

BEELDKWALITEITSPLAN

HOTEL ORANJE NASSAULAAN



Mei 2025

Status: Concept

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Planlocatie	4
2.1.	A32 zone	5
2.2.	Skoatterwâld	5
3.	Beleidsintentie	6
3.1.	Welstandsnota	6
3.2.	Planlocatie: Hotel Van der Valk	8
4.	Criteria	10
4.1.	Beleidsintentie	10
4.2.	Referenties	12

1. INLEIDING

In januari 2018 heeft de Heerenveense gemeenteraad gekozen voor de ontwikkeling van een Van der Valk hotel aan de oostzijde bij de afrit van de A32. Voor deze ontwikkellocatie zijn 2 modellen voorgelegd aan de omgeving: een hoge variant met als referentie het hotel zoals dat in Deventer is opgeleverd en een lagere variant met als referentie het plan zoals op dat moment voor Woerden in voorbereiding was.



1 Referentie hoge variant: Van der Valk Deventer. Opgeleverd in 2021. Bron: www.valkexclusief.nl



2 Referentie lagere variant: Van der Valk hotel Woerden. Impressie door P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.

Van bovenstaande modellen heeft een ruimere meerderheid aangegeven een voorkeur te hebben voor de lagere variant. Deze lagere variant is daarmee ook het uitgangspunt geworden voor het beeldkwaliteitsplan voor het Heerenveense hotel dat een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing moet borgen. Deze welstandcriteria zijn ondergebracht in het voorliggend beeldkwaliteitsplan.

Nabij de afrit van de A32 aan de oostzijde bij de entree van de woonwijk Skoatterwâld ligt de locatie waar het nieuwe hotel gebouwd gaat worden. Deze locatie markeert de entree van de woonwijk Skoatterwâld en is tevens een zichtlocatie langs de A32.

[illegible]

2.1. A32 zone

Met het stadioncomplex als grote blikvanger presenteert Heerenveen zich als Sportstad richting het verkeer dat Heerenveen via de A32 passeert of binnenkomt. De sportfaciliteiten bepalen het beeld van de zone die de komende jaren verder ontwikkeld zal worden. Aan de oostzijde van de snelweg liggen de sportvelden van sc Heerenveen en vv Heerenveen. Deze velden grenzen direct aan de noordzijde van het plangebied. Het stedelijke karakter aan de westzijde van de A32 staat in groot contrast met het (nog) overwegend groene beeld aan de oostzijde van de A32.

2.2. Skoatterwâld

Het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor de wijk Skoatterwâld kent een aantal kenmerkende ruimtelijke hoofdstructuren.

De karakteristieke opzet van de wijk met de lanen ten zuiden van de 'Middenzone' en de singels ten noorden van de 'Middenzone', de nullijn als ruimtelijk element en de ruim opgezette ontsluitingswegen zijn nog altijd beeldbepalende ruimtelijke structuren van de wijk.

Daarnaast zijn de gebieden voor verschillende voorzieningen ook kenmerkend voor de ruimtelijke en functionele opzet van de wijk. Naast de 'Middenzone' met veelal maatschappelijke voorzieningen, worden ook de beide entrees van de wijk geflankeerd door locaties met voorzieningen. Langs de noordelijke entree, de Domela Nieuwenhuisweg, heeft dit geresulteerd in een tuincentrum en de 2 onderwijsinstellingen. Voor het gebied tussen de Domela Nieuwenhuisweg en de A32 wordt nog een passende invulling gezocht.

Bij de zuidelijke entree van de woonwijk, de Oranje Nassaulaan, is een vergelijkbare markering van de entree van de wijk bedacht. Dit is de plek waar het hotel gebouwd gaat worden.

3. BELEIDSINTENTIE

3.1. Welstandsnota

Aan de hand van de visiekaart 'De kracht van Heerenveen', die in het kader van de notitie 'Dereguleren en ruimtelijke kwaliteit' is vastgesteld en die ten behoeve van de harmonisatie uitgebreid is tot de Visiekaart 2016, is de welstandsgebiedenkaart en welstandsniveauskaart opgesteld. De projectlocatie ligt in het welstandsgebied 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange Lijnen en hoofdwegen' (niveau 2)



1 Uitsnede van de kaart uit de Welstandsnot. Duidelijk herkenbaar is de groene hoofdstructuur in oost-westelijke richting waarvan de planlocatie, aangeduid met de gele ster, onderdeel is.

3.1.1. KARAKTERISTIEK

Deze stedenbouwkundige hoofdlijnen bestaan uit doorgaande noord-zuid structuren en oost-west structuren. Met name de lijnen Haskeruitgang/Ds. Kingweg /De Zanden (in noord zuid richting) en de Rottumerweg/ Oranje Nassaulaan (in oost-west richting) verbinden grote delen van Heerenveen over een grote lengte. Belangrijke publieke functies, waaronder scholen, (vrijwel alle) sportterreinen en bijvoorbeeld museum Belvédère zijn gekoppeld aan deze lijnen. De hoofdstructuur van de bebouwing, met name een reeks van grotere bebouwing, is mede bepalend voor de kwaliteit en herkenbaarheid van deze belangrijke stedenbouwkundige lijnen.

Uitgangspunt is dat de lijnen binnen de bebouwde kom zich in de loop van de tijd verder kunnen ontwikkelen, gericht op het vergroten van de herkenbaarheid en 'leesbaarheid' van de structuur van Heerenveen. Door opname van dit gebied in de welstandsnota zijn aparte beeldkwaliteitplannen voor deze ontwikkelingen in principe overbodig.

3.1.2. BELEIDSINTENTIE

De lange lijnen van de doorlopende stedenbouwkundige hoofdstructuur vormen een belangrijk onderdeel van de publieke beleving. De bebouwing dient een representatief karakter te hebben waarbij de groene karakteristiek van de lange lijnen wordt ondersteund. Streven is de beleving van deze doorgaande structuren te versterken, waarbij de herkenbaarheid en samenhang van de bebouwing (onderling en met het groen) van belang is.

Vanuit bovenstaande uitgangspunten op hoofdlijnen is in dit geval wel een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit heeft te maken met de uitgesproken publieke functie en de markante plek, waardoor extra kwaliteitssturing hier op zijn plaats is.

3.2. Planlocatie: Hotel Van der Valk

BEBOUWING

Het hotel is een markant gebouw met een eigentijdse uitstraling dat op een goede manier is ingepast in de groene zone ten oosten van de A32.

De Oranje Nassaulaan is de hoofdontsluiting van het zuidelijk deel van de woonwijk Skoatterwâld. De monumentale opzet van de laanstructuur eindigt voor het autoverkeer op het parkeerterrein grenzend aan het museumpark. De fietsverbinding loopt in oostelijke richting door en doorsnijdt het museumpark. Het markante museum Belvédère markeert hiermee het begin -of einde- van deze groene hoofdstructuur.

Met het hotel krijgt de Oranje Nassaulaan ter hoogte van de entree van de woonwijk eveneens een markant gebouw. Het nieuwe hotel markeert hiermee niet alleen de entree van de wijk, maar vormt tegelijkertijd ook een baken in het landschap dat vanaf de A32 wordt beleefd.

Met een verfijnde vormgeving en een open/ transparante uitstraling ontstaat er een evenwichtige compositie tussen bebouwing en landschap. De architectuur is afgestemd op de landschappelijke setting.



2 Het hotel en het museum als beeldbepalende gebouwen langs het groene profiel van de Oranje Nassaulaan.

INRICHTING KAVEL

Het terrein wordt via de bestaande rotonde aangesloten op de Oranje Nassaulaan. De rotonde krijgt hiermee een 4^e afslag. De entree vanaf de rotonde richting het terrein van het hotel is op een aantrekkelijke wijze vormgegeven. Het terrein kent een overwegend groene uitstraling die past bij de groene landschappelijke zone die de oostzijde van de A32 kenmerkt. Dit blijkt uit een terreininrichting waarbij aandacht is voor klimaatadaptieve maatregelen en waar oog is voor de verrijking van de biodiversiteit.

De hoeveelheid verharding wordt tot een minimum beperkt. Het groot aantal benodigde parkeerplaatsen levert een bijdrage aan het vergroenen van het beeld in plaats van aan het verstenen van deze locatie. Met inheemse streekeigen beplanting wordt aansluiting gevonden bij de landschapkenmerken van de directe omgeving.

De berm ten noorden van het fietspad aan de noordzijde van de Oranje Nassaulaan blijft een goede maat houden zodat het profiel van de Oranje Nassaulaan (zoveel mogelijk) in stand blijft. Verlichting van het terrein en het gebouw is functioneel en zorgt niet voor overlast voor de omgeving.

Er is aandacht besteed aan de voorzieningen voor fietsers en voetgangers. De entree voor de fietsers en voetgangers is op een logische wijze aangesloten op de hoofdinfrastructuur voor fietsers en voetgangers. Voor het stallen van de fiets is er in de nabijheid van de hoofdingang voldoende ruimte gereserveerd.

4. CRITERIA

Kernbegrippen: karakteristiek, stedelijkheid, iconisch, representatief

4.1. Beleidsintentie

Gelegen in een groene setting presenteert het alzijdig vormgegeven gebouw zich met representatieve gevels richting de woonwijk Skoatterwâld, de woonwijk Oranjewoud Noord en de snelweg A32. Een doordacht concept is vertaald in een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking.

Bij een aantal criteria wordt middels een cijfer (vb: (4)) verwezen naar een referentiebeeld.

4.1.1. ALGEMEEN

- De nieuwbouw vormt een samenhangend geheel.
- De architectuur is sprekend en eigentijds. (3)
- De nieuwbouw heeft een sterke interactie met het openbaar gebied.
- Het ontwerp kent een zorgvuldige detaillering afgestemd op het architectonisch concept.

4.1.2. PLAATSING

- Hoofdvolume is binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan gebouwd.
- Het gebouw is primair gericht op de Oranje Nassaulaan.
- Bijgebouwen op het terrein worden vermeden. Voorzieningen ten behoeve van het hotel worden inpandig (binnen het hoofdvolume) opgelost.

4.1.3. HOOFDVORM

- De nieuwbouw kent een heldere en evenwichtige massaopbouw.
- De hoofdvorm bestaat uit meerdere volumes, maar vormt duidelijk één geheel. Een eventuele plint (en terrasgedeelte) van het gebouw is onderdeel van de architectuur van het gebouw.
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties zijn geïntegreerd in de bouwmassa en vallen hierdoor binnen het silhouet van het gebouw.

4.1.4. AANZICHTEN

- Het gebouw heeft een alzijdig karakter. (3)
- Het gebouw heeft een sterke horizontale geleiding van de gevels. (3, 4, 7)
- Het gebouw heeft een uitnodigend vormgegeven entree, die duidelijk zichtbaar is vanaf de Oranje Nassaulaan.
- Het lage dak aan de kant van het sportpark heeft een groene uitstraling.
- Het gebouw heeft gevels met een open en lichte uitstraling en kent daardoor een hoge mate van transparantie. (5, 6, 7)
- De gevels kennen reliëf in het detailniveau ter verrijking van de uitstraling. (een beleefbare plastic, geen volledig vlakke gevels). (3, 5, 6)
- Het gebouw heeft balkons die zijn geïntegreerd in het gevelontwerp.
- De entree van de (half) verdiepte parkeergarage is ondergeschikt in het gevelbeeld
- Het punt van bevoorrading is ondergeschikt in het gevelbeeld.

4.1.5. OPMAAK

- De uitstraling van het geheel is sprekend. (6)
- Een beheerste kleurstelling ondersteunt de krachtige architectuur. (6)
- De toegepaste materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Het gebouw heeft gevels met een karakteristieke plasticiteit.
- (gevel)reclame is onderschikt aan het gevelbeeld en doet geen afbreuk aan de architectonische opzet van de gevel en van de hoofdvorm. (7)

4.1.6. INRICHTING TERREIN

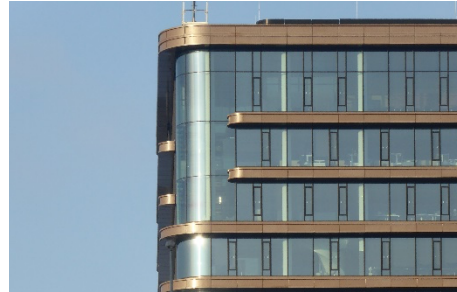
- De terreininrichting vindt aansluiting bij de landschappelijke kwaliteiten van de directe omgeving.
- Erfafscheidingen aan de zijde van de Oranje Nassaulaan, de zijde van het fietspad en aan de zijde van de toegangsweg naar de sportvelden is maximaal 1 meter hoog en bestaat uit een groene haag.
- De buitenruimte is voorzien van een duurzame verharding, waarbij het verhard oppervlak tot een minimum is beperkt.
- Kleurstelling van de lichtmasten en andere inrichtingselementen is RAL 7016.
- Inrichting van het terrein levert een bijdrage aan het versterken van de biodiversiteit.
- Op het terrein zijn veel bomen aangebracht om de kans op hittestress te verminderen en om geparkeerde auto's niet het (straat)beeld te laten domineren. (9)
- Hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld.
- Infiltratie van regenwater wordt gestimuleerd bij de terreininrichting. (10)

4.2. Referenties

4.2.1. AANZICHTEN EN OPMAAK



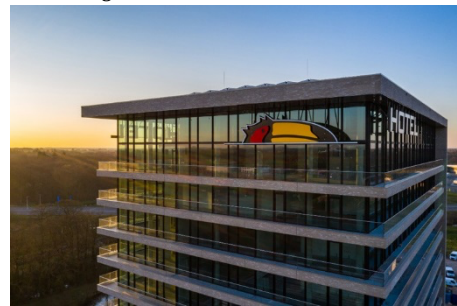
3 Het gebouw kent een alzijdige oriëntatie. Alle gevels hebben een sterk representatief karakter. Bron: Aluvo.nl. Foto Egbert de Boer



6. Afgeronde hoeken geven het gebouw een vriendelijke uitstraling.



4 Sterke horizontale geleiding van de gevels geven het gebouw karakter. Bron: www.deventer.info



7 Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur. Bron: Aluvo.nl. Foto: Egbert de Boer



5 Veel glas als toegepast gevelmateriaal geeft het pand een open en transparant karakter. Bron: Aluvo.nl. Foto: Egbert de Boer



8 Trafo is onderdeel van het hoofdvolume. Bron: Architectenweb.nl. Foto: Marcel Köppen



9 Door middel van groen wordt de opwarming van het openbaar gebied zoveel mogelijk beperkt. (Bron: BRO.nl)



10 Ontwerp van het plein richt zich op het bergen van water zodat het regenwater kan infiltreren in de ondergrond. (Bron: eigen beeld)