

Deelgebied 1, Heerde centrum

1. Beschrijving bestaande situatie

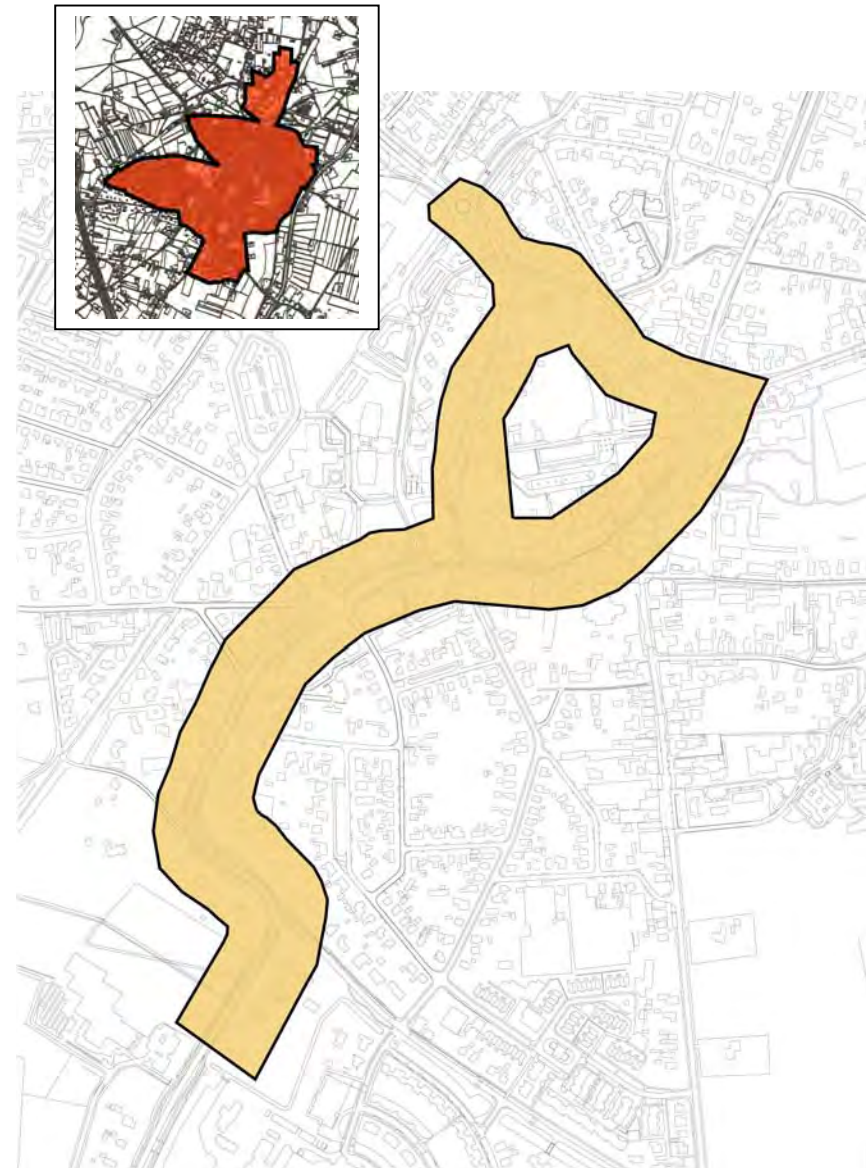
In dit deelgebied onderscheidt het zuidelijke bebouwingslint zich van het historische dorpshart.

Historische dorpsgebied

Het dorpshart van Heerde is georganiseerd langs de Dorpsstraat (aan de oostelijke kant), de Soerelseweg (aan de noordelijke kant) en het Stationstraat (aan de westelijke kant). Deze wegen en de bebouwing die daaraan ligt vormen het historisch dorpshart. Vanuit het dorpshart richting Epe bevindt zich langs de Dorpsstraat, de zuidelijke lintbebouwing. De kerk van Heerde, excentrisch gelegen ten opzichte van het dorpshart, is een markant oriëntatiepunt. De bebouwing in het dorpshart is in het algemeen kleinschalig - met uitzondering van enkele grotere panden zoals het raadhuis - en kent een grote variatie aan bouwstijlen en bouwperiodes. Het dorpshart bestaat grotendeels uit een winkelstraat en kent een zekere drukte aan reclames. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit twee lagen met kap waarbij de commerciële functies zich op de begane grond bevinden en het wonen op de eerste verdieping ligt. Leilindes zorgen ervoor dat de luifels en reclames enigszins aan het oog onttrokken worden, zodat het straatbeeld een eenheid vormt. De gevels zijn opgetrokken uit orangerode, lichtbruine tot antracietkleurige bakstenen. Ze kunnen ook gepleisterd zijn en zijn dan meestal wit. De Dorpsstraat heeft halverwege een verbreding die als pleintje ingericht is. Dit zorgt voor openingen naar de winkelpanden en zicht op de kerk en functioneert als "centrum" in het dorpshart.



De Dorpsstraat met leilindes





Dominante luifels met reclame

De Soerelseweg en de Stationstraat hebben een meer open structuur met vrijstaande woningen voorzien van een voortuin of zijtuin en vrijstaande commerciële panden met parkeermogelijkheden. Het parkachtige woongebied aan de noordelijke zijde van de Soerelseweg kent een kleinschalige vrijstaande bebouwing met een voortuin voorzien van veel groen in de vorm van forse hagen en middelhoge beplanting. De bebouwing bestaat hier uit een tot twee lagen met kap. De gevels tonen vele variaties in kleuren. Zo komen geelgrijze, okergele, donkerrode, wit geschilderde en gepleisterde bakstenen in verschillende metselverbanden voor. De kozijnen en houten delen zoals dakranden, gevelbekledingen en zijwangen van dakkapellen zijn eveneens in veel kleurnuances te vinden: wit, crème, geel bruin, groen en donkerblauw. Rode accenten komen ook voor in deuren en luiken.

In dit gebied hebben de kappen allerlei vormen: zadeldak met of zonder wolfseinden, schilddak, tentdak, dak met plat, et cetera en zijn bedekt met oranje en donkere (bruine of antracietkleurige) dakpannen.



Parkachtig wonen aan de Soerelseweg

Ook kenmerkend in dit gebied zijn de “monumentale” panden en bijzondere bebouwingsvormen. In het zuiden van het centrum, tussen de driehoek Dorpsstraat / Soerelseweg / Stationstraat en de lintbebouwing staan rond een pleintje forse villa’s (waaronder villa Jacoba). Zij zorgen voor een rijke uitstraling en brede opzet van de ingang van het centrum. In de Stationstraat staan twee opmerkelijke gebouwen. Een hallenhuis met rieten dak herinnert aan verdwenen agrarische tijden en dient als woning. Ook staat er een voormalig schoolgebouw uit het einde van de negentiende / begin twintigste eeuw dat is omgebouwd tot woning.



Villa Jacoba



Hallehuis aan de Stationstraat



Tot woningen omgebouwde school

Historische dorps bebouwingslint

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingkernen in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. In Heerde strekt het historische bebouwingslint zich uit van het centrum (na de Stationsstraat) tot de Oldekampseweg. Aansluitend en richting Epe treft men een inbreiding, een parkachtig woongebied en individuele woningbouw.

De bebouwing in de historische bebouwingslint kent vele variaties in schaal, bouwstijlen en -perioden: van een archetype - ook aanwezig in nabije gemeenten - met een laag met bewoonbare en steile kap tot meer recente vormgeving met vier lagen en plat dak. De bebouwing met een meer open structuur dan in de Dorpsstraat in het centrum van Heerde staat meestal in een rooilijn parallel aan de weg. Twee grote commerciële gebouwen wijken af van deze rooilijn en staan dicht bij de openbare weg. Dichter naar het centrum verschijnen de forse villa's georganiseerd rond een plein met een groen karakter. Daarna wordt het straatbeeld steenachtiger. De gevels bestaan uit baksteen, oranje-rood, bruinrood, donkerrood of wit gepleisterd. De kappen zijn meestal zadeldaken met de nokrichting dwars of haaks op de weg en bedekt met oranje en donkere pannen.

In de bocht van de Eperweg, bij Marialust, zijn drie forse twee-onder-een-kap woningen gebouwd. Ze staan terugliggend van de weg, in de vorm van een waaier, in een groene halfopen omgeving, met hagen en oude hoge beuken en linden. Ze zijn gebouwd uit een lichte bruine baksteen en hebben donkere dakpannen. Het houtwerk is wit, geel, donkergroen of donkerblauw.

Aansluitend aan de waaier en naar de Keuterstraat toe staan vrijstaande woningen in een parkachtige sfeer. Het betreft meestal jaren '20/'30 woningen met een sobere en strenge uitstraling in een zorgvuldig aangelegde tuin met veel beplanting.

Ten hoogte van de Eperweg (voor het activiteitencentrum Baldershoef) staan drie monumentale panden uit het einde van de negentiende / begin van de twintigste eeuw en een kleinere woning uit de jaren '70.



Hoge verbouwing van de Rabobank



Vrijstaande woning in de lintbebouwing



Archetype in de historische lintbebouwing



Inbreiding: twee onder een kap woningen



Imposante villa aan de Eperweg

2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Het beleid richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De uitgangspunten, gerelateerd aan de centrumvisie voor de toekomstige situatie van het centrum van Heerde zijn het aanwijzen van een echt “kernwinkelgebied”, het ontwikkelen van een aantrekkelijker centrum, aandacht besteden aan verkeer en parkeren en het versterken van de woonfunctie. Om deze doelstellingen op kwalitatieve wijze te bereiken is voor de welstandsbeoordeling gekozen voor welstandsniveau 2.

3. Beoordelingscriteria

ALGEMEEN

- In de structuur, de situering, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.

SITUERING

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

MASSA EN VORM

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- bij vrijstaande woningen kiezen voor een eenvoudige hoofdvorm, met een daaraan ondergeschikte plaats voor aan- en bijgebouwen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.

GEVELS

- Renovatie en/of nieuwbouw respecteren de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Wanneer aaneengebouwd wordt; de gevelindeling afstemmen op de oorspronkelijke parcellering en gevelbreedtes.
- Het handhaven van de architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel in geval een winkelpui of etalage wordt gebouwd.

- Bij splitsing van ruimten blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden; bij samenvoeging van meerdere panden, blijft de individualiteit van de panden voorop staan.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree heeft bijzondere aandacht verkregen.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor de daken worden donkere of rode dakpannen toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Sterke kleurcontrasten worden vermeden, zowel in de gevels van het gebouw zelf als met de omgeving van het gebouw.
- De kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en plaatmateriaal worden in principe niet toegepast bij beplating van gevels.

DETAILLERING

- Bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwingen gerespecteerd.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie past binnen de structuur en de detaillering van de gevel.

4. Criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

Zie ook algemene sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.
In aanvulling op deze criteria gelden de volgende bepalingen:

PUIEN EN WINKELPUIEN

- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand, passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afgestemd op oorspronkelijke detaillering van de gevel.
- Reclame en naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui.
- Voorkomen van rolluiken door bouwkundige maatregelen in het ontwerp op te nemen.
- Geen opvallende en/of contrasterende kleuren toepassen

AAN- EN UITBOUWEN

- Bijbouwen worden bij voorkeur achter de hoofdbouw op de kavel geplaatst en worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Bijbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.

ROLLUIKEN E.D.

- Opnemen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen).
- Materiaal en kleur afstemmen op de overige gevel.
- Rolluiken uitvoeren in hekvorm, minimaal 75% transparant.

.

.