



BEELDKWALITEIT WIERDEN

LOCATIE “PLAN VAN BUUREN”

INHOUDSOPGAVE

- 1. inleiding**
- 2. huidige ruimtelijke situatie**
- 3. stedenbouwkundige uitgangspunten**
- 4. welstandscriteria**



Historische kaart van Wierden omstreeks 1900

1. inleiding

De gemeente Wierden wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling van winkels en appartementen aan het Burgemeester J.C. van den Bergplein. De locatie ligt aan de noordzijde van het plein en wordt omsloten door de Appelhofstraat en de Appelhofdwardsstraat. Aan de Appelhofstraat wordt een drie-onder-één-kap woningblok ontwikkeld dat tevens deel uitmaakt van het Plan van Buuren. Omdat dit woningblok aan de welstandscriteria van gebied 8 'Historische kern Wierden' zal worden getoetst, valt het echter buiten dit BKP.

De welstandsnota van de gemeente Wierden geeft aan dat voor de ontwikkellocatie 'Plan van Buuren' de gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor '8. Historische kern Wierden'. Deze welstandscriteria geven echter, vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie in het centrum onvoldoende sturing aan de beoogde uitbreidingslocatie. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk in het dorpsbeeld in te passen zal, vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten en de ligging in het centrum van het dorp, nieuw welstandsbeleid moeten worden opgesteld.

De gemeente Wierden heeft Het Overzicht gevraagd voor de betreffende ontwikkellocatie middels het opstellen van een Beeldkwaliteitplan nieuwe welstandscriteria, als toetsingscriteria, op te stellen.

2. huidige ruimtelijke situatie

In de late middeleeuwen aan de rand van een stuwwal, waarop zich een grote es bevond, ontstond een clustering van gebouwen. Deze clustering van gebouwen is op een organische wijze, met de kenmerken van een kransesdorp, gegroeid tot het huidige Wierden met op 1 januari 2010 12.714 inwoners¹. Het dorp is hiermee de grootste kern van de gelijknamige gemeente.

¹ Bron: <http://www.wierden.nl/Docs/Statistieken/Verzameldocument%20statistieken.pdf>



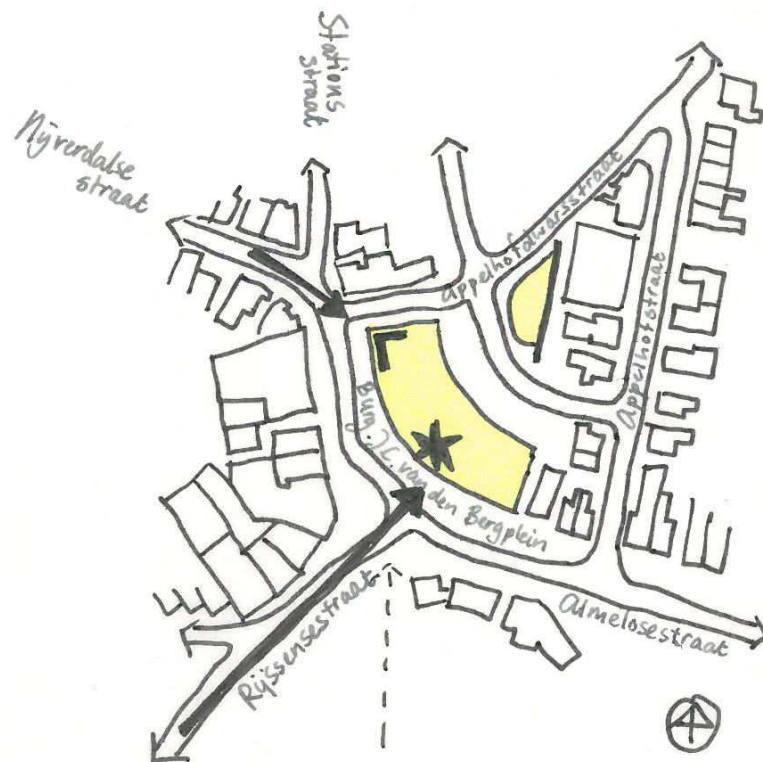
Op de kaart van omstreeks 1900 is te zien dat de stedenbouwkundige structuur van de kern Wierden werd bepaald door de Hexelseweg, de Vriezenveenseweg, de Nijverdalsestraat en de verbinding naar Rijssen en Almelo. Deze wegen komen samen op het huidige Burg. J.C. van den Bergplein. Met name langs deze straten was de bebouwing gesitueerd, waardoor niet echt sprake was van echte kernvorming. Pas in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is Wierden in korte tijd snel gegroeid. De 'historische wegenstructuur' is nog steeds te herkennen in de kern Wierden en bepaalt nu ook in grote mate de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Kenmerkend voor het huidige straatbeeld in het centrum van Wierden is de verscheidenheid aan bebouwing, zowel qua functie als verschijningsvorm. Dit beeld wordt bepaald door de plaatsing in een wisselende rooilijn, de verscheidenheid in vormgeving van de panden en de variatie in dakvormen, toe te passen kleuren en materialen en detailleringen (zowel stedenbouwkundig als architectonisch).

De bebouwing bestaat in het centrum van Wierden voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap of een platte afdekking. Toegepaste dakvormen zijn onder andere een (afgeplat) schilddak, zadeldak, mansarde daken en samengestelde vormen. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een aardkleur en de dakpannen zijn toegepast in verschillende kleuren zoals rood, oranje, grijs of bruin.

Verspreid door Wierden staat een aantal monumentale woonhuizen uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Ook heeft de 15^e eeuwse toren bij de N.H. Kerk aan de Burg. J.C. van den Bergplein een monumentale status en staat de toren van de R.K. Kerk op een markant punt.

Kenmerkend voor de betreffende ontwikkellocatie 'Plan van Buuren' is dat de huidige bebouwing hier geparcelleerd is en nu bestaat uit zes volumes met een eigen identiteit. De identiteit van de volumes wordt versterkt door een wisselende rooilijn en de afwisseling in kleur- en materiaalgebruik.



3. stedenbouwkundige uitgangspunten

De locatie van de beoogde ontwikkeling ligt aan het Burg. J.C. van den Bergplein in het centrum van Wierden en wordt begrensd door de Appelhofstraat en de Appelhofdwarstraat. Met de ligging aan het plein ligt de locatie op een markant punt in het stedenbouwkundige weefsel van Wierden. Op het plein komen de oude invalswegen samen. De bebouwing op de ontwikkellocatie vormt hier de beëindiging van de Rijssensestraat.

Het plan beoogt de realisatie van winkelruimte en 20 woningen:

- aan het Burg. J.C. van den Bergplein winkels en parkeren op de begane grond met daarboven 16 appartementen verdeeld over twee bouwlagen en twee penthouses op de derde verdieping;
- op de plek van de oude kringloopwinkel, aan de Appelhofdwarstraat, ruimte voor een vrijstaand gebouw;

Binnen deze opgave wordt het parkeren voor de bewoners opgelost in de parkeerkelder. Op begane grond niveau worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. De bovenliggende binnenplaats krijgt een groene uitstraling met het karakter van een binnentuin.

begeleidende bebouwing langs het Burg. J.C. van den Bergplein

Met de nieuwe bebouwing langs het plein wordt beoogd deze aan te laten sluiten op de bestaande bebouwingskarakteristieken van de historische invalswegen in het centrum van Wierden. Hierbij gaat het om de bestaande identiteit van Wierden en de variatie in het bebouwingsbeeld (situering, vormgeving, kleuren, materialen en detaillering). Ook dient de bebouwing, gezien de markante ligging, in het gevelbeeld zichtbaar, qua volume en vormgeving, te reageren op de zichtlijn van de Rijssensestraat.

vrijstaand gebouw aan de Appelhofdwarstraat

Aan de Appelhofdwarstraat wordt een vrijstaand gebouw gerealiseerd. Vanwege de ligging mag het gebouw qua vormgeving, kleuren, materialen en detaillering afwijken van de bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunt is dat het gebouw een autonome uitstraling krijgt en door haar bijzondere ronde vorm van de voorgevel van toegevoegde waarde voor de locatie is. Een hoofdzakelijk transparante uitstraling van het gebouw is hierbij gewenst. Aan de achterzijde grenst het vrijstaand gebouw direct aan achtertuinen. Daarom is alleen aan deze zijde een gesloten rechte gevel het uitgangspunt.

Referentiebeelden



Stedenbouwkundige inpassing - hoekoplossing



Stedenbouwkundige inpassing - parcellering



parcellering



parcellering

4. welstandscriteria

beleid en ontwikkeling

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven op basis waarvan de bebouwing van de ontwikkellocatie stedenbouwkundig en architectonisch zal worden beoordeeld. Deze richtlijnen gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in plaats van de gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Wierden zijn opgenomen.

De richtlijnen zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar omgeving en gaan vergezeld met enkele referentiebeelden die vooral als inspiratiebron voor ontwerp en inrichting zijn bedoeld en niet letterlijk moeten worden opgevat.

In de onderstaande opzet zijn zowel voor de begeleidende bebouwing langs het Burg. J.C. van den Bergplein als voor het vrijstaand gebouw aan de Appelhofdwardsstraat specifieke criteria opgesteld. Voor de bebouwing zijn respectievelijk voor vijf en drie onderdelen beoordelingskaders gegeven. Daarnaast zijn specifieke criteria opgesteld voor het plaatsen van reclame-uitingen en voor de overgang van het openbare parkeren naar de straat.

welstandscriteria voor de begeleidende bebouwing langs het Burg. J.C. van den Bergplein

Algemene criteria:

- *de bebouwing in de directe omgeving is richtinggevend voor nieuwbouw voor wat betreft de kenmerken kleinschaligheid, diversiteit, individualiteit, parcellering, mate van openheid tussen de gebouwen en de toe te passen kleuren en materialen en detaillering.*

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering:

- *ter plaatse van de aanrijroute Rijssensestraat: in de zichtas een hoogteaccent aanbrengen;*
- *ter plaatse van de hoek Appelhofdwardsstraat-Stationstraat een architectonische hoek ontwerpen (dus niet twee 'voorgevels');*

- *ter plaatse van aansluiting aan de Almelsestraat zijde een bescheiden gevelexpressie, die onopvallend aansluit bij de naastgelegen panden;*
- *nieuwbouw volgt de lijn van de weg (dus met bocht mee)*
- *subtiële verspringingen in de voorgevelrooilijn zijn toegestaan mits daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanleiding toe is;*
- *er moet een stedenbouwkundige 'wand' ontstaan.*

Massa en vorm

- *balkons mogen niet meer dan 1,5 meter buiten de gevellijn uitsteken;*
- *balkons mogen de architectuur niet domineren;*
- *balkons mogen geen monotone uitstraling van de gevels tot gevolg hebben.*

Gevels

- *zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met aandacht behandeld;*
- *ieder geparcelleerd volume reageert adequaat op zijn eigen specifieke stedenbouwkundige situatie;*
- *ieder geparcelleerd volume moet de indruk wekken een zelfstandige eenheid te zijn;*
- *per parcellering geldt: de pui van de winkel dient in samenhang met de bovenliggende gevel ontworpen te worden, aan weerszijden 'op de grond staan'.*

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- *verscheidenheid in kleur en materiaal per parcellering;*
- *glas, spiegelen oppervlakken en kunststof mogen niet toegepast worden bij beplating in gevels, behalve als ze passen bij de architectuur;*
- *er moet plasticiteit in de gevels aanwezig zijn.*

welstandcriteria voor het vrijstaand gebouw aan de Appelhofdwaarsstraat

Massa en vorm

- *autonome vorm*
- *aan straatzijde door ronde vorm en glaspartijen van toegevoegde waarde voor locatie*
- *aan achterzijde rechte muur*

Gevels

- *gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met aandacht behandeld.*

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- *materiaal, kleurgebruik en detaillering: Transparant gevelbeeld (geen massief gebouw);*
- *ruime dakoverstek.*

reclame (voor beide locaties)

- *een reclame-uiting dient qua plaatsing, vormgeving, materiaalgebruik, kleurstelling, typografie, detaillering en verlichting aan te sluiten bij pand en omgeving;*
- *de reclame dient stijlvol geïntegreerd te zijn in het gevelbeeld;*
- *de reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden;*
- *geen gebruik van knipperende/bewegende reclame, beplating en andere grote reclame-uitingen;*
- *gebruik van losse letters, reclame op markiezen of fraaie uithangborden, eventueel individueel verlichte letters;*
- *reclame-uitingen mogen bij woon-winkelpanden uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond worden aangebracht, niet aan de bovenverdiepingen of op het dak. Er moet ruimte zijn tussen de bovenkant van de reclame en de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping (integreren);*
- *ramen op de eerste verdieping mogen niet met reclames worden beplakt.*
- *Etalageruimten mogen alleen middels losse letters met reclame worden beplakt, met een maximum van 25% (gerekend met denkbeeldig kader om het woord)*

- *Geen vlaggenmasten*
- *Geen gebruik van lichtbakken evenwijdig aan de gevel*
- *Uithangborden loodrecht op de gevel eventueel uitgevoerd als lichtbak zijn wel mogelijk*

Openbare ruimten

- *de overgang van de openbare parkeerplaats naar de straat heeft een hoogwaardige kwaliteit*
- *de bovenliggende binnenplaats krijgt aan de achterzijde een groene uitstraling met het karakter van een binnentuin;*
- *voor de openbare ruimte maakt de gemeente een inrichtingsplan, welke aansluit bij de uitgangspunten van het 'Herinrichtingsplan openbare ruimte centrum Wierden'.*