



Beeldkwaliteitsplan

LEERLOOIERSTRAAT 2
HELLEDOORN



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam Leerlooierstraat 2 Hellendoorn

Plantype Beeldkwaliteitsplan

Status V1.5

Datum 22 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. Toetsing en criteria

De welstandsnota is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in gebied 5: Planmatige Bebouwing.

In dit gebied gelden de volgende specifieke criteria:

Situering

- Aansluiten bij gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is helder afleesbaar met een eenvoudige bouwmassa;
- 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;

Opmaak

- 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: Welstandscriteria gebied 5: Planmatige Bebouwing (Gemeente Hellendoorn, 2019)

In de Welstandsnota van gemeente Hellendoorn wordt het volgende gezegd over gebieden die meer aandacht en zorg verdienen omdat ze afwijken van de standaard kenmerken. Dit plangebied voldoet aan enkele van ondergenoemde punten en beleidsregels. Dit pleit ervoor dat afwijkingen van de standaardcriteria geoorloofd zijn, mits deze goed onderbouwd en met zorg behandeld worden.

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken en voor monumenten bestaan algemeen geldende criteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn. Voor alle overige vergunning plichtige bouwplannen geldt dat zij aan een gebiedsgerichte welstandstoets onderhevig zijn. In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen. Dit is het geval bij (Gemeente Hellendoorn, 2019):

- bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute;
- bouwwerken aan of nabij bijzondere elementen;
- bouwwerken naast of in de nabijheid van monumenten.

Algemeen (Hoofdstuk 7 Specifieke criteria – Welstandsnota Gemeente Hellendoorn, 2019):

In bijzondere situaties kan ervoor worden gekozen om het bouwwerk niet te toetsen aan de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar dienen in plaats daarvan de specifieke criteria te worden gehanteerd. Te noemen situaties zijn:

- bijzondere bouwlocaties in gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan en/of welstandsrichtlijnen van toepassing zijn;
- hoeklocaties die een functie vervullen als “toegangspoort” naar een bepaald gebied (zoals bebouwing aan rotondes).

Situering

Het ontwerp sluit aan bij gebiedseigen kenmerken maar wijkt af van enkele criteria betreft de standaard situering. Het gaat om een voormalige basisschool, deze had wat betreft de situering altijd al afgeweken van de welstandscriteria. Immers ging het niet om woonfuncties, maar een afwijkende functie die destijds aan andere eisen en uitgangspunten moest voldoen. Zo had de locatie een ruimere opzet en was er niet een directe verbinding met de straat. In de nieuwe ontwikkeling worden deze uitgangspunten gehandhaafd. Dit resulteert in wonen in het groen met parkeerplaatsen die subtiel aan de randen van de ontwikkeling zijn opgelost.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de bebouwing is duidelijk, het betreft eenvoudige hoofdvormen. De basisplattegrond bestaat uit rechthoekige vormen. De bouwmassa's bevatten twee tot drie bouwlagen. Het direct naastgelegen zorgcentrum “de Blenke” is een voorbeeld hoe een dergelijke bijzondere locatie kan beschikken over een hoofdmassa zonder kap. Door de nieuwbouwlocatie zonder kap op te leveren, sluit de nieuwe situatie beter aan bij het huidige beeld en diens kwaliteit. De bijgebouwen in dit plangebied worden afgestemd op de architectuur van de hoofdmassa's of zitten deels verwerkt in de hoofdmassa. Hierdoor blijft het aantal bijgebouwen gering en vallen ze in vormgeving weg ten opzichte van de hoofdmassa.

Aanzichten en Opmaak

De gevels zijn gesloten van aard en hebben een verticale compositie. De detaillering en kleurgebruik is eenvoudig en rustig. De bouwwerken hebben aardse materialen en kleuren en een duurzaam uiterlijk. Deze unieke locatie en type ontwikkeling maakt dat een plat dak een goede keuze. Bovendien was de basisschool die zich op het plangebied bevond ook uitgerust met een plat dak. Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat het toekomstige aanzicht op het plangebied ten opzichte van de huidige situatie niet drastisch zal wijzigen en dat dit geen afbreuk zal doen aan de ruimtelijke kwaliteit. De locatie wordt tevens onthard, door het weghalen van diverse pleinen en verharding. In plaats daarvan komt een groenstructuur terug met een wadi/waterberging, wat een positieve impuls zal geven aan de locatie en de omgeving.

4. Afbeeldingen project



Figuur 3: Afbeeldingen huidige en nieuwe situatie plangebied

IAA
Architecten

Locatie Leerlooierstraat 2 - Hellendoorn



1/500
2020032A

Datum: 14 oktober 2022

SITUATIE BESTAAND

Pagina 03



7 woningen type A
6 woningen type B
6 woningen type C
33 parkeerplaatsen
incl. 4 bestaande

IAA
Architecten

Locatie Leerlooierstraat 2 - Hellendoorn



1/500
2020032A

Datum: 14 oktober 2022

SITUATIE GEWIJZIG

Pagina 04



Figuur 4: Afbeeldingen huidige en nieuwe situatie plangebied



Figuur 5 en 6: Aanzichten ontwikkeling plangebied



5. Referentie en beelden uit omgeving

Figuur 7: materiaalgebruik



Figuur 8: Wonen in het groen (drie bouwlagen)



Figuur 9: Wonen in het groen (twee bouwlagen)



Figuur 10: Wonen in het groen (twee bouwlagen)



Figuur 11: Buurthuis de Blenke met plat dak



Figuur 12: Zorgcentrum de Blenke met plat dak



Figuur 13: Leerlooierstraat 29 t/m 23 met plat dak

Ad Fontem ruimtelijk advies

Stationsstraat 37

7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES