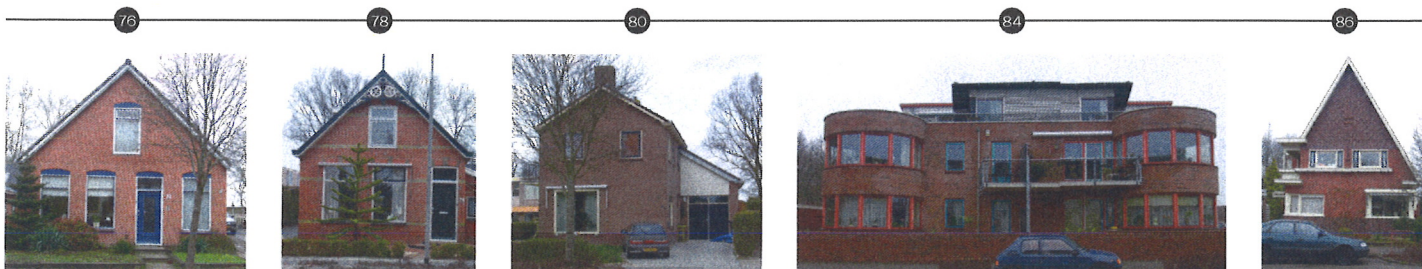
- 27 panden 5 t/m 8 meter breed
- 23 panden 9 t/m 12 meter breed
- 8 panden 13 t/m 15 meter breed
- 5 complexen

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.





kappenkaart

Hoofdstraat
zuidzijde

75

77

79

81

83

85

87





De overige complexen zijn opgedeeld in kleinschaliger delen die aansluiten op de schaalgrootte van de individuele panden.

In zijn geheel kan het studiegebied onderscheiden worden als sterker verdicht dan het deel van de Hoofdstraat ten westen van het studiegebied.

De bebouwing staat dichter naast elkaar en de open ruimte tussen de voorgevels is smaller (veel bebouwing zonder voortuin en smal wegprofiel).

De samenhang wordt dus voor een belangrijk deel bepaald door kleinschaligheid en de verdichting van de stedenbouwkundige structuur.

kapvormen

- 30 panden met zadeldak haaks op de Hoofdstraat
- 20 panden met schilddak of langskap
- 7 panden met een samengestelde kap
- 6 panden met een plat dak

kapvormen

De nokrichtingen en dakvormen zijn sterk wisselend, de daken dragen dan ook bij aan de aanwezige grote beeldvariatie. Grote dakoverstekken werken verstorend.

mate van plastic

- 40 panden geen plastic, dus een vlakke gevel
- 15 panden een beetje plastic in de voorgevel
- 6 panden met duidelijke plastic in de voorgevel
- rijbebouwing met 3 erkers aan de voorgevel
- appartementengebouw met grootschalige plastic in de voorgevel

mate van plastic

In de gevels is weinig tot geen plastic. Hierdoor ontstaat rust in het straatbeeld, wat bijdraagt aan de samenhang tussen de bebouwing. De panden met opvallende plastic en sterk overstekende dakranden werken verstorend in het straatbeeld. De dakranden en geleding van nr. 44, de erkers van de rijbebouwing nr. 48/52 en de grote erkers en balkons van het appartementengebouw nr. 84 zijn voorbeelden hiervan. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat hoe dichter aan de weg hoe sterker plastic in de gevel storend is in de samenhang in het straatbeeld.

omschrijving van de bouwstijl

- 17 panden traditionele architectuur van grote kwaliteit
- 23 panden eenvoudige traditionele architectuur of daarvan afgeleid
- 5 panden specifieke vooroorlogse stijlen: Amsterdamse school, Jugendstil, jaren '30 stijl en eclectisch
- 7 panden naoorlogse modernistische, zakelijke en expressieve stijlen





kaart met kleurstellingen

Hoofdstraat
noordzijde

88

90

92

108

110





gevelcompositie: indeling en raamopeningen

- 26 panden verticale gevelindeling en verticale raamopeningen
- 15 panden neutrale gevelindeling
- 11 panden horizontale gevelindeling, brede luifels, horizontale raamopeningen, bandramen of grote glaspuien

Circa 10 panden die nu een neutrale of horizontale gevelindeling hebben hadden van oorsprong een verticale gevelindeling en zijn verbouwd.

bouwstijl en gevelcompositie

Het overgrote deel heeft een traditionele architectuur of is daarvan afgeleid, wat tot samenhang leidt, maar de variaties en kwaliteitsverschillen binnen deze traditionele architectuurstijl zijn zo groot dat de samenhang beperkt is. Een aantal van de panden met een traditionele architectuur van grote kwaliteit zijn zeer bepalend in het beeld, dit zijn meestal de grotere gebouwen met specifieke functies, zoals de voormalige herberg en notarisswoning. De specifieke voor- en naoorlogse architectuurstijlen vergroten de variatie. De gevelcomposities zijn hoofdzakelijk verticaal of neutraal. De voorgevels zijn naar de Hoofdstraat gericht, hier is ook de entree. Bij enkele panden is dit niet het geval, wat geen probleem is bij panden waarbij toch duidelijk de straatgevel als voorgevel is vormgegeven, maar het is wel minder passend. Enkele panden met een zakelijke, modernistische of expressieve stijl vormen opvallende uitzonderingen in het straatbeeld, vooral die met een sterke horizontale gevelcompositie. Deze panden verbrekken de samenhang in de Hoofdstraat.

materiaal en kleurstelling van gevels

- 37 panden met rode baksteengevels
 - 17 panden met wit geschilderde baksteengevels of witte gestuukte gevels
 - 6 panden met gele, of lichte baksteengevels
 - 3 panden met houten en/of glazen gevels in grijs, wit en blauw
- Veel witgeschilderde gevels hadden van oorsprong een baksteenkleur.

materiaal en kleurstelling gevels

Er is een grote samenhang in materiaalgebruik, bijna alle panden hebben bakstenen gevels, de meeste roodkleurig. Toch is er sprake van een tweedeling in het beeld, doordat opvallend veel panden wit (geschilderd) zijn. Deze witte panden zijn sterk opvallend, maar doordat er zoveel zijn geven ze over het geheel genomen een samenhang in het straatbeeld en vormen ze een karakteristiek van de Hoofdstraat. De panden met rode baksteengevels met deels witte accenten versterken de variatie en vormen de schakels in de samenhang tussen baksteenkleurige en witte panden. De bakstenen gevels in geeltinten en de houten gevels verbreden de variatie, maar een aantal is minder passend.





ornamenten en details



reclame en bedrijfsuitingen

Hoofdstraat
zuidzijde

97

97a

97b

98



materiaal en kleurstelling van daken

- 43 panden met grijze dakpannen
- 12 panden met rode dakpannen
- 2 panden met paarse dakpannen
- 1 pand met zinken dakbedekking

Meer dan de helft van de panden heeft geglazuurde dakpannen.

materiaal en kleurstelling daken

Nagenoeg alle daken zijn pannendaken en circa 75% van de daken zijn grijs: dit zorgt voor samenhang. Deze samenhang wordt genuanceerd doordat vele pannendaken geglazuurd zijn, alsmede door 12 panden met rode pannendaken die sterker opvallen.

ornamenten en details die bijdragen aan de expressie

- 28 panden geen ornamenten
- 14 panden enkele ornamenten of versierende details
- 14 panden met ornamenten of versierende details
- 7 panden zeer rijk geornamenteerd en bijzondere details

Er zijn opvallend veel panden (35) met ornamenten en versierende details, van eenvoudig tot zeer rijk. Deze panden maken het beeld van de Hoofdstraat rijker en gevarieerder. Deze panden geven de straat ook geschiedenis, vertellen over een rijk of bijzonder verleden. Ze zijn bepalend voor het beeld van Grootegast. Bij een aantal panden zijn de ornamenten of detaillering helaas weggeschilderd. 28 panden hebben geen ornamenten of versierende details. Bij panden met een bescheiden uitstraling is dit geen enkel bezwaar omdat ze rust brengen. Het is ongewenst dat panden die wel sterk opvallen door plaatsing, schaal of kleurstelling kaal of grof zijn van detaillering. De karakteristiek van de Hoofdstraat wordt hiermee niet ondersteund.

reclame en bedrijfsuitingen van winkels/bedrijven

- 9 panden met kleine bedrijfsuitingen
- 7 panden met gemiddelde bedrijfsuitingen, meestal uithangborden en bedrijfsnamen op de gevel
- 10 panden met opvallend grote bedrijfsuitingen, vooral luifels
- circa 5 panden met uitstallingen of terrassen

Op 26 panden zijn bedrijfsuitingen aanwezig. Dit varieert van kleine naam-borden tot zeer grote luifels en grote geveldelen in signaalkleuren. De winkel- of horecafunctie is in veel gevallen moeilijk te combineren (vooral door grote glasvlakken) met de oorspronkelijke architectuur van de bebouwing, die meestal een woonhuiskarakter heeft. Er zijn voorbeelden waarbij de relatie tussen begane grond en de verdieping in de gevel is verstoord. Onder meer door luifels en opvallende reclame. Vooral luifels zijn moeilijk inpasbaar, omdat deze meestal een horizontale belijning geven.

105



107



109



111

113

115



Er zijn voorbeelden waar is gelet op het totaalbeeld van de gevel en waar de architectuur onderdeel is van de uitstraling van de winkel (voorbeeld nr. 89).

bijzonderheden

- 5 opvallend diepe voorerven
- 11 opvallend hogere voorgevels
- enkele bijzondere topgevels
- 6 voorgevels met een erker
- blinde gevels van het gemeentehuis (rechterdeel)
- toren van het gemeentehuis (97)
- 18 panden met grote luifels bij winkelfuncties
- 4 panden met opvallend grote dakoverstekken
- enkele bijzondere raamomrandingen
- een glazen dakkapel
- een vrijstaande glazen entreeluifel

De bijzonderheden verrijken over het algemeen het straatbeeld en de rijkdom in vormtaal. Een aantal bijzonderheden vormt echter een onderbreking in de samenhang. Dit geldt bijvoorbeeld voor de diepe voortuin van de voormalige notariswoning (92). Hoewel dit een schitterend pand is met een mooie tuin ontstaat hierdoor een gat in de samenhang van de noordelijke straatwand. Ook de gevels van het nieuwe deel van het gemeentehuis vormen een onderbreking, doordat er geen ramen naar de Hoofdstraat zijn gericht. Een blinde gevel die de samenhang in het straatbeeld verstoort. Ook veel van de grote luifels bij winkels zijn dusdanig opvallend dat ze de samenhang in het straatbeeld onderbreken.

Hoofdstraat
noordzijde

124



126



2.3. Conclusies beeldkarakteristieken

Kenmerkend voor het straatbeeld van de Hoofdstraat is de grote variatie tussen de panden. De samenhang in het straatbeeld wordt ook bepaald door deze variatie, die wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en individualiteit. Te grootschalige of repeterende architectuur past niet in deze karakteristiek. Naast de variatie speelt ook een aantal terugkerende beeldkenmerken een rol in de samenhang. De belangrijkste zijn het regelmatig voorkomen van zadeldaken haaks op de straat, de verticale gevelcompositie en het afwisselende materiaalgebruik van rode baksteen en witte gevels of geveldelen. Panden die deze hoofdelementen niet hebben ondersteunen meestal niet de karakteristiek van de Hoofdstraat. Daarnaast leveren veel reclame- en bedrijfsuitingen van winkels geen positieve bijdrage aan het beeld van de hoofdstraat. Hieronder is een opsomming gegeven van de kenmerkende beeldkarakteristieken en de verstorende beeldkenmerken.

opsomming kenmerkende positieve beeldkarakteristieken bebouwing

- vrijstaande of individuele gevel in straatwand
- 1 / 1½ / 2 bouwlagen
- gevelbreedte variërend tussen 5 en 12 meter
- geen of klein voorerf, enkele opvallend grote voortuinen
- kapvorm afwisselend zadeldak haaks op de straat en schilddak/ langskap evenwijdig aan de straat
- geen of weinig plastic in de gevel
- variabele traditionele stijl bepaalt het algemene beeld, daarnaast ook enkele bijzondere panden met rijke architectuur (traditioneel, Jugendstil, eclectisch, Amsterdamse school, modernistisch en expressief plastisch)
- overwegend verticale gevelcomposities en raamopeningen
- voorgevel op de Hoofdstraat gericht, voordeur in de voorgevel
- rode baksteengevels of witte (geschilderde/gestucte) gevels
- (geglazuurde) grijze pannendaken en enkele rode pannendaken
- veel panden met ornamenten en versieringen

verstorende beeldkarakteristieken

- brede bebouwing zonder individualiteit/geleding in de gevels, dit speelt vooral bij complexen, bijvoorbeeld de winkelboog (nr. 109 t/m 113)
- repetitie van eendere gevels (zowel maatvoering als uitstraling)
- gevels breder dan 12 meter
- meer dan 2 of 3 schilddaken/langskappen naast elkaar
- platte daken
- meer dan bescheiden plastic in de gevel en grote dakoverstekken
- overheersend horizontale gevelcompositie of raamopeningen
- (bijna) blinde gevels of zijgevels aan de Hoofdstraat
- entree niet in de voorgevel aan de Hoofdstraat
- gele baksteengevels of andere kleuren gevels die afwijken en niet harmoniëren met de rode baksteentinten en de witte gevels
- overheersende bedrijfsuitingen en luifels

Hoofdstraat
zuidzijde

117

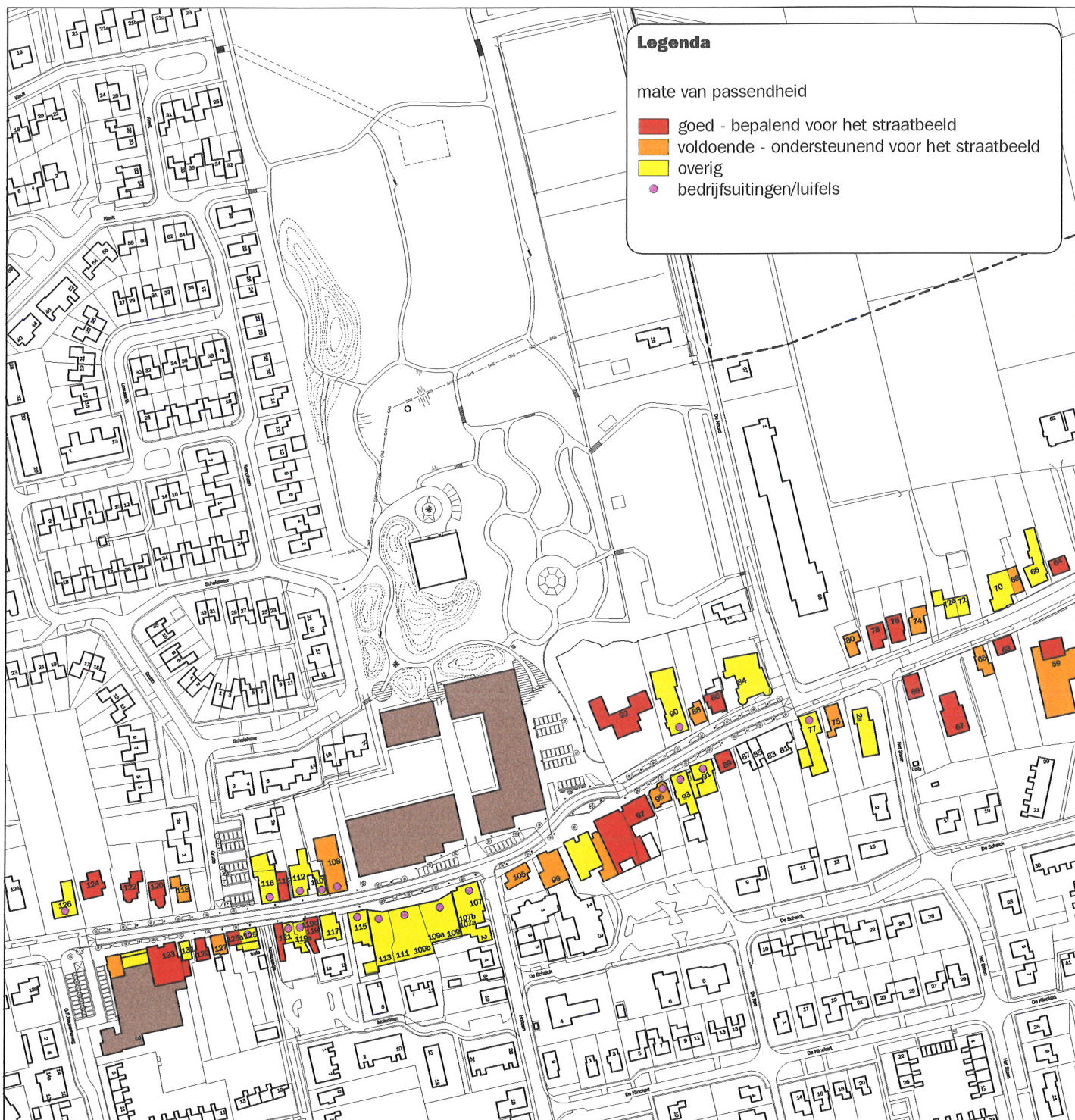
119

119a

121

125





toetsingskaart

Hoofdstraat
zuidzijde

125a

127

129

131





toetsingskaart

Op de toetsingskaart is de mate van passendheid van de panden in het straatbeeld aangegeven. Deze toetsing is gebaseerd op het voorkomen van de kenmerkende beeldkarakteristieken of de verstorende beeldkarakteristieken. De panden zijn ingedeeld in 4 categorieën, van goed tot sterk afwijkend ten opzichte van de kenmerkende beeldkarakteristiek.

goed

Panden met de kenmerkende beeldkarakteristieken en een architectuur met ornamenten en versieringen zijn ingedeeld in de categorie goed. Deze panden zijn bepalend voor het karakteristieke straatbeeld. Hieronder vallen ook bijzondere gebouwen met een cultuurhistorische betekenis. Deze gebouwen worden bij de ambities ten aanzien van bijzondere locaties/gebouwen nader beschreven.

voldoende

Panden met de kenmerkende beeldkarakteristieken maar van een eenvoudige architectuur en weinig of geen ornamenten of versieringen zijn ingedeeld in de categorie goed. Ook als panden één verstorende beeldkarakteristiek van ondergeschikt belang hebben, zijn ze in deze categorie ingedeeld. Deze panden worden als ondersteunend voor het karakteristieke straatbeeld gezien.

overig

Panden zonder kenmerkende beeldkarakteristieken of met verstorende beeldkarakteristieken zijn in de categorie overig ingedeeld. Deze panden werken niet mee aan de samenhang in het beeld van de Hoofdstraat. Twee opvallende gebouwen hebben geen kenmerkende beeldkarakteristieken, maar zijn ruimtelijk wel passend. Het gaat om het expressieve appartementengebouw op nummer 84, dat de zijstraat De Noord markeert en de entreepartij van de supermarkt op nummer 133, die door de kapvorm toch in de schaal en sfeer van de Hoofdstraat past.

bedrijfsuitingen/luifels

Panden met bedrijfsuitingen in het straatbeeld, zoals opzichtige luifels of winkelpuien die niet passen in de gevelopbouw of een sterke horizontale belijning hebben.

133

133/3



einde straatbeelden



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 Marktpllein, de parkrand 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 hoofdpziet 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 verstoringe 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 winketalages. 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.



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.

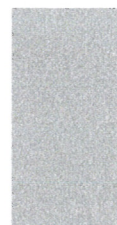
Complexen

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 beeldkwaliteitvisie 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



maquettefoto herinrichting park

bestaande situatie met daarop het plangebied



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.



plankaart herinrichting park

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.



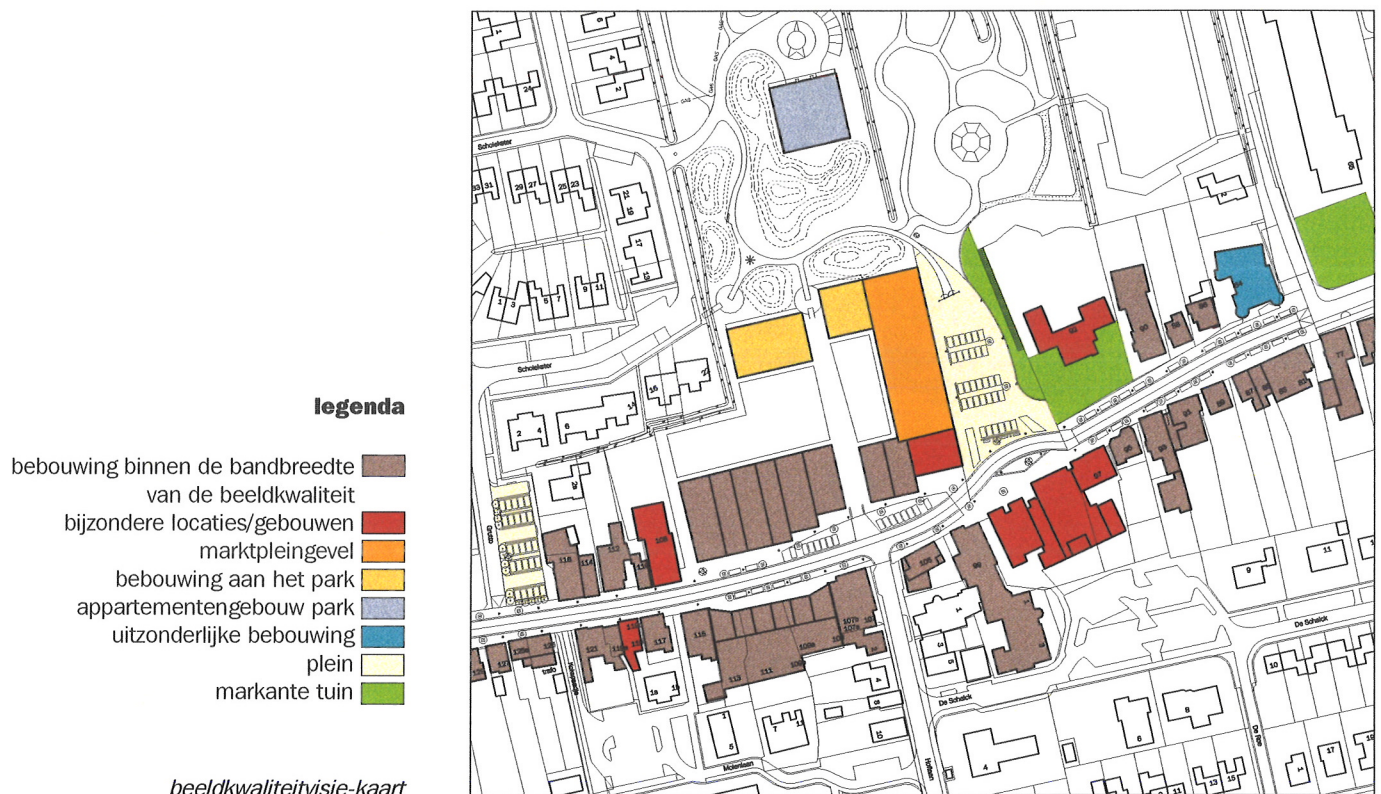
relatie met de omgeving

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.



Marktpluin (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 Marktpluin 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 Marktpluin

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

