

= 12/15 =

Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur

24 mei 2022

1. Welstandsnota



GEBIED 1 | CENTRUM HELLENDOORN

→ Analyse gebied

Algemeen

In het overgangsgebied van het stroomdal van de Regge en de hoger gelegen gronden van de Sallandse Heuvelrug ontstond vroeg in de middeleeuwen de nederzetting Helleendoorn. Sinds de bouw van een kerk in de twaalfde eeuw groeide Helleendoorn uit tot een kern die tegen het einde van de zestiende eeuw bijna volledig verwoest werd. In 1850 bestaat het dorp voornamelijk uit woningen, een grote kerk en opvallend veel schoenmakerijen. Een deel van het centrum werd ingenomen door de Geuren, een gebied bestaande uit tuinen en fruitbomen, dat zowel in sociaal als in economisch opzicht een belangrijke rol vervulde.

Ruimte

Helleendoorn is ontstaan als flankesdorp. In het centrum zijn de structuren hiervan nog duidelijk her-

kenbaar. De Dorpsstraat is van oudsher de belangrijkste route en is vrij dicht bebouwd. De bebouwing staat dicht op de weg en kent kleine onderlinge afstanden. Richting het oosten van het gebied neemt de dichtheid wat af en ontstaat een ruimtelijker bebouwingsbeeld. Het gedifferentieerde karakter van het dorp wordt gegarandeerd door de individuele panden van verschillende aard. Kenmerkend voor het centrum van Helleendoorn zijn de statige woonhuizen, de historische boerderijtjes en uiteraard de kerken. Een groot deel van de bebouwing heeft een woonfunctie, maar er komen ook kleinschalige winkels voor.

Situering

De bebouwing is vaak op de weg georiënteerd, staat in een verspringende rooilijn en staat evenwijdig of haaks op de weg. Dit is echter niet van toepassing op de bestaande boerderijtjes die ten opzichte van

de weg zijn gedraaid. Omdat de bebouwing vroeger dicht langs de weg is gebouwd, zijn midden in het centrum open plekken ontstaan die karakteristiek zijn voor Helleendoorn. Een voorbeeld hiervan is de Geuren.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

In het gehele centrum van Helleendoorn wordt het beeld bepaald door daken. Dit geldt met name voor de straten waar de bebouwing laag is. In het gebied zijn diverse traditionele kapvormen te onderscheiden voor de hoofdgebouwen (o.a. zadeldak, schildkap, afgeknot schilddak en afgeknot zadeldak). Ze zijn over het algemeen gedekt met donkergrijze pannen. Een enkele keer komt ook riet voor. Daar waar de bebouwing hoger is, beginnen de gevels een grotere rol te spelen. Deze zijn opgetrokken uit baksteen, veelal in een roodbruine kleur. De ramen zijn meer hoog dan breed en vormen een verticale



compositie. Soms zijn ze voorzien van luiken. De hoofdvorm van de gebouwen is elementair, vaak in combinatie met een rijke detaillering. Dit geldt niet voor de boerderijtjes, die meer bescheiden zijn gedetailleerd. Langs de straten waar de bebouwing in de rooilijn is geplaatst, is de nokrichting veelal evenwijdig aan of haaks op de weg. In andere gevallen varieert deze.

Waardering

In het centrum van Helleendoorn bestaat veel waardering voor het diverse bebouwingsbeeld dat ontstaat door de historische esdorpstructuren, samen met de veelzijdigheid en authenticiteit van de bebouwing. Repetitie van dezelfde woningen is dus niet gewenst. Verder worden de open plekken, waaronder de Geuren, belangrijk geacht.



Beleidsintenties

Voor het centrum van Helleendoorn geldt een beleid van handhaven. Er zijn mogelijkheden voor het aanpassen van bestaande bebouwing, maar dan wel op een zorgvuldige manier waarbij de huidige kwaliteiten niet in het geding komen.

→ Welstandscriteria

Situering

- Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm met traditionele kapvorm aansluitend bij omliggende bebouwing
- Aan-en bijgebouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw

Aanzichten

- Traditionele compositie

Opmaak

- Baksteen en dakpannen (of riet) in kleur overeenkomstig de omliggende bebouwing
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen
- Rijke detaillering voor statige panden en bescheiden detaillering voor boerderijtjes

2. Welstand voor Reggeweg?

Opvallend is dat in de welstandsnota niet wordt ingegaan op het gebied Reggeweg/Dorpsstraat terwijl dit gebied toch in de ruimtelijke structuur een bijzonder gebied is. Het is een grote groene ruimte (enclave) in de ruimtelijke dorpsstructuur met daarin een niet meer in gebruik zijnde voormalig kerkgebouw in een moderne architectuur met plat dak met een hoogte van 10 meter en een platte aanbouw met een hoogte van 4 meter. Naast het kerkgebouw staat een voormalige pastorie zonder kap. Zowel de voormalige kerk als de aanbouw en de pastorie zijn niet van bijzondere architectuur en hebben door de opmerkelijke situering en verschijningsvorm in het bosgebied ook geen verwantschap met de meer dorpse identiteit van de bebouwing langs de historische wegenstructuur en de daaraan gelegen bebouwing.

Gesteld mag worden dat in de welstandsnota voor bebouwing in het gebied Reggeweg/Dorpsstraat geen expliciete eisen worden gesteld en dat het daarom, gelet op de huidige bebouwing in het gebied, aanvaardbaar is dat een moderne architectuur met platte daken op zorgvuldige wijze vormgegeven, mogelijk is.

3. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Reggeweg/Dorpsstraat is de mogelijkheid opgenomen om op een aantal zorgvuldig bepaalde plekken in het gebied woningen te bouwen. Na een onderzoek naar de waarde van het huidige bosgebied is geconcludeerd dat het aanbeveling verdient het bestaande bos beter te beschermen door middel van een expliciete bestemming bos en daarnaast ruimte te bieden voor de bouw van woningen op min of meer dezelfde plek als het huidige kerkgebouw met aanbouw en op twee bestaande open plekken in het bos.

Op de plaats van het voormalige kerkgebouw kan een woongebouw in drie bouwlagen worden ontwikkeld conform de bouwmassa van de kerk (maximaal 10 meter hoog) en ter plaatse van de aanbouw een woongebouw in twee bouwlagen. In de open plekken is ruimte voor maximaal één woning per plek.

4. Inspiratie

De bouwplekken in het gebied hebben ruimtelijk een volstrekt zelfstandige positie in de ruimtelijke structuur van het dorp waardoor er ruimte is voor een bijzondere architectuur die geïnspireerd is op de huidige in het gebied aanwezige bebouwing (kerk met aanbouw en pastorie) en niet gebaseerd hoeft te zijn op de historische karakteristiek van de bebouwing langs het oude wegenpatroon.

Juist door te kiezen voor een architectuur die zich zal kenmerken door bouwen zonder een kap, modern, zorgvuldig vormgegeven, met een horizontale belijning en qua materialisatie door glas, staal, metselwerk, hout en groene daken, eigentijds en duurzaam en geïnspireerd op de bijgevoegde sfeerbeelden, betekent dat er een bijzonder gebied in het dorp zal ontstaan met een hoge ruimtelijk en architectonische kwaliteit.

Om te voorkomen dat via bijvoorbeeld vergunningvrije bouwwerken het karakter van het bosgebied zal worden aangepast, is in het opgestelde bestemmingsplan gekozen voor bouwvlakken waarin woningen mogen worden gebouwd, inclusief bijgebouwen. Daarbij is gekozen voor een systeem waarbij de ruimte om de woningen is bestemd tot groen waarin geen gebouwen en ook geen vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht.

24 mei 2022

Inspiratie beelden



Architectonische inspiratiebeelden van de gewenste architectuur (figuur 3.3)

Nota ingekomen zienswijzen en voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Reggeweg-Dorpsstraat te Hellendoorn".