

Beeldkwaliteitplan

Heerenhage – Heerenveen



Inleiding

Het bestaande complex van Heerenhage in wijk De Greiden in Heerenveen zal volledig herontwikkeld worden. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. Het terrein zal worden opgedeeld in een deel voor nieuw gebouw Heerenhage en een deel met grondgebonden woningbouw. Gezien de schaal en invloed van deze ontwikkeling op de omgeving worden in dit beeldkwaliteitsplan welstandscriteria gegeven voor de nieuwe bebouwing. Beide deelgebieden krijgen eigen welstandscriteria die toegespitst zijn op het programma wat in betreffend deel ontwikkeld wordt.



Op de bovenstaande luchtfoto is het gebied waarvoor dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is aangegeven. (Noord-west hoek kruising Tjotter en Kattenbos)



werk **Nieuw Heerenhage Heerenveen**
opdrachtgever **Rendant**
werknnummer **1148**

getekend **23.05.2017**
laatst gewijzigd **22.11.2017**
schaal **1:1000**

bladnr. **1**

onderwerp
**INRICHTINGSPLAN
HEERENHAGE**

Bauke Tuinstra
Doeke van Wieren

Bourboomweg 26
9112 HL Burdaard

T 0519 241550
F 0519 241559

E info@TWA-architecten.nl
W www.TWA-architecten.nl

Op de bovenstaande tekening is de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied aangegeven



Op de bovenstaande tekening is de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied in de luchtfoto van de bestaande situatie gemonteerd



Op de bovenstaande tekening is het rode gebied waarvoor de welstandscriteria van deelgebied nieuw Heerenhage van toepassing is.

Deelgebied nieuw Heerenhage

Welstandsbeleidsintentie

De beleidsintentie is om een samenhangend karakteristiek geheel te maken passend in de bestaande omgeving. Daarbij wordt in kleurstelling en detaillering een duidelijk verband aangegaan met de grondgebonden nieuwbouw in het naastgelegen deelgebied. De bebouwing is alzijdig in uitstraling en heeft op de begane grond een zorgvuldig mee ontworpen overgang naar het maaiveld.

Welstandscriteria

Algemeen:

- Het complex vormt een samenhangend geheel.
- De architectuur is sprekend, helder en ingetogen. Het is niet schreeuwerig en voegt zich vanzelfsprekend in de bestaande omgeving.
- Het complex heeft een open en vriendelijk karakter in uitstraling.

Plaatsing:

- De nieuwbouw is in de hoek van de twee waterwegen gesitueerd.
- Eventuele (aangebouwde) bijgebouwen zijn op ondergeschikte positie gesitueerd.

Hoofdvorm:

- Heldere en evenwichtige en heldere massaopbouw
- Het basis volume is maximaal 5 lagen met een kop als hoger accent op de noord-west hoek aan de zijde waar de 2 water wegen samenkomen.
- Eventuele aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het samenhangende geheel.

Aanzichten:

- De uitstraling van het geheel is sprekend, zonder schreeuwerig te zijn.
- Accentuering van de entree van het complex.
- Geen dichte gevels.
- De aanzichten van zijn in samenhang met elkaar en de omgeving ontworpen.
- Reliëf in detailniveau (bijvoorbeeld in metselwerk en mogelijke erkers) ter verrijking van de gevel uitstraling. (beleefbare plastic, verspringingen in geveldiepte, geen volledig vlakke gevels).
- De aanzichten van zijn in samenhang met elkaar en de omgeving ontworpen.
- De aanzichten hebben een lichte en open uitstraling.
- De hogere kop in de noord-west hoek is in uitstraling onderdeel van het hele volume, en heeft tegelijkertijd een verbijzondering in de gevel ter versterking van de plek en de accent functie.
- Overgang van de begane grond met het maaiveld is op een zorgvuldige en vriendelijke wijze vormgegeven, en is wisselend; afhankelijk van de positie op het terrein en het achterliggende programma (aan alle zijden).
- Eventuele (aangebouwde) bijgebouwen zijn zorgvuldig mee ontwerp in het geheel, met een ondergeschikte uitstraling en passend in de directe omgeving.

Opmaak:

- De uitstraling van het geheel is sprekend, zonder schreeuwerig te zijn.
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- Er wordt gebruik gemaakt van in omgeving passende kleuren; voornamelijk lichte kleuren (beige en lichtbruinachtige tinten). Ondergeschikt, en als accent kan een iets donkerdere bruin tint worden gebruikt. Kleurtoepassing voor het complex is afgestemd op de kleurtoepassing in het deelgebied met grondgebonden woningen, zodat het een sterk samenhangend geheel wordt.

- Het metselwerk heeft een genuanceerde en levendige uitstraling.
- Kozijnen, erkers, dakranden e.d. zijn in lichte eenduidige kleur die in het hele gebied gebruikt wordt. (bijvoorbeeld allemaal, wit of beige)
- Ondergeschikt kunnen andere natuurlijke materialen gebruikt worden (zonder afbreuk te doen aan de basis kleurtoon/materiaaluitstraling van het geheel)
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving en is tegelijkertijd wel passend bij de directe omgeving.
- Het geheel (incl. eventuele (aangebouwde)bijgebouwen) is helder en zorgvuldig uitgewerkt (incl. detaillering en materialisatie).

Referenties nieuwbouw Heerenhage



Referenties kop als onderdeel volume met verbijzondering in gevel ter versterking accentfunctie



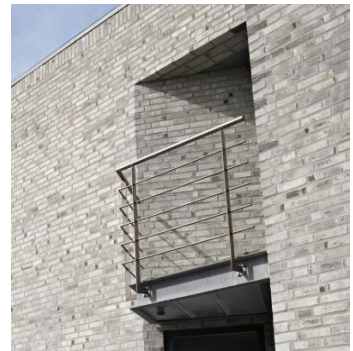
Referenties zorgvuldige aansluiting met maaiveld op begane grond afhankelijk situatie en programma



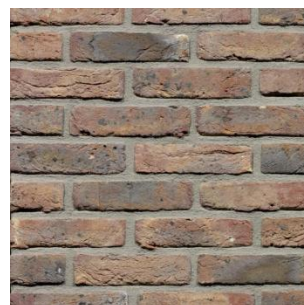
Referenties kleurstelling hieronder



Referenties basis tinten kleuren pallet hieronder



Referenties ondergeschikte/accent tinten kleuren pallet hieronder





Op de bovenstaande tekening is het rode gebied waarvoor de welstandscriteria van deelgebied grondgebonden woningbouw van toepassing is.

Deelgebied grondgebonden woningbouw

Welstandsbeleidsintentie

De beleidsintentie is om een samenhangend karakteristiek geheel te maken passend in de bestaande omgeving. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan de (verlengde) Valeriaan, de bebouwing aan de Kattenbos en de overige bebouwing. De bebouwing aan de (verlengde) Valeriaan heeft een meer statig karakter. Aan de Kattenbos vormt de bebouwing onderdeel van de straatwand. De overige bebouwing is ingetogener en kleiner van schaal. Daarnaast moet op zorgvuldige wijze aandacht worden besteed aan de hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) en de overgangen naar het openbaar gebied.

Welstandscriteria

Algemeen:

- De nieuwbouw vormt een samenhangend geheel.
- De architectuur is sprekend, helder en ingetogen. Het is niet schreeuwerig en voegt zich vanzelfsprekend in de bestaande omgeving.
- De nieuwbouw aan de (verlengde Valeriaan) vormt een sterk samenhangend beeld als gevelwanden van de entree naar Heerenhage.
- De nieuwbouw aan de Kattenbos heeft een duidelijke horizontale wandwerking, waarbij de hoek met de (verlengde) Valeriaan geaccentueerd wordt in het volume.
- Daar waar de achtertuinen grenzen aan het openbare gebied, worden erfafscheidingen in het ontwerp meegenomen.

Plaatsing:

- De nieuwbouw is in de rooilijn gesitueerd.
- De nieuwbouw is gericht op de openbare weg
- Bijgebouwen zijn minimaal 1 m teruggerooid ten opzichte van hoofdgebouwen.
-

Hoofdvorm:

- Er is sprake van sterke samenhang per straat
- De afzonderlijke bouweenheden in het gebied worden in samenhang ontworpen.
- Heldere bouwvolumes met een enkelvoudige massaopbouw
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- De hoofdvolumes hebben een zadeldak, met de nok parallel aan de straat.
- De hoofdvolumes aan de Kattenbos en (verlengde) Valeriaan zijn 2 lagen met een kap.
- De goothoogte is maximaal 7 meter bij de woningen aan de Kattenbos en (verlengde) Valeriaan.
- Bij het bouwblok aan de Kattenbos wordt de hoek met de (verlengde) Valeriaan in volume geaccentueerd.
- Dakhelling tussen de 0 en 60 graden.
- Toevoegingen zoals dakkapellen zijn bescheiden in ontwerp, maat en detaillering en duidelijk ondergeschikt tov het hoofdvolume.
- Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en doen geen afbreuk aan het samenhangende geheel.

Aanzichten:

- De uitstraling van het geheel is sprekend, zonder schreeuwerig te zijn.
- Bouwvolumes (bv rij of 2-onder-1 kap) krijgen als geheel een eenduidige uitstraling (zonder uiteen te vallen; bv in geheel 1 kleur en niet per woning verschillend)
- De bebouwing is op de straat georiënteerd.

- Op de hoeken grenzend aan het openbaar gebied, is de bebouwing overhoeks georiënteerd. De kopgevels hebben hier op zowel begane grond als verdieping (raam)openingen.
- Accentuering van de entree.
- De entree van de noordelijke hoekwoning van de rijwoningen aan de Kattenbos, is gesitueerd aan de (verlengde) Valeriaan.
- Reliëf in detailniveau (o.a. in metselwerk en erkers) ter verrijking van de gevel uitstraling. (beleefbare plastic, verspringingen in geveldiepte, geen volledig vlakke gevels).
- De aanzichten van zijn in samenhang met elkaar en de omgeving ontworpen.
- Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw ontworpen.

Opmaak:

- De uitstraling van het geheel is sprekend, zonder schreeuwerig te zijn.
- Bouwvolumes (bv rij of 2-onder-1 kap) krijgen als geheel een eenduidige uitstraling (zonder uiteen te vallen; bv in geheel 1 kleur en niet per woning verschillend)
- De nieuwbouw is hoofdzakelijk opgetrokken in baksteen
- De kappen worden zijn gedekt met keramische dakpannen
- Er wordt gebruik gemaakt van in omgeving passende kleuren; voornamelijk lichte kleuren (beige en lichtbruinachtige tinten) voor de steen. Ondergeschikt, en als accent kan een iets donkerdere bruin tint worden gebruikt. Kleurtoepassing voor de woningen wordt afgestemd op de kleurtoepassing in het deelgebied met het complex, zodat het een sterk samenhangend geheel wordt. (een accent kan zijn per woning of per straat of voor het gehele deelgebied)
- Kleurgebruik zwart/donkergrijs/antraciet voor de dakpannen (mat, niet glimmend).
- Het metselwerk heeft een genuanceerde en levendige uitstraling.
- Kozijnen, erkers, dakranden e.d. zijn in lichte eenduidige kleur die in het hele gebied gebruikt wordt. (bijvoorbeeld allemaal, wit of beige)
- Ondergeschikt kunnen andere natuurlijke materialen gebruikt worden (zonder afbreuk te doen aan de basis kleurtoon/materiaaluitstraling van het geheel)
- Ondergeschikt kunnen andere natuurlijke materialen gebruikt worden in een lichte, natuurlijke naturel tint.
- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en detailniveau dan de bestaande omgeving en is tegelijkertijd wel passend bij de directe omgeving.
- Het geheel is helder en zorgvuldig uitgewerkt.
- Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) grenzend aan het openbare gebied zijn kwalitatief hoogwaardig in materiaalgebruik en in uitstraling in samenhang met de erfafscheiding en kopgevel ontworpen.

Erfafscheidingen:

- De erfafscheidingen van de achtererven grenzend aan het openbare gebied zijn kwalitatief en in samenhang met een eventueel bijgebouw en de kopgevel ontworpen. Deze erfafscheidingen bevat ,voor een deel, openingen, die eventueel met een licht, (semi) transparant materiaal en/of groen zijn ingevuld.
- De erfafscheidingen bij de voor- en zijtuin (niet zijnde achtererf) grenzend aan het openbaar gebied zijn uitgevoerd in groen (zoals een groenblijvende haag of gelijkwaardig) en worden in het ontwerp meegenomen. (gesitueerd op de kavel)
- Overige erfafscheidingen, worden op heldere en eenvoudige wijze vormgegeven. (bijvoorbeeld met een begroeid gaashekwerk)

Referenties grond gebonden woningbouw



Referenties gemetselde erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied



Referenties relief / detaillering metselwerk.



Referenties entree in kopgevel en mee ontworpen uitbreiding en erfafscheiding.

Referenties kleurstelling hieronder



Referenties basis tinten kleuren pallet hieronder



Referenties ondergeschikte/accent tinten kleuren pallet hieronder

