



Beeldkwaliteitsplan

LEERLOOIERSTRAAT 2
HELLENDOORN



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam Leerlooierstraat 2 Hellendoorn

Plantype Beeldkwaliteitsplan

Status V2

Datum 23 januari 2023

Projectnummer 21AF062

Opdrachtgever Gemeente Hellendoorn
t.a.v. dhr. A. Brinker

Opsteller Ad Fontem Ruimtelijk Advies

Stationsstraat 37

7622 LW Borne

Contactpersoon Cas Verkade

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

1. Algemeen

De gemeente Hellendoorn heeft verzocht een beeldkwaliteitsprogramma op te stellen in het kader van de welstandsbeoordeling voor de locatie 'Leerlooierstraat 2' in Hellendoorn, ter vervanging van het vigerende welstandsbeleid voor deze locatie. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt voor dit specifieke plangebied de welstandsnota en vormt daarmee het welstandsbeleid, specifiek voor deze ontwikkeling. De overige aspecten van de welstandsnota zoals de algemene criteria, reclamebeleid e.d. blijven van kracht.

2. Situering/inpassing

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het bouwkundig ontwerp. De afspraken met betrekking tot parkeren, bestrating, verlichting, hekwerken, groen, bomen, paden etc. worden vastgelegd in een terreininrichtingsplan als onderdeel van de omgevingsvergunning. De kwaliteit van de inrichting van de omgeving en aansluiting op de openbare ruimte moet blijken uit dit inrichtingsplan dat door de gemeente wordt beoordeeld.

3. Locatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Leerlooierstraat 2 in Hellendoorn. Het gebied ligt aan de zuidkant van Hellendoorn en tevens nabij de N347, de Reggeweg. De ontwikkellocatie ligt aan de rand van de bebouwingsgrens van Hellendoorn. De bebouwing bestaat uit een woonwijk met vooral rijwoningen en enkele tweekappers uit medio 1970-1975. Langs het ontwikkelgebied loopt tevens een zandpad, de Zandsteeg, die het ontwikkelgebied van de naastgelegen gemeentelijke begraafplaats scheidt. Het voormalige bouwwerk op deze locatie bestond uit een basisschool "de Blenke" uit 1973, die reeds in 2022 is gesloopt. Achter de locatie zit een zorgcentrum met dezelfde naam, hierbij horen ook een aantal aanleun-rijwoningen.



Figuur 1: Locatie plangebied in Hellendoorn (Google maps, 2023)

4. Ambitieniveau

Voor dit project is een hoog ambitieniveau vastgesteld. Het gaat om een unieke locatie, die afwijkend is voor haar omgeving. Daarnaast zijn er in de directe omgeving verschillende ruimtelijke factoren aanwezig, die maken dat er met zorg en aandacht naar dit gebied gekeken moet worden. Dit is van belang voor zowel de bouwwerken als de inrichting van het gebied. Hierbij is kwalitatieve ruimtelijke inpassing in relatie tot de omgeving een eis. Het ontwerp dient dan ook te voldoen aan de hieronder opgestelde eisen om de kwaliteit van de ontwikkeling te borgen.

5. Toetsing en criteria

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is helder afleesbaar met een eenvoudige bouwmassa;
- Aan- en bijgebouwen afgestemd op architectuur en hoofdgebouw

Aanzichten

- Herkenbare architectuur met een moderne, hoogwaardige en duurzame uitstraling;
- Evenwichtige gevelcompositie met horizontale belijning in combinatie met verticale gevelopeningen;
- De gevels zijn aan alle zijden representatief, geen blinde gevels op de openbare weg gericht;
- Geleding in grote gevelvlakken is gewenst;
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur;
- De entree, hekwerken en balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur;

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Materiaal, kleurgebruik en detaillering
- Toepassen van natuurlijke (hoogwaardige) materialen en kleuren waarbij hout, baksteen en glas de basis vormt;
- De materialen en kleuren dienen (duurzaam) positief bij te dragen aan de architectonische kwaliteit;
- De detaillering is bescheiden, verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur waarbij belangrijke elementen als de entree, hekwerk, balkons en ramen extra aandacht krijgen;

Installaties

- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of verdekt opgesteld. Geen 'glimmende' installatie onderdelen

Figuur 2: Criteria ten behoeven van ontwikkellocatie Leerlooierstraat 2

6. Afbeeldingen project



Figuur 3: Afbeeldingen van oude (links) en nieuwe situatie (rechts)



*Figuur 4, 5 en 6:
Aanzichten ontwikkeling
plangebied*



Ad Fontem ruimtelijk advies

Stationsstraat 37

7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES