



# Beeldkwaliteitsplan Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg

*Januari 2016*



Gemeente  
**Hardenberg**

*Stephanuspark 1  
7772 HZ  
Hardenberg*



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG  
Almelo*

## Inleiding en doel

Met voorliggend beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) worden beeldkwaliteitscriteria vastgelegd voor de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Oosteinde 23, 25 en 27 in Hardenberg.

De welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' van de gemeente Hardenberg geldt momenteel voor de locatie maar voorziet niet of slechts deels in nieuwe ontwikkelingen. Daarom zijn nieuwe criteria opgesteld. Door de vast te leggen beeldkwaliteit wordt de regie van de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte verzorgd.

Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

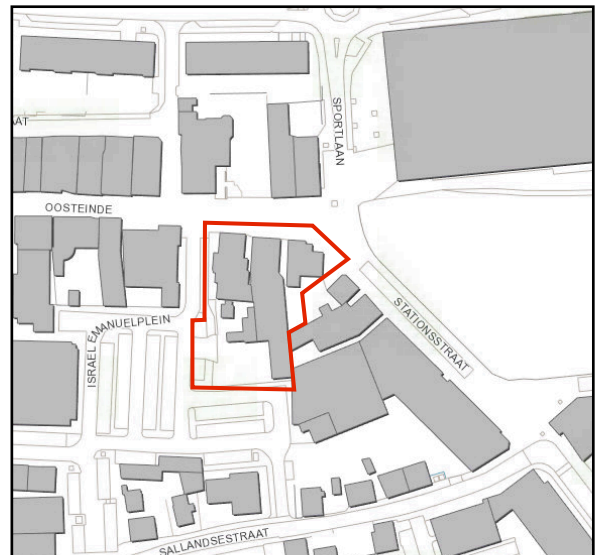
## Ontwikkeling

De ontwikkellocatie ligt aan de oostzijde van het historisch centrum (Voorstraat-Oosteinde) van Hardenberg. De bebouwingsstructuur van de Voorstraat - Oosteinde kenmerkt zich met losse, tegen elkaar geplaatste panden. De bebouwing aan de westzijde van de Voorstraat eindigt ter plaatse van de Vecht. Hier ligt van oudsher de westelijke entree naar de binnenstad en de brug richting de Heemsermars. Aan het Oosteinde wordt de bebouwing opener en eindigt de as bij de begraafplaats (Mulopad). De architectuur kenmerkt zich door kleinschalig, eenheid in verscheidenheid, verticale parcellering op pand- of blokniveau.

Uitgangspunt is dat de historische structuur (rooilijn en parcellering) van het centrum goed tot zijn recht komt. De Voorstraat-Oosteinde blijft in dat kader een belangrijke route.

Een ander hoofduitgangspunt is het versterken van de entrees en toegangen naar het centrum van Hardenberg. Voor bezoekers moet het duidelijk zijn waar het centrum begint. Dit betekent dat op de plaatsen waar belangrijke invalswegen bij het centrum komen, ruimtelijk zichtbaar moet zijn waar het centrum begint. De entrees kunnen zichtbaar gemaakt worden door afwijkende bouwmassa en architectuur. Juist aan de randen van het stadscentrum moet het onderscheid tussen de omliggende woningbouwlocaties en het centrum zichtbaar zijn en ruimtelijk worden benadrukt.

De huidige aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en ter vervanging wordt een appartementencomplex gerealiseerd en wordt het gehele buitenterrein opnieuw ingericht.



Huidige situatie ontwikkellocatie

## **Beeldkwaliteitscriteria**

### **Plaatsing en hoofdvorm**

- de bebouwing wordt grotendeels op het Oosteinde- Stationsstraat georiënteerd;
- de bebouwing wordt in de rooilijn van de historische structuur gebouwd met eventueel beperkte verspringingen per pand of blok;
- het voetgangersgebied tussen het Oosteinde en het Israel Emanuelplein wordt tevens begeleid met representatieve bebouwing (geen achterkant) maar zal qua massa / uitstraling ondergeschikt zijn aan de gevels georiënteerd op het Oosteinde-Stationsstraat;
- de achterzijde van de bebouwing wordt op een achterterrein / binnenterrein gericht en niet direct aansluitend op het Israel Emanuelplein gesitueerd;

### **Gevel en detaillering**

- de individuele gebouwdelen krijgen door parcellering een eigen identiteit, maar wel met samenhang in het totale gevelbeeld;
- verticale parcellering op pand- en/of blokniveau;
- bijzondere bebouwing met een accent op de hoek met afwijkend materiaal;
- aan de zijde van het Oosteinde worden geen balkons geheel buiten de voorgevel gerealiseerd;
- de entree van het gebouw moet duidelijk gemarkeerd worden;
- het gebouw betreft een 'moderne interpretatie van dorpse architectuur met een afwijkend accent'.

### **Bergingen**

- bergingen worden inpandig in de hoofdvorm gesitueerd.