


WERF35

BEELDKWALITEITSPLAN

25 februari 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding p 4

2. Terugblik stedenbouwkundige visie p 6

Uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie p 8

Uitgangspunten stedenbouwkundige visie daklandschap p 10

3. Beeldkwaliteitsplan p 18

Het centrale plein p 20

De entree's p 24

- hoofdentree spoorzijde
- entree Mussenstraat
- entree Arendstraat

De opkamers p 34

De buitenschil p 38

Hoogte-accenten p 46

Objectcriteria p 50

1. INLEIDING

Doel van het Beeldkwaliteitsplan (BKP)
Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de ontwikkeling van Werf35 Hilversum. Het is een nadere beelduitwerking van de Stedenbouwkundige visie voor de Werf. Deze visie is op 10 mei 2021 vastgesteld door het college van B&W. Dit gebeurde na vooroverleg en positief advies van zowel de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM). De raadscommissie heeft het college geadviseerd in te stemmen met de stedenbouwkundige visie. Het BKP zal na vaststelling door de gemeenteraad fungeren als welstandskader.

De in het BKP geformuleerde richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, de gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van de Stedenbouwkundige visie gewaarborgd blijven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de hoofduitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie. Hoofdstuk 3 van dit document beschrijft de spelregels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Dit zijn de spelregels voor de verschillende ontwerpers en zijn de richtlijnen voor de gebouwen en publieke ruimte t.b.v. de toetsing door welstand.
Het BKP heeft als doel om een eigentijdse, eigenzinnige taal voor de Werf te ontwikkelen waarbij de nieuwbouw voortborduurt op structuren en principes van de bestaande Werf.

Relatie BKP Werf35 en Welstandsnota
Het welstandsbeleid ligt op dit moment vast in de ‘Herziene Welstandsnota 2014’. Na vaststelling door de gemeenteraad is het beeldkwaliteitsplan - specifiek voor de locatie Werf35 - een aanvulling op het welstandsbeleid.

De locatie Werf35 is onderdeel van één van de ‘traditionele bedrijventerreinen’ (Gebied 7A in hoofdstuk 4 van de Welstandsnota Hilversum 2014). De criteria voor deze gebieden zijn toegespitst op bedrijventerreinen en niet bruikbaar voor de gebiedsontwikkeling op Werf35. Het beeldkwaliteitsplan Werf35 beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan vervangt - voor de locatie Werf35 - de uitgangspunten en criteria als beschreven in hoofdstuk 4 Gebied 7A.. De algemene welstandscriteria, de objectcriteria (zie hoofdstuk 5) en de overige bepalingen blijven gelden vanuit de welstandsnota.

De bestaande gebouwen en het achter terrein zijn op 2 maart 2021 aangewezen als gemeentelijk monument, inclusief vaststelling van de redengevende omschrijving (gemeentelijk monument Mussenstraat 9-21, “Fabriekscomplex ‘WERF 35’: vier gebouwen met aanbouwen, restanten fabrieksmuur en terrein”, GMH 1395) met bijbehorende bouwhistorische analyse en bijlagen.

Voor de monumentale gebouwen gelden de bepalingen met betrekking tot erfgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Voor het beschermde achter terrein gelden de spelregels ten aanzien van de buitenruimte als omschreven in het beeldkwaliteitsplan.



Plankaart voorbeeld uitwerking

2. TERUGBLIK STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Dit hoofdstuk blikt terug op de stedenbouwkundige visie van Werf35 en beschrijft de belangrijkste uitgangspunten uit de visie.

Werf 35 transformeert naar een gemengde creatieve woon-werkomgeving. Deze transformatie is al in gang gezet door de bestaande gebouwen een nieuwe functie te geven. Het braakliggende terrein zal worden ingezet om de verdere groei van de Werf te faciliteren.

De opgave is om de nieuwe gebouwen en buitenruimte in samenhang met de bestaande gebouwen te ontwerpen. Het gebied zal uitgroeien tot de eigenzinnige plek waar kan worden gewoond en gewerkt. Daarnaast biedt de plek ruimte voor allerlei initiatieven en is deze openbaar toegankelijk voor omwonenden en inwoners van Hilversum.

Erfgoed als inspiratiebron

Erfgoed maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Werf 35. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke structuren, maar ook de immateriële verhalen en betekenissen van gebouwen en het gebied. De oude fabrieksgebouwen voorzien het plangebied in bredere zin van een historische context, inspiratie en richting.

De ambitie voor Werf 35 is om de locatie te ontwikkelen tot een multifunctionele plek, waar creatieve bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en horeca, met behoud van haar industriële identiteit en uitstraling. Uitgangspunt is een erfgoed-inclusief ontwerp, industriële gebouwen en de openbare ruimte als inspiratiebronnen en smaakmakers van het gebied. Een inspirerende omgeving met een uniek karakter nodigt uit tot bedrijvigheid en nieuwe initiatieven.

Een stoer, uitnodigend en duurzaam stuk stad, waar de sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving doorklinken in het gebied zowel in stedenbouwkundige opzet, in architectuur als in openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte straalt de sfeer uit van een historisch stoer verleden. De bestaande industriële gebouwen en elementen dienen als inspiratie voor de nieuwbouw. De nieuwbouw zal een bijpassend 'industrieel karakter' krijgen zonder historiserend te zijn.

Beeldbepalende elementen

Het industriële beeld van de Werf is opgebouwd uit een aantal beeldbepalende elementen. Zo wordt de buitenruimte vormgegeven als een ‘werkvloer’ uit veelal bestaande materialen, is de architectuur stoer en utilitair en hun hoofdvorm gebaseerd op de karakteristieke industriële gebouwen op de Werf en worden gevels waar relevant voor de interactie tussen binnen en

buiten opengewerkt door glaspartijen of grote openslaande deuren.

De Werf is collectief

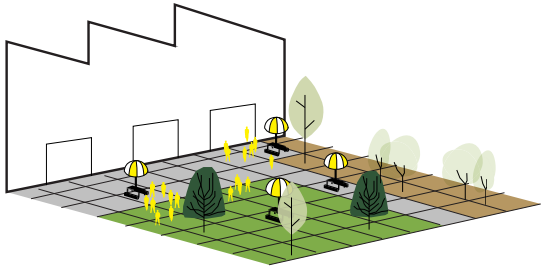
Het collectieve karakter van de Werf is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke visie. Het plan behoudt dit karakter door in principe de volledige openbare ruimte collectief en openbaar toegankelijk te houden en door (nieuwe) voorzieningen collectief en multifunctioneel te maken. Het plan stuurt op een openbare ruimte die uitnodigt om van alles te organiseren, waarbij bewoners en bezoekers elkaar op een ontspannen manier kunnen ontmoeten. Overal op de Werf loopt de openbare ruimte als één vloer door tot aan de gevel, de Werfvloer. Op de Werf ligt de aandacht op activiteiten, ontmoeten en verblijven. Buiten is het verlengde van binnen. Gedeelde ruimte past bij de geschiedenis van de Werf, waar bij het werken het hele terrein werd gebruikt: grote schuifdeuren, materieel dat van binnen naar buiten werd gereden. De Werfvloer is ontworpen als lappendeken van oud en nieuw materiaal, waarin het bijzondere verleden van het gebied zichtbaar zal blijven. De huidige Werf is vooral een verharde plek, voortkomend uit het industriële verleden. Door bomen los en in groepen te planten en op te nemen in de Werfvloer wordt de informele, robuuste sfeer versterkt.

Mozaïek

De buitenruimte bestaat uit een mozaïek van plekken die flexibel gebruikt en toegeëigend kunnen worden waardoor verschillend gebruik wordt stimuleerd. Het gebruik vormt de ruimte. Het is vormgegeven als een ‘werfvloer’ en bestaat uit zoveel mogelijk bestaande materialen, die indien mogelijk op de plek blijven liggen. Deze worden aangevuld met nieuwe vergelijkbare materialen. De nieuwe laag, een nieuwe kwaliteit voor de Werf.



De buitenruimte bestaat uit een mozaiek van plekken die elkaar overlappen en flexibel gebruikt kunnen worden.



De gebouwen worden in samenhang met de openbare ruimte ontworpen waarbij de verbinding centraal staat.

UITGANGSPUNTEN UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Uit de stedenbouwkundige visie kunnen enkele algemene uitgangspunten worden onderscheiden voor de gebouwen en buitenruimte van de Werf. Door deze uitgangspunten ontstaat een samenhang in het gebied.

Algemene uitgangspunten voor de nieuwe gebouwen:

1. Samengestelde blokken
Gebouwen zijn uit één stuk geslagen, echter met een eigen herkenbare signatuur. Elk gebouw heeft één duidelijk hoofdmateriaal.



2. Ritmiek daklandschap
Elk gebouw krijgt een expressieve dakvorm (kap) als beëindiging. De dakvorm zorgt voor een heldere continue ritmiek. De kwaliteit van de kap wordt in het gebouw verzilverd.
(zie pag 10)



3. Interactie binnen/ buiten
Gevelopeningen op de Werf zelf zorgen voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten, zodat activiteiten zichtbaar zijn en ook in de buitenruimte kunnen plaatsvinden.



Algemene uitgangspunten voor de nieuwe en bestaande buitenruimte:

1. Behoud en hergebruik van materiaal
Voortbouwen op het bestaande palet waarbij zoveel mogelijk wordt hergebruikt. Door nieuw en bestaand te combineren ontstaan er zichtbare 'littekens'.



2.Stimuleren gebruik buitenruimte
Nieuw leven voor en op de Werf. De buiten-ruimte faciliteert allerlei activiteiten die op de Werf kunnen plaatsvinden.

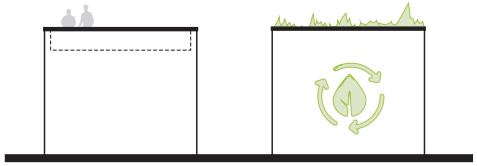


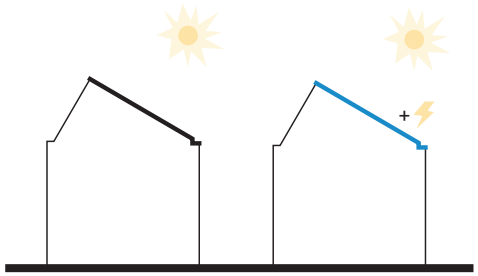
3. Vergroenen
Natuurinclusiviteit, schaduw en waterinfil-tratie zijn belangrijke thema's voor de Werf, dus waar het kan: verharding eruit, groen erin!



DAKLANDSCHAP







Bestaande palet als basis

Het daklandschap is kenmerkend voor en brengt structuur in de Werf. De repeterende shed- en zadeldaken vormen de basisstructuur van de Werf. Boven deze lagere volumes springen enkele hoogteaccenten uit met een afwijkende dakvorm. Om de nieuwe gebouwen op het bestaande aan te sluiten wordt gekozen om de ritmiek van kappen te gebruiken als beëindiging van de gebouwen. Het huidige palet aan vormen bestaat uit sheddak, zadeldak, plat dak en schaaldak.

Functionaliteit en verduurzaming

Evenals bij de oude fabrieksloodsen is het programma bepalend voor de vorm van het dak. Voor een prettig woon-werkmilieu is verduurzaming van de bestaande omgeving noodzakelijk, zowel in sociale als ecologische zin. Dat betekent dat er aan daken nieuwe functionaliteiten worden toegewezen, zoals energie-opslag, waterretentie, biodiversiteit of juist toegankelijkheid. Deze oplossingen dienen integraal te worden ontworpen.

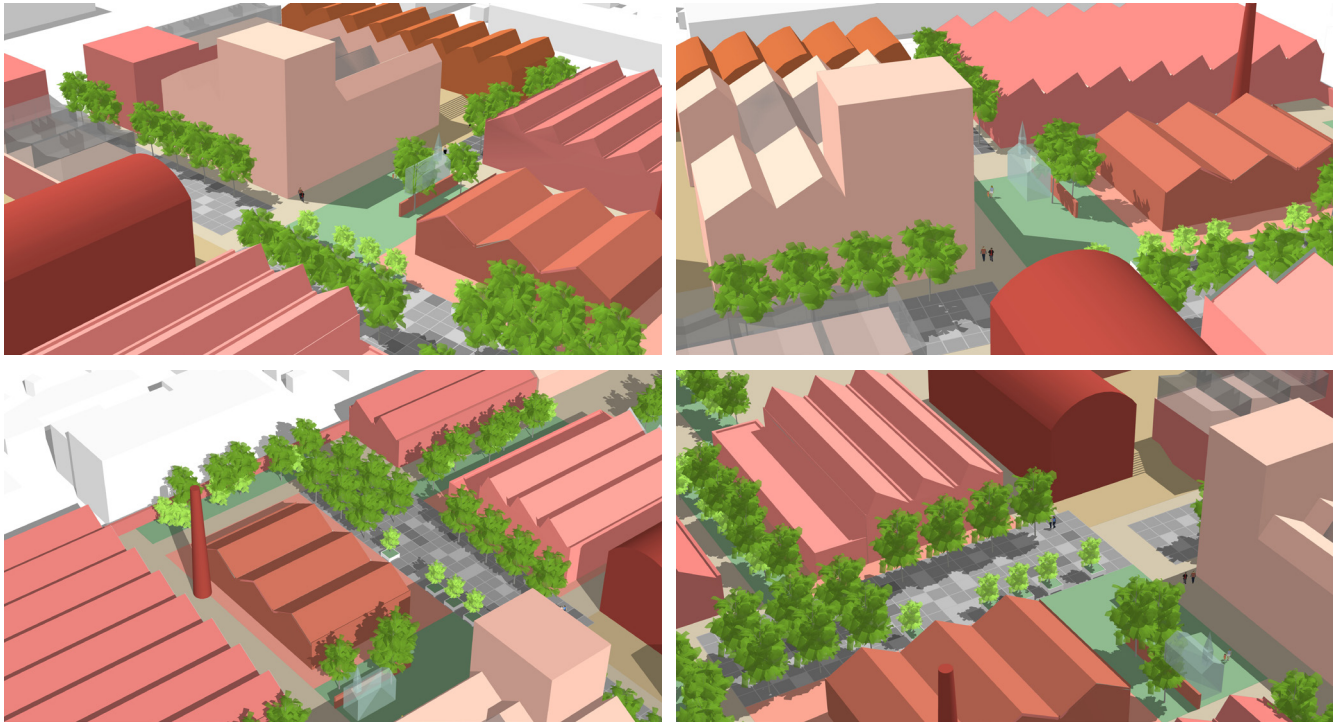
Vorm is leidend

De expressieve dakvormentaal heeft een hoge waardering. De vorm dient altijd eenvoudig afleesbaar te zijn. Nieuwe functionaliteiten, maar ook installaties ten behoeve van de huidige klimaateisen, dienen integraal ontworpen te worden, zodat deze niet afleiden van de hoofdvorm.

Hoe werkt het?

De Werf wordt nu al gekenmerkt door zijn diversiteit aan dakvormen, veelal voortkomend vanuit de (industriele) functie in het verleden. Deze diversiteit aan dakvormen wordt doorgezet in de nieuwe gebouwen. In deze paragraaf worden de mogelijke toepassing, het palet en de bijbehorende spelregels uitgelegd.

Een pand krijgt een expressieve dakvorm als dak beëindiging. Het direct aangrenzende pand krijgt een andere dakvorm om zich te onderscheiden van het pand waar het tegenaan staat. De vorm van het dak heeft iets te maken met wat er binnen het gebouw gebeurt: de kwaliteit van het bijzondere dak vertaalt zich naar een ruimtelijke kwaliteit of toetreding van daglicht of een combinatie hiervan.

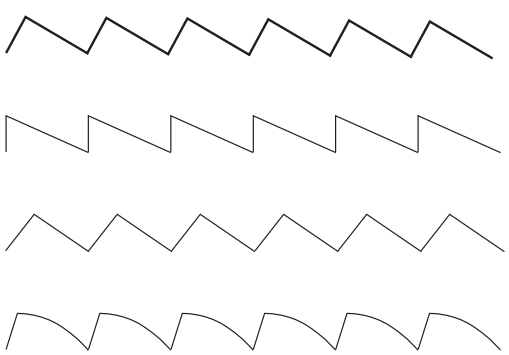


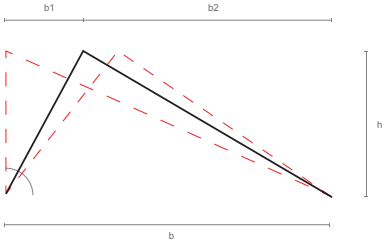
Verbeelding daklandschap uit stedenbouwkundige visie

DAKLANDSCHAP PALET

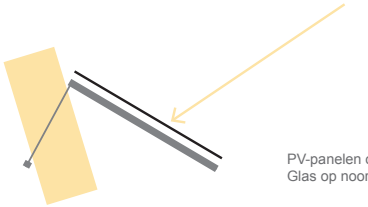
Sheddaken

De belangrijkste reden om deze dakvorm toe te passen is het verkrijgen van gelijkmatig licht in de hal. Daarvoor moeten de nokken Oost-Westgericht zijn. De schilden op het Noorden worden voorzien van een glaspartij. Aan de Zuidkant juist niet om schaduwen en lichtplekken door de inval van direct zonlicht te voorkomen.
Het dichte deel leent zich ideaal voor de opwekking van zonne-energie.





b = minimaal 2xh
b2 = minimaal 2xb2

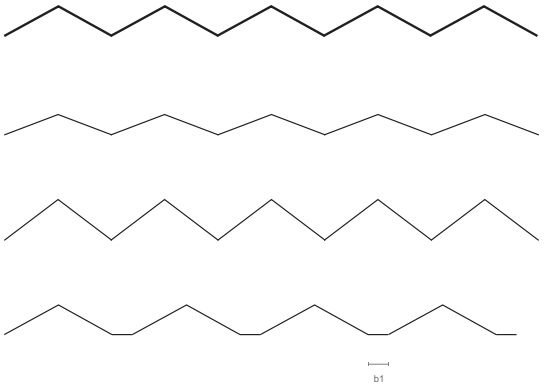


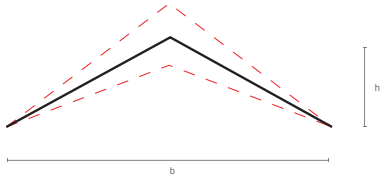
PV-panelen op zuidzijde
Glas op noordzijde

Zadeldaken

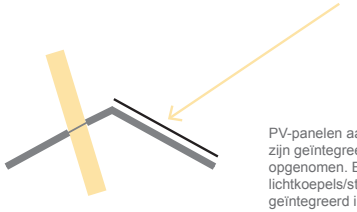
Dit eenvoudige daktype bestaat uti twee tegen elkaar geplaatste hellende vlakken. De daken kunnen asymmetrisch worden uitgevoerd.

Bij zadeldaken kunnen zonnepanelen worden toegepast, mits geintegreerd in het dakvlak.





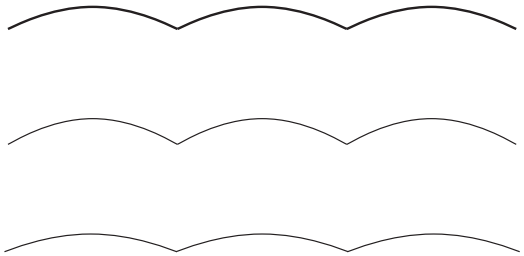
h = maximaal 2/5xb
h = minimaal 1/5xb
b1 = maximaal 1/10xb

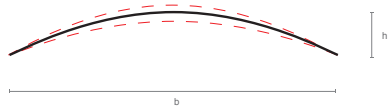


PV-panelen aan de zuidzijde zijn geïntegreerd in het dak opgenomen. Eventuele lichtkoepels/stroken zijn geïntegreerd in het dak opgenomen.

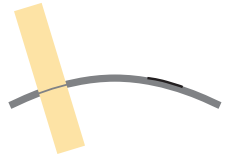
Gebogen dakvorm

Het tongewelf is een eenvoudig gewelftype. Het kan als accent, maar ook als repeterend element worden toegepast.





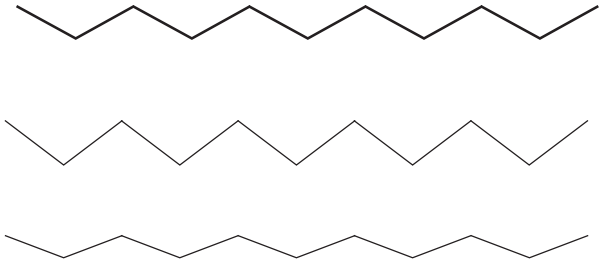
b = minimaal 8 meter
h = minimaal 1/8xb
h = maximaal 1/6xb

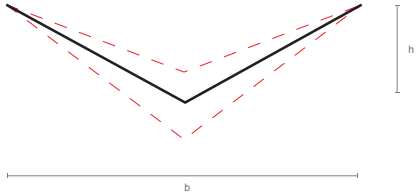


Eventuele lichtkoepels en/of PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en leiden niet af van de hoofdvorm

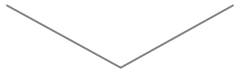
Vlinderdak (toevoeging)

Een vlinderdak is een dakvorm waarbij de dakvlakken elkaar in het midden snijden, en daarmee ontstaat een v-vorm. Deze opvallende vorm kan als accent dienen. Deze dakvorm komt nog niet voor in het huidige dakenpalet, maar sluit goed aan bij de bestaande expressieve vormentaal en kan als 'special' worden ingezet.





h = maximaal 2/5xb
h = minimaal 1/5xb



Deze dakvorm kan op zichzelf worden ingezet bij bijzondere elementen zoals een toren of bijvoorbeeld een plantenkas op het dak.

















UITGANGSPUNTEN UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

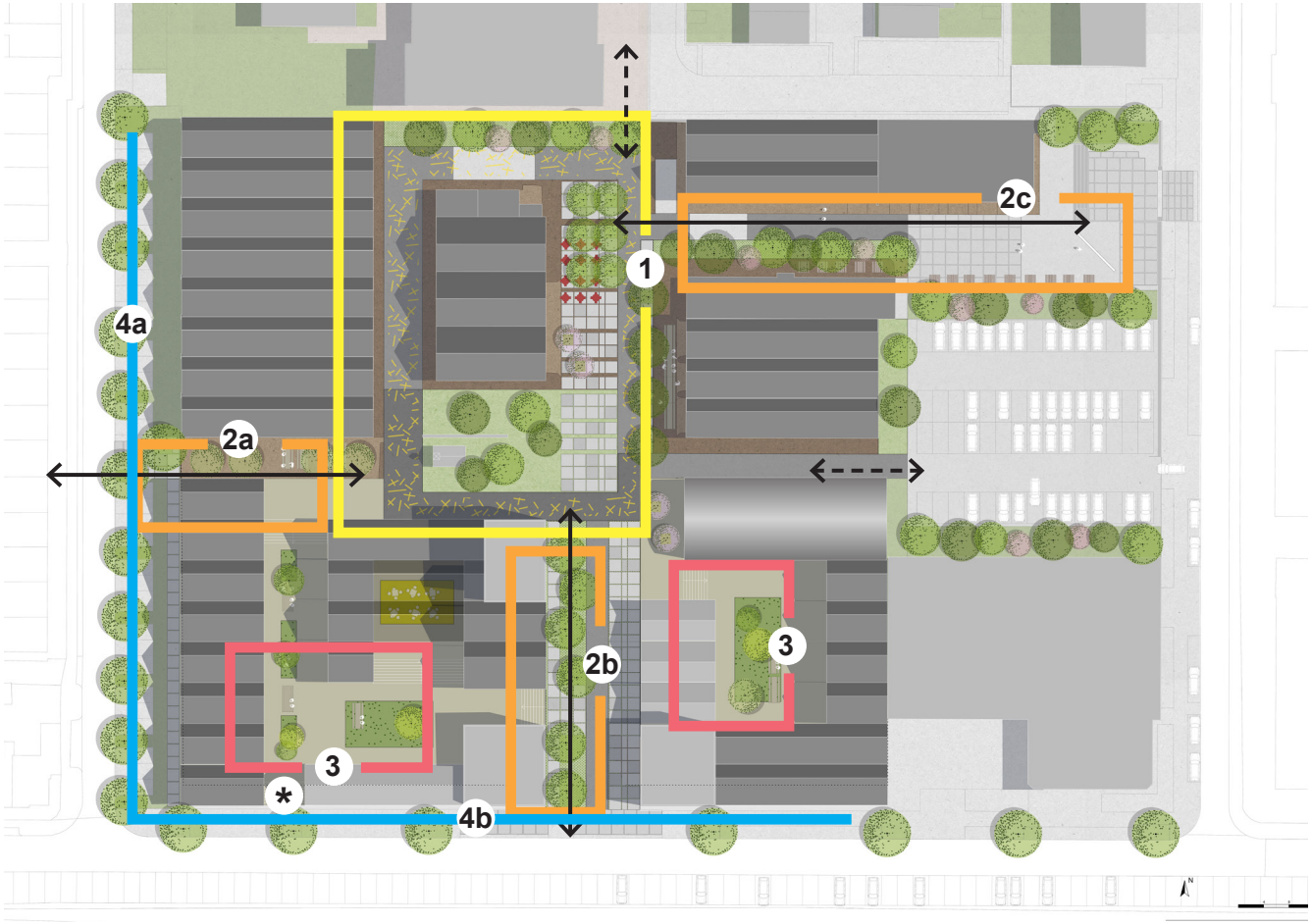
In de stedenbouwkundig visie van de Werf zijn verschillende zones benoemd die alle eigen specifieke kenmerken hebben t.a.v. de gebouwen en buitenruimte, namelijk:

1. Het centrale plein
Het centrale plein vormt het gezamenlijke hart van de Werf.

2. Entrees
De verschillende entrees aan de Mussenstraat en de Arendstraat komen uit op het centrale plein.

3. De opkamers
De opkamers liggen verhoogd t.o.v het maaiveld en vormen groene en intieme collectieve ruimtes.

4. De buitenschil
De buitenschil sluit in materialisering en uitstraling aan op zowel de industriële waarden van de Werf als de directe omgeving.



Plankaart voorbeeld uitwerking



1. Centrale plein - referentie: Westergasfabriek - Amsterdam

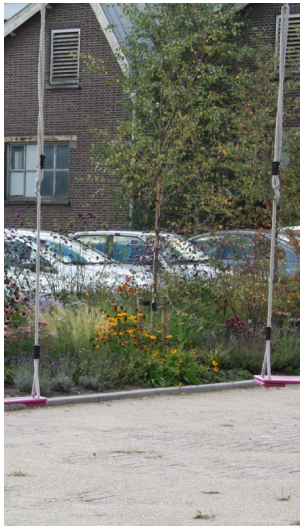


2. Hoofdentree - referentie: Dobbelman terrein - Nijmegen



3. Entreepleintje Mussenstraat - referentie: Hembrugterrein - Amsterdam

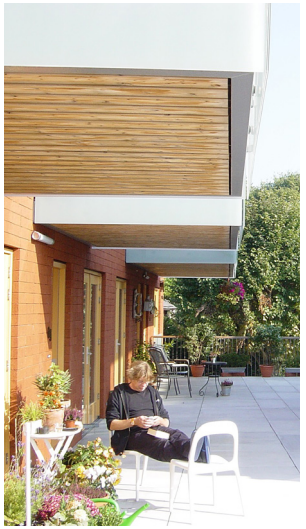




4. Entreepleintje Arendstraat - bestaande situatie



5. Werf tuin - referentie: Hembrugterrein - Amsterdam





6. Opkamers - referentie: Monacopad - Haarlem

3. BEELDKWALITEITSPLAN

Het Beeld Kwaliteits Plan (BKP)
Dit hoofdstuk omvat spelregels voor de uitwerking van de gebouwen en buitenruimte in de verschillende zones van de Werf.

Het gebied bestaat zoals weergegeven uit een aantal zones. Deze zones hebben allemaal hun eigen specifieke functie in het geheel. Ze kenmerken zich in het gebruik van volledig openbaar (centraal plein inclusief toegangen) naar meer collectief (de opkamers) en privé (in de gebouwen). Om dit verschil duidelijk te maken zijn er verschillen te herkennen in deze zones. Naast de verschillen is er een sterke behoefte aan samenhang zodat de Werf zich manifesteert als een herkenbaar geheel.

Samenhang in materialisatie, detaillering en architectonische verschijning is daarom wenselijk. De uitgangspunten zijn in dit BKP vastgelegd in de vorm van spelregels.

Deze spelregels vormen het toetsingskader voor de welstand bij de nadere planuitwerking van de verschillende gebouwen en aanpassingen aan de bijbehorende buitenruimte.

Het noordelijk deel van het gebied bestaat uit een aantal bestaande gebouwen met cultuurhistorische waarde. Voor deze monumenten zijn vastgestelde redengevende beschrijvingen van toepassing. De richtlijnen in dit BKP zijn niet van toepassing op de bestaande gebouwen, maar op de nieuw te ontwikkelen gebouwen en daarnaast op de gehele publieke buitenruimte van de Werf.

Naast specifieke richtlijnen per deelgebied zullen technische installaties in het gebied bijzondere aandacht vragen. Voor alle technische installaties op gebouwen geldt de richtlijn dat deze mee-ontworpen moeten zijn waardoor ze onderdeel worden van het gebouwontwerp. Bij voorkeur zijn installaties binnen de gebouwmassa ingepast. Gebiedsgebonden installaties zoals bijvoorbeeld trafo's, middenspanningsruimtes of gaskasten mogen niet in de buitenruimte terechtkomen en moeten binnen de gebouwmassa's ingepast worden.

Op de volgende pagina's worden de spelregels voor de volgende zones toegelicht:
- het centrale plein
- de hoofdentree en informele entrees
- de opkamers
- de randen
- de hoogte-accenten
- objectcriteria

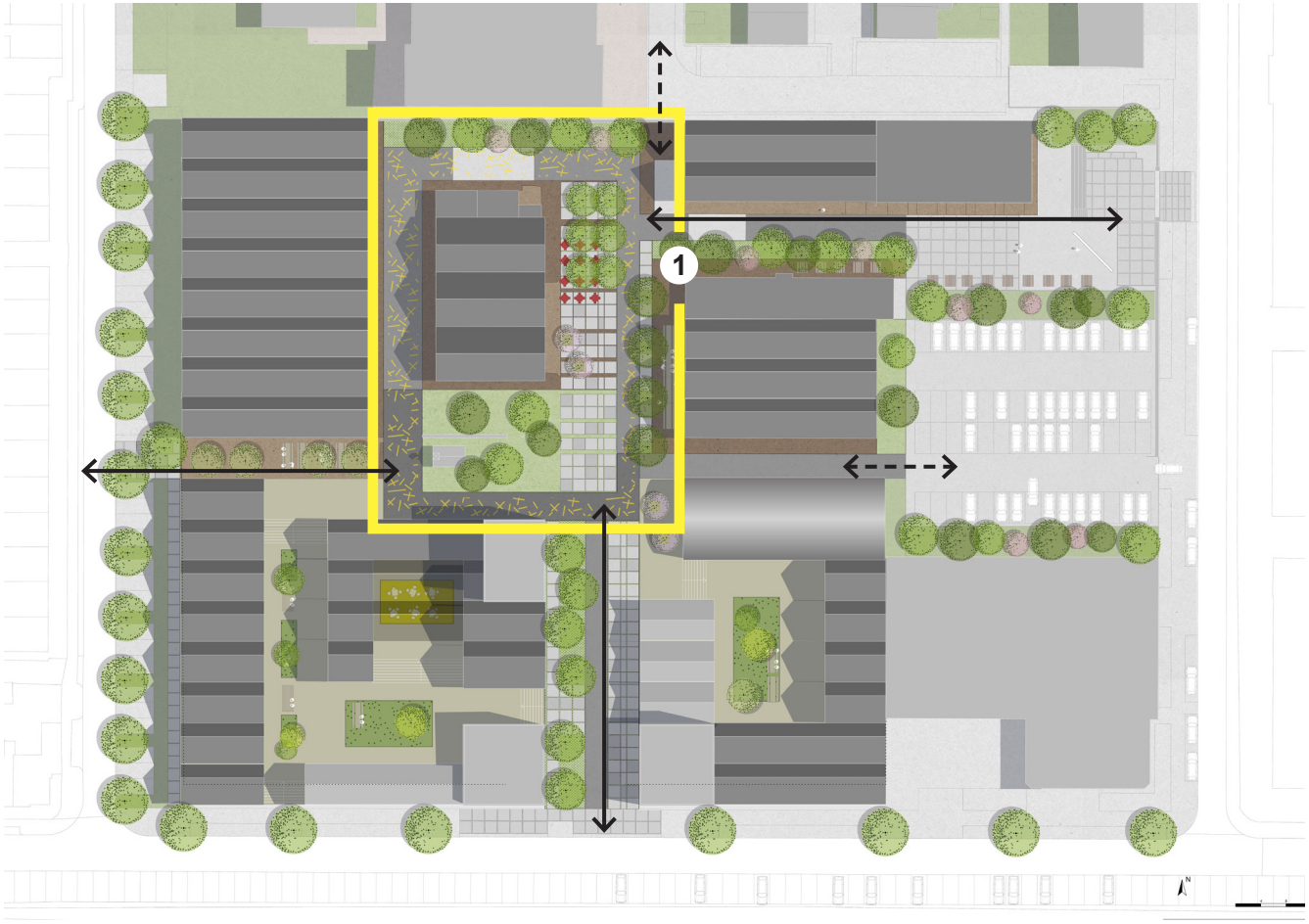


impressie uit stedenbouwkundige visie

HET CENTRALE PLEIN

Hart van de Werf
Het centrale plein vormt het hart van de Werf.

De huidige situatie kent weinig stuctuur vanuit de buitenruimte. Deze is vooral (van oudsher) gericht op ontsluiting en expeditie. De Werf richt zich op verblijven en ontmoeten en geeft ruimte voor spontaan en creatief gebruik van de buitenruimte. Een plek voor evenementen en dynamiek. De Werftuin is onderdeel van het centrale plein en biedt ruimte voor sport, verblijven en tuinieren. De inrichting vormt een mozaïek van bestaand en nieuw dat een diversiteit aan plekken vormt, open en besloten, grijs en groen, hard en zacht, zonnig en schaduwrijk.



Plankaart voorbeeld uitwerking

Architectonische uitgangspunten



Robuuste, industriële uitstraling van panden en raamopeningen.



Ritmiek van dakkappen en gevelopeningen tot aan het maaiveld.



Nieuwe panden hebben elk hun eigen detaillering, kleur en materiaalgebruik.



Flexibel meubilair in de buitenruimte.



Zoveel mogelijk bestaande bestrating handhaven. Bij wijzigingen zijn deze zichtbaar.



Vergroenen van de Werf waar mogelijjk.

SPELREGELS CENTRALE PLEIN

ARCHITECTUUR

Karakter:

- Dynamische centrale ontmoetingsplek gericht op bestaande fabriekspanden

Materiaal:

- Nieuwe panden hebben elk een eigen detaillering, kleur en materiaalgebruik (dak en gevel).
- 'Verschillende panden zijn in basis in kleurstelling en in materiaalgebruik aan elkaar verwant.
- Voor de markeringen (zie hoofdstuk stedenbouwkundige markeringen) is enige verbijzondering wenselijk door bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm, bijzonder metselwerkverband of gevelornamenten.
- Industriële materialen als baksteen (in aardtinten), beton, staal en glas.
- Robuuste industriële details.
- Hoogte-accenten hebben een zelfde hoofdmaterialisatie als het gebouw waar ze onderdeel van zijn.

Plastiek:

- Enige tot redelijke mate van plastiek aanwezig bijvoorbeeld met relief in gevelmaterialen, gevelsprongen tussen panden (tot 10cm), penanten (tot 30 cm buiten de gevel), diepe negges, gevelornamenten, dakgoten en lijsten.
- Alleen franse balkons toepassen of balkons maken die maximaal 50 cm buiten de gevel uitsteken.
- Geen galerijen in de gevel toepassen.

Gevel en gevelopeningen:

- Erflijn = rooilijn, harde grens.
- Panden staan op de rooilijn.
- Grote openingen tot aan het maaiveld (zoals garagedeuren) verbinden binnen- en buitenactiviteiten naadloos met elkaar.
- Gevelindelingen verschillen per pand en hebben per pand een grote mate van herhaling.
- De opkamers liggen maximaal 1,5 meter boven het aanliggende maaiveld.
- Gevels zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nestkasten of vleermuisopeningen.

Ritme en schaal:

- Nieuwe gebouwen hebben in de basis een vergelijkbare maat en schaal als de bestaande gebouwen.
- Volumes zijn individueel afleesbaar en werken tegelijkertijd samen als herkenbaar ensemble.

Verbijzonderingen:

- Hoogteaccenten hebben een grotere vrijheid in materiaalgebruik, plastiek.

BUITENRUIMTE

Materiaal:

- Zoveel mogelijk behoud en hergebruik van bestaande materialen: gebakken klinkers, betonstraatsteen, asfalt, stelcon platen.
- De richtingen in en keuze van materialen voor het maaiveld zijn ingezet om verblijfsplekken aan te duiden.
- Nieuwe materialen uit hetzelfde palet behalve asfalt: dus geen nieuw asfalt.
- Aanhelingen en reparaties blijven zichtbaar.
- De aansluiting van de buitenruimte op de gebouwen wordt uitgevoerd in een 'tapijt' van gebakken klinkers.
- Stelconplaten als nieuwe laag om ruimtes binnen het plein te maken. Voegen tussen de platen open voor groen en/of kleinschalig materiaal.

Verlichting:

- Verlichting door middel van gevelarmaturen, geen masten op het plein.
- Mogelijk specifieke gebouwen en/of bomen aanlichten.

Groen:

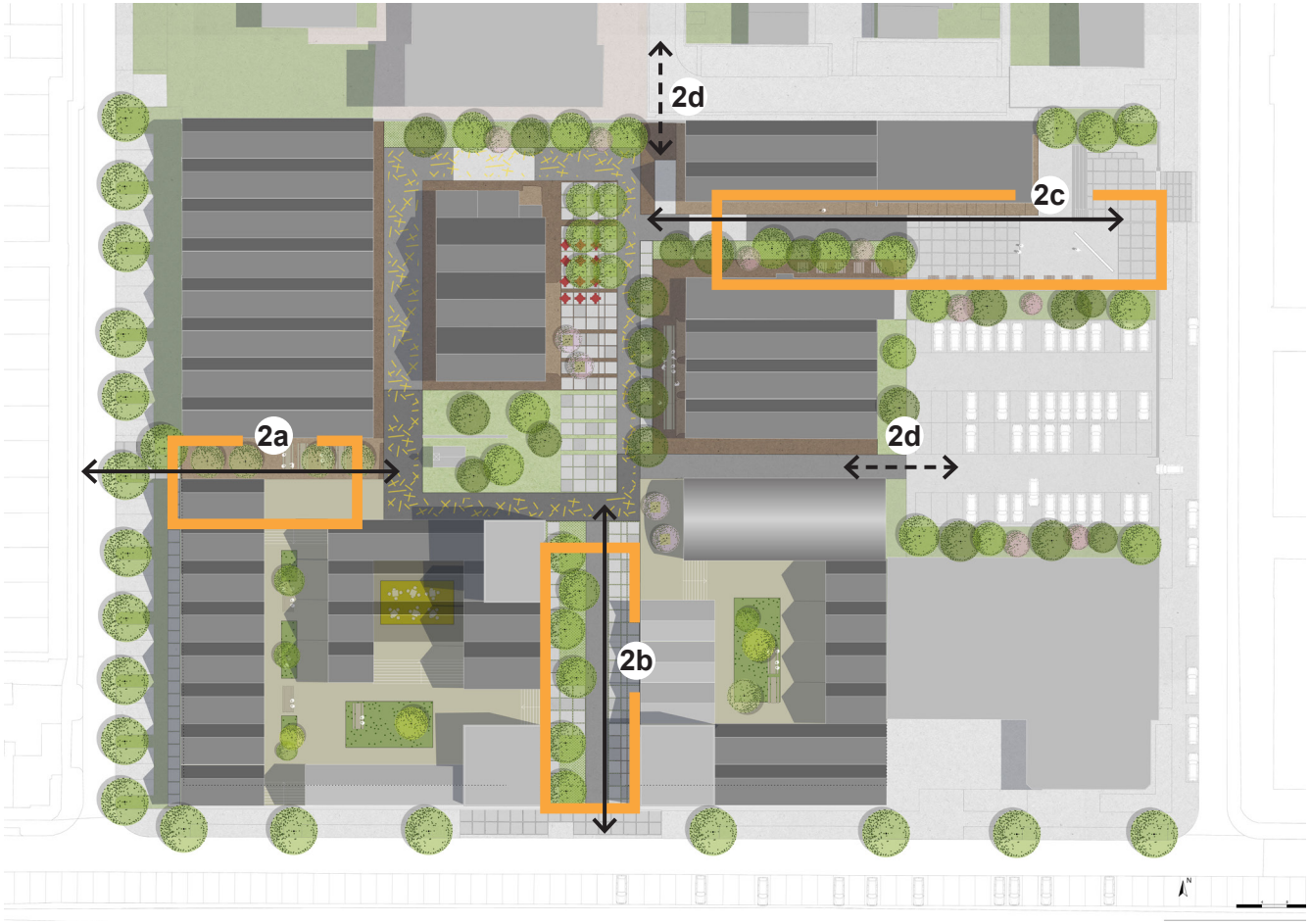
- Algemeen: bomen in de volle grond.
- Verzachten van de uitstraling van de verharding door toevoeging van plantvakken.
- Streven naar diversiteit in beplanting t.b.v. ecologie en belevingswaarde.
- Beplanting in verplaatsbare bakken daar waar flexibiliteit gewenst is in de buitenruimte t.a.v. het gebruik.
- Hou ruimte voor initiatieven van gebruikers van de Werf, zoals het inpassen van een moestuin, of initiatieven die ter bevordering van de biodiversiteit.

DE ENTREES

Verbinding met de omgeving
De oorspronkelijke fabriek had een hoofd- en een zij-ingang. Voor de Werf blijven deze behouden en komen er nog een zij-ingang en mogelijk een paar informele entrees bij. De hoofdentree is aan de spoorzijde. Vanuit de wijk zijn er aan de oost- en de westzijde zij-entrees die allemaal uitkomen op het centrale plein. Daarbij zijn er nog twee mogelijke informele entrees waarvan met de tijd duidelijk zal worden welk gebruik deze kunnen krijgen.

De verschillende entreegebieden staan direct in verbinding met het centrale plein.

2a westelijke entree Mussenstraat
2b hoofdentree spoorzijde
2c oostelijke entree Arendstraat
2d mogelijke zij- en 'achterdeurtjes'



Plankaart voorbeeld uitwerking



Uitnodigende entree met ruimte voor activiteiten. Robuuste industriële materialen zoals bijvoorbeeld stelconplaten.



Gevelopeningen tot aan het maaiveld. Activiteiten kunnen zich van binnen naar buiten doorzetten. Zowel wonen als werken.



Gebouwen en inrichting ondersteunen zichtlijnen.

HOOFDENTREE

SPOORZIJDE

De entree vanaf de Mussenstraat biedt een royale toegang tot de Werf. Deze entreeruimte die in zichzelf een plein is, wordt groen ingericht maar vooral ook open. Hierdoor ontstaat een flexibele ruimte die kan worden gebruikt vanuit aangrenzende ruimtes. Ook kan het kleine evenementen faciliteren. Beide opkamers komen door middel van brede trappen uit op deze entreeruimte. Deze plekken, waar verschillende zones samenkomen, zorgen ervoor dat bewoners elkaar spontaan ontmoeten.





SPELREGELS HOOFDENTREE

ARCHITECTUUR

Karakter:
- (Formele) hoofdentree
- Ruim en uitnodigend
- Ruimte voor activiteiten en dynamiek

Materiaalgebruik en plastiek:
- Nieuwe panden hebben elk een eigen detaillering, kleur en materiaalgebruik (dak en gevel).
- Verschillende panden zijn in kleurstelling en in materiaalgebruik aan elkaar verwant.
- Industriële materialen als baksteen (in aardtinten), beton, staal en glas.
- Robuuste industriële details.

Plastiek:
- Hoofdentree aan spoorzijde duidelijk markeren. In het straatje beperkt plastiek toepassen, bijvoorbeeld reliëf in gevelmaterialen, gevelsprongen en penanten (tot 10cm uitstekend), diepe negges, gevelornamenten, dakgoten en lijsten.
- Balkons mogen maximaal 100 cm buiten de gevel uitsteken en hebben een industriële detaillering en materialisering.
- Geen galerijen toegestaan.

Gevel en gevelopeningen:
- Erflijn = rooilijn en vormt een harde grens.
- Panden staan op de rooilijn.
- Grote openingen tot aan het maaiveld (zoals garagedeuren) verbinden binnen- en buiten-activiteiten naadloos met elkaar.
- Opgangen naar opkamers vallen buiten de scope van spelregels hoofdentree.
- Gevelindelingen verschillen per pand en hebben per pand een grote mate van herhaling.
- De opkamers liggen maximaal 1,5 meter boven het aanliggende maaiveld.
- Gevels zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nestkasten of vleermuisopeningen.

Ritme en schaal:
- Nieuwe gebouwen hebben in de basis een vergelijkbare maat en schaal als de bestaande gebouwen.
- Hoogte-accenten of stedenbouwkundige markeringen in apart hoofdstukje en onder verbijzonderingen

Verbijzonderingen:
- De hoofdentree wordt geaccentueerd met een hoogteaccent aan beide zijden van de straat (poortgebouw);
- Overgangen in-uit Werf kunnen worden gedemarkeerd met hangende elementen over entrees (bv. lichtgevende letters, industriële spanten)

BUITENRUIMTE

Materiaal:

- Zoveel mogelijk behoud en hergebruik van bestaande materialen: gebakken klinkers, betonstraatsteen, asfalt, stelconplaten.
- De richting en lijnen in de bestrating ondersteunen de looproute naar het centrale plein.
- Nieuwe materialen uit hetzelfde palet behalve asfalt.
- Aanhelingen en reparaties blijven zichtbaar.
- Stelconplaten als nieuwe laag. Voegen tussen de platen open voor groen en/of kleinschalig materiaal.

Verlichting:

- Verlichting door middel van gevelarmaturen en/of hangende armaturen, geen masten.

Groen:

- Algemeen: bomen in volle grond toepassen.
- Plantvak met bomen en ecologische beplanting wanneer mogelijk toepassen.
- Behoud van zoveel mogelijk kwalitatief bestaand groen, voor zover aanwezig

ENTREE ARENDSTRAAT

INFORMELE ENTREE

De toegang vanaf de Arendstraat is de bestaande toegang. Deze zone op de Werf heeft al veel van de spelregels in zich. Zo zijn de oorspronkelijke materialen gedeeltelijk behouden en is de plek vergroend met beplanting en bomen. Het basketbalveldje, de grote schommel en de picknickbanken maken het tot een passende verblijfs- en ontmoetingsplek voor mensen op de Werf en daarbuiten.





ENTREE MUSSENSTRAAT

INFORMELE ENTREE

De entree vanaf de Mussenstraat aan de westzijde heeft een informeel karakter. Dit kleine pleintje van bestaande gebakken klinkers heeft de functie van een toegang tot de Werf maar ook een verblijfsfunctie als terras. Een informele plek met een eigen sfeer, verhard maar ook groen. De entree komt samen met het centrale plein en heeft contact met de opkamer via royale trappen die op zichzelf als verblijfs- en ontmoetingsplek kan dienen.





SPELREGELS INFORMELE ENTREES

MUSSENSTRAAT/ ARENDSTRAAT

ARCHITECTUUR

Karakter:
- Uitnodigend en informeel.

Materiaal gebruik:
- Nieuwe panden hebben elk een eigen detaillering, kleur en materiaalgebruik (dak en gevel).
- Verschillende panden zijn in kleurstelling en in materiaalgebruik aan elkaar verwant.
- Industriële materialen als baksteen (in aardtinten), beton, staal en glas.
- Robuuste industriële details.
- Panden zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nestkasten of vleermuisopeningen.

Plastiek:
- Zeer beperkte plastiek toepassen, bijvoorbeeld reliëf in gevelmaterialen, geen gevelsprongen, penanten (tot 10 cm uitstekend), diepe negges, gevelornamenten, dakgoten en lijsten .
- Alleen franse balkons toepassen of balkons maken die maximaal 50 cm buiten de gevel uitsteken.
- Beperkt galerijen met een industriële detaillering en materialisering toegestaan

Gevel en gevelopeningen:
- Erflijn = rooilijn en vormt een harde grens.
- Panden staan op de rooilijn.
- Grote openingen aan het maaiveld (zoals garagedeuren) verbinden binnen- en buiten activiteiten naadloos met elkaar.
- Opgangen naar opkamers vallen buiten de scope van spelregels hoofdentree.
- Gevelindelingen verschillen per pand en hebben per pand een grote mate van herhaling.
- De opkamers liggen maximaal 1,5 meter boven het aanliggende maaiveld.

Ritme en schaal:
- Nieuwe gebouwen hebben in de basis een vergelijkbare maat en schaal als de bestaande gebouwen.
- Hoogte-accenten of stedenbouwkundige markeringen in apart hoofdstukje en onder verbijzonderingen hier onder

Verbijzonderingen:
- Verbijzonderen om entree herkenbaar te maken.
- Verbijzonderderingen in de vorm van industriële hekwerken/ poorten.
- Overgangen in-uit de Werf kunnen worden gedemarkeerd met hangende elementen over entrees (bv. lichtgevende letters, industriele spanten)
- De opgangen naar alle opkamers voorzien van herkenbare kenmerkende elementen (bijv. materiaal/ kleur traptreden, karakteristieke leuningen en/of bestrating.

BUITENRUIMTE

Materiaal:

- Zoveel mogelijk behoud en hergebruik van bestaande materialen: gebakken klinkers, betonstraatsteen, asfalt, stelconplaten.
- Nieuwe materialen uit hetzelfde palet, behalve asfalt.
- Aanhelingen en reparaties blijven zichtbaar.
- Gebouwen krijgen een tapijt van gebakken klinkers.

Verlichting:

- Verlichting door middel van gevelarmaturen, geen masten.

Groen:

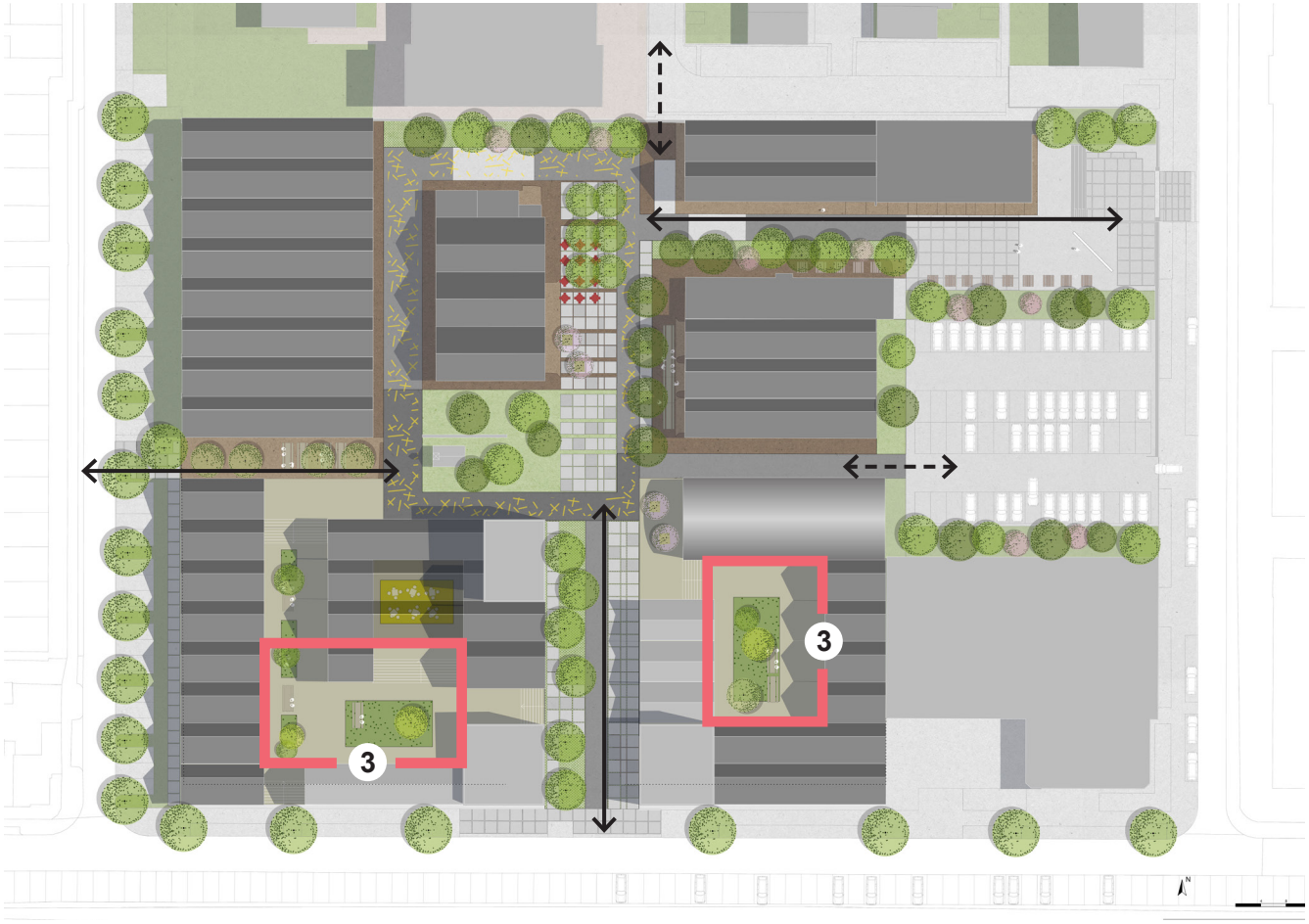
- Algemeen: bomen in de volle grond.
- Bomen in verharding met boomroosters. Behoud van zoveel mogelijk kwalitatief bestaand groen, voor zover aanwezig.

DE OPKAMERS

Collectieve ruimte

De opkamers liggen verhoogd t.o.v het maaiveld en vormen groene en intieme collectieve ruimtes. De opkamers sluiten met ruime trappen aan op de verschillende pleinruimtes.

De opkamers van de nieuwbouw vormen een geheel nieuw type ruimte op de Werf. Brede trappen bieden toegang tot een opgetilde, omsloten buitenruimte met een eigen karakter. Als kleine hofjes zijn de opkamers een gezamenlijk dakterras voor direct omwonenden maar uiteraard ook toegankelijk voor ander "bewoners" van de Werf. Met een groene inrichting zijn het geborgen plekken op de Werf die wel in open verbinding staan met de omgeving, maar door hun hoogteverschil een minder openbaar karakter hebben.



Plankaart voorbeeld uitwerking



Uitnodigend voor bewoners om ruimte bij de woning "toe te eigenen".



Zachte binnenruimtes, het industriële karakter van de Werf wordt verzacht met groen en hout.



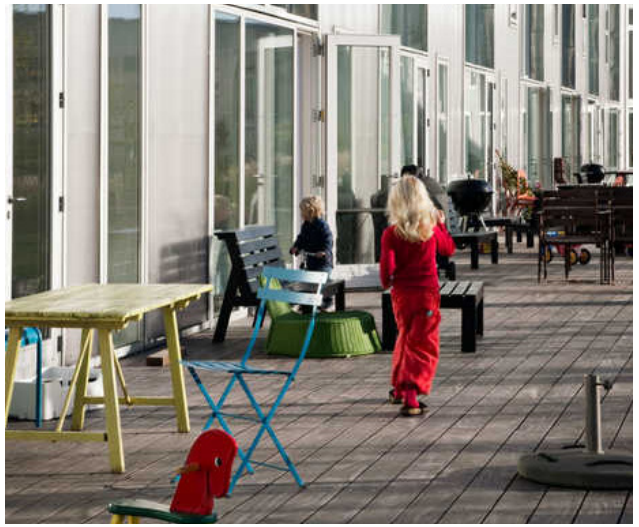
Overgangen tussen het publieke deel en het collectieve deel zijn ervaarbaar in materialisering.



Zachte binnenruimtes, het industriële karakter van de Werf wordt verzacht met groen en hout.



Intiem, informeel karakter bij de opkamers.



Ruimte voor invulling van bewoners.

SPELREGELS OPKAMERS

ARCHITECTUUR

Karakter:
- Ontdekking en verrassing.

Materiaal gebruik:
- Panden hebben in de basis een consistent materiaalgebruik rondom. Aan de opkamers kan een ander gevelmateriaal en/ of kleur worden toegepast. Gevels aan de opkamers zullen daarbij voor een groot deel begroeid zijn.
- Zachte binnenruimtes. Het industriële karakter van de Werf wordt verzacht met groen en hout.
- Graduele overgang tussen collectief en privaat wordt ondersteund door de materialisering.
- Panden zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nestkasten of vleermuisopeningen.

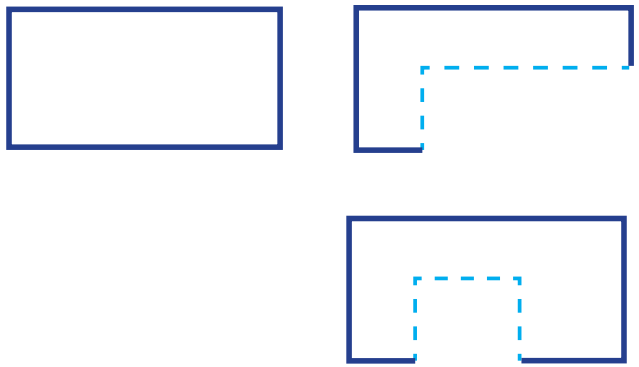
Plastiek:
- De wijze en mate van plastiek is vergelijkbaar met de voorgevel.
- Galerij en of buitenruime toegestaan, geintegreerd in de hoofdmassa.
- Beperkte plastiek mogelijk.

Gevel en gevelopeningen:
- Hoofdontsluiting middels dek (1,5 meter boven maaiveld).
- Levendige begane grond, geen blinde gevels.
- Grote openingen tot aan het maaiveld verbinden binnen- en buitenactiviteiten naadloos met elkaar.

Ritme en schaal:
- Volumes zijn individueel afleesbaar en werken tegelijkertijd samen als herkenbaar ensemble (motorblok-principe).
- Nieuwe gebouwen hebben in de basis een vergelijkbare maat en schaal als de bestaande gebouwen.
- Hoogte-accenten of stedenbouwkundige markeringen in apart hoofdstukje en onder verbijzonderingen hier onder.
- Binnentuinen op dek als eenheid ontworpen.

Verbijzonderingen:
- Openingen naar opkamers verbijzonderen.
- De entree verbijzonderen door industriële hekwerken/ poorten.
- De opgangen naar alle opkamers voorzien van dezelfde herkenbare kenmerkende elementen (bijv. materiaal/ kleur traptreden, karakteristieke leuningen en/ of bestrating.
- Bijzondere verlichting kan worden toegepast om sfeer/ uitstraling van de opkamers te versterken.

Aanvulling materialisering:
Het gevelmateriaal loopt rondom door. Wanneer snedes gemaakt worden conform onderstaande schema's kan een ander contrasterend materiaal worden toegepast ter plaatse van de opkamers.



Schema's hoofdprincipe materialisering van de gebouwen

BUITENRUIMTE

Materiaal:
- Houten dekdelen en/of tegels op tegeldragers toepassen.
- Materiaalgebruik inzetten om verschil tussen verkeers- en verblijfsplek te maken.

Verlichting:
- Verlichting door middel van gevelarmaturen en/of hangende armaturen, geen masten.

Groen:
- Algemeen: bomen in bakken.
- Plantvak met bomen, heesters en ecologische beplanting.
- Voorzieningen opnemen zodat bewoners groen kunnen toevoegen.
- Groen als gevelbekleding toepassen bijvoorbeeld in de vorm van klimplanten.

DE BUITENSCHIL MUSSENSTRAAT WEST

Aanzicht van buiten

De buitenzijde van het plangebied grenst aan de Mussenstraat (zowel West- als spoorzijde). Het onlangs vernieuwde straatprofiel van de Mussenstraat (West) kenmerkt zich door een breed trottoir links en dwarsparkeren rechts in de straat. Daarmee wordt nu al een ‘achterzijde’ gesuggereert voor de nieuwbouw aan de Mussenstraat.

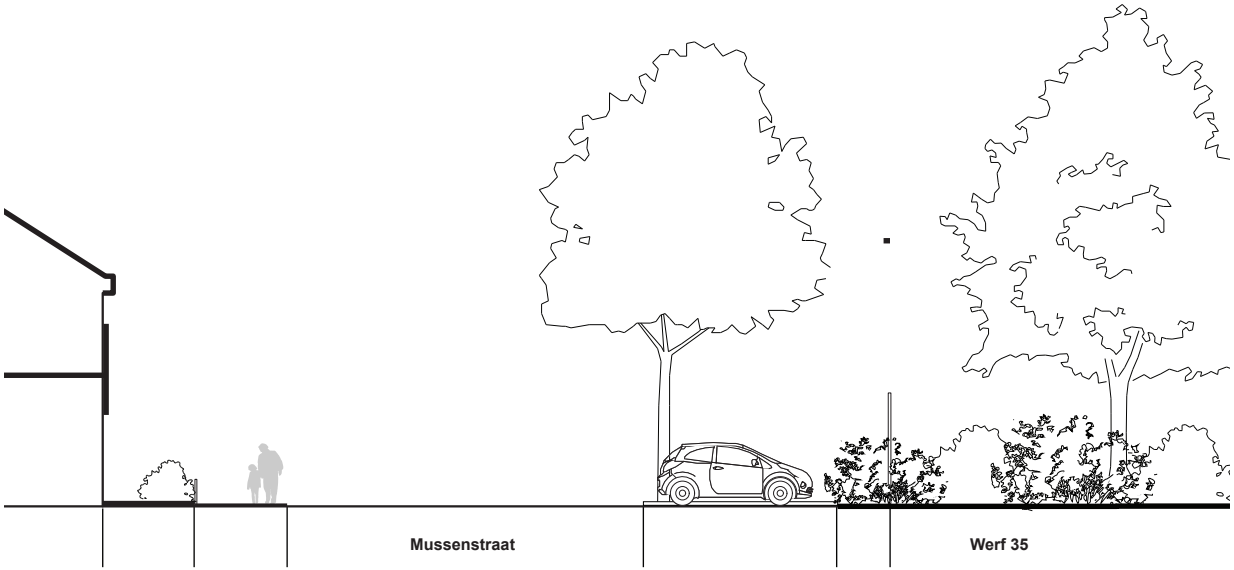
4a Mussenstraat West.



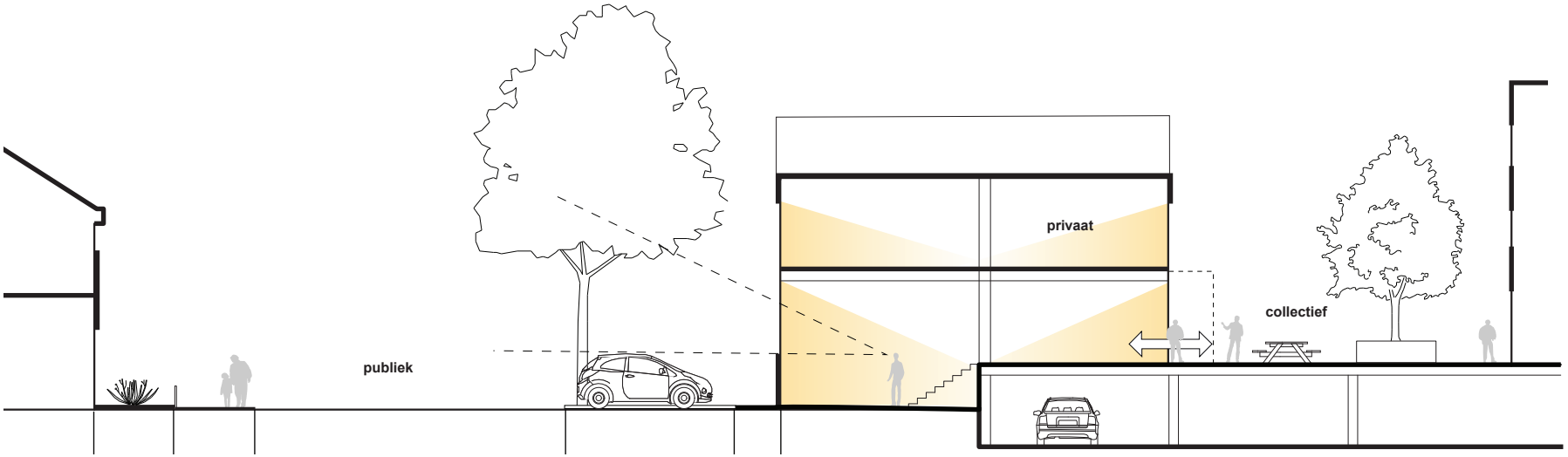
Mussenstraat West



Plankaart voorbeeld uitwerking



Bestaande doorsnede Mussenstraat West



Bestaande doorsnede Mussenstraat West

SPELREGELS DE BUITENSCHIL MUSSENSTRAAT WEST

ARCHITECTUUR Mussenstraat West

Karakter:
- Gesloten en nieuwsgierig makend.
- Wonen en werken in industriële panden.

Materiaalgebruik:
- Nieuwe panden hebben een eigen detaillering, kleur- en materiaalgebruik (dak en gevel).
- Gevels in baksteen (in aardtinten) eventueel met ornamenten in beton.
- Robuuste industriële details.

Plastiek:
- Panden staan op de rooilijn.
- Zeer beperkt plastiek toepassen, geen gevelsprongen, beperkt penanten (tot 10 cm uitstekend), diepe negges, gevelornamenten, dakgoten en lijsten.
- Alleen franse balkons toepassen, geen balkons toegestaan die buiten de gevel uitsteken.
- Geen galerijen in de gevel toegestaan

Gevel en gevelopeningen:
- Het gevelbeeld wekt nieuwsgierigheid op naar de nieuwe functie.
- Er worden voldoende openingen gerealiseerd voor een diepe daglichttoetreding.
- Doorbraken in de rand zijn collectief (bijvoorbeeld naar de parkeergarage, naar de opkamer of naar de entree).
- Gevelindelingen kunnen verschillen per pand, maar over het totaal is er een grote mate van herhaling.
- Openingen ten behoeven van installaties worden zo veel mogelijjk geïntegreerd in het volume.
- De gevelopeningen raken het maaiveld niet. De hoogte van de borstwering van de Stookplaats geldt als minimumhoogte.
- Wanneer mogelijk worden gevelopeningen geclusterd.
- Gevels zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan nestkasten of vleermuisopeningen.

Ritme en schaal:
- Panden sluiten in maat en schaal aan op de (maat en schaal van de) bestaande fabriekspanden in de straat.

Verbijzondering:
- Openingen naar opkamers verbijzonderen.

BUITENRUIMTE

Geen buitenruimte (erflijn = rooilijn). Het nieuwe volume dient aan te sluiten op het straatprofiel. Collectieve buitenruimte in de opkamers.



Ramen komen niet tot aan het maaiveld.



Ritmiek in de gevels en in de materialisering.

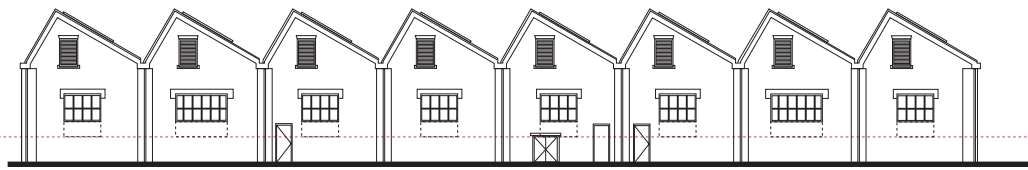
Spelregels gevelbeeld

De Stookplaats dient als inspiratie voor het nieuwe volume aan de Mussenstraat. De korrel en ritmiek van de bestaande fabrieken worden gehanteerd, zodat de straat als een geheel gaat voelen.

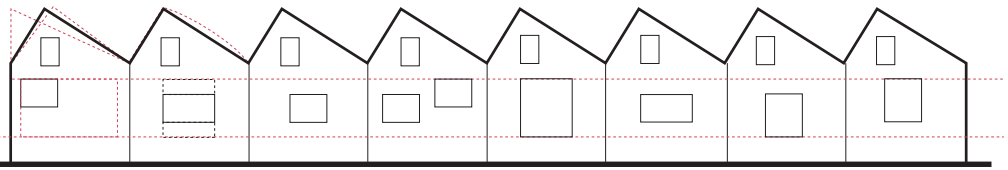
De ritmiek van de daken van de Stookplaats wordt overgenomen. De dakvorm wordt bepaald adhv spelregels dakvormen (zie Daklandschap). De gekozen vorm wordt over de volledige lengte herhaald.

Spelregels gevelopeningen

De gevelopeningen raken het maaiveld niet. Gevelopeningen zitten in het gevelvlak, in- en uitlaten van installaties worden zoveel mogelijk in de gevel opgelost.



De Stookplaats



Mogelijke uitkomst gevelbeeld en spelregels

DE BUITENSCHIL MUSSENSTRAAT SPOORZIJDE

Aanzicht van buiten

De buitenzijde van het plangebied grenst aan de Mussenstraat (zowel West- als spoorzijde). Langs het spoor is er sprake van een breed profiel. Panden langs de Mussenstraat (spoorzijde) zijn groter in schaal. Externe veiligheid speelt ook een belangrijke rol aan deze kant van het plangebied.



Plankaart voorbeeld uitwerking




NEWPORT STREET GALLERY
pharmacy²



SPELREGELS DE BUITENSCHIL MUSSENSTRAAT SPOORZIJDE

ARCHITECTUUR Mussenstraat spoorzijde

Karakter:
- Gesloten en uitnodigend.
- Wonen en werken in grote industriële panden.

Materiaalgebruik:
- Nieuwe panden hebben elk een eigen detaillering, kleur en materiaalgebruik (dak en gevel).
- Verschillende panden zijn in kleurstelling en in materiaalgebruik van elkaar verschillend.
- Voor de markeringen bij de hoofdentree (zie hoofdstuk stedenbouwkundige markeringen) is enige verbijzondering wenselijk door bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm, bijzonder metselwerkverband of door gevelornamenten.
- Industriële materialen als baksteen (in aardtinten), beton, staal en glas.
- Robuuste industriële details.
- Entrees van de garage worden mee-ontworpen.

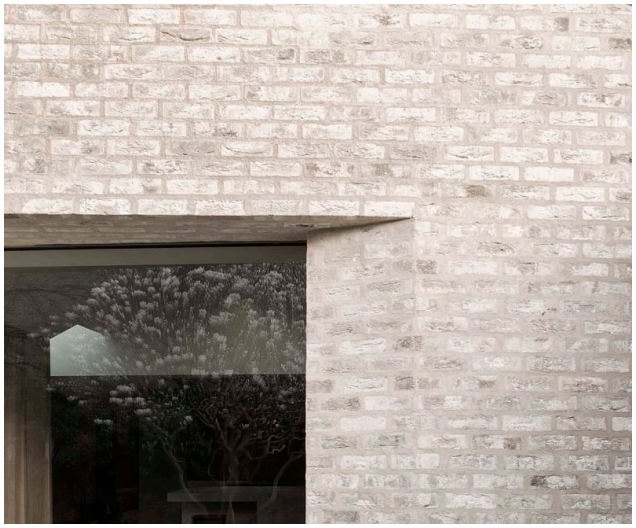
Plastiek:
- Panden kunnen verspringen van de rooilijn (tot maximaal 50 cm tussen de panden onderling.
- Gevelindelingen verschillen per pand en hebben per pand een grote mate van herhaling.
- De openingen ten behoeve van de ingangen van de garages sluiten aan bij de belijning van de andere gevelopeningen.
- De opkamers liggen maximaal 1,5 meter boven het aanliggende maaiveld.
- Geen galerijen in de gevel toegestaan.
- Balkons mogen maximaal 100 cm buiten de gevel uitsteken en hebben een industriële detaillering en materialisering.

Gevel en gevelopeningen:
- Het gevelbeeld wekt nieuwsgierigheid op naar de nieuwe functie.
- Er worden voldoende openingen gerealiseerd voor een diepe daglichttoetreding.
- Doorbraken in de rand zijn collectief (bijvoorbeeld naar de parkeergarage, naar de opkamer of naar de entree)
- Gevelindelingen kunnen verschillen per pand, maar over het totaal is er een grote mate van herhaling.
- Openingen ten behoeven van installaties worden zo veel mogelijk geïntegreerd in het volume.
- De gevelopeningen raken het maaiveld niet. De hoogte van de borstwering van de Stookplaats geldt als minimumhoogte.
- Wanneer mogelijk worden gevelopeningen geclusterd.

Ritme en schaal:
- Gebouwen hebben een wat grotere korrel (tussen de 20-50 meter breed) passend bij de gebouwen die langs het spoor te vinden zijn.

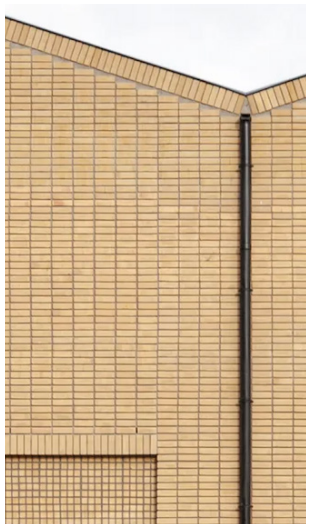
BUITENRUIMTE

Geen buitenruimte (erflijn = rooilijn). Het nieuwe volume dient aan te sluiten op het straatprofiel. Collectieve buitenruimte in de opkamers.



Diepe negge bij de raamopening.





Volume in een hoofdmateriaal ontworpen, verfijning in detaillering of metselwerkverband.



Plastiek door expressieve raamopening naar buiten te plaatsen.



Gebouw is uit één materiaal opgetrokken.



Clustering van ramen tot grote industrieel achtige openingen in de gevelvlakken.



Schoorsteen en/of technische ruimte mee-ontworpen in de hoofdmassa.

HOOGTEACCENTEN

Doel van de accenten

Hoogteaccenten markeren belangrijke punten in het stedelijk weefsel van de Werf. Aan het centrale plein wordt een hoogteaccent voorzien als ankerpunt van deze centrale buitenruimte. Bij de hoofdentree van de Werf fungeert het hoogteaccent als herkenning van de entree.

De accenten hebben een sterke samenhang met het volume waar ze onderdeel van uitmaken, maar zijn vrijer in materiaalgebruik en plastiek zodat er ook een mate van eigenheid ontstaat. Het dient een verbijzondering van het volume te zijn.



Plankaart voorbeeld uitwerking

zoekgebied hoogteaccent hoofdentree

Voor exacte positie en afmeting van hoogteaccenten zie bestemmingsplankaart.

SPELREGELS HOOGTEACCENTEN

ARCHITECTUUR hoogte accenten

Karakter:

- Markering van een belangrijk stedenbouwkundig punt/ verbijzondering van het volume.
- Het hoogte accent manifesteerd zich alzijdig.

Materiaalgebruik:

- Het hoogteaccent heeft de materialisering van het volume waar het onderdeel vanuit maakt.
- Voor de markeringen bij de hoofdentree (zie hoofdstuk stedenbouwkundige markeringen) is enige verbijzondering wenselijk door bijvoorbeeld een afwijkende dakvorm, bijzonder metselwerkverband of door gevelornamenten.
- Het hoogteaccent verbijzondert door textuur, kleur en of specifieke vormgeving.

Plastiek:

- Het hoogteaccent mag in plastiek contrasteren met het gebouw waar het onderdeel van uitmaakt.

Gevel en gevelopeningen:

- Er is veel vrijheid in gevelcompositie, zowel open als gesloten.

Ritme en schaal:

- Het hoogteaccent sluit in ritme en schaal aan bij het volume waar het onderdeel van uitmaakt.
- Gevel openingen mogen afwijken van het gebouw waar het onderdeel van uitmaakt.

BUITENRUIMTE

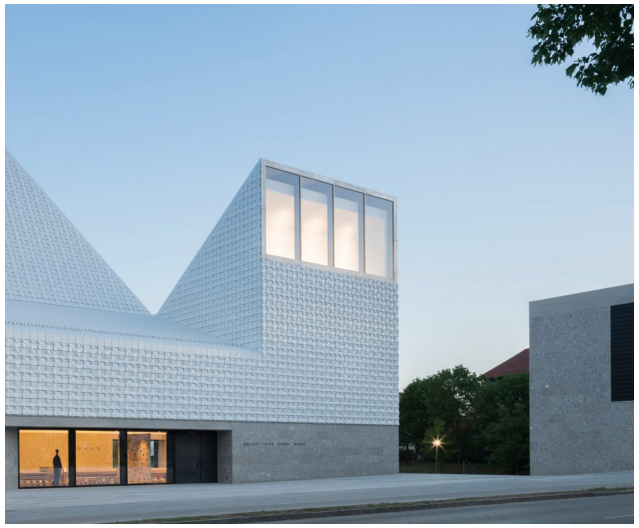
- Hoogteaccenten kunnen een buitenruimte herbergen, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras en of balkon.



Hoogteaccent (18m) ligt in de 2e lijn



Hoogteaccent is onderdeel van het volume waar het van uitmaakt.



Hoogteaccent mag verbijzonderen door vormgeving en of materialisering.



Gelaagdheid door positie en contrast is toegestaan.



Het hoogteaccent kan zich in plastiek onderscheiden.



Hoogteaccent ontstaat door verjonging van het volume.

OBJECTCRITERIA

Algemene objectcriteria Werf35
Voor het gebied Werf 35 gelden de algemene objectcriteria van de welstandsnota. Enkele objecten mogen echter niet toegepast worden in het gebied en zijn daarom niet van toepassing.

In het beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast enkele aanvullende gebied specifieke objectcriteria opgenomen, die specifiek voor de locatie Werf35 gelden.

De volgende objecten mogen **NIET** toegepast worden op de locatie Werf 35 omdat zij niet passen bij het gewenste gebruik, stedenbouwkundige opzet en/of identiteit van het gebied:

Aanbouwen (1) zijn niet toegestaan; vanwege het karakter van de gebouwen en het collectieve gebruik van de publieke ruimte zijn aanbouwen onwenselijk. De semi openbare ruimtes van de opkamers zijn in omvang beperkt en niet geschikt om aanbouwen in te passen.

Bijgebouwen (2) zijn niet toegestaan; de buitenruimte is openbaar of collectief. Bijgebouwen zijn daarom niet toegestaan.

Dakkapellen (3) zijn niet toegestaan; in het karakteristieke daklandschap als omschreven in dit BKP passen geen dakkapellen.
Voor de volgende objecten zijn (op basis van de algemene objectcriteria als omschreven in de welstandsnota) vervangende gebied specifieke objectcriteria geformuleerd passend bij de beoogde beeldkwaliteit voor Werf 35:

Gevelwijzigingen (4); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota dienen gevelwijzigingen te passen in het architectonische beeld van het gebouw waar ze onderdeel van zijn. Ze hebben hetzelfde industriële karakter, materialisering en detaillering. Voor gevelwijzigingen gelden dezelfde spelregels als het gebouw waar ze onderdeel van zijn zoals omschreven in het betreffende hoofdstuk in dit BKP.

Erfafscheidingen (5); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota zijn erfafscheidingen alleen toegestaan in de opkamers. Er zijn alleen erfafscheidingen toegestaan haaks op de gevel met een maximum lengte van 1,5m en een tot een maximum hoogte van 2,0m. Erfafscheidingen zijn bij voorkeur verplaatsbaar.

Installaties (6); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota geld dat alle technische installaties op gebouwen geldt dat deze mee-ontworpen moeten zijn waardoor ze onderdeel worden van het gebouwontwerp. Bij voorkeur zijn

installaties binnen de gebouwmassa ingepast. Gebiedsgebonden installaties zoals bijvoorbeeld trafo's, middenspanningsruimtes of gaskasten mogen niet in de buitenruimte terechtkomen en moeten binnen de gebouwmassa's ingepast worden. PV panelen zijn mee-ontworpen, liggen bij voorkeur in het dakvlak of staan vanaf maaiveld-niveau uit het zicht.

Dakramen en panelen (7); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota dienen dakramen en panelen te passen in het architectonische beeld van het gebouw en het dak waar ze onderdeel van zijn. Ze hebben hetzelfde industriële karakter, materialisering en detaillering. Voor dakramen en panelen gelden dezelfde spelregels als het gebouw waar ze onderdeel van zijn zoals omschreven in het betreffende hoofdstuk in dit BKP.

Dakopbouwen (8); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota dienen dakopbouwen te passen bij het architectonisch beeld van het gebouw waar ze onderdeel van zijn. Voor dakopbouwen gelden dezelfde spelregels als het gebouw waar ze onderdeel van zijn zoals omschreven in het betreffende hoofdstuk in dit BKP.

Reclame (9); aanvullend op criteria in hoofdstuk 5 van de welstandsnota is reclame alleen toegestaan in de gevels van de begane grond van de gebouwen. Reclame is alleen toegestaan passend bij het industriële karakter steken maximaal 70 cm uit de gevel en zijn maximaal 100cm hoog. Reclame in de gevel bestaat uit letters in of op puien (eventueel in de vorm van doosletters met verlichting). Er is geen reclame toegestaan in de vorm van lichtbakken.

Luifels (10); Luifels zijn alleen toegestaan ter hoogte van Gevelopeningen en steken maximaal 1m uit de gevel. Luifels zijn mee-ontworpen met de gevel en passen bij het industriële karakter van de Werf.

Toekomstige wijzigingen en vergunningsvrij bouwen

Voor toekomstige aanpassingen en wijzigingen die niet passen in het bestemmingsplan zal bij de gemeente bij het Omgevingsteam een advies gevraagd moeten worden. Pas met een positief advies van het omgevingsteam kan een initiatief voorgelegd worden aan de welstand en kan het in aanmerking komen voor een omgevingsvergunning.

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

opdrachtgever
Medianest b.v.

gedelegeerd ontwikkelaar
COUP group

architect
Vakwerk Architecten

stedenbouwkundige
Karres & Brands