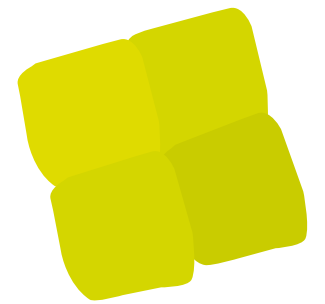




Hoofdstraat 118 te Zuidwolde Beeldkwaliteitsplan

8 september 2011 277.35.00.00.10.00





Hoofdstraat 118 te Zuidwolde

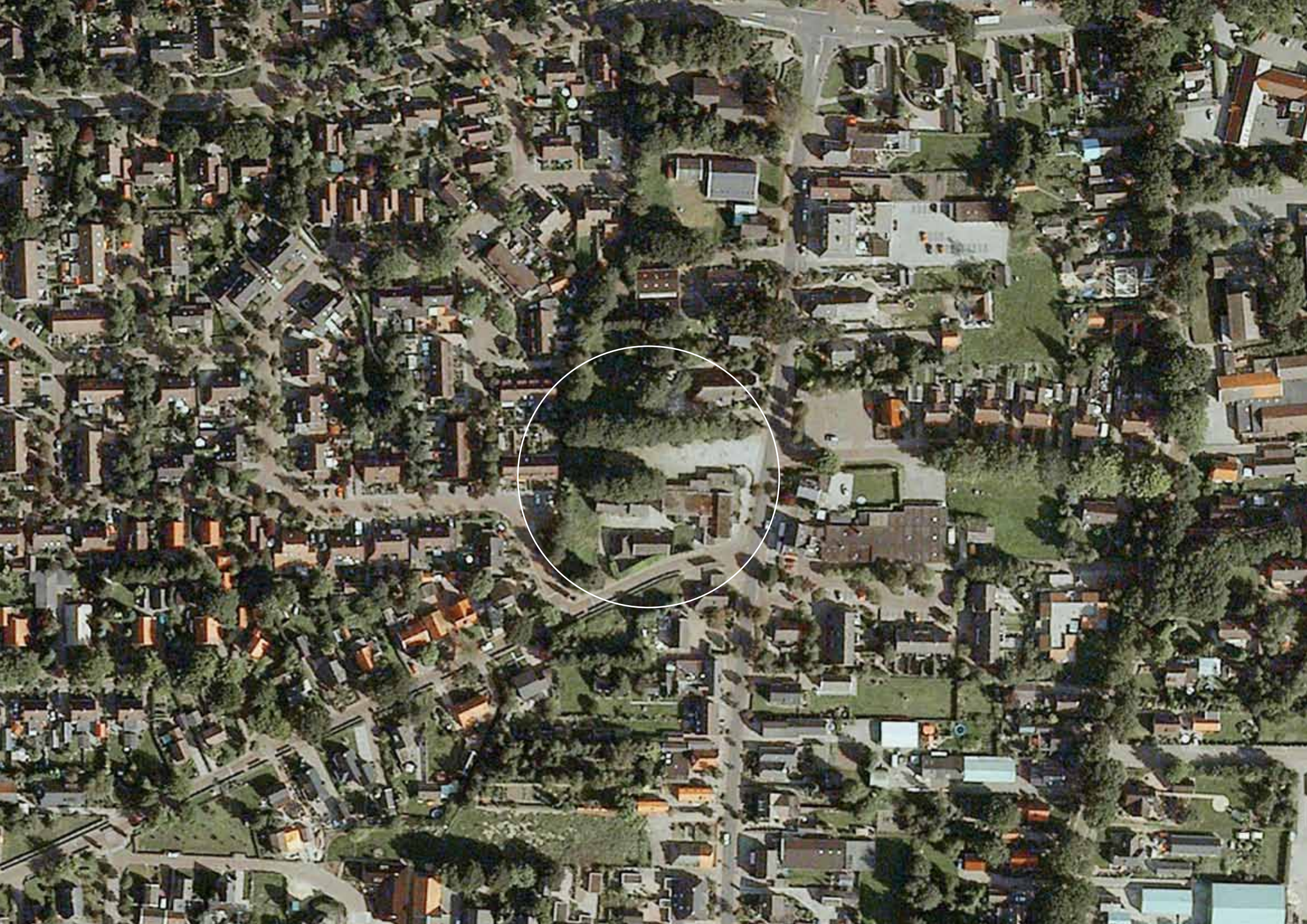
Beeldkwaliteitsplan

8 september 2011 277.35.00.00.10.00



Inhoud

<u>1.0</u>	Inleiding	
	1.1 Locatie	07
	1.2 Planvorming	07
	1.3 Aanleiding	07
<u>2.0</u>	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	
	3.1 Situering	09
	3.2 Hoofdvorm	11
	3.3 Materialisering en detaillering	13
	3.4 Inrichting terrein	15



1.0 Inleiding

*luchtfoto
plangebied*

1.1 Locatie

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een opsomming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de invulling van een gat aan de Hoofdstraat in Zuidwolde. Het gat betreft de locatie van voorheen café de Vries. Qua stedenbouwkundige typering gaat het hier om een locatie in het historische centrumlint. Preciezer gezegd in de aanloop van het echte centrumlint. Stedenbouwkundig is de typering er een van gemengde functies met langsparkeren, hier en daar een winkel afgewisseld met wonen, waarvan veel voormalige agrarische bedrijven die met hun karakteristieke boerderijvorm van voortuin, voorhuis en grote schuur de beeldkwaliteit van de omgeving van de voorliggende inbreidingslokatie vormen. Ook de karakteristieke verkaveling in de vorm van smalle diepe slagen vindt zijn vertaling in schermen van bomenrijen loodrecht op de Hoofdstraat.

1.2 Planvorming

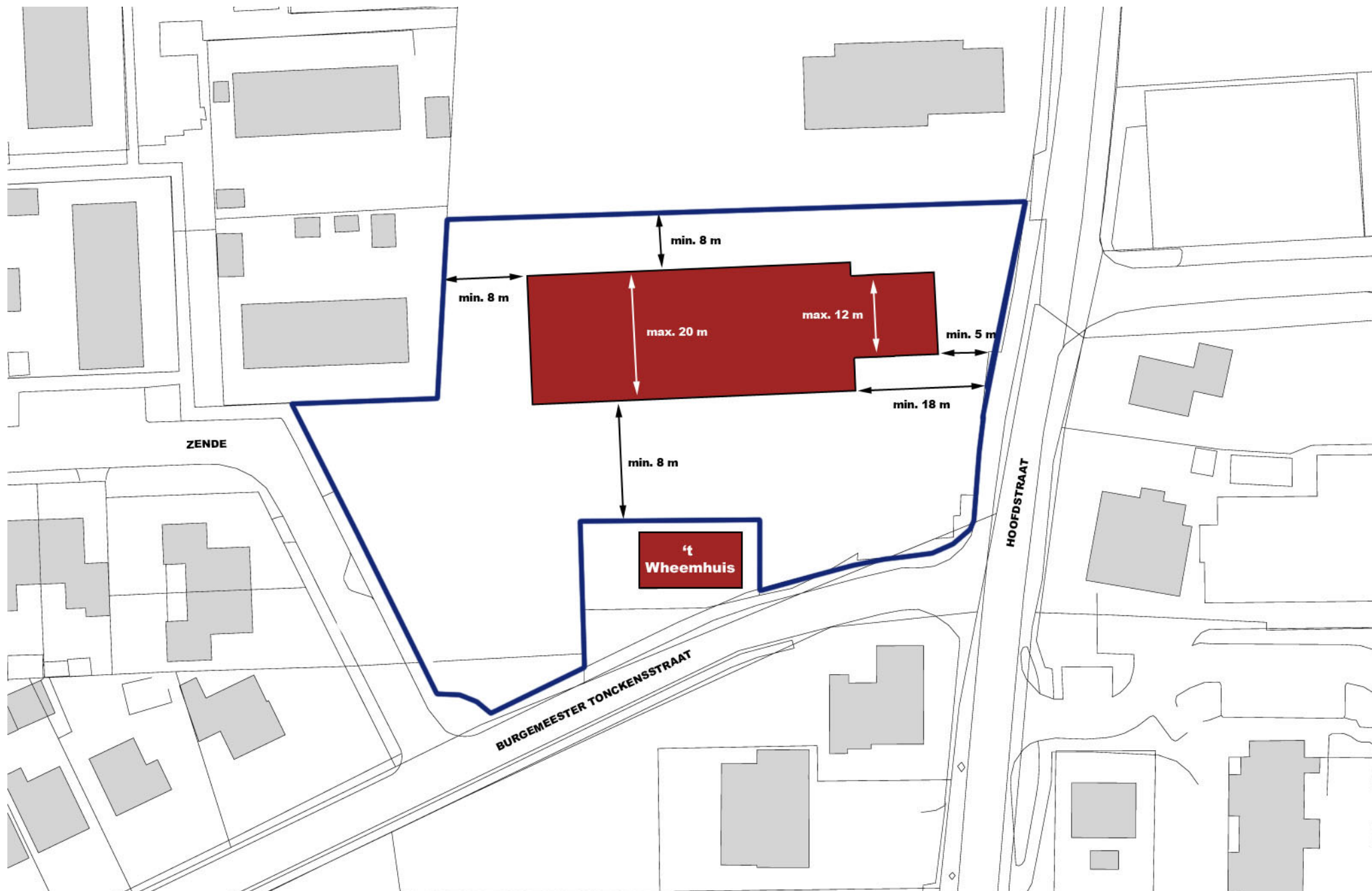
Bij de voorgestelde invulling is dwingend ingespeeld op een presentatie van de nieuwbouw aan de Hoofdstraat die sterk verwijst naar de karakteristiek van de voorzetgevels van de voorhuizen van de omgeving. Ten aanzien van de invulling van de achterliggende bebouwing, waar in de omgeving grote schuren zijn gebouwd, is de verwijzing minder dwingend uitgewerkt omdat de bomenrijen op de slagenverkaveling de beleving van de achterliggende bebouwing veelal aan het zicht onttrekt.

In het ontwerpproces lag de nadruk op een luchtige, eigentijdse invulling of een referentie van wonen onder de rieten kap. In het proces is er steeds van uitgegaan dat het karakteristieke Wheemhuis behouden blijft en mogelijk zelfs in de toekomst een functie kan vervullen voor de nieuwe bewoners van voorheen cafe de Vries.

1.3 Aanleiding

In de welstandsnota is in paragraaf 3.4 aangegeven dat voor grotere projecten, die een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld tot gevolg hebben, een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld. Voorliggend plan voorziet hierin. Het beeldkwaliteitplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van het nieuwe appartementengebouw en de inrichting van het openbare gebied. Formeel krijgt dit beeldkwaliteitplan zijn beslag als aanvulling van de welstandsnota.

De procedure van het beeldkwaliteitplan wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan vormt - naast het bestemmingsplan - een toetsingskader voor de binnenkomende bouwaanvragen.



Situering bebouwing met in blauw de begrenzing van deze aanvulling op de welstandsnota: deelgebied Hoofdstraat 118 Zuidwolde

2.0 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

maten en
afstanden

2.1 Situering

Ten aanzien van de plaatsing van het bouwvolume gelden de onderstaande richtlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kop die refereert aan het voorhuis van een boerderij en in de achterbouw die vrij mag worden vormgegeven en door de ligging op het terrein een groot volume rechtvaardigd.

De kop

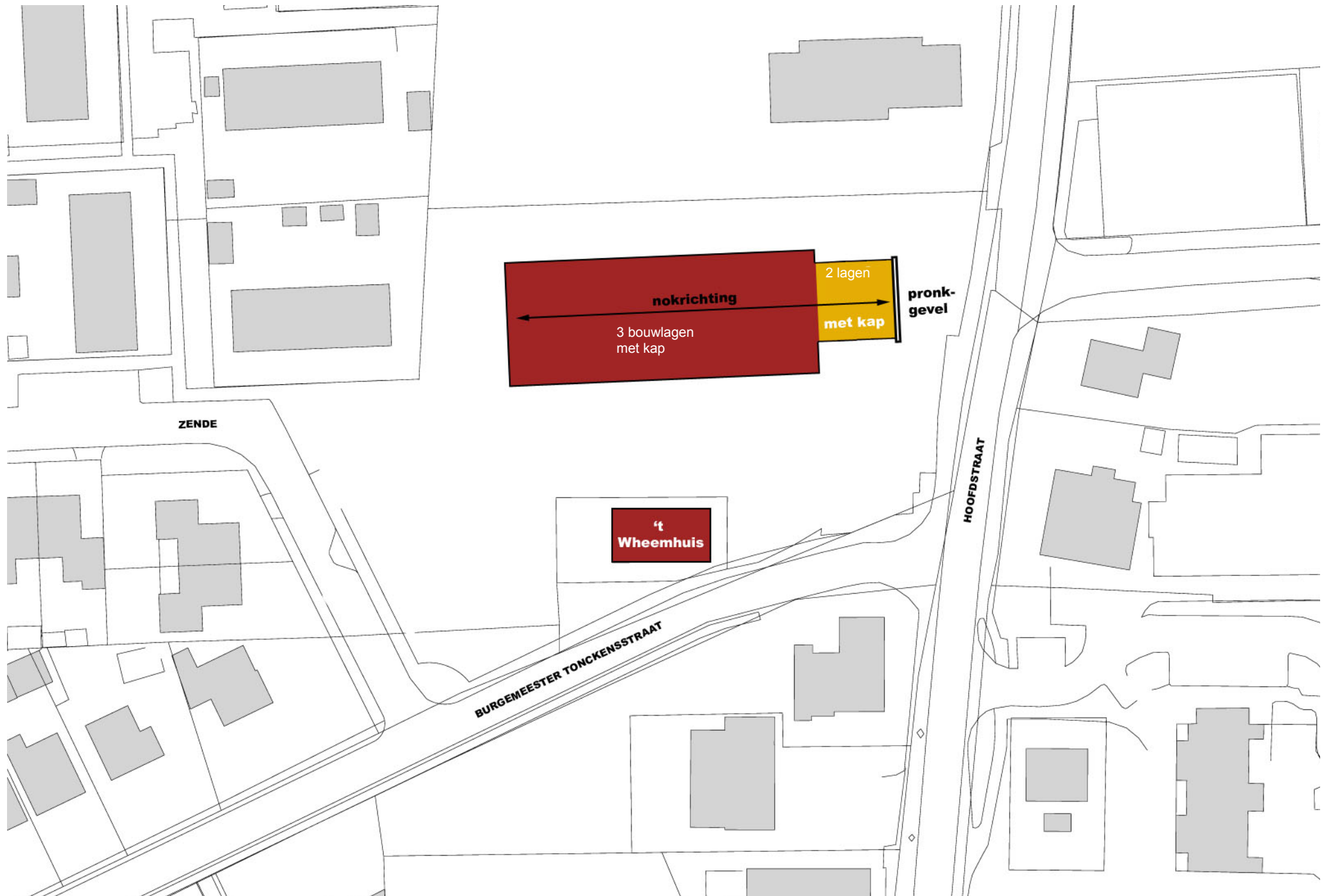
- De bebouwing staat met de voorgevel in een gestaffelde rooilijn conform de naastgelegen boerderij.
- De kop staat op het kortse punt minimaal 5 meter uit de voorerfgrens (volgens de hiernaast afgebeelde kaart).
- De maximale breedte van de kop is 12 meter.

De achterbouw

- De achterbouw staat op het kortste punt minimaal 18 meter uit de voorerfgrens.
- De maximale breedte van de achterbouw is 20 meter.

Overige richtlijnen voor de situering

- De hoofdrichting van de bebouwing volgt de richting van de slagenverkaveling.
- Het bouwvolume houdt minimaal 8 meter afstand ten opzichte van de achterste en zijdelingse erfgrenzen.
- De gemeenschappelijke entree bevindt zich aan de zuidzijde van het gebouw, grofweg ergens tussen de kop en de achterbouw.



2.2 Hoofdvorm

Ten aanzien van de massaopbouw van het bouwvolume gelden de onderstaande richtlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kop die refereert aan het voorhuis van een boerderij en de achterbouw die vrij mag worden vormgegeven.

De kop

- De kop is twee lagen met kap.
- De nokrichting is evenwijdig aan de slagenverkaveling, eventueel voorzien van een dakspiegel aan de voorzijde.
- De voorgevel heeft het karakter van een pronkgevel die als zelfstandig element vóór de achterliggende kap wordt gezet, gekenmerkt door een symmetrische compositie met kleinschalige raamopeningen die zich gedragen als gaten in de gevel.
- De hoogte is maximaal 11 meter.

De achterbouw

- De achterbouw is in drie bouwlagen met een forse kap.
- De nokrichting is evenwijdig aan de slagenverkaveling.
- In de totale achterbouw worden maximaal drie woonlagen ondergebracht.
- De hoogte is maximaal 14 meter.



voorgevel (oost)



zijgevel (noord)



achtergevel (west)



zijgevel (zuid)

2.3 Materialisering en detaillering

Ten aanzien van het materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering van het bouwvolume gelden de onderstaande richtlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kop die refereert aan het voorhuis van een boerderij en de achterbouw die modern vormgegeven mag worden.

De kop

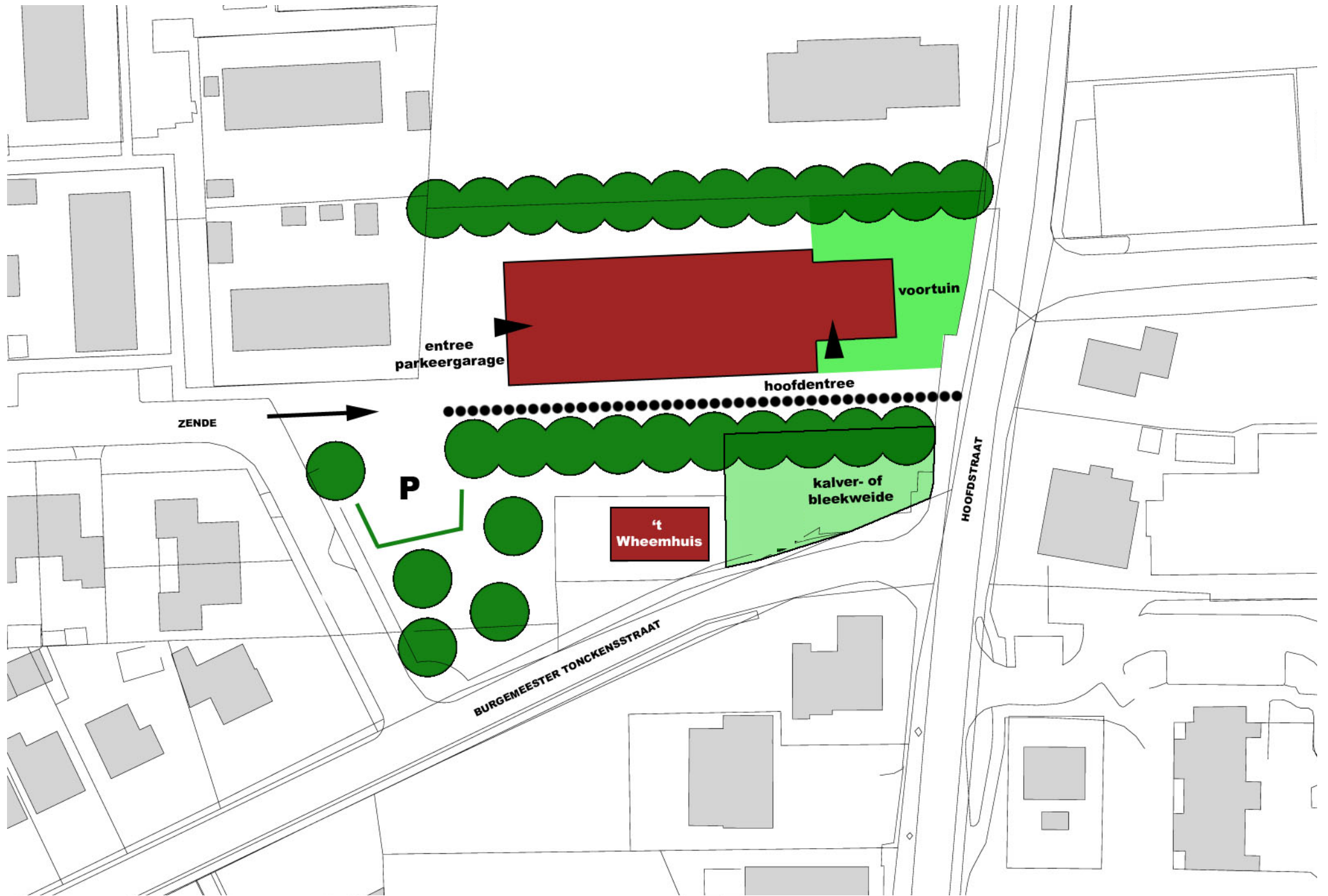
- De gevels zijn opgetrokken uit een rode tot bruine gebakken steen
- De pronkgevel is eventueel wit gestuccd.
- Het dak is gedekt met een gebakken, ongeglazuurde pan in een antraciete kleur of is rietgedekt.

De achterbouw

- De gevels zijn opgetrokken uit een rode tot bruine gebakken steen of uit hout.
- Het dak is hoofdzakelijk rietgedekt.

Overige richtlijnen voor de materialisering

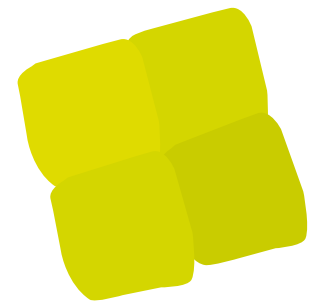
- Het gebouw kenmerkt zich door natuurlijke kleuren en materialen.
- Felle kleuren of glimmende materialen komen niet voor.



2.4 Inrichting terrein

Ten aanzien van de terreininrichting van het bouwvolume gelden de onderstaande richtlijnen.

- Een inrichtingsplan van het terrein is onderdeel van de bouwaanvraag.
- De bestaande boomsingel aan de noordzijde wordt gehandhaafd en eventuele hiaten worden opgevuld. Indien het niet mogelijk blijkt de bomen midden op het terrein in te passen, wordt ten zuiden van het bouwvolume een nieuwe boomsingel aangeplant. Deze mag een open karakter hebben en is een voortzetting van de bomenslag aan de Zende.
- Alle afscheidingen worden uitgevoerd als hagen.
- Het parkeren voor bewoners wordt onder het gebouw opgelost en wordt ontsloten vanaf de Zende.
- Het bezoekersparkeren wordt achter op het terrein opgelost en ontsloten vanaf de Zende. Daarnaast blijven de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd en zijn deze gescheiden van het bezoekersparkeren. De nieuwe parkeerplaatsen worden ingepast met hagen en (deels bestaande) bomen.
- Ten zuiden van het bouwvolume wordt een langzaam verkeer verbinding aangelegd. Deze koppelt de Hoofdstraat aan het parkeerterrein aan de achterzijde en daarmee aan de Zende.
- Het terrein naast en voor de kop wordt ingericht als (collectieve) tuin en wordt omsloten door een haag.
- Het terrein langs en achter de achterbouw wordt als (verruigd) grasland aangelegd, wellicht verrijkt met bloemrijke kruidenmengsels.
- Het terrein op de hoek van de Hoofdstraat en de Tonckensstraat wordt ingericht als (referentie naar) een kalver- of bleekweide met rondom een haag.



Colofon

Opdrachtgever

Brands Bouwontwikkeling BV

Contactpersonen

dhr. Brands

dhr. Siersema

Projectleiding

Hans Broess

Vormgeving

Marijn Menger