

Dossiernummer	: Z.24.453864
Adres	: K. R. Poststraat 12a te Heerenveen
Datum	: 17.06.2025
Behandeld medewerker	: Dhr. J. Beeksmā
Omschrijving	: Bouw van appartementengebouw inclusief bergingen

1. Status

X Vooroverleg

... Voorlopig

... Definitief

2. Wat is van toepassing zijnde (welstands)beleid?

**X Welstandsnota 2016 Gemeente Heerenveen
Gebied: 1b-3. Centrumranden en entree -pleinen(niveau 1)**

... Beeldkwaliteitsplan:
Status:
Datum:

3. Beleidsintentie

Beleidsintentie Met het oog op de publieke ligging van deze entrees van het centrum, dient de bebouwing een representatief karakter te hebben. Streven is de stedelijke beleving van de entrees te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte en een kwalitatieve uitstraling op de begane grond, van wezenlijk belang is. Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt. Met name aan de zuidzijde van het Geerts 48 Willigenplein, in aansluiting op de Schoolsteeg, is versterking van de uitstraling van de begane grond in relatie met de openbare ruimte, ook overhoeks, gewenst.

4. Advies

... Voldoet aan redelijke eisen van de omgevingskwaliteit

X Biedt vooruitzicht op positief advies

... Biedt vooruitzicht op positief advies, mits;

... Voldoet niet aan redelijke eisen van de omgevingskwaliteit

... Voldoet mits;

... Niet ontvankelijk, nadere informatie nodig;

5. Motivering van het advies

Beleidsintentie:

TOH advies 250408: **voldoet**

In basis heeft de welstandscommissie een positieve grondhouding tegenover de voorliggende plannen.

ALGEMEEN:

- nieuw- en verbouw in het centrum moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit en beleving van het centrum
- De bebouwing vormt een sterk samenhangend geheel en heeft een representatieve uitstraling
- De architectuur toont zich eigentijds / modern en helder in de bestaande omgeving

TOH advies 250617: **biedt vooruitzicht op positief advies**

De sterke symmetrie in de gevel aan de K.R. Poststraat is eruit gehaald waardoor het geheel een minder statisch en formeel beeld geeft.

De gevel is nu verwant aan de gevel aan de zijde van het plein waardoor het een samenhangend geheel vormt. De opmerkingen uit het vorige verslag zijn verwerkt en leveren een positieve bijdrage aan het geheel.

TOH advies 250408: **biedt vooruitzicht op positief advies**, mits

De bebouwing heeft een representatief karakter en vormt een sterk samenhangend geheel op dit knooppunt van korrelgroottes en typologieën.

De architectuur toont zich eigentijds en modern door de asymmetrische kappen. De commissie heeft nog wel twijfels over de uitstraling van de sterke symmetrische opzet van de gevel aan de zijde van de K.R. Poststraat. Juist de asymmetrische opzet aan het Geerts Willigenplein geeft het bouwvolume een minder formeel en minder statisch beeld.

Hier zal nog verder op gestudeerd moeten worden om een alzijdige uitstraling te krijgen.

De uitwerking van het semi-openbare binnengebied en de tuinen wordt als positief ervaren. De inzet van het ontwerp is zoveel mogelijk bestaand groen te handhaven en te verweven in de nieuwe structuur.

PLAATSING:

- bebouwing staat in de rooilijn van de straatwand
- bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd (aan alle zijde waar het grenst aan de openbare ruimte)
- De (vaak grotere schaal) bebouwing is op zorgvuldige wijze in de bestaande stedenbouwkundige structuur gesitueerd, waarbij kwaliteiten en structuur van de directe omgeving worden gerespecteerd.

TOH advies 250408: **biedt vooruitzicht op positief advies**

De bebouwing is op zorgvuldige wijze in de bestaande stedenbouwkundige structuur gesitueerd. De bestaande rooilijnen worden gerespecteerd. Aan de zijde van het openbaar groen aan het Geerts Willigenplein wordt een voorkant gecreëerd die de huidige situatie juist ontbeert. Dit is zeer positief.

Door het doorzetten van de reeds bestaande tuinmuur met daarachter heesters maakt de aansluiting op het maaiveld helder en zorgvuldig.

HOOFDVORM:

- korrelmaat van de bebouwing is passend bij de directe omgeving waar het is gesitueerd (wisselend per straat)
- hoogte is afgestemd op de hoogte van de directe omgeving waar het is gesitueerd (wisselend per straat)
- in de historische straten bestaan gebouwen uit één of twee bouwlagen en bescheiden korrelgrootte (beukmaat) met kap (schilddak, zadeldak, mansardedak, afgeknotte ringkap)
- de individuele bebouwing heeft een enkelvoudige massaopbouw.
- aan- en vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

TOH advies 250617: **biedt vooruitzicht op positief advies**

De sterke symmetrie in de gevel aan de K.R. Poststraat is eruit gehaald waardoor het geheel een minder statisch en formeel beeld geeft.

De gevel is nu verwant aan de gevel aan de zijde van het plein waardoor het een samenhangend geheel vormt. De grotere ramen richting het Geerts Willigenplein en de verfijning in de zijgevels maakt dat het geheel een alzijdig karakter krijgt.

TOH advies 250408: **biedt vooruitzicht op positief advies**, mits

Het plan presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume en vormt door middel van kleur- en materiaalgebruik als een cluster.

Er is sprake van een evenwichtige en heldere massa opbouw. Aan de zijde van de K.R. Poststraat kan dit nog versterkt worden door juist het accent op de toegang naar het Geerts Willigenplein te leggen door daar het hoogteaccent te leggen. Het op de juiste wijze inzetten van de twee kleuren metselwerk kan hieraan bijdragen.

Er zijn geen aan- of vrijstaande bijgebouwen getekend.

AANZICHTEN:

- de geleding en compositie van de panden is wisselend, waarbij de individuele expressie per pand voorop staat
- de bebouwing heeft een open karakter, zonder gesloten zijden grenzend aan het openbare gebied
- de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen
- de begane grond kan ten behoeve van de centrumfuncties een afwijkende compositie hebben; mits het totale gevelvlak voldoende verticaal gericht is, zodanig dat de gevel in compositie „op de grond“ staat. (bijvoorbeeld door voldoende maat, en doorlopende penanten aan de zijkanen)
- de aansluiting op het maaiveld rondom is helder en zorgvuldig vormgegeven;
- middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plastic (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving
- de bebouwing heeft een zorgvuldig /kwalitatief detailniveau passend bij de directe omgeving.

TOH advies 250617: biedt vooruitzicht op positief advies

De schaalverkleining aan de zijde van het park zijn vereenvoudigd door de kleur van het metselwerk, hoogte en afwerking van het balkon in verticale blokken op te delen. De afwerking van de balkons is glas, welke transparant is of voorzien van een print.

Vanuit de openbare ruimte zijn de schijnkappen niet meer dusdanig waarneembaar. In het bouwteam wordt nog onderzocht of dit volwaardige ruimten worden of schijnkappen om de installaties uit het zicht te houden. De commissie heeft er vertrouwen in dat het een sterk beeld zal worden.

De hoek van de Kleine Kerkstraat naar de K.R. Poststraat is door middel van gevelopeningen met daartussen uitstekend metselwerk geaccentueerd. Tevens is de gevel niet meer symmetrisch wat ook bijdraagt aan de alzijdigheid. De doorlopende tuinmuur verbindt het gehele plangebied aan elkaar.

De fietsenberging aan de Kerkstraat zal voorzien worden van een transparant geveldeel waardoor er levendigheid ontstaat richting het openbaar gebied. Opgemerkt wordt dat er naar verlichting zal worden gekeken om het gevoel van veiligheid te vergroten.

TOH advies 250408: biedt vooruitzicht op positief advies, mits

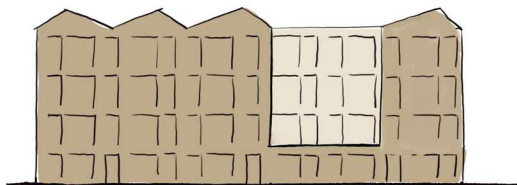
De bebouwing is aan alle zijden voorzien van een open karakter. De opdeling in de topgevels, asymmetrische kappen, twee kleuren metselwerk, individuele balkons en terugliggende loggia's maken dat het plan een schaalverkleining ondergaat.

Het gevelbeeld aan met name de zijde van het park oogt nog onrustig door de hoeveelheid aan maatregelen die zijn getroffen om tot een schaalverkleining te komen. De wijze van afwerking van de balkons speelt hier een belangrijke rol in. Voorstel is om (hier) één type afwerking van de balkons te kiezen.

De adressering aan de Kerkstraat is een groot pluspunt voor alle bewoners en de beleving in de openbare ruimte. De hoofdentree aan de zijde van het park wordt benadrukt doordat het bouwblok in de Zuidwesthoek een verhoging van het volume kent.

De kapvormen die zijn toegevoegd versterken het verticale karakter van de gevels, maar vragen een verdere uitwerking doordat niet alle kappen over de volledige lengte van het blok zijn uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat er schijnconstructies zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied en dat de kap niet als volledig wordt ervaren. Deze situatie doet zich, afgaande op de impressies vooral voor aan de zijde van de KR Poststraat. Aan de zijde van het Geerts Willigenplein moet nader onderzocht worden of de situatie hier ook voorkomt.

Het gevelbeeld aan de zijde van de K.R. Poststraat (noordgevel) is symmetrisch vormgegeven. Daarmee wordt de kans gemist om de toegang tot het Geerts Willigenplein via de Kleine Kerkstraat te markeren en vraagt daarmee om een aanpassing. Door ook de asymmetrie in dit gevelbeeld te benadrukken, kan deze hoek worden versterkt en daarmee beter aan te sluiten op de verschillende stedenbouwkundige (hoofd)structuren. Onderstaande schets als verbeelding van een oplossingsrichting om het gebouw beter te laten aansluiten op de verschillende stedenbouwkundige structuren.



In de detaillering zal de plastic van de gevels moeten blijken.

Punt van aandacht: In het document zijn twee plattegronden opgenomen van de situatie op de begane grond. Bij de volgende aanvraag graag duidelijk aangeven welke plattegrond de voorkeur heeft en er zorg voor dragen dat de plattegronden overeenkomen met de geveltekeningen. Dit geldt met name voor het meest wenselijk

blok waar de gemeenschappelijke fietsenberging in is opgenomen. Hier verspringt de buitenmuur ten opzichte van de andere variant.

OPMAAK:

- gebouwen in de historische straten zijn opgetrokken in baksteen
- kappen van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen
- in de historische straten wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en zwart of oranje -rood voor de dakpan
- in de historische straten is als uitzondering ook gevelpleisterwerk en een zinken dak mogelijk, mits het algemene karakter van de straat niet wordt aangetast. (bemonstering noodzakelijk)
- de begane grond verdieping kan ten behoeve van de centrumfunctie ook met andere kwalitatief hoogwaardige materialen worden ingevuld. (bijvoorbeeld aluminium pui met hardstenen omkadering)
- in overige straten is ook lichtere kleurstelling en ander materiaal mogelijk, mits met een representatieve uitstraling in kleur-/materiaalgebruik en een verfijning passend bij de omgeving, waarbij een hele felle of overwegend gedekte /donkere uitstraling wordt vermeden

TOH advies 250617: biedt vooruitzicht op positief advies

De impressies laten een veelbelovend beeld zien. De bakstenen gevels, met uitstekende lagen, rollagen, betonnen kaders rondom de entrees, nestkasten en balkons die afwisselen helder glas en glas met prints bevatten.

In de definitieve aanvraag zal de bemonstering en detaillering dit moeten bevestigen.

Bemonstering fysiek aanleveren bij het gemeentehuis, of op locatie in gezamenlijkheid te beoordelen.

TOH advies 250408: biedt vooruitzicht op positief advies, mits

De gevels worden opgetrokken uit baksteen en voldoet hier mee aan de criteria. Afgaande op de kleurstelling van de impressies lijkt de kleur te voldoen aan de criteria. De definitieve kleurkeuze is nog niet bepaald en zal na bemonstering nader worden beoordeeld. Bemonstering fysiek aanleveren bij het gemeentehuis, of op locatie in gezamenlijkheid te beoordelen.

Detaillering ontbreekt, deze graag bij de definitieve aanvraag toevoegen.

6. Bijzonderheden / opmerkingen

2025 06 17 Toelichting door Popke Veenstra en Thomas Steensma

Adviseurs Omgevingskwaliteit Gemeente Heerenveen