

OKTOBER 2020

BEELDKWALITEITSPLAN DE HOOFDSTRAAT

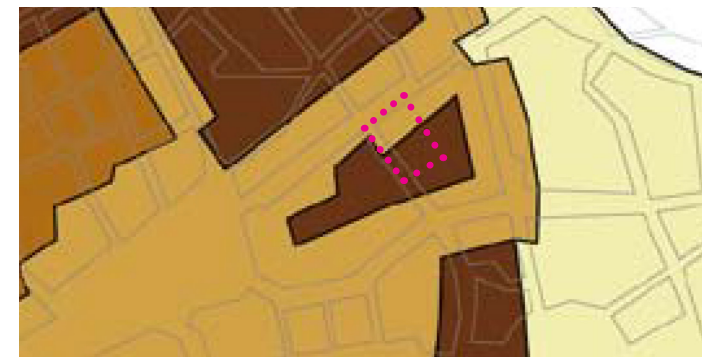
toetsingskader beeldkwaliteit.



situatie in 2017. De locatie ligt op de kruising van twee belangrijke straten: de Hoofdstraat en de Kanaalstraat



- vaste waarde 11: het creëren van voor Apeldoorn unieke woonmilieus
- woonmilieu 1: wonen boven nieuwe winkels
 - woonmilieu 2: wonen aan een hof
 - kernwinkelgebied
 - aanloopstraten



Vaste waarde 23: verschillende ontwikkelingsperioden

- historische kern
- kanaal en spoorzone
- Apeldoornse huisjes
- Centrum & Cityplan

INLEIDING

De vaste waarden uit het Regieplan zijn als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van de locatie van het voormalige PGEM-gebouw. Op enkele punten zijn aanpassingen gedaan; zo is er geen openbaar toegankelijk binnenhof en is het aantal m2 winkelvloer-oppervlakte en het aantal parkeerplaatsen sterk teruggebracht. Ook het maken van een 'dubbelachtje' heeft geen directe prioriteit meer. Wel is deze locatie nog steeds een 'brunpunt' te noemen en is het toevoegen van woningen nog steeds een doel. De overkoepelende ambities van een binnenstad die compact en compleet, eigen(zinnig) en groenblauw verankerd en bereikbaar is, gelden echter nog steeds. In dit document worden de uitgangspunten uit het regieplan die gaan over beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Hierbij zijn ook de doelstellingen uit de recent vastgestelde Welstandsnota nader gespecificeerd voor dit gebied. Ook is inspiratie uit het Dik Apeldoorns Stadsboek opgenomen.

Relevante vaste waarden uit het Regieplan

Vaste waarde 11: Wonen boven winkels aan de Kanaalstraat, aan de binnenzijde gericht op het hof. "Naast het aantrekkelijker maken van de hoven biedt het 'wonen aan het hof' een voor Apeldoorn uniek woonmilieu: wonen dichtbij de voorzieningen in de stad, maar in een relatief rustige woonomgeving." > *Aanvulling: een hof ligt bij voorkeur op maaiveld zodat een directe fysieke verbinding mogelijk wordt met de omliggende openbare ruimte. Voor de woonbeleving kan een hof natuurlijk wel op niveau liggen.*

Vaste waarde 23: Herkenbaar houden van verschillende ontwikkelingsperiodes in de binnenstad. Een typisch kenmerk van het 'uit dorp ontwikkelde stadscenarium' van Apeldoorn is de losse structuur van de bebouwing. De panden zijn grotendeels vrijstaand of onderscheiden zich anders duidelijk als aparte eenheden doordat in de loop der tijd jongere gebouwen tegen oudere zijn aangebouwd. Het resultaat is dat er veel doorzichten zijn; tussen gebouwen door naar de achterterreinen. Ook is er een duidelijke geleding in afzonderlijke gebouwen. Te herkennen aan een verschillende vorm, type, schaal, detaillering en ander materiaal. Dit geldt echter in veel

mindere mate voor de gebiedsdelen die sinds halverwege de 20ste eeuw grootschalig zijn ontwikkeld. Het is deel van de opgave om de losheid in de bebouwing te behouden. Het losse karakter zorgt voor een ontspannen stadsbeeld. De typische Apeldoornse kenmerken die bijdragen tot deze losheid, zijn vanzelfsprekend onderdeel van de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Deze kenmerken zijn:

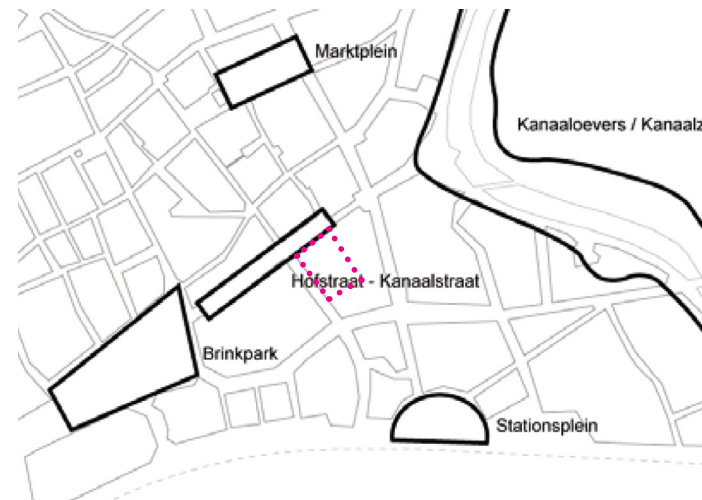
- de steegjes, poorten en doorzichten (de dwarsverbindingen en overgangszones tussen twee werelden: straat en binnenhof)
- de knopen en hoeken, een bijzonder element in het straatbeeld van Apeldoorn (de kruispunten die zorgen voor oriëntatie en herkenning)
- de tribunewerking (de gelaagdheid van de bebouwing van hoog naar laag en van laag naar hoog)
- een gevarieerd maar samenhangend straatbeeld.

Vaste waarde nr. 24: Het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur.

Vaste waarde nr. 28: het groot houden van open ruimtes. De grote open ruimtes leveren een belangrijke bijdrage aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de stad.

Vaste waarde nr. 29: Het ontwikkelen van de binnenhoven als onderdeel van het stedelijk leven. Met het herontwikkelen en op een aantrekkelijke wijze toegankelijk maken van deze gebieden worden deze verborgen locaties onderdeel van het stedelijk leven in plaats van dat het 'zwarte gaten' zijn in de stad.

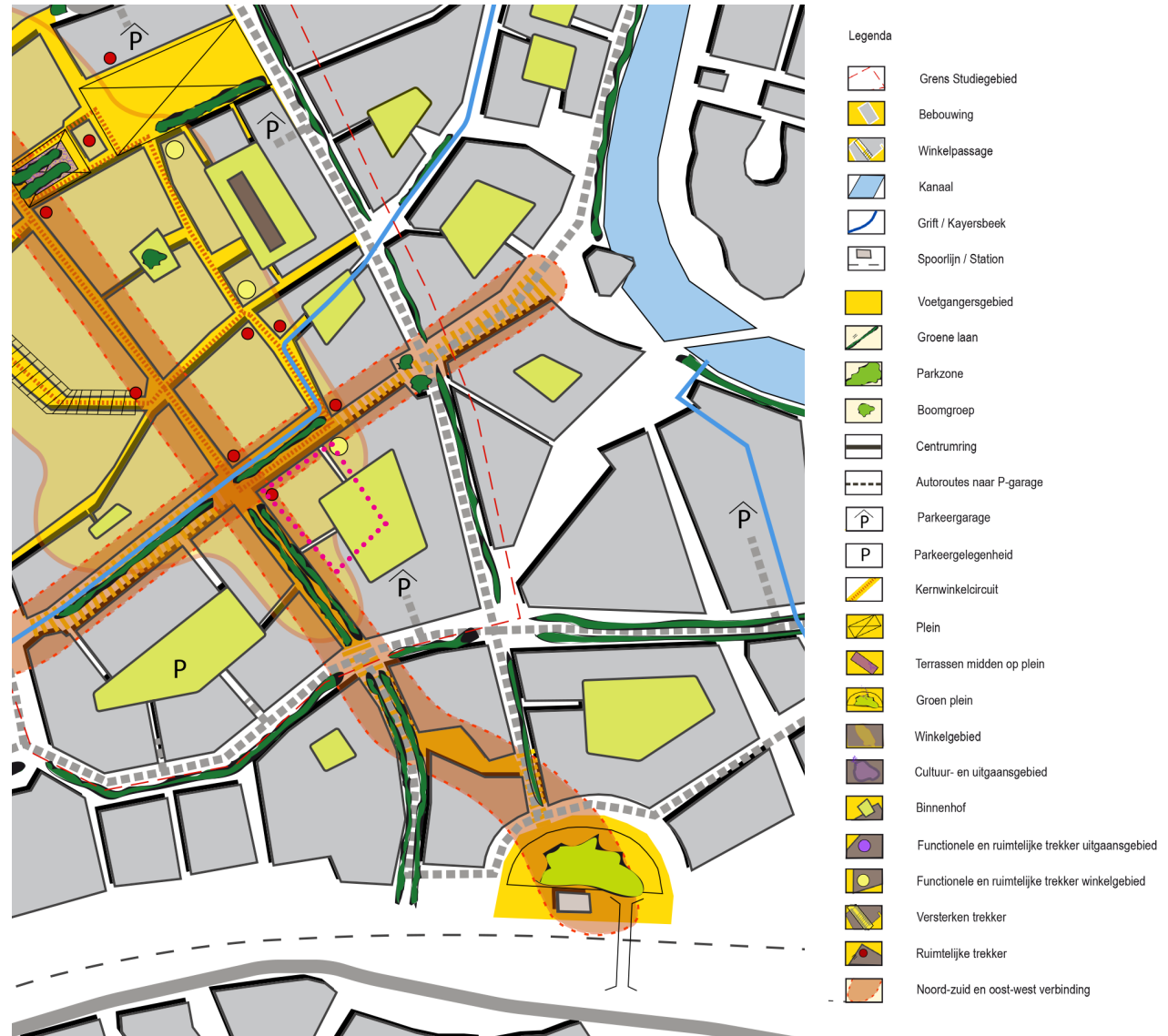
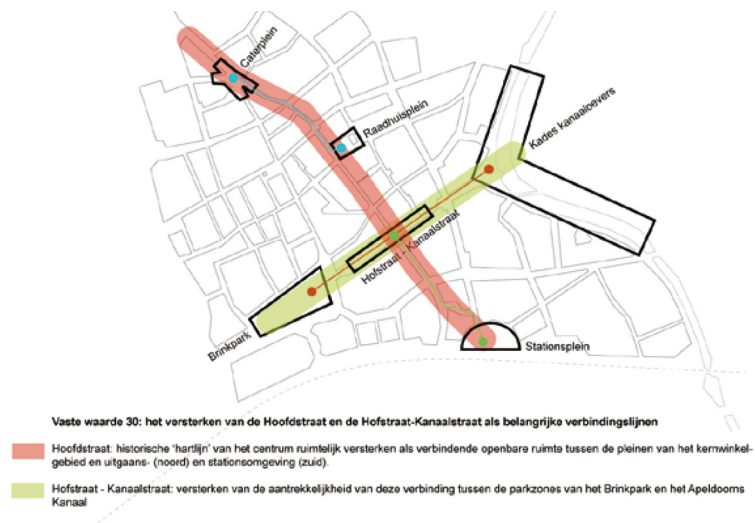
Deze vaste waarde bleek om twee redenen niet haalbaar te zijn: (1) Niet alle kavels rondom het binnenhof konden worden betrokken in de planvorming (binnenhof voorziet in parkeren van buurkavels), (2) de verbinding tussen de omliggende straten en het binnenhof is niet tot stand gekomen omdat de plint volledig in beslag wordt genomen door commercieel programma.



Vaste waarde nr. 30. Het versterken van de Hoofdstraat en de Hofstraat – Kanaalstraat als belangrijke verbindingslijnen.

Vaste waarde nr. 31. Het toevoegen van meer en ander groen

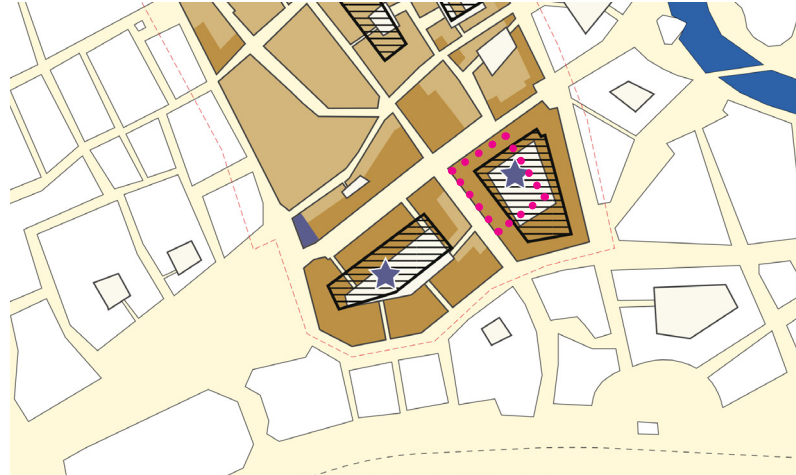
Vaste waarde nr. 32. Het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken.



plankaart uit het regieplan
(locatie De Hoofdstraat in roze gestippeld aangegeven).

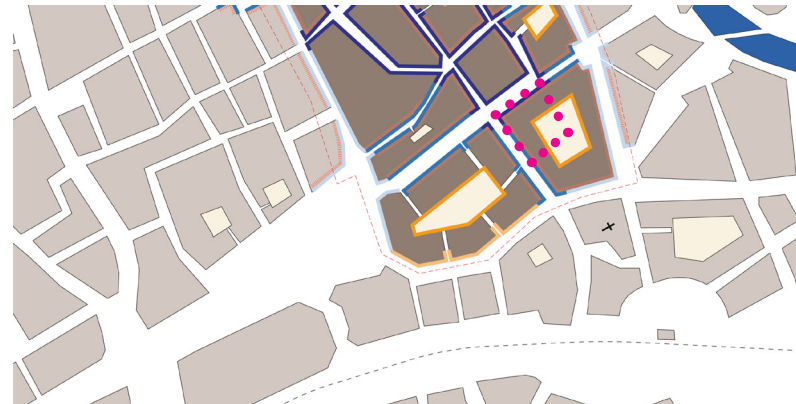
Een hoogteaccent van 10 lagen (max. 40m) met een basis bestaande uit 3-5 bouwlagen met tribunewerking

	Grens studiegebied
	2-3 bouwlagen, 6-11 m, bij tribunewerking: 4 bouwlagen max. 14 m
	3-5 bouwlagen, 11-17 m, bij tribunewerking: 4-8 bouwlagen max. 26 m
	6-10 bouwlagen, 18-30 m
	10-15 bouwlagen, 30-45 m
	Accent 10 lagen, tot 40 m, afhankelijk van hoogbouweffectrapportage
	Gelaagdheid door tribunewerking
	Spoorlijn/station
	Centrumgebied
	kanaal



Functies: gemengd aan de Hoofdstraat, winkelen aan de Kanaalstraat en wonen rondom het binnenhof.

Legenda	
	Grens Studiegebied
	Kernwinkelgebied, accent op winkels en winkel ondersteunende horeca
	Aanloopstraat, mix van winkels, horeca en dienstverlening
	Stadsstraat, mix van dienstverlening, doelgerichte winkels, kantoren en horeca
	Hof, accent op wonen
	Wonen op de begane grond
	Wonen boven (winkel) plint



STADSKOOKBOEK

Beeldbepalende ingrediënten

- Lappendeken van gebiedjes.
- Losheid en luchtigheid geeft charme.
- Lange lijnen geven houvast bij het vinden van de weg.
- Kruisingen en hoeken variëren het straatbeeld.
- Binnenterreinen: de verborgen schatten van de binnenstad.
- Historische panden zijn juweeltjes in de binnenstad.
- De Grift loopt door tot in het hart van de stad.
- Wonen in de binnenstad: bijzondere buurtjes.

Tips:

- Sluit aan op de gebiedskarakteristieken. Maak niet nog meer verschillen.
- Zet gebouwen naast elkaar maar plak ze niet aan elkaar vast, zodat het beeld 'los' blijft.
- Geef elk gebouw een eigen gezicht, zodat ze als individueel herkenbaar zijn.
- Zorg ervoor dat je tussen gebouwen door of langs gebouwen kunt kijken.
- Varieer in hoogte, waardoor je ook over daken heen door de stad kunt kijken.



De hoeken maken het beeld door uit te pakken met een torentje, een erker en hun ingang op de hoek te oriënteren.



Binnenterreinen: de verborgen schatten van de binnenstad
Door de losheid van het centrum zijn er op veel plekken open ruimtes achter de bebouwing. Daardoor zijn er ook legio steegjes, poortjes en doorzichten naar die ruimten achter de bebouwing, waar opeens zicht is op een andere wereld. Soms is dat een binnentuin zoals bij het Achterom, maar helaas zijn het vaker grote verharde parkeerplaatsen of plekken die vol staan met afvalbakken. Te vaak zijn het nog rommelkamers in plaats van schatkamers. Er ligt nog een grote uitdaging om de stad 'te kruiden' met mooiere en vooral groenere binnentuinen.

Bij het project De Hoofdstraat is ervoor gekozen het binnenterrein groen in te richten, maar niet openbaar toegankelijk te maken.

Steegjes, poorten en doorzichten: de verrassing van het net iets kunnen zien.... De steegjes, poortjes en doorzichten zijn voor het losse karakter van Apeldoorn net zo belangrijk als de binnenterreinen waar ze naartoe leiden. Ze verdienen daarom evenveel liefde en aandacht als de straat. Een lelijke doorgang die uitkijkt op een mooi binnenterrein is een gemiste kans.

Tips:

- Zorg ervoor dat woningen zo zijn ingedeeld dat er aan de straat wordt geleefd.
- Geef elk complex een eigen gezicht en een bijzondere architectuur.
- Elk wooncomplex heeft zijn eigen tuin die van buitenaf zichtbaar en het liefst ook toegankelijk is.



Sophiapark: een privétuin waar je naartoe kunt wandelen, vormt het hart van het woongebied. Genieten voor zowel bewoners als passanten.

Er is veel aandacht gegeven aan de aansluiting van de gebouwen op de straat. Parkeergarages zijn zoveel mogelijk verstopt achter woningen of winkels, zodat het beeld vanaf de straat prettiger aanvoelt.



Ook op kleinere schaal is het maken van verblijfsplekken belangrijk, zoals hier bij Klein Berlijn in de Hoofdstraat Zuid.

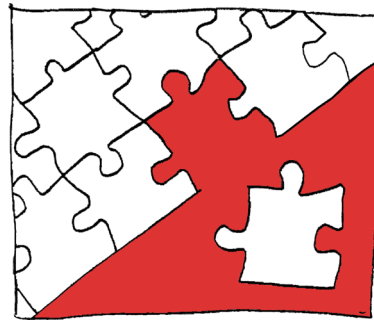
WELSTANDSNOTA

Doelstellingen

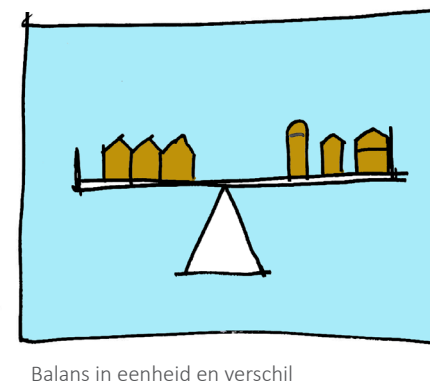
De ontwikkeling van de binnenstad heeft plaatsgevonden langs een aantal langgerekte wegen, die nu nog steeds de structuur bepalen. In de binnenstad heeft de geschiedenis vanaf de eerste bebouwing tot nu sporen achtergelaten. Dit heeft geresulteerd in een binnenstad met bebouwing uit verschillende perioden, waardoor de binnenstad soms wat gefragmenteerd over komt. De binnenstad wordt gekenmerkt door een relatief losse opzet, met vaak verspringende rooilijnen en ruimten tussen gebouwen. Soms zijn de fragmenten stevig genoeg om op zichzelf te staan, zoals het historische winkelgebied. Daar is behoud en versterking het uitgangspunt. Bij initiatieven in dit gebied is het belangrijk aan te sluiten op het bestaande: in de hoogte, geleding en in materiaalgebruik. De samenhangende verticale opdeling in plint, middendeel en een dak is kenmerkend voor de bebouwing.

Op veel plekken is de binnenstad zo fragmentarisch dat het lastig is om te oriënteren. Hier is de doelstelling dat nieuwe ontwikkelingen of bouwprojecten een bijdrage leveren aan het versterken van de samenhang en herkenbaarheid in de binnenstad. De levendigheid, die hoort bij een binnenstad kan worden versterkt door open en levendige plinten, door de voetganger centraal te stellen en de auto zorgvuldig in te passen, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. Woningen worden bij voorkeur ook aan de straat ontsloten en zijn zo ingedeeld dat er ook aan de straat geleefd wordt. Contact tussen de begane grond en de straat is gewenst. Naast de lange structuurbepalende straten, zijn doorsteken, stegen, poorten en binnenterreinen kenmerkend voor de stedelijke structuur van zowel het historische deel als van de nieuwe toevoegingen. De binnenterreinen zijn een middel om verbrokkelde structuren weer te verbinden en om meer afwisseling in buitenruimten te krijgen.

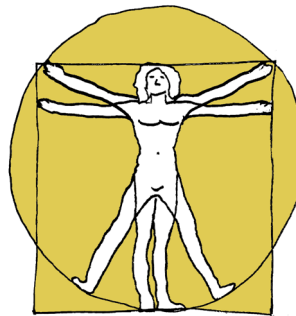
Thema's ruimtelijke kwaliteit



Bouwwerken zijn specifiek ontworpen in hun omgeving



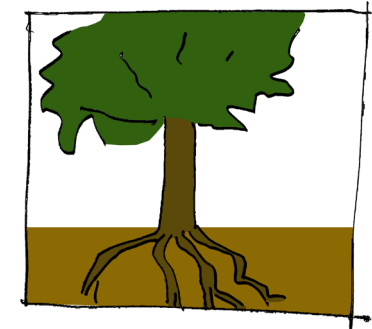
Balans in eenheid en verschil



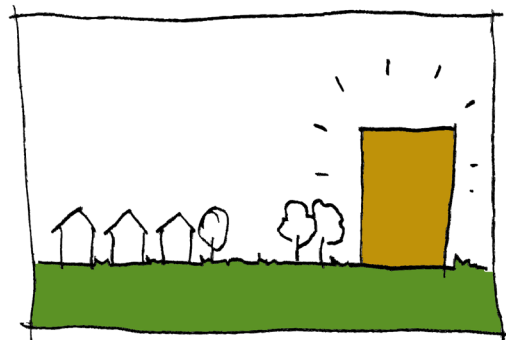
De klassieke regels



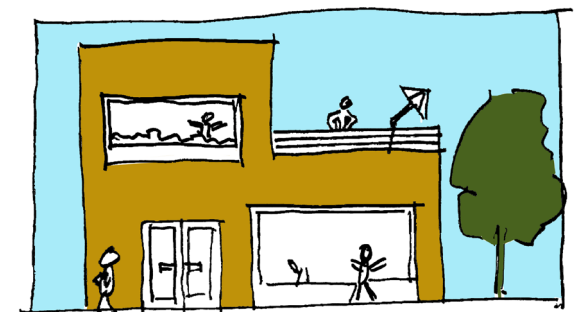
Zichtbare levendigheid



Alles ademt groen



Apeldoornse maat



Duurzaamheid

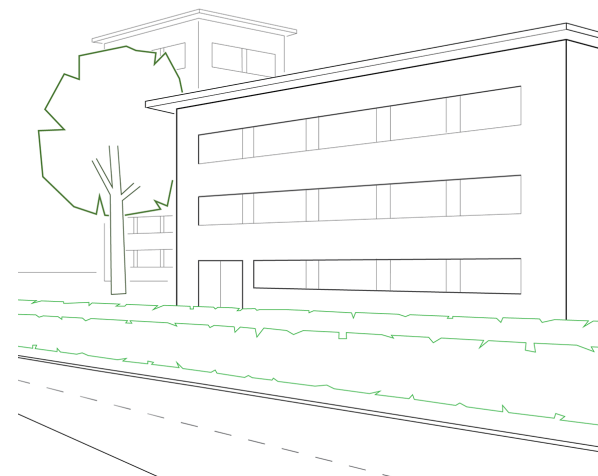
Thema's ruimtelijke kwaliteit



Diversiteit in kapvorm, rooilijn en gevelindeling. Van in de binnenstad dicht op of tegen elkaar en naar de randen van de binnenstad met meer tussenruimte. De pandbreedte varieert tussen 4 en 8 m. Bij grotere panden is de gevel verticaal opgedeeld. De indeling van de gevel is voornamelijk verticaal gericht. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk mits ze een individueel karakter kennen.



Grote blokken met veelal appartementen of kantoren en een begane grond met vaak commerciële functies die in een rechte rooilijn en geschakeld staan. Door de min of meer gelijke hoogte, korte afstand tot de weg en hoogte van minimaal drie verdiepingen vormen ze een stedelijke wand en een duidelijke afbakening van de openbare ruimte. Ieder blok heeft zijn eigen vormgeving. Elk wooncomplex heeft een tuin of binnenterrein.



Stedelijke bebouwing die veelal samengesteld is uit meerdere volumes. De gebouwen maken stedelijke wanden aan de straatzijde met openingen naar binnenterreinen. Ieder gebouw heeft zijn eigen uitstraling ten opzichte van omgeving. Bijzondere aandacht nodig voor de entree en de aansluiting van het gebouw op de straat, in het bijzonder op de hoeken. Vermijd bergingen en gesloten gevels op ooghoogte. Zorg aan alle zijden voor een aantrekkelijk beeld. Clusters van gebouwen hebben een eigen interne samenhang.

Algemene doelstellingen reclame

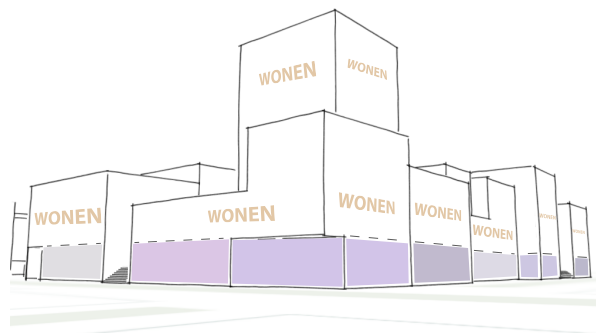
De volgende algemene doelstellingen zijn bij alle reclames van toepassing om te komen tot een hoogwaardige uiting:

- Ondergeschikt karakter - Reclame-uitingen mogen niet de ruimtelijke kwaliteit van gebieden overschreeuwen. Losse belettering heeft de voorkeur, hier is in beginsel meer mogelijk dan bij lichtbakken of reclameplaten.
- Verband met activiteit perceel en pand - De reclame heeft een rechtstreeks verband met de activiteiten op het perceel en/of in het pand op het perceel. Een uitzondering hierop betreft aankondigingen / verwijzingen van evenementen.
- Respecteren van de cultuurhistorische waarden - Reclame is een ondergeschikt onderdeel van het gevelbeeld. Gevels domineren en blijven intact. De samenhang en structuur van gevels dienen bovendien behouden te worden. De reclame is zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.
- Passend in context - De reclame is in aantal, vormgeving, afmeting en kleur afgestemd op de directe gevel en de omgeving.

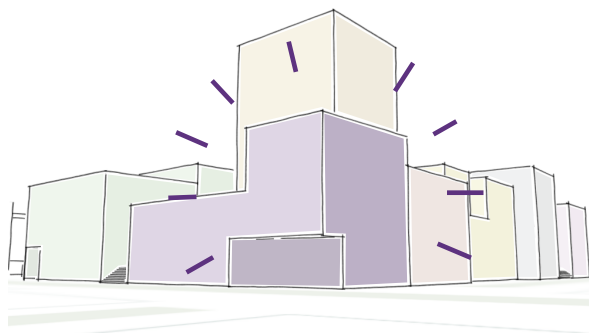
- Kwaliteit en duurzaamheid - De reclame straalt kwaliteit uit in duurzame materialisering en grafisch resultaat.
- Terughoudend met uitstallingen. In de openbare ruimte wordt terughoudend omgesprongen met reclame, uitstallingen, verkooppunten en verwijsborden. Ze mogen het overzicht op de verkeerssituatie niet verstoren, zijn passend in de context en mogen elkaar onderling niet concurreren (geen wildgroei).

Voor specifieke eisen zie www.apeldoorn.nl/welstand

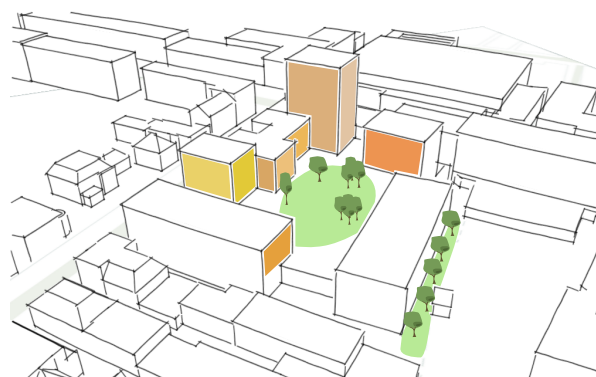
Vertaling naar de locatie



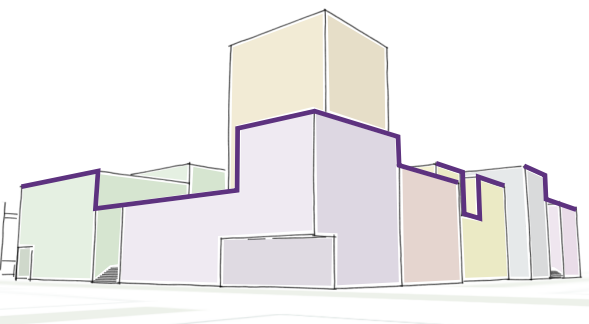
Commerciële functies en entrees woningen in de plint en aan de straatzijde, woningen op de verdiepingen.



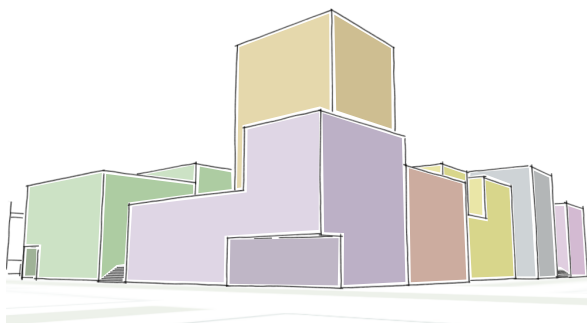
Maak bijzondere hoeken en knopen ter oriëntatie en herkenning.



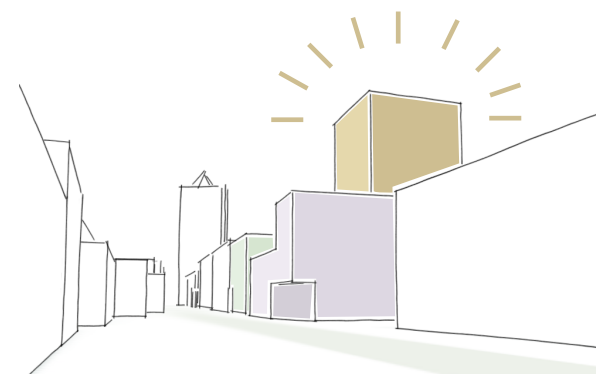
Wonen rondom een groen binnenhof en groene overgang naar overig binnenterrein.



Gelaagdheid in bebouwing door verspringende hoogtes.



Losse structuur van aparte eenheden met duidelijke geleiding in afzonderlijke gebouwen.



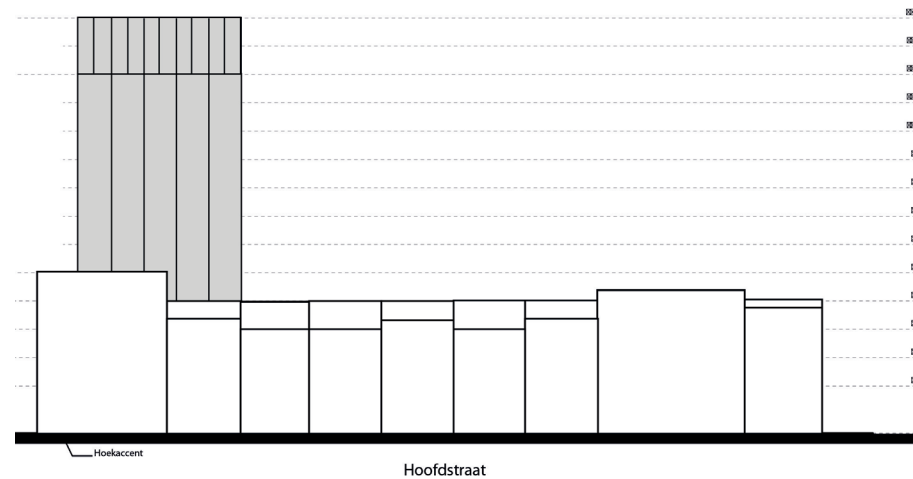
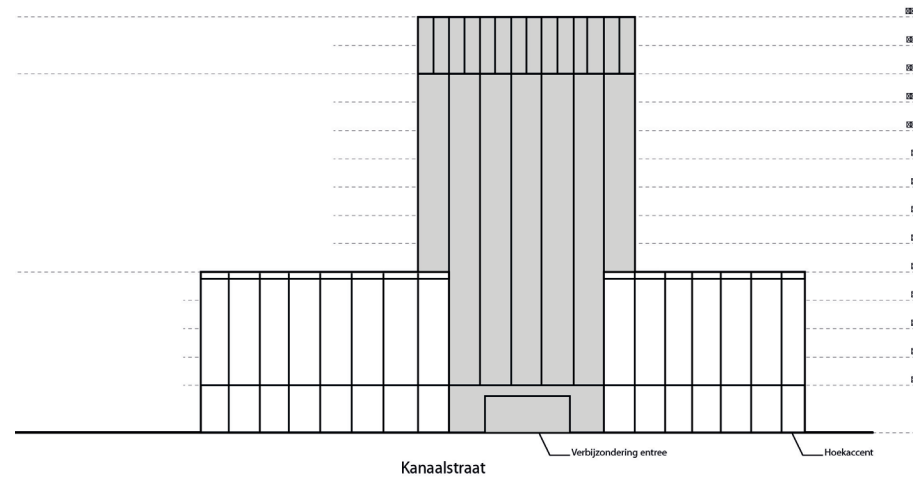
Hoogteaccent en versterken van de lijn Brinkpark - Apeldoorns kanaal met de Kanaalstraat als grote open ruimte



Versterken Hoofdstraat als historische 'hartlijn' met individuele panden en beperkt verspringende rooilijn.

Uitwerking geleding in Kanaalstraat en Hoofdstraat

In de uitwerking kan een verschil gemaakt worden tussen de gevel aan de Kanaalstraat en die aan de Hoofdstraat. Aansluitend bij het historische karakter, is de onderverdeling aan de Hoofdstraat kleinschaliger dan aan de Kanaalstraat. Wel is een duidelijke verticale geleding in beide straten noodzakelijk om toch een vorm van samenhang tussen beide bouwdelen te behouden. De tribinewerking wordt versterkt door de toren naar achteren te plaatsen en afwijkend vorm te geven en te materialiseren. Ook hier dient de samenhang met de onderbouw behouden te blijven. Dit kan betekenen dat basement en toren familie van elkaar zijn, zodat ook de gevel aan de Kanaalstraat een verdere onderverdeling krijgt.



REFERENTIEBEELDEN THEMATISCH

geleding en massa-opbouw



Individuele blokken met verspringende daklijnen vormen samen een stedelijke wand. Aan de zijde van de Hoofdstraat is een sterkere parcellering dan aan de zijde van de Kanaalstraat. Dit sluit aan bij het verschil in karakter (ontstaansperiode) van beide straten.

Binnentuin



Robuuste binnentuinen zorgen voor groene luwe verblijfsplekken en unieke woonmilieus.

Benut de potentie van het dak



De daken bieden ruimte voor collectieve privétuinen die tevens zorgen voor verkoeling en waterbergend vermogen.

Overgang openbaar-privé

Een brede of smallere stoepstrook direct tegen het gebouw biedt ruimte voor een terras. Een deels terugliggende rooilijn maakt meer ruimte voor terrassen, maar dient de continuïteit van de Hoofdstraat niet te verstoren.



Ruimte voor terras tegen gevel



openheid op de begane grond

Gelaagdheid



Gelaagdheid door tribunewerking



De toren onderscheidt zich van de andere bebouwing door bijvoorbeeld een eigen kleur en dieptewerking in de gevel.

entree's



De collectieve entrees van de appartementen zijn aantrekkelijk vormgegeven en zijn gesitueerd aan de straatzijde en/of het groene binnenterrein.



Bevoorrading gebeurt inpandig.

Zichtbare levendigheid



Grote raampartijen op de begane grond zorgen voor interactie tussen binnen en buiten en voorkomen een anonieme openbare ruimte.

Bijzondere hoeken



Verbijzondering van de hoek.



Commerciële ruimtes in de plint zorgen voor levendigheid op straat.

Referentiebeelden per deelgebied: Hoofdstraat



Loggia's / open hoek



gereduceerde gevelopeningen / bijzondere details metselwerk



Parcellering



kleine gevelopeningen / vriendelijk beeld



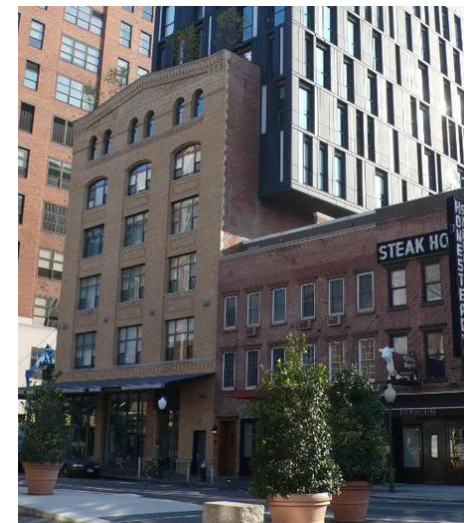
hoogteverschillen dakrand



Begane grond open naar de straat



Ruimte voor terras tegen gevel



kleinschaligheid

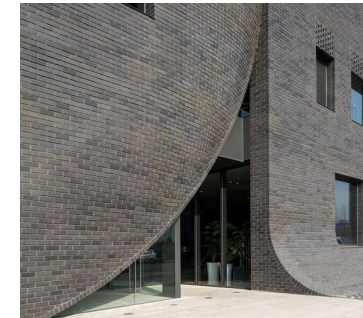
Referentiebeelden per deelgebied: Kanaalstraat



Ritme van groot naar klein / ontwerpen als 1 bouwblok



Ritme + verhoudingen



Verbijzondering entree



Verbijzondering entree



Ritme + verhoudingen



eenvoudige rechthoekige openingen



Open begane grond + grote ramen



Raster van openingen



schaal in metselwerk



Raster in metselwerk



Basement / tussenlid / beëindiging

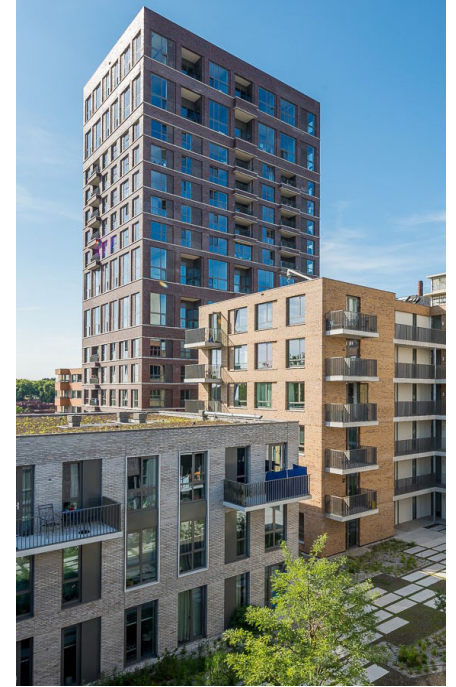
Referentiebeelden per deelgebied: Binnenterrein



Verskillende hoogtes en toch een rustig beeld



Aanleg van binnenpark



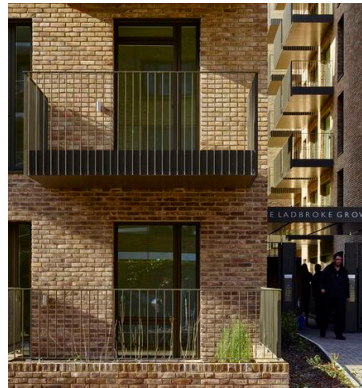
kleurnuances van bouwblokken



Gallerij + balkons



Hoge onderdoorgang / enkele bakstenen kolommen



Eenvoudige hekken



Aanleg van binnenpark

Referentiebeelden per deelgebied: toren



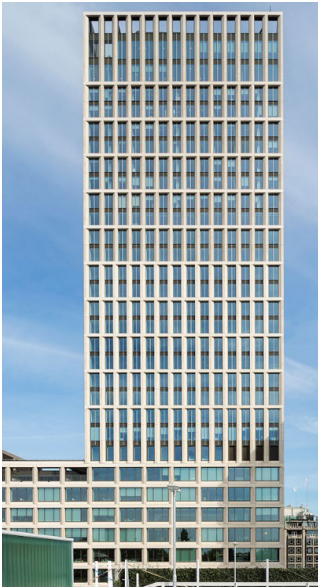
moenie verhouding tussen horizontaal en verticaal



Bovenste lagen koppelen



Basement en toren familie van elkaar



Verticaliteit / verfijning in kroon van de toren



Open en dichte vlakken / verticale ramen



Verticaliteit / verfijning in kroon van de toren



Verticaliteit

Referentiebeelden per deelgebied: gevels zuid-oost en noord-oost



Ritme van gevelopeningen



Loggia's



Ook dichte gevelvlakken



Dicht en open



kracht door herhaling



eenvoudige en functionele gevelopeningen

SAMENVATTING TOETSINGSCRITERIA

BEELDKWALITEIT

Oriëntatie	bestemmingsplan is maatgevend	Er grenzen nergens achterzijde van de bebouwing aan de openbare ruimte; De constructievegevels ("zijgevels") van de bouwblokken, alsmede alle bovendakse kopgevels, zullen als volwaardige gevels worden uitgewerkt, evenzeer om het stedenbouwkundige beeld, als om de overhoekse oriëntatie vanuit de woning gestalte te kunnen geven;
Architectuur, massa en dakvorm		Er is een goede evenwicht nodig tussen repetitie en verbijzondering; Het voorgevelvlak heeft een uitgesproken karakter door toepassing van naar voren- en terugspringende delen zoals; erkers, balkons, loggia's, dakoverstekken en kroonlijsten; Bergingen van appartementen zijn uit het zicht geïntegreerd in het bouwvolume ; Bouwvolumes doen zich niet voor als een opeenstapeling van lagen, maar zijn ontworpen als een afgeronde totaalvorm met een voet, een midden en een top;
Materialisatie		Een robuuste materialisering, in baksteenarchitectuur, waarbij het kleurenpalet van de totaalcompositie op elkaar is afgestemd. Reliëf en afwijkende metselverbanden geven de gevels detail en plasticiteit. Om het pandsgewijze karakter van de straatwand te accentueren, worden er verschillende soorten bakstenen toegepast met een andere (contrasterende) kleurstelling; kleuren passen in het palet van de (historische) Hoofdstraat; Combinaties met keramische materiaal, geschilderd metselwerk en Keimwerk, stucwerk (Kratz-putz-kwaliteit) is mogelijk, aan de hofzijde kan ook plaatmateriaal, waaronder hout worden toegepast; Er wordt aandacht gevraagd voor het kleurgebruik op de vaak vergeten delen, zoals de onderzijde van het dakoverstek (reflectie-effect), onderzijde van poorten (sociale kwaliteit) en de bergingen (duurzaam beeld van het binnengebied).
Ontsluiting		Ontsluiting vindt zo veel mogelijk plaats aan de voorzijde van het gebouw; Trappenhuizen zijn ontworpen als integraal architectonisch bestanddeel van het betreffende eenheid; Entrees verdienen bijzondere expressie binnen het architectonische beeld.
Erfafscheiding en poorten	aanbeveling (niet vergunningplichtig)	De balkonafscheidings die grenzen aan de openbare ruimte zijn geïntegreerd in de architectuur, met voldoende afscherming, zodat er geen aanleiding is om de privacy door middel van een timmerwinkel te beschermen; Collectieve privé-ruimtes zoals laad- en loshoven en brandgangen zijn altijd afsluitbaar middels een als kunstwerk ontworpen hekwerk.
Openbare ruimte		Het onderscheid tussen openbaar en privé is helder. Er komen geen onduidelijk beheerssituaties voor; Bij vormgeving van de bouwblokken dient rekening te worden gehouden met een goede inpassing wat betreft hemelwaterafvoer.

© 2020 Gemeente Apeldoorn