



BEELDKWALITEITPLAN

STATIONSSTRAAT 9-11, HEERDE

INLEIDING

Inleiding

De Stationsstraat 9 - 11 is gelegen in de kern van Heerde. Het plangebied wordt aan de achterzijde begrensd door de Brinklaan. Momenteel is het plangebied in gebruik als winkelpand met werkplaats en parkeerplaats. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te amoveren en nieuwbouw op het plangebied te ontwikkelen.

Ten behoeve van deze herontwikkeling wenst de gemeente Heerde een beeldkwaliteitplan waaraan het plan getoetst kan worden.

In dit document wordt kort de context toegelicht, waarna de beoogde kwaliteit voor deze herontwikkeling wordt beschreven aan de hand van beeldkwaliteitscriteria. De criteria worden vervolgens ruimtelijk weergegeven, waarna een aantal sfeerbeelden van de bebouwing en de buitenruimte volgen.

Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. Architecten, ontwerpers, kopers/huurders en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is. Zowel de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur worden beschreven. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld moet gemotiveerd worden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de onderlinge relatie tussen de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.



BESTAANDE SITUATIE

1:250



CONTEXT

Context

De locatie is gelegen in de kern van Heerde. De Stationsstraat is één van de dorpslinten waarlangs Heerde is gegroeid. Het bebouwingsbeeld is divers en kleinschalig. De westzijde en oostzijde van de weg hebben in hun bebouwingsbeeld een subtiel verschil. De westzijde van de Stationsstraat lag lang met zijn rug richting het toenmalige spoor. Het kenmerkte zich door grotere percelen dan aan de oostzijde van de weg. De oostzijde had historisch gezien een hogere bebouwingsdichtheid en een kleinschaliger verkavelingsbeeld. Dit is in het huidige straatbeeld nog te zien. De westzijde heeft op delen een meer gefragmenteerd en ook steniger straatbeeld. Met name ter plaatse van het plangebied is dit zichtbaar. De winkel heeft een gevelbeeld dat detoneert met het historische bebouwingsbeeld, mede veroorzaakt door de winkelpui die het verticale gevelbeeld verstoort. Het voor- en achtererf zijn volledig verhard en ook dit werkt verstorend op het straatbeeld.

De westzijde van de Stationsstraat kenmerkt zich door een grotere variatie in bouwmasa en rooilijn van de bebouwing. Ter plaatse van het plangebied versmalt het straatprofiel doordat de rooilijn dicht op de weg ligt. De bouwvolumes van de omringende bebouwing aan de westzijde van de weg varieert van 1 laag met een kap voor de oudere gebouwen tot 2 lagen met een (forse) kap voor gebouwen die meer recentelijk zijn gerealiseerd waaronder het appartementencomplex ten zuiden van het plangebied.

4



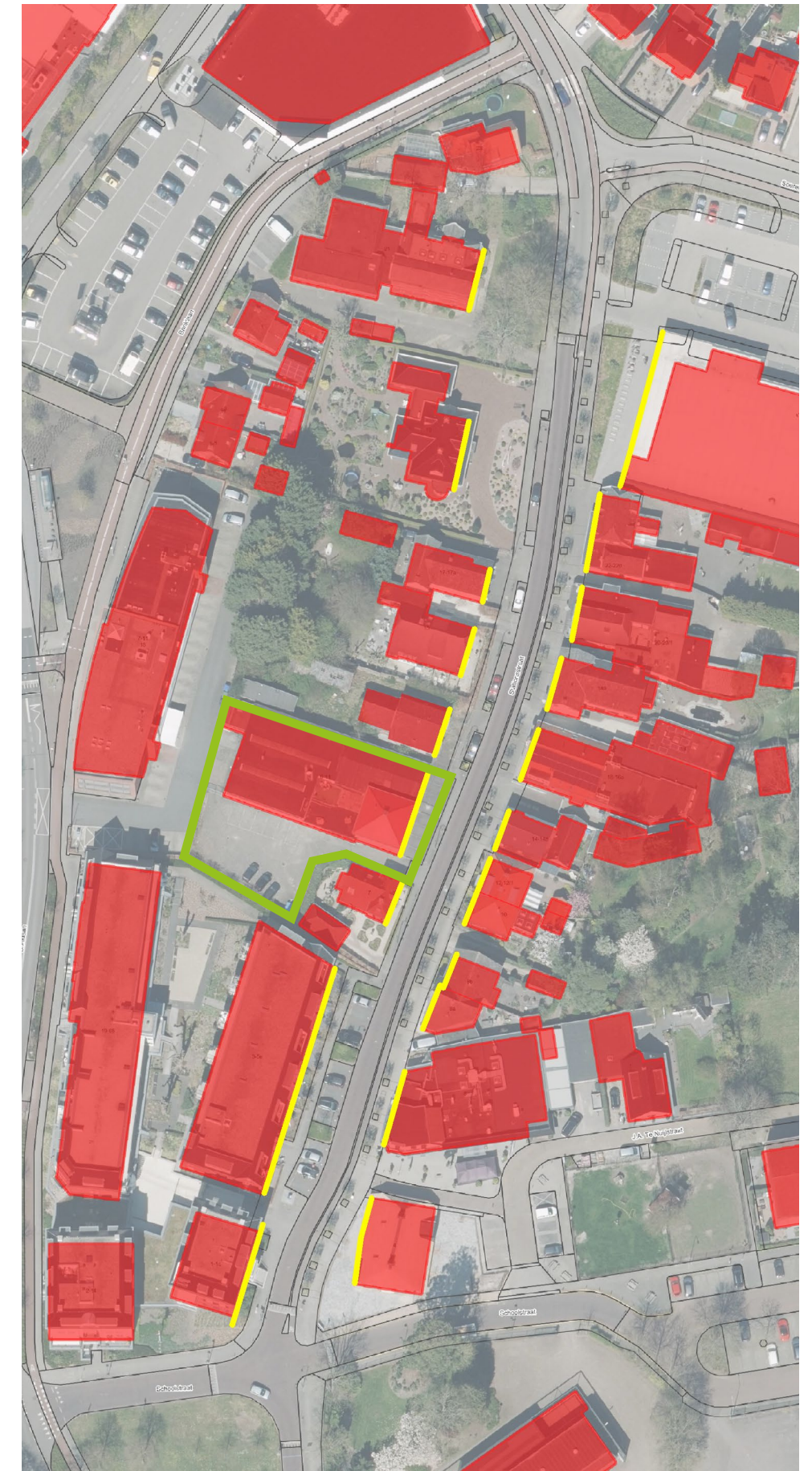
Heerde ca. 100 jaar geleden



Westzijde Stationsstraat; grotere percelen dan t.o.v. oostzijde, gefragmenteerd en steniger



Oostzijde Stationsstraat; hogere bebouwingsdichtheid, kleinschaliger verkavelingsbeeld



Massa's en rooilijnen; westzijde grotere massa's en verspringende rooilijn, oostzijde kleinere massa's en relatief rechte rooilijn

CRITERIA

Situering

- De nieuwbouw sluit aan bij de parcellering (korrelgrootte) van de bebouwing in de omgeving. Deze bedraagt ca. 8 a 9 meter.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden. Hiertoe wordt aan straatzijde een minimale afstand van 2 meter aangehouden tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee lagen met daarop een kap. Mogelijke kapvormen zijn het zadeldak, mansardekap of schilddak.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- De parcellering (breedte van samenhangende delen) van bebouwing aan straatzijde bedraagt maximaal 9 meter, dit is te zien in de gevelindeling, vorm van de kap en/of geleding van de gevel.
- Bebouwing aan straatzijde onderscheidt zich van bebouwing op het achtererf. Een goede benadering kan zijn om hiervoor de referentie van woning en schuur/deel (agrarisch) of woning en schuur/loods (ambacht) te gebruiken.
- Buitenruimte aan straatzijde bevindt zich binnen de omlijsting van de gevel.

Gevels

- De gevelindeling afstemmen op de voorkomende parcellering en gevelbreedtes.
- Er is sprake van een verticale geleding, met een onderscheidende vormgeving tussen begane grond en verdiepingen, in architectonische samenhang.
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree heeft bijzondere aandacht verkregen.
- Er wordt natuurinclusief gebouwd. Voorzieningen worden getroffen, in overleg met een ecooloog, voor insecten, vleermuizen en vogels.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels aan straatzijde bestaan in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor de daken worden donkere of rode dakpannen toegepast.
- Sterke kleurcontrasten worden vermeden, zowel in de gevels van het gebouw zelf als met de omgeving van het gebouw.
- De kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en plaatmateriaal worden in principe niet toegepast bij beplating van gevels van bebouwing aan straatzijde.
- Op het achtererf kunnen alternatieve materialen toegepast worden teneinde het onderscheid tussen voor- en achter te laten zien. Hierbij kan gedacht worden aan hout- of plaatmateriaal, passend bij de schuur of loods typologie. Het toegepaste materiaal is hoogwaardig, kleuren zijn gedekt of zwart. Geen felle kleuren of spiegelende materialen.
- Groene gevels worden toegepast om bij te dragen aan een vriendelijk en groen beeld van het achterterrein. Daarnaast bevordert een variatie aan klimplanten de biodiversiteit.

Inrichting en terrein

- Bergingen en overige utilitaire ruimten maken bij voorkeur deel uit van het hoofdvolume.
- Parkeren gebeurt op het achtererf.
- Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Aan de zijde van de Stationsstraat wordt een groen voorerf gerealiseerd, met een lage haag op de perceelgrens.
- De toerit naar het achtererf/parkeerterrein wordt zo smal mogelijk gehouden en bij voorkeur in waterdoorlatende verharding. Een groene oogopslag is gewenst.
- De randen van het terrein worden beplant met hagen, heester of klimplanten. Dit geeft het geheel een groene uitstraling en is bevorderlijk voor de biodiversiteit.
- Bergingen die zich buiten het hoofdvolume bevinden worden deels groen bekleed en krijgen een groendak.

RUIMTELIJKE WEERGAVE CRITERIA

1:250

6



- Bergingen onderdeel van hoofdvolume of tegen de perceelsgrenzen met groendak
- Complex minimaal 2m uit perceelsgrens
- Lage haag voorzijde
- Tweedeling gebouw ter hoogte van hoofdentree
- Parcellering door middel van gevegeleding
- Verbijzondering hoofdentree
- Rooilijn verspringing, tussen rooilijnen van naastgelegen percelen in
- Smalle toerit van 3m
- 3 leibomen bij Stationsstraat 7
- Erfverharding met parkeren op grasbetonsteen (2,4m breed per pp)
- Groene randen rondom (heesters, hagen, klimplanten, bomen)

SFEERBEELDEN BEBOUWING



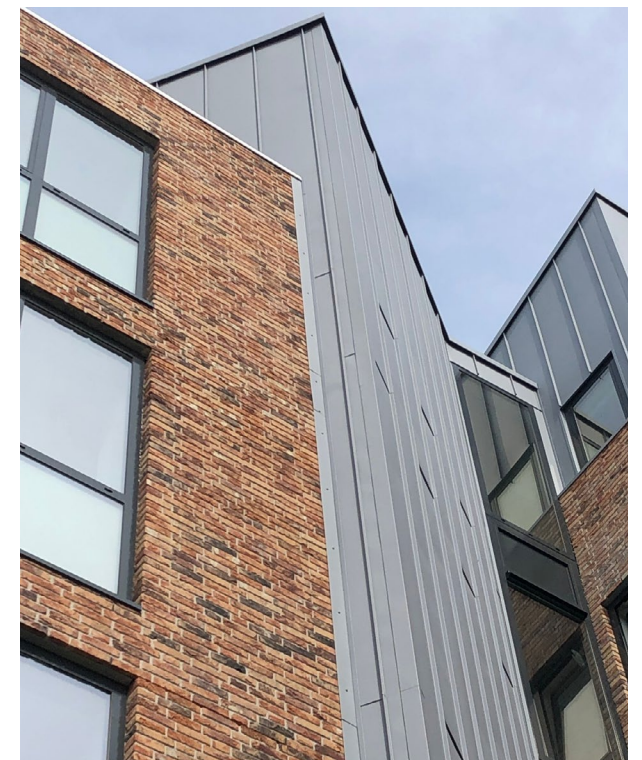
VOORZIJD

- Parcellering van maximaal 9 meter, dit is te zien in de gevelindeling, vorm van de kap en/of geleding van de gevel;
- Verticale geleding;
- Bestaat in hoofdzaak uit baksteen;
- Glas, spiegelen oppervlakken, kunststof en plaatmateriaal worden niet toegepast;



ACHTERZIJD

- Hout- of plaatmateriaal, passend bij de schuur of loods typologie;
- Hoogwaardig materiaal;
- Kleuren zijn gedekt of zwart (geen felle kleuren of spiegelen materialen)



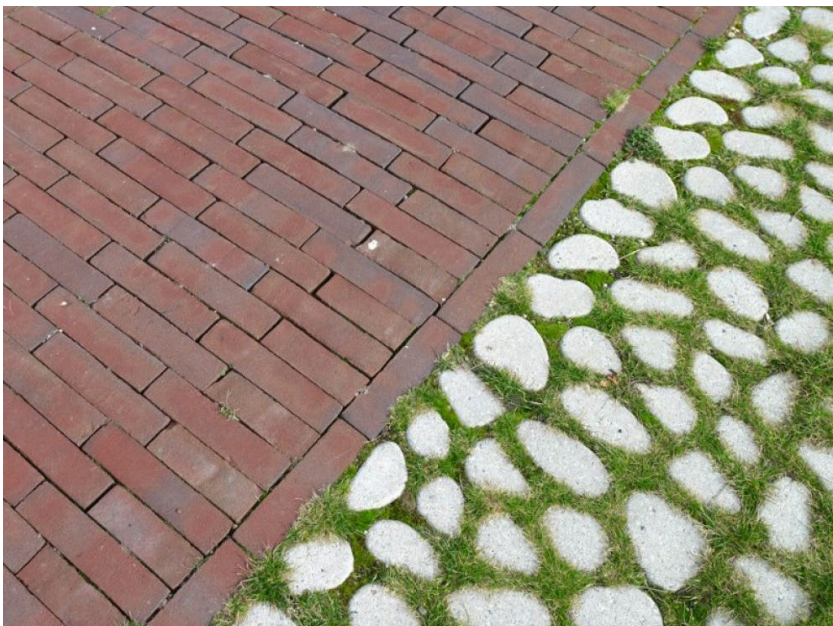
SFEERBEELDEN BUITENRUIMTE



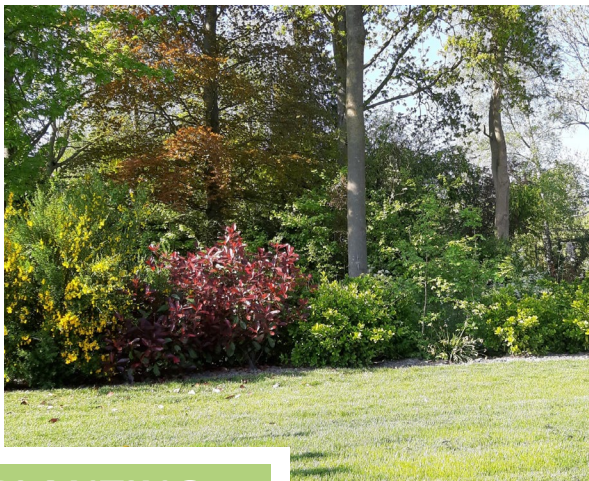
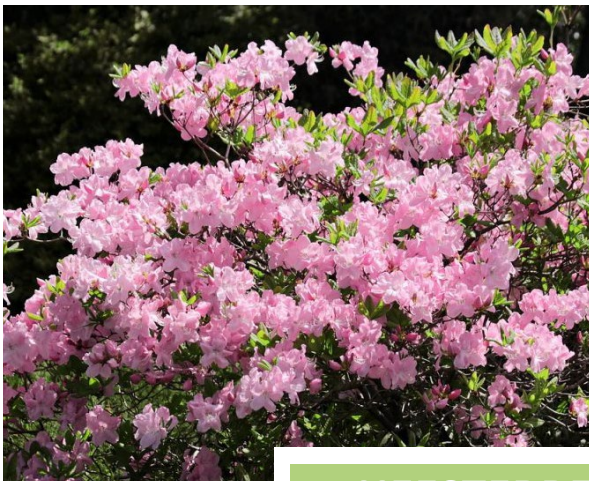
GEVELGROEN



KLINKERVERHARDING EN BETONSTEEN



8



HEESTERBEPLANTING



BERGINGEN



