



B

Addendum Beeldkwaliteit Woon-Werkkavels

de bleekerij

boekelo

s a
b

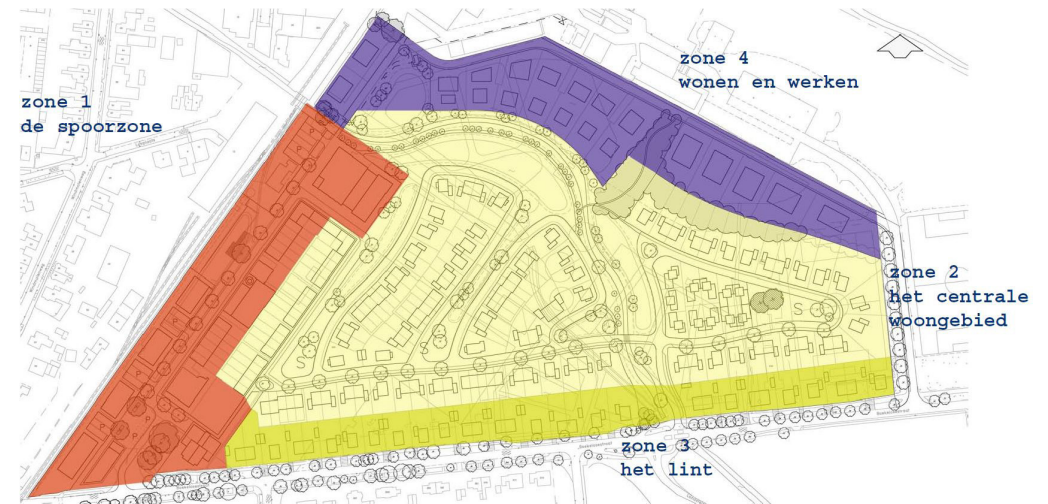
9 juli 2020

aanleiding

Dit addendum heeft betrekking op de architectonische en vormgevingstechnische uitwerkingsregels van de woon-werkkavels, onderdeel uitmakend van het project De Bleekerij te Boekelo. Het addendum vervangt de uitwerkingsregels welke zijn opgenomen in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan opgesteld in 2006. De uitwerkingsregels dienen als kader voor de initiatiefnemer en diens architect enerzijds en voor de welstandstoetsing anderzijds. Het addendum begeeft zich binnen het vigerende bestemmingsplan.

Dit addendum is opgesteld om te voorzien in een actuele en toereikende kaderstelling met als doel de realisatie van de onderhavige woon-werkkavels te bespoedigen.

In het beeldkwaliteitsplan uit 2006 wordt onderscheid gemaakt in een viertal zones met specifieke beeldkwaliteitseisen. De woon-werkkavels behoren tot "zone 4 wonen en werken". Deze zone wordt in het beeldkwaliteitsplan vervolgens opgedeeld in drie deelgebieden, waarbij de woon-werkkavels tot deelgebied 2 behoren.



Zones beeldkwaliteitsplan De Bleekerij 2006



Luchtfoto De Bleekerij

Wat vooraf ging: de omschrijving van het deelgebied wonen en werken volgens het (oorspronkelijk) beeldkwaliteitsplan 2006

"In deelgebied 2 worden de hallen gecombineerd met wonen. De woningen liggen grenzend aan het beekdal. De woningen worden ontsloten middels een ontsluiting tussen de bedrijfshallen. Wat betreft architectuur sluiten deze woningen aan bij zone 2 (zie zone 2 voor beeldkwaliteitsrichtlijnen wat betreft architectuur).

Kenmerkend voor de bedrijfshallen is de eenvoud en representatieve uitstraling. Het plaatwerk heeft een gedekte olijfgroene kleur, RAL6021. In de voorgevel mag maximaal 50% bestaan uit een ander materiaal of kleur ten behoeve van de representatieve uitstraling. Bij de westelijke representatieve bedrijven (deelgebied 3) dient de voorgevel voor minimaal 50% te bestaan uit een ander materiaal of kleurstelling."

Voor deelgebied 3 geldt dat deze reeds gerealiseerd is en dat er in deelgebied 1 reeds enkele kavels in ontwikkeling zijn gebracht. Het bijstellen van het beeldkwaliteitsplan is voor deze deelgebieden dan ook niet aan de orde of opportuun.

De aanpassing van het beeldkwaliteitsplan heeft dan ook slechts betrekking op deelgebied 2 waarbij een combinatie van wonen en werken wordt aangeboden. Deze 'bijzondere' combinatie vraagt om andere ruimtelijke sturings- en toetsingsregels welke meer recht doen aan de actuele eisen en wensen die gesteld worden aan het werken aan of naast huis. Kortweg is de 'halachtige' doelomschrijving voor de bedrijfsgebouwen een te onaantrekkelijk aanbod. Het gevolg is dat de afzet van deze kavels stopt en zodoende de afronding van de Bleekerij als gebiedsontwikkeling vertraagd.

De bijgestelde of vernieuwde beeldkwaliteitseisen (of: sturings- en toetsingsregels) behouden zoveel als mogelijk van de oorspronkelijke beeldkwaliteitseisen en geven meer mogelijkheden ten aanzien van de architectonische vormgeving van het bedrijfsgebouw. Hierbij is samenhang tussen woning en bedrijfsgebouw een belangrijke vereiste. Daarnaast geeft de vernieuwde omschrijving van het architectonisch handschrift van de woning meer ruimte voor een eigen invulling. Daar waar eerder de Nieuwe Haagse School als vertrekpunt is gehanteerd wordt nu ingezet op een 'klassieke architectuur van de jaren '30'. Met deze verruiming van de uitwerkingsmogelijkheden wordt enerzijds meer keuzemogelijkheid geboden aan geïnteresseerden terwijl er anderzijds voldoende waarborgen gelden voor een samenhangende ontwikkeling van dit deelgebied in relatie tot het aanliggende woongebied.



Deelgebieden zone wonen en werken beeldkwaliteitsplan De Bleekerij 2006

Algemene typering en verschijningsvorm van het deelgebied Woon-werkkavels

woningtypologie

woon-werkkavels bestaande uit een woning (gelegen aan zuidzijde (de zijde van de woonbuurt) en bedrijfsgebouwen aan de noordzijde).

bouwhoogte

bedrijfsgebouw: bouwhoogte minimaal 5 meter (vanwege geluid) en maximaal 7 meter.

woning: maximaal twee bouwlagen met kap

oriëntatie

bedrijfsgebouw: voorzijde bedrijshal gericht op de noordelijk gelegen openbare weg.

dakrichting

bedrijfsgebouw: haaks of evenwijdig aan op ontsluitingsweg.

woning: haaks of evenwijdig aan beekdal

overig

woning: los of vrijstaand van bedrijfsgebouw, achtergevel minimaal 5 meter uit achterste perceelgrens.

stedenbouw



Bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen - architectuur

bedrijfswoningen

stijl	dakvorm	materiaal	kleurstelling	detailering
stijlkenmerken van een 'klassieke woning uit de jaren '30 zijn vertrekpunt en mogen worden vertaald naar een eigentijds en hedendaags ontwerp. Belangrijk is dat voldoende afstemming plaatsvindt met de woningen die reeds gerealiseerd zijn (zuidzijde van de watergang). Streven is een samenhangend ruimtelijk beeld rondom deze ruimte waarbij de klassieke uitstraling van de woningen een constante of vaste waarde vormt.	dakhelling in stijl met brede dakoverstek, bij voorkeur samengesteld dak.	baksteen metselwerk (hoofdbestanddeel in het gevelbeeld) beton (ondergeschikte elementen)	metselwerk als hoofdbestanddeel van het gevelbeeld kleurstelling in aardse tinten van brons, terra tot donkerbruin, dakpannen in antraciet of zwart (i.v.m. plaatsing zonnepanelen). toepassen speklagen en accenten (als verfijning van de klassieke architectuur) in afwijkende kleur mogelijk.	horizontale geleding van de gevel (o.a. overstekken, gevelbanden etc.) met enkele verticale details zoals: entree/erker/raam, schoorsteen en verspringend metselwerk gewenst. kozijnen tot aan daklijst, horizontale opbouw dakkapellen geïntegreerd in dakopbouw.

bedrijfsgebouwen

stijl	dakvorm	materiaal	kleurstelling	reclame-uitingen
bedrijfsgebouw is nadrukkelijk in samenhang met de architectuur van de woning vormgegeven, samenhang ontstaat door afstemming op materiaal en kleurgebruik, afstemming in vormtaal heeft een sterke voorkeur.	het is gewenst het bedrijfsgebouw uit te voeren met een kap, voorbeelden hiervan zijn een mansardekap, schilddak of zadeldak. Let op! Het is nadrukkelijk niet de bedoeling schuurachtige bedrijfsgebouwen met een te landelijk karakter te realiseren. De bedrijfsgebouwen zijn in architectonische handschrift in samenhang met de woning vormgegeven.	baksteen als verplicht gevelmateriaal (in samenhang met dat van de woning), andere ondergeschikte gevelmaterialen zijn niet voorgeschreven, kleur- en materiaalafstemming met de woning is een vereiste zodat een samenhangend ruimtelijk beeld op de kavel ontstaat. Deelgebied 1 en 2: metselwerk, maximaal 50% van de voorgevel mag uit een ander materiaal bestaan. Deelgebied 3: minimaal 50% van de voorgevel in een andere kleurstelling of materiaal.	combinatie van verschillende materialen en kleuren is toegestaan, met name om een prettige maat en schaal te verkrijgen die zich goed verhoudt ten opzichte van de woning.	reclame-uitingen op het bedrijfsgebouw zijn mogelijk. De uiting mag alleen aan de noordgevel worden toegepast en dient zich te verhouden tot de architectuur. De uiting is altijd bescheiden van omvang en daardoor van ondergeschikte betekenis in de beleving en verschijningsvorm van het gevelbeeld.

Overgang privé-openbaar

erfafscheiding

zuidzijde (beekdal)

haag, maximale hoogte 1,0

meter, beukenhaag

bij voorkeur op perceelscheiding
ook haag aanplanten (op gelijke
hoogte (maximaal 1,0 meter) tot
aan gevellijn.

noordzijde (Verzetslaan)

haag, maximale hoogte 1,5

meter, beukenhaag

bij voorkeur op perceelscheiding
ook haag aanplanten (op gelijke
hoogte (maximaal 1,5 meter) tot
aan gevellijn.



haag: 1,0 - 1,5 meter hoog



EB