

# INPASSING SUPERMARKT HOEK BADWEG-HOOFDSTRAAT

RUIMTELIJK MODEL EN BEELDKWALITEITSKADER

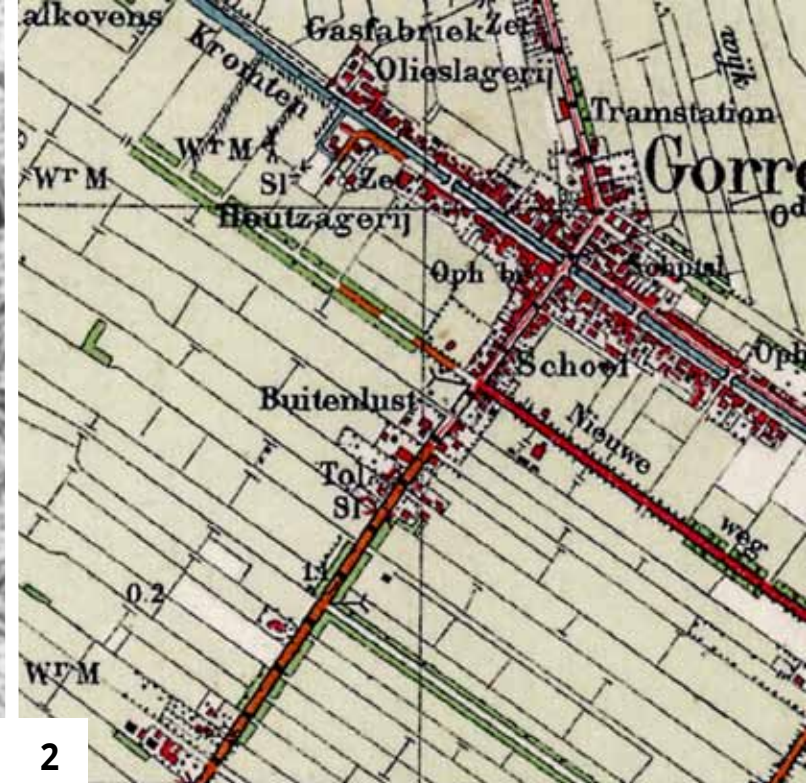
184.00.04.00.00.00  
1 NOVEMBER 2018



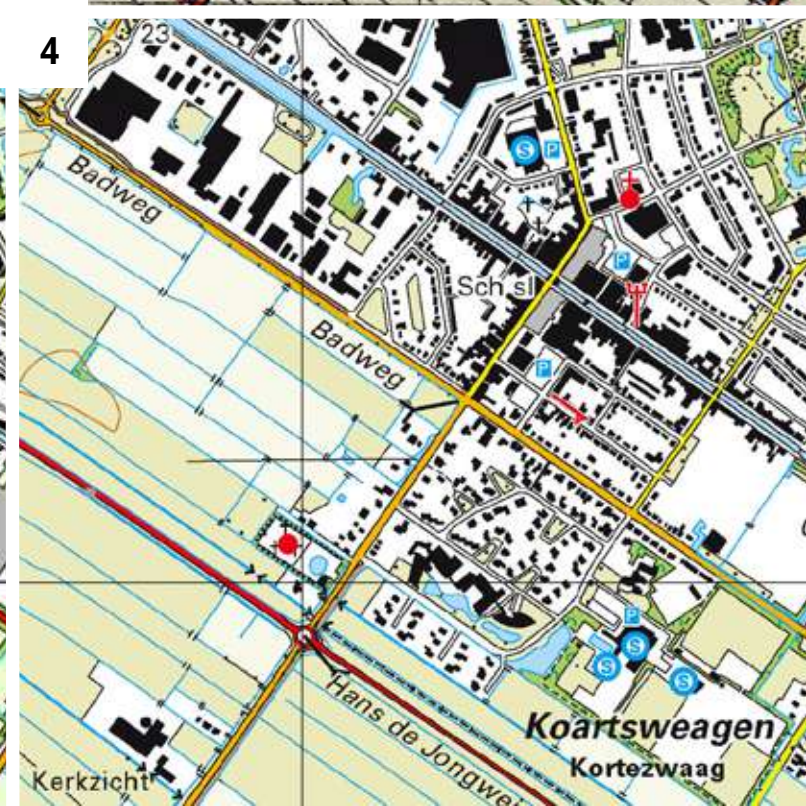
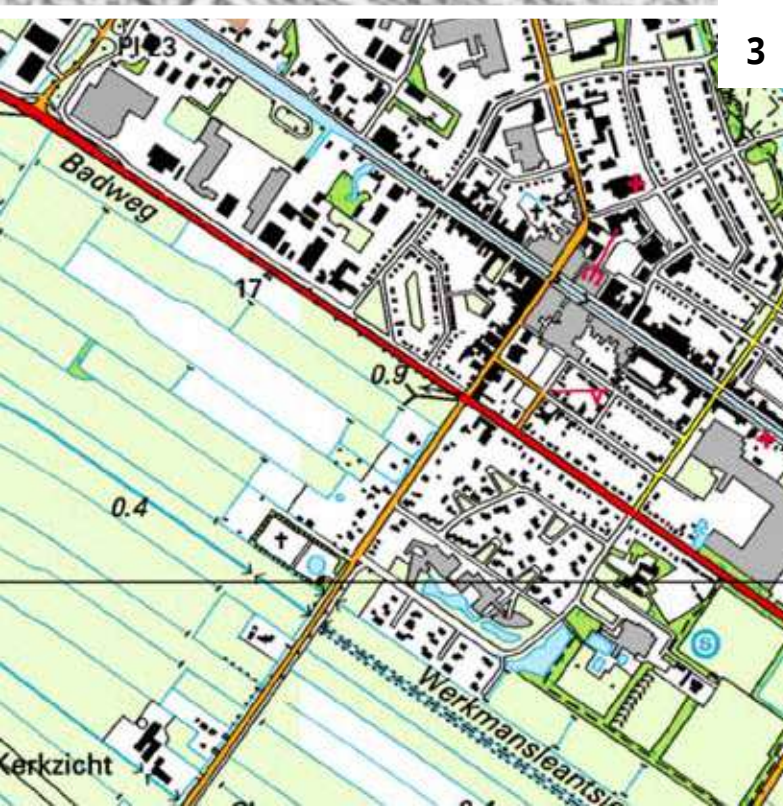


# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Ruimtelijke analyse</b>	<b>7</b>
<b>3. Randvoorwaarden</b>	<b>11</b>
<b>4. Inrichtingsplan</b>	<b>13</b>
<b>5. Beeldkwaliteit</b>	<b>17</b>
<b>Colofon</b>	<b>20</b>



- 1
- 2
- 3
- 4



# 1. INLEIDING

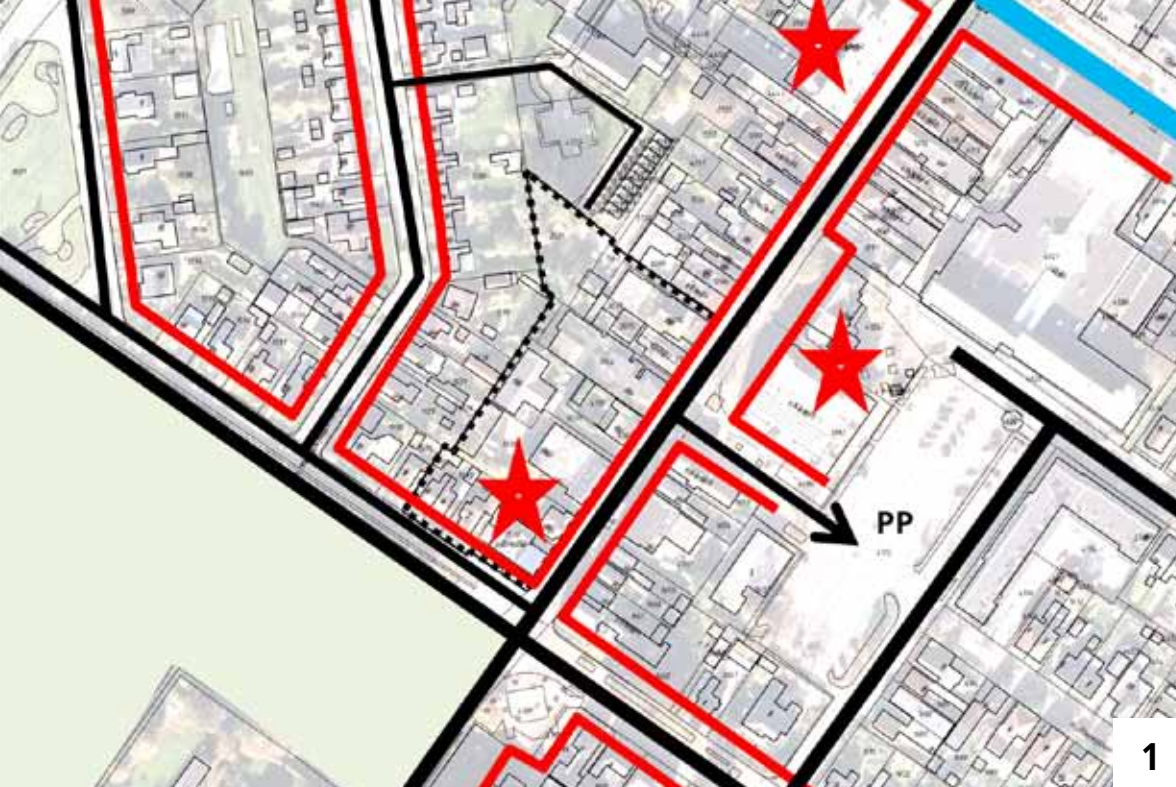
## 1.1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een ruimtelijk model en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor een goede ruimtelijke inpassing van een grote supermarkt (van 1.800 m<sup>2</sup> BV) op de hoek van de Badweg en de Hoofstraat in Gorredijk.

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding en hoofdstuk 2 geeft een beknopte ruimtelijke analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de invulling van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft het gewenste ruimtelijk model weer, dat op basis van de analyse en randvoorwaarden is ontwikkeld. In hoofdstuk 5 zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen waaraan de inpassing van de supermarkt dient te voldoen. De beeldkwaliteitsrichtlijnen dienen tevens als kader voor de welstandstoetsing.

1. Topografische kaart 1850.
2. Topografische kaart 1950.
3. Topografische kaart 2000.
4. Topografische kaart 2017.



1



2

# 2. RUIMTELIJKE ANALYSE

## 2.1 Wat valt op

Op basis van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied (zie historische topografische kaarten op pagina 4), het huidige ruimtelijke beeld (zie de schets van de ruimtelijke structuur op pagina 6 en de foto's op pagina 8) en de verkeersstructuur (zie pagina 6) vallen de onderstaande (ruimtelijke) aspecten.

- De Hoofdstraat is een oude (ontwikkelings)as.
- Ligging op grens buitengebied en dorp.
- Mooie ruimtelijke reeks, met variatie en samenhang.
- Gesloten lintbebouwing, bijzondere complexen.
- Mooie, soms statige, dorpse architectuur.
- Een tot twee bouwlagen met kap met kleine korrelgrootte.
- Waar aanleiding bestaat 3 tot 4 lagen met een kap en een grotere korrel.
- Smal profiel, eenrichtingverkeer, stenig beeld.
- Suster Romkespaed afgesloten.
- Parallelweg Nijewei.

## 2.2 Kwaliteiten

- Contrast buitengebied en beslotenheid dorp.
- Locatie is onderdeel dorpsentree.
- Mooie ruimtelijke reeks, met variatie en samenhang.
- Gesloten lintbebouwing, met bijzondere complexen, rijksmonumenten.
- Overwegend kleinschalige bebouwing (kleine korrelgrootte).
- Smal profiel.
- Inrichting openbare ruimte.

## 2.3 Knelpunten

- Smal profiel.
- Eenrichtingsverkeer.
- Beperkt parkeerruimte.
- Aangrenzend woongebied.



1

2



3

4





1. Open landschap.
2. Gesloten dorpse lintbebouwing.
3. Gesloten statige, dorpse lintbebouwing.
4. Bijzonder gebouw (museum).

## 2.4 Kansen

- Visitekaartje voor het dorp.
- Verruimen parkeermogelijkheden.
- Nieuw profiel voor de Hoofdstraat.

## 2.5 Bedreigingen

- Niet-representatieve bebouwing op een markante plek.
- Afbreuk ruimtelijke reeks.
- Schaalverschil supermarkt en woningen/winkels.
- Parkeerplaatsen/geparkeerde auto's die het beeld bepalen.
- Verkeersoverlast.
- Geluidsoverlast door verkeersstromen, bevoorrading en winkelkarretjes.

## 2.6 Ruimtelijke en functionele ambities

Voor de locatie zijn samen met de werkgroep, mede op basis van analyse van het gebied, onderstaande ambities geformuleerd.

- Van uitgang van het dorp naar een entree, visitekaartje, open hoek.
- Meer beweging, verkeer in twee richtingen.
- Meer groen (ontbreekt nu).
- Inzetten op een sterke relatie met museumplein/omgeving.
- Inzetten op duurzaamheid.
- Eigen parkeerterrein met een openbare en representatieve uitstraling.
- Mogelijke negatieve effecten op de belendende percelen voorkomen.

Voor de stedenbouwkundige inpassing zijn onderstaande ambities geformuleerd.

- Nieuwe entree voor het dorp vormgeven.
- Passend in de ruimtelijke reeks.
- Representatief ontwerp voor bebouwing en terrein.
- Parkeerruimte visueel betrekken bij openbare ruimte.



# 3. RANDVOORWAARDEN

## 3.1 Geluid

Onderstaande punten zijn van belang met betrekking tot (de beperking van) geluid(hinder).

- Geluidsbelasting op de woningen; met name Badweg 8 is maatgevend.
- Overleg met de omgeving over maatregelen.
- Situering en tijdstip van de bevoorrading.
- Verkeersbewegingen zoveel mogelijk op afstand van de woningen situeren.
- Motorgeluid van de auto's is zwaarder dan het rolgeluid.
- Type en situering ventilatoren.
- Akoestisch onderzoek zal altijd nodig zijn.

## 3.2 Verkeer en parkeren

Onderstaande punten zijn van belang met betrekking tot verkeer.

- Voor het parkeerterrein twee toegangen toepassen in verband met de spreiding van het verkeer.
- Een compacte parkeeroplossing is gewenst in verband met het voorkomen van zoekverkeer.
- Verkeersveilige inrichting van het parkeerterrein en de aansluiting van de inritten van het parkeerterrein op de omgeving.
- Voorzie in voldoende (fiets)parkeerplaatsen met een ruime maatvoering.

De parkeernormering wordt bepaald met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De parkeernorm is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en de fysieke ligging van het plangebied. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Opsterland is 'niet stedelijk'. Het plangebied behoort tot 'schil centrum'. De parkeernorm voor het plangebied heeft daarmee een bandbreedte van 4,6 tot 6,6 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO. In het plangebied moeten dan ook minimaal 82,8 en maximaal 118,8 parkeerplaatsen worden ingepast.

Met de 'Fietsparkeertool' is een globale berekening van het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen gemaakt. In het plangebied moet rekening worden gehouden met circa 62 fietsparkeerplaatsen.



2 040 m<sup>2</sup>, waarvan  
1 800 m<sup>2</sup> winkel  
84 parkeerplaatsen  
waarvan 4 voor  
minder validen

van der Waasstraat

Deer

25  
27  
29  
31  
33  
35  
37

24  
26  
28  
30

34  
36  
38  
39

39

31 / B011  
31 / B012  
31 / B013  
31 / B014  
31 / B015  
31 / B016  
31 / B017  
31 / B018  
31 / B019  
31 / B020

66-70  
72  
74-74A  
76  
82  
80

84-86

63-63D

65-65B  
67

71  
72  
73  
74  
75  
76  
77

1  
2  
3

# 4. RUIMTELIJK MODEL

## 4.1 Toelichting

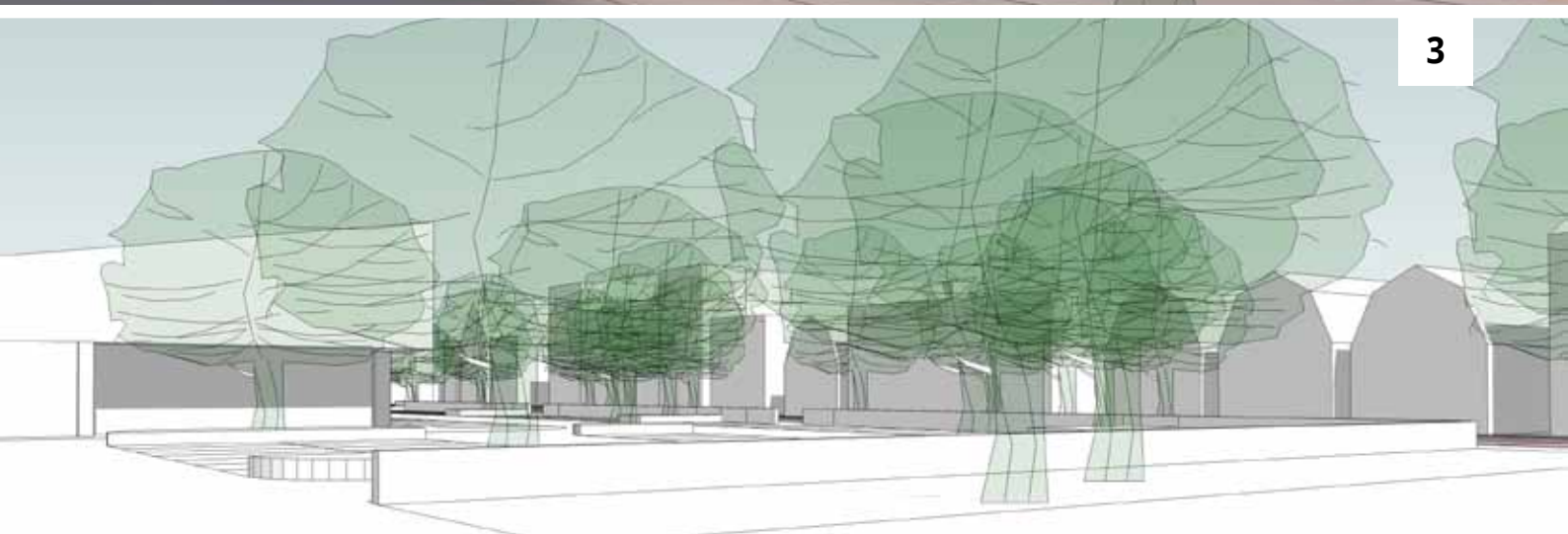
Het uitgangspunt voor de invulling van het plangebied is het transformeren van het gebied. De bestaande kwaliteiten worden op een nieuwe manier ingezet om te komen tot ruimtelijk model dat een verrijking vormt voor Gorredijk. Het ruimtelijk model (zie afbeelding hiernaast en de impressies op pagina 14 en 15) is tot stand gekomen op basis van de analyse van het gebied (hoofdstuk 2) en de specifieke randvoorwaarden die samenhang met de inpassen van een supermarkt (zie hoofdstuk 3). Met de invulling van het gebied worden onderstaande ambities waargemaakt.

De hoofdpopzet van het ruimtelijk model:

- draagt bij aan het realiseren van een compact centrum;
- geeft (mede) vorm aan de entree van het centrum van Gorredijk;
- past in de ruimtelijke reeks aan de Hoofdstraat;
- heeft een ontwerp met een representatief en uitnodigend karakter;
- heeft een positief effect op de verkeersstructuur en draag bij aan het genereren van meer beweging/reuring van en naar het centrum.

De terreininrichting van het ruimtelijk model:

- heeft een openbare en representatieve uitstraling (verblijfsgebied);
- heeft een goede balans tussen groene elementen en verharding;
- heeft een positief effect op de verkeersstructuur;
- voorziet in een passende parkeeroplossing voor auto's en fietsen;
- draagt bij aan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve effecten op de belendende percelen.





4



5

1. Zicht vanaf Hoofdstraat in noordoostelijke richting.
2. Zicht vanaf Museumplein.
3. Zicht vanaf Badweg.
4. Vogelvlucht in noordwestelijke richting.
5. Vogelvlucht in zuidwestelijke richting.



1

2



3

4





# 5. BEELDKWALITEIT

## Beschrijving

Het uitgangspunt voor de invulling van het plangebied is het transformeren van het plangebied, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande kwaliteiten om te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige situatie. Door de situering en vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het terrein ontstaat een ruime entree van het dorp, die de relatie tussen buitengebied en het centrum versterkt.

De bebouwing vormt een groot gebaar, passend bij het nieuwe ruime profiel, maar sluit ook tegelijkertijd goed aan bij de dorpse schaal. De gevels aan de Badweg en de Hoofdstraat hebben een representatief karakter en hebben een bij het dorp passend kleur- en materiaalgebruik. De achtergevels/blinde gevels worden ingepast/verzacht met groene elementen.

De inrichting van het terrein sluit aan bij de sfeer van de Hoofdstraat, waarbij een openbare en representatieve uitstraling (verblijfsgebied) uitgangspunt is. Bomen verzachten het beeld en dragen bij aan het vergroenen van het karakter van de Hoofdstraat. Het materiaalgebruik is hoogwaardig.

## Plaatsing

- Compacte situering van de bebouwing gelijk aan, of duidelijk geïnspireerd op het ruimtelijk model dat in hoofdstuk 4 is weergegeven.
- Duidelijke oriëntatie op de openbare weg (Badweg en de Hoofdstraat).
- Geen vrijstaande bijgebouwen op het terrein.

## Massa

- Compacte hoofdopzet met aaneengesloten bebouwing, gelijk aan, of geïnspireerd op het ruimtelijk model dat in hoofdstuk 4 is weergegeven.
- Aan de zijde van de Badweg en de Hoofdstraat is de massaopbouw dusdanig dat er een combinatie ontstaat van een stevig hoekaccent (groot gebaar) en aanhechting op de dorpse schaal van de Hoofdstraat. De bouwmassa is visueel geleed in eenheden van maximaal 13 meter breedte.
- Aan de zijde van de Badweg en de Hoofdstraat is een reeks van kappen uitgangspunt. De goothoogte minimaal 5 meter en maximaal 6 meter en is de nokhoogte minimaal 7 meter en maximaal 9 meter. Het verschil tussen de goot- en nokhoogte is minimaal 2 meter. Aan de overige zijden is een plat dak uitgangspunt. Het plat dak heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

1. Groot gebaar met een duidelijke open hoek/hoekaccent.
2. Arcade voor stalling winkelwagentjes en fietsen.
3. Aanhechten op dorpse schaal; representatieve gevels in baksteen en glas.
4. Groot gebaar versus dorpse schaal.



1 2  
3 4



1. Achtergevels inpassen met groene elementen.
2. Achtergevels inpassen met groene elementen.
3. Parkeerplaatsen inpassen met bomen.
4. Laag muurtje toepassen aan de zijde van de Badweg en de Hoofdstraat.

## Detailering

- De supermarkt heeft aan de zijde van de Badweg en de Hoofdstraat een representatieve vormgeving met een uitnodigende en duidelijk herkenbare entree.
- De fietsparkeerplaatsen en de winkelwagentjes zijn ingepast in het ontwerp voor de gevel, bijvoorbeeld met een luifel.
- Eigentijdse architectuur. De detailering ondersteunt de architectuur.

## Opmaak

- Gevels die zichtbaar zijn vanaf de Badweg en de Hoofdstraat worden uitgevoerd in baksteen en glas. Minimaal 40% van deze gevels bestaat uit glas. De kleur baksteen afstemmen op het bestaande kleurbeeld aan de Hoofdstraat. De overige gevels mogen met eenvoudige materialen worden vormgegeven (in een donkere grijs tint).
- Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie.

## Terrein

- Het terrein wordt vormgegeven als verblijfsgebied.
- De inrichting van het parkeerterrein sluit aan op de sfeer van de Hoofdstraat.
- Er worden maximaal twee kleuren klinkers toegepast. Kleurgebruik afstemmen op de inrichting van de Hoofdstraat en de gevels van de supermarkt.
- Een hoogwaardig materiaalgebruik is uitgangspunt (gebakken materiaal).
- Auto's worden geparkeerd achter (het verlengde van de) bestaande voorgevels aan de Badweg en de Hoofdstraat.
- De parkeerplaatsen worden ingepast met een laag muurtje (0,5-0,85 meter hoog) op de grens van het trottoir en de parkeerplaatsen (in de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing aan de Badweg en de Hoofdstraat). Het materiaalgebruik is gelijk aan de gevels van de supermarkt.
- Bomen inpassen om het stenige beeld van het parkeerplein te verzachten:
  - grenzend aan de Hoofdstraat: **boomsoorten, volgroeide hoogte xx meter;**
  - grenzend aan de Badweg: **boomsoorten, volgroeide hoogte xx meter;**
  - op het parkeerterrein: **boomsoorten, volgroeide hoogte xx meter.**
- Groene erfafscheidingen en/of gevelbeplanting toepassen langs de percelen van de bestaande woningen en aan achterzijde van de supermarkt. De zijgevel van het pand Hoofdstraat 84-86 inpassen met groene elementen (bv. leilinden).
- De bevoorrading vindt plaats vanaf de Hoofdstraat.

# COLOFON

## **Beeldkwaliteitsplan**

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden  
Adviseurs voor leefomgeving  
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
058 215 25 15

[info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)