Wijbenga|Tromp
architecten
adviseurs

Oude Oppenhuizerweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515 - 425800
E. info@wijbengagroep.nl
wijbengagroep.nl

BEELDKWALITEITSPLAN

WILHELMINALAAN, HEERDE

Opdrachtgever:
Junco b.v.

Projectnummer:
S200501

Datum:
24 augustus 2022

Datum gewijzigd:
24 augustus 2022

Inhoud

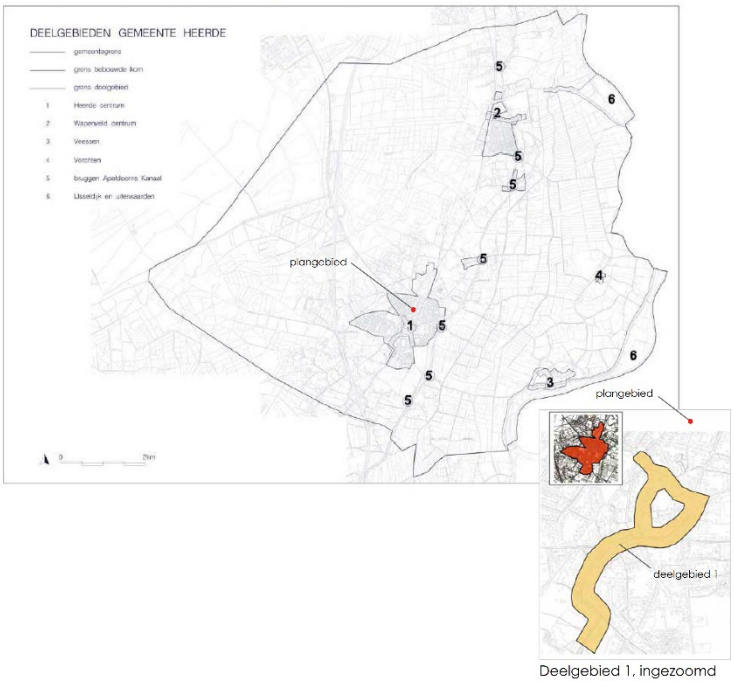
1. Aanleiding en doelstelling
2. Gebiedsomschrijving
3. Plankaart
4. Planbeschrijving
5. Criteria
    a. Algemeen
    b. Plaatsing
    c. Hoofdvorm
    d. Aanzichten
    e. Opmaak, detaillering, kleur- en materiaalgebruik
    f. Voorbeelden & referenties
6. Openbare ruimte en erfafscheidingen
7. Reclame en verlichting
8. Bijzonderheden

1. Aanleiding en doelstelling

Aan de Wilhelminalaan te Heerde staat momenteel het gebouw van de voormalige Wilhelminaschool. De ambitie is om op deze locatie huurappartementen te realiseren. In een eerder stadium is gekeken of de bestaande school verbouwd zou kunnen worden naar appartementen. De verbouw bleek niet haalbaar te zijn. Dit vormt de aanleiding voor het plan om een nieuwbouw appartementengebouw te realiseren op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool.

Momenteel is de welstandsnota van de gemeente Heerde van toepassing. Deze geeft echter geen kaders die nodig zijn voor de bestemmingsplanwijziging. De huidige welstandsnota is opgebouwd uit 4 niveaus, het niveau wordt bepaald aan de hand van deelgebieden. Uit de kaartjes hieronder blijkt dat het plangebied niet in een deelgebied valt, daarmee betreft het welstandsniveau 4.

Deelgebieden Welstandsnota gemeente Heerde (2004):



Deelgebied 1, ingezoomd

In Welstandsniveau 4 toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, om uiteenlopende redenen, niet op welstand. Een gebied kan bijvoorbeeld om een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Eventuele bouwplannen toetst de commissie wel aan alle andere voorschriften. Alle gebieden in de Gemeente Heerde die niet onder niveau 1 en 2 vallen zijn welstandsvrij.

Zoals al aangegeven geeft de huidige welstandsnota onvoldoende kaders. Dit document is bedoeld om richtlijnen, kaders en uitgangspunten te formuleren waaraan het ontwerp op de planlocatie moet voldoen en zo een leidraad en criteria te geven voor de uiteindelijke welstandstoets.

2. Gebiedsomschrijving

De locatie is gelegen aan de Wilhelminalaan te Heerde. De wijk is ontstaan na 1955 aan de Zwolseweg en is daarna verder uitgebreid richting de westzijde richting het treinspoor (welke tot ca. 1985 heeft bestaan). Het voormalige spoor is nu voornamelijk ingericht als groenzone.

De bebouwing heeft een amorfe gegroeide structuur. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Wilhelminalaan die als ontsluitingsweg door de wijk loopt. De Emmalaan aan de oostzijde van de locatie wordt gekenmerkt door een breed straatprofiel met ruim opgezette woningen veelal 1 laag met kap. Aan de noordzijde van de locatie zijn recentelijk twee stroken rijtjes woningen ontwikkeld, 1 laag met grote masardekap. Aan de westzijde ligt het eerder genoemde voormalige treinspoor. Ook ligt aan deze zijde een monumentale woning verscholen in het groen.

Monumentale woning aan de Wilhelminalaan

Wilhelminalaan

Emmalaan

Zijstraat bereikbaar via Emmalaan, ten noorden van locatie

3. Plankaart

VO Situatietekening d.d. 21-07-2022

4. Planbeschrijving

Langs de noordzijde van de Wilhelminalaan wordt het gebouw van de voormalige Wilhelminaschool vervangen door een appartementengebouw met in totaal 26 appartementen. Het volume heeft ruwweg dezelfde contouren als de voormalig schoolgebouw, echter wel uitgevoerd in 3-laags bouwvolume met plat dak. De L-vorm van de het oude schoolgebouw is wel iets aangepast zodat het zicht op de naast gelegen monumentale woning is verbeterd (westelijke vleugel ingekort) en aan de oostkant verlegd zodat deze kop in lijn staat met de rooilijn van de Emmalaan.

Het gebouw staat in een parkachtige omgeving omzoomd door hagen. De parkachtige zetting sluit aan bij een bestaande plantsoen aan de Wilhelminalaan en vormt ook de verbinding naar de groenzone ter plaatse van het voormalige treinspoor aan de noordwestzijde. Het stenen schoolplein wordt omgevormd naar een groen plantsoen. Ten noorden van het gebouw wordt een bijbehorende parkeergelegenheid gerealiseerd, welke bereikbaar is via de Emmalaan. Ook wordt aan deze zijde naast het gebouw nog een losstaande berging unit gerealiseerd. Het parkeren en ook de bergingen worden tussen hagen en bomen aangelegd. Aan de noord- en oostzijde zijn de appartementen bereikbaar middels een galerij. De balkons zijn vrijwel allemaal gericht op zuid, met zicht over het groene terrein aan de Wilhelminalaan.

Verbeelding

Straatbeeld Wilheminalaan

Straatbeeld Emmalaan

Verbeelding

5. Welstandscriteria

a. Algemeen

Naar aanleiding van overleggen met de gemeente (stedenbouw & welstand) is het plan tot stand gekomen. Uitgangspunt daarbij is dat de voetprint van de bestaande school zo veel mogelijk gevolgd wordt. De voetprint is uitgevoerd met 3 bouwlagen wat qua hoogte overeenkomt met de omliggende bebouwing (veelal 2 lagen met kap).

b. Plaatsing

- De nieuwbouw wordt als zelfstandig volume op de kavel geplaatst.
- Het gebouw staat vrij in de ruimte.

c. Hoofdvorm

- De bebouwing heeft een heldere eenvoudige massaopbouw bestaande uit maximaal 3 bouwlagen met plat dak.
- Balkons mogen (deels) uitkragend uit het hoofdvolume.
- Het gebouw wordt zowel vanaf de parkeerzijde (noordzijde) als vanaf de plantsoenzijde (zuidzijde) ontsloten.

d. Aanzichten

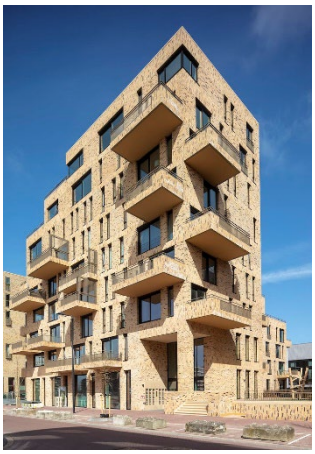
- Het gebouw is alzijdig georiënteerd.
- Het gebouw heeft een eigentijdse architectuur.
- Gevelindeling is een samenspel van verticale en horizontale onderdelen.
- Balkons zijn onderdeel van de gevel architectuur.
- Galerijen en noodtrappen zijn mee ontworpen in de architectuur.
- De kopgevels zijn representatieve gevels voorzien van ramen of een andere expressie.
- De prominente hoeken (langs de Wilhelminalaan en de Emmalaan) zijn voorzien van een accent.
- Bergingen hebben een ondergeschikt karkater t.o.v. het hoofdvolume en hebben een verwantschap.

e. Opmaak, detaillering, kleur- en materiaalgebruik

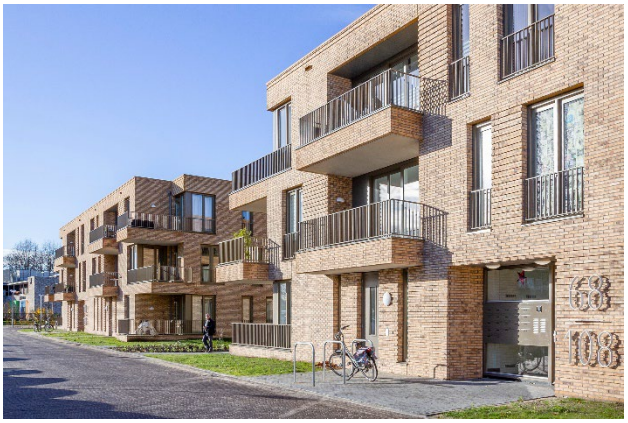
- Gebruikte materialen zijn duurzaam/bestendig en kwalitatief hoogwaardig.
- Kleurstelling en materiaal hebben een sprekende, representatieve uitstraling (bemonstering noodzakelijk).
- De bebouwing is zorgvuldig/kwalitatief gedetailleerd.
- Kleurgebruik complementair aan groene omgeving.

f. Voorbeelden & referenties

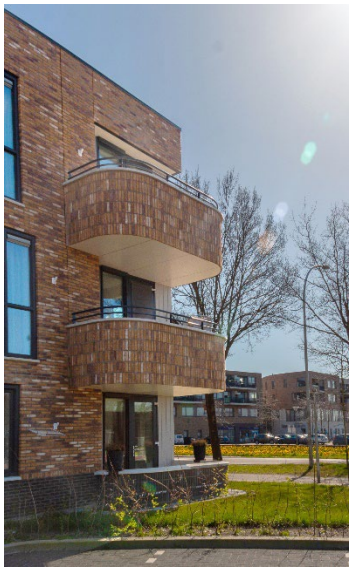
Vrijstaand op de locatie, samenspel van verticaal en horizontaal

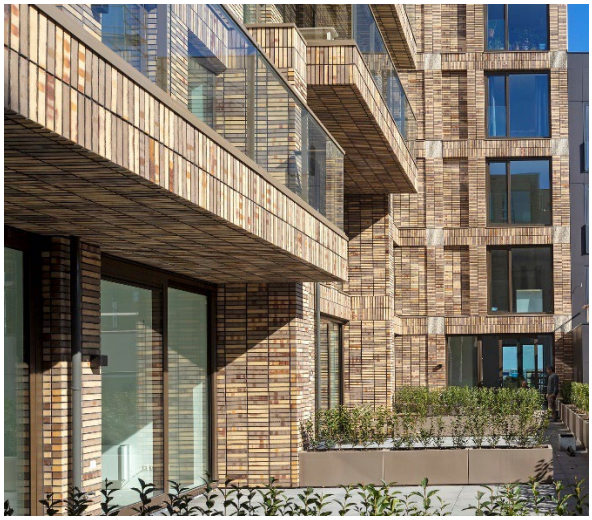


Kopgevels zijn representatieve gevels voorzien van ramen of een andere expressie



Balkons onderdeel van de architectuur.





Duurzaam/bestendig en kwalitatief hoogwaardig materialen.
Zorgvuldig/kwalitatief gedetailleerd.

Kleurgebruik complementair aan groene omgeving.

6. Openbare ruimte en erfafscheidingen

Om het gebouw goed in de omgeving te integreren in de omgeving dient de ruimte om het gebouw een groene invulling te krijgen. De nieuwbouw is vrij op de locatie gesitueerd waardoor de overgang van openbaar naar semiopenbaar moet worden aangegeven.

De erfgrens langs de Wilhelminalaan en de Emmalaan voorzien te worden van een lage haag. Achter de haag ontstaat zo een plantsoen met laag groen, gras, en her en der een boom. Aan de noordzijde van het gebouw is het parkeren gesitueerd. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken door groen (hagen en bomen). De erfgrens richting de monumentale woning dient ook een groen karakter te hebben.

- De openbare ruimte om het gebouw wordt zorgvuldig ingericht.
- Terrassen op de begane grond worden door hagen omzoomd.
- Erfgrenzen krijgen een groen karkater.
- Het parkeerterrein wordt middels hagen en bomen aan het zicht onttrokken.

7. Reclame en verlichting

- Reclame niet van toepassing.
- Verlichting: sober en doelmatig | functioneel.

8. Bijzonderheden

- Installaties
    - Lift, functioneel evt. uitloop op dak zichtbaar (achterzijde gebouw)
    - Zonnepanelen op plat dak.
    - Overige installatie onderdelen, zo veel mogelijk uit het zicht houden (voldoende maat uit dakrand).
- Zonwering op kozijn gemonteerd.