
BEELDKWALITEITKADER GORREDIJK - CENTRUM-OOST

Definitief / 5 december 2013



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Beeldkwaliteitskader Gorredijk - Centrum-Oost

Code 135502 / 05-12-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. BEELDKWALITEITSEISEN	2
2. 1. Uitgangspunten herinrichting	2
2. 2. Visie	2
2. 3. Beeldkwaliteiteisen	4

1. INLEIDING

Gorredijk is de grootste kern van de gemeente Opsterland. Het heeft een groot voorzieningenniveau in onder meer het centrum, waarmee het dorp een belangrijke functie heeft voor de regio. De aantrekkelijkheid van Gorredijk heeft te maken met een gevarieerd en ruim winkelaanbod, de gezellige terrasjes, de ligging aan de Turfroute, de mogelijkheden voor gratis parkeren en de goede bereikbaarheid.

De gemeente Opsterland heeft al in 1994 aangegeven een herstructurerings- en vernieuwingsopgave van het centrum van Gorredijk te wensen. Verschillende plannen en projecten zijn sindsdien ontwikkeld en gerealiseerd. Eén daarvan is het deelgebied Centrum-Oost. Hiervoor is een masterplan opgezet en een informatiebijeenkomst gehouden. Dit heeft uiteindelijk in 2013 geleid tot een definitief inrichtingsplan voor het Centrum-Oost. De ontwikkeling in het plangebied maakt dus deel uit van een grotere herontwikkeling van het hele centrum.

Om de ontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze regelt de ruimtelijk hoofdstructuur van het plangebied. Voor de fysieke uitstraling van het gewenste ontwikkeling is de welstandsnota van de gemeente Opsterland het toetsingskader. Deze biedt voor de nieuwe invulling van het gebied echter onvoldoende aanwijzingen. Dit nieuwe beeldkwaliteitskader geeft meer concrete aanwijzingen.

De basis voor dit beeldkwaliteitskader zijn de wensen van de gemeente, een alternatief plan opgesteld door BDP Khandekar en de wensen van de toekomstige gebruikers van het plangebied.

2. BEELDKWALITEITSEISEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteitseisen. Deze zijn gebaseerd op een visie voor het plangebied. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van een analyse van het gebied en de daaruit geformuleerde aandachtspunten. Het alternatieve plan van BDP Khandekar (2010) is hiervoor de basis.

2. 1. Uitgangspunten herinrichting

De inrichting van het plangebied is gebaseerd op verschillende plannen en aandachtspunten. De aandachtspunten zijn gebaseerd op een analyse van het gebied. De aandachtspunten voor de herinrichting van het plangebied zijn als volgt:

- Voldoende afstand tussen woningen en winkels;
- Aanvaardbare aan- en afvoerroutes;
- Geen overlast door parkeren in de woonomgeving;
- Toegang tot het parkeren vanaf de Schansburg;
- Compact winkelgebied;
- Maximale uitbreiding Poiesz: 50% van het verkoopvloeroppervlak;
- Plan is een integraal onderdeel van de herontwikkeling van Centrum-Oost;
- Supermarkt Poiesz blijft op de huidige plaats, de uitbreiding vindt plaats aan het bestaande pand;
- Kwalitatieve opwaardering van het beeld van de Poiesz, teneinde een goede samenhang te creëren tussen de woningen in de bovenlaag en de winkel op de begane grond;
- Een gunstige fasering is belangrijk, zodat de supermarkt Albert Heijn in één keer kan verhuizen;
- Aandacht voor de zichtlijn vanaf de Schansburg naar de panden op het plein.

2. 2. Visie

De visie voor het gebied is gericht op een versterking van het plangebied als zelfstandig winkelgebied en als aanvulling voor het bestaande winkelgebied van Gorredijk. Het basismodel voor de visie staat hieronder in de afbeelding en verder toegelicht.



Basismodel visie herinrichting Centrum-Oost in Gorredijk

Zoals bij de aandachtspunten is genoemd, is de zichtlijn vanaf de Schansburg op de panden van Lageveen en het (nieuwe) parkeerterrein een belangrijk aandachtspunt. Dit zicht wordt in de nieuwe situatie versterkt door de Albert Heijn naar de noordoostelijke hoek van het plangebied te verschuiven. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de Albert Heijn meer ruimte krijgt om uit te breiden en dat de gebruiksfunctie van het gebied versterkt kan worden door een toevoeging van winkels en woningen. De nieuwbouw krijgt aan de pleinzijde een bouwhoogte tot maximaal vier bouwlagen. ~~Hierdoor ontstaat een mooie afronding van het plein en een goede geleiding van de hoofdontsluiting (Schansburg).~~

De herinrichting van het plangebied geeft mogelijkheden voor de uitbreiding van de Poi-esz. Dit gebouw wordt in noordwestelijke richting uitgebreid. Hier is ruimte voor de gewenste uitbreiding. Dit geeft bovendien mogelijkheden voor de opwaardering van de bestaande bebouwing en de daarbij aanwezige (boven)woningen. Bij de uitbreiding gaat het om één bouwlaag met een plat dak. De voorgevel van de bebouwing wordt naar voren wordt gerooid, waardoor ruimte ontstaat voor buitenruimtes bij de woningen.

De uitbreiding van het pand van Lageveen kan in noordwestelijke en zuidwestelijke richting plaatsvinden. Daarbij gaat het om een uitbreiding van vooral de oppervlakte, de bestaande hoogte blijft gehandhaafd. Deze hoogte is vergelijkbaar met de overige gebouwen aan deze zijde van het plein.

De openbare ruimte wordt volledig opnieuw ingericht. Een eerste belangrijke uitgangspunt daarbij is het creëren van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied, om zo parkeeroverlast in de omliggende woonbuurten te voorkomen. Door de ontwikkeling ontstaan twee pleinen met een centrale toegang aan de Schansburg. De twee pleinen verschillen in karakter qua openheid en beplantingskarakteristiek van elkaar.

2. 3. Beeldkwaliteitseisen

Voor het plangebied zijn beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de openbare ruimte van toepassing. Deze worden hierna weergegeven.

2.3.1. Bebouwing

- De bebouwing bestaat uit stevige volumes, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - o Poiesz: uitbreiding in één bouwlaag met een ruimtelijke samenhang in de woon- en winkellaag;
 - o Lageveen: uitbreiding bestaande uit een sterk gevelprofiel;
 - o Albert Heijn: uitbreiding in minimaal drie bouwlagen aan de pleinzijde;
- De nieuwbouw van de Albert Heijn is zo mogelijk alzijdig gericht en heeft aan meerdere zijden open gevels;
- Het gevelmateriaal van de bebouwing aan de Schansburg is baksteen en zal bij voorkeur in donkere kleuren worden uitgevoerd, zoals bruin en/of donkerrood;
- Het gevelmateriaal van de bebouwing aan het grote plein is baksteen en zal bij voorkeur in donkere kleuren worden uitgevoerd, zoals bruin en/of donkerrood;
- In de plinten is ook sprake van grotere oppervlakten glas, waarbij sprake is van een visuele dieptewerking van het glas ten opzichte van de gevel;
- De gevels hebben overwegend een verticale gevelgeleding;
- In de gevels wordt een voor het gebied herkenbare gevelmaat aangehouden (bijvoorbeeld voor de raampartijen in de plint);

2.3.2. Openbare ruimte

- Twee pleinen, met een heldere toegang aan de Schansburg;
- De inrichting is eenvoudig en doelmatig;
- In het algemeen wordt gebruik gemaakt van een fysieke scheiding tussen verblijfs- en verkeersruimte, dit kan door middel van verschillende materialen, kleuren of een licht-opstaande rand;
- De bestrating bestaat vooral uit rode klinkers (gebakken/beton), zoals ook gebruikt in de Hoofdstraat en de Stationsweg in Gorredijk;
- De aan te brengen bomen en heggen benadrukken de vorm van de pleinen.
- ~~— Bij de hoogte van de aan te brengen bomen en heggen wordt rekening gehouden met de gewenste zichtlijnen.~~

2.3.3. Referentiebeelden



Referentiebeelden bebouwing Schansburg



Referentiebeelden bebouwing plein



Referentiebeelden openbare ruimte