

Gemeente Oudewater



Beeldkwaliteitsplan
locatie
Touwfabriek Van der Lee

25 maart 2011



NL development
Postbus 85493
2508 CD Den Haag
T 070 3601424
06 22967494
Henk Jan Hollander
Hollander@nl-development.nl

Architectenbureau Braaksma & Roos
Toussaintkade 52
2513 CL Den Haag
T 070 3615363
Job Roos
j.roos@braaksma-roos.nl
Milka Betka
m.betka@braaksma-roos.nl

VDG-Stedenbouw
schuwacht 140
2941 EH Lekkerkerk
T 06 10161942
0180 663688
Cees van der Graaf
graaf@vdg-stedenbouw.nl

Oudewater touwstad

Al sinds jaar en dag worden de inwoners van Oudewater aangeduid als geelbuiken. Deze bijnaam verwijst naar de bundels gele hennep die de lijndraaiers om hun buik wikkelden.

Oudewater dankte haar welvaart in de 17e en 18e eeuw aan de touwindustrie. Door de neergang van de markt voor touw in de 19e eeuw kwam de armoede in het stadje. Echter, nog altijd is er in Oudewater de Touwfabriek G. van der Lee. De familie van der Lee is al sinds de 16e eeuw in touw en is hiermee het oudste familiebedrijf in Nederland.

De bijnaam geelbuiken wordt ook nog steeds gebruikt.

Inhoud beeldkwaliteitsplan

1	Inleiding.....	4
	Aanleiding beoogde ontwikkeling	
	Bestemmingsplan	
	Structuurvisie	
	Bestaande welstandscriteria	
2	Cultuurhistorische verkenning.....	7
	Archeologie	
	Cultuurhistorische (landschappelijke) structuur	
	Monumentenzorg	
3	Bestaande ruimtelijke structuur.....	12
	Bebouwingsstructuur	
	Zichtlijnen	
	Bereikbaarheid	
4	Karakteristiek en identiteit.....	14
	Bouwstijl	
	Openbare ruimte	
	Architectuur	
	Impressie plangebied	
5	Stedenbouwkundige visie.....	17
	Stedenbouwkundige ambitie	
	Ruimtelijke structuur	
	Openbare ruimte	
6	Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	19
	Aansluiting op de omgeving	
	Verkeer	
	Openbare ruimte	
	Water	
	Bebouwingsstructuur	
	Bouwhoogte	
	Oriëntatierichting	
7	Architectuur	23
	Algemene welstandscriteria	
	Gebiedsgerichte toetsingscriteria	
	Referenties architectuur	
	Referenties buitenruimte	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding beoogde ontwikkeling.

De bestaande touwfabriek van Van der Lee aan de Hekendorperweg 36 te Oudewater zal deels zijn functie van touwfabriek kwijtraken. Het voorste deel blijft touwfabriek, de monumentale lijnbaan zal worden gerestaureerd. Het achterste deel is deze functie al kwijt. De bebouwing in dit deel staat nu leeg of is tijdelijk verhuurd.

De touwfabriek met zijn rijke historie is in 1880 op deze locatie in bedrijf genomen. De touwfabriek zelf kent een veel langere historie. Deze is al in 1545 gesticht door een voorvader van de huidige eigenaar.

In overleg met de eigenaar is gezocht naar een nieuw gebruik (bestemming) voor het buiten gebruik geraakte deel van het terrein. Uitgangspunt is dat het toekomstig gebruik recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de locatie als uniek overblijfsel van de touwindustrie. Door bedrijfsbebouwing op het achterste deel van het terrein geschikt te maken voor woonbebouwing komen er middelen beschikbaar om de restauratie van de monumentale gebouwen en de beleving van de fabricage in stand te houden.

In overleg met de ontwikkelaar NL-development en het architectenbureau Braaksma & Roos is een ontwikkelingsvisie gemaakt voor de fabriekshal en de loodsen achter op het terrein. Met behulp van deze visie is in overleg met de gemeente en de provincie een eerste concept gemaakt om de programmatische haalbaarheid in beeld te krijgen. Door zowel de gemeente als de provincie is positief gereageerd op dit initiatief.

Om dit bouwininitiatief op de juiste wijze te kunnen beoordelen heeft de gemeente bepaald dat er een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie moet worden uitgewerkt.

Het gehele complex van vrijstaande en aaneengesloten fabrieksgebouwen is onderzocht en beoordeeld. Het resultaat van dit onderzoek is verwerkt in een apart rapport "Bouwhistorische opname Touwfabriek van der Lee te Oudewater" opgesteld door: Architectenbureau Braaksma & Roos en Bureau voor bouwhistorisch onderzoek J.A. van der Hoeve



In dit beeldkwaliteitsplan staan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eisen waaraan de architectuur moet voldoen. De eisen waaraan de architectuur moet voldoen wordt met behulp van algemene welstandscriteria en met gebiedsgerichte criteria benoemd. De referentiebeelden geven het ambitieniveau weer. De randvoorwaarden in dit beeldkwaliteitsplan hebben een juridische status na vaststelling door de gemeenteraad. Het concept is besproken met de welstandscommissie en de monumentencommissie. Het opbouwende commentaar van beide commissies is in de voorliggende nota verwerkt.

De 'spelregels' in het beeldkwaliteitsplan worden na de vaststelling gebruikt als toetsingskader voor de bouwplanontwikkeling op deze locatie.

1.2 Bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het Bestemmingsplan Kern
Het gehele gebied heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden, subbestemming touwfabriek, voorzover deze voorkomt in categorie 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Op de kaart staan de volgende aanduidingen

Btf 7 -40%-

Btf 18

Btfo

De letters Btf staan voor bedrijfsdoeleinden, touwfabriek. Het cijfer achter de letters geeft de maximum goothoogte aan. Het percentage, de maximum hoeveelheid aan bebouwing voor het gehele terrein.

De bestaande schoorsteen is als zodanig bestemd (toegestane hoogte 18 meter). In werkelijkheid heeft de schoorsteen een hoogte van 25 meter

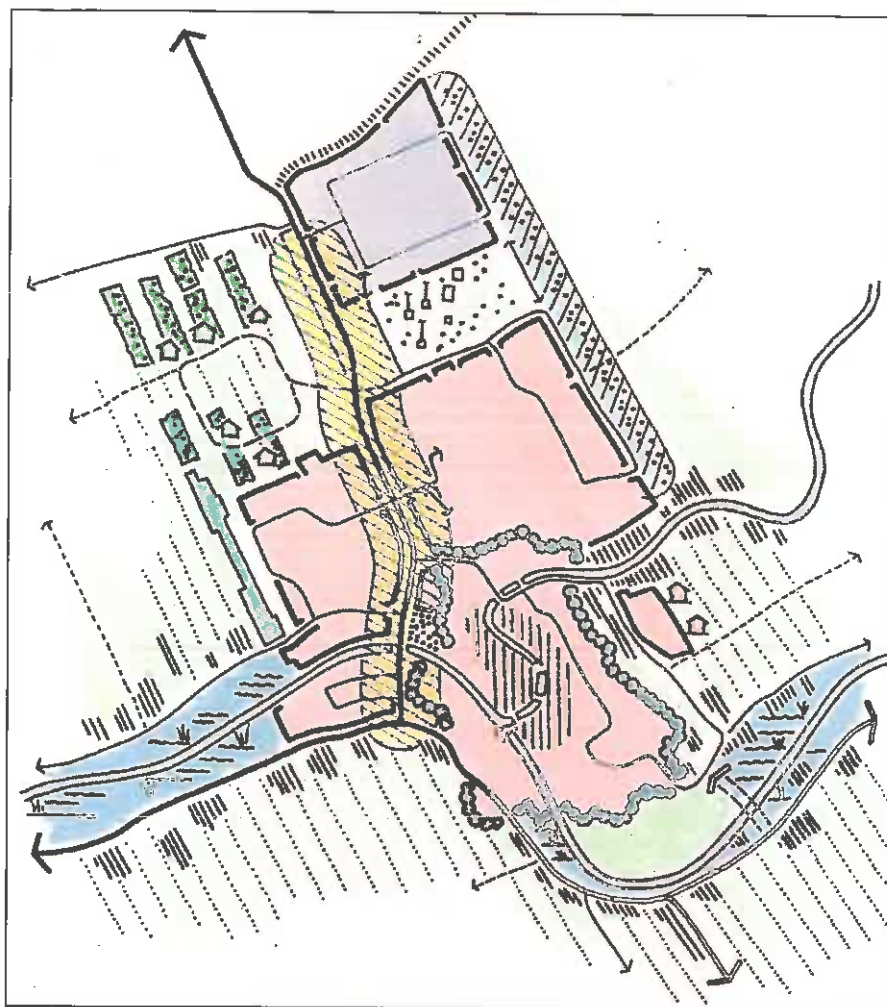
Ter plaatse van de bestemming Btfo is een touwfabriek alsmede opslag toegestaan voorzover deze valt in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



*Uitsnede
Verbeelding
(plankaart)
bestemmingsplan*

1.3 Structuurvisie

Het structuurplan van mei 2005 doet geen specifieke uitspraken over deze locatie. Op de kaart in hoofdlijnen staat de locatie als een zelfstandig complex in het buitengebied aangegeven. Tussen de begrenzing van de stad en de touwfabriek ligt een onbebouwde strook welke deel uitmaakt van het weilanden gebied rondom de stad. De structuurplan kaart geeft aan dat er mogelijk in de verre toekomst ten noorden van Klein Hekendorp woonbebouwing in combinatie met een landschapspark zal worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van het achterste deel van de touwfabriek wordt de mogelijkheid opengelaten om te zijner tijd aan te sluiten op de wegenstructuur van deze locatie.



Structuurvisie op hoofdlijnen

1.4 Bestaande welstandscriteria

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden (beoordelingskader), waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Welstandstoezicht is niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoembare criteria.

Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

Voor de locatie Touwfabriek geldt het Regulier niveau van welstand.

De toetsingscriteria gaan in op de volgende aspecten:

- Ligging in de omgeving
- Massa en vorm van het gebouw
- Detaillering materiaal en kleur
- Criteria voor bouwen aan en bij monumenten en beeldbepalende panden.

Deze criteria zijn niet of slechts deels bruikbaar bij een herontwikkeling van de touwfabriek. Om deze reden is het noodzakelijk dat er nieuwe criteria in combinatie met stedenbouwkundige randvoorwaarden worden uitgewerkt. Na vaststelling door de gemeenteraad hebben deze regels een juridische status.

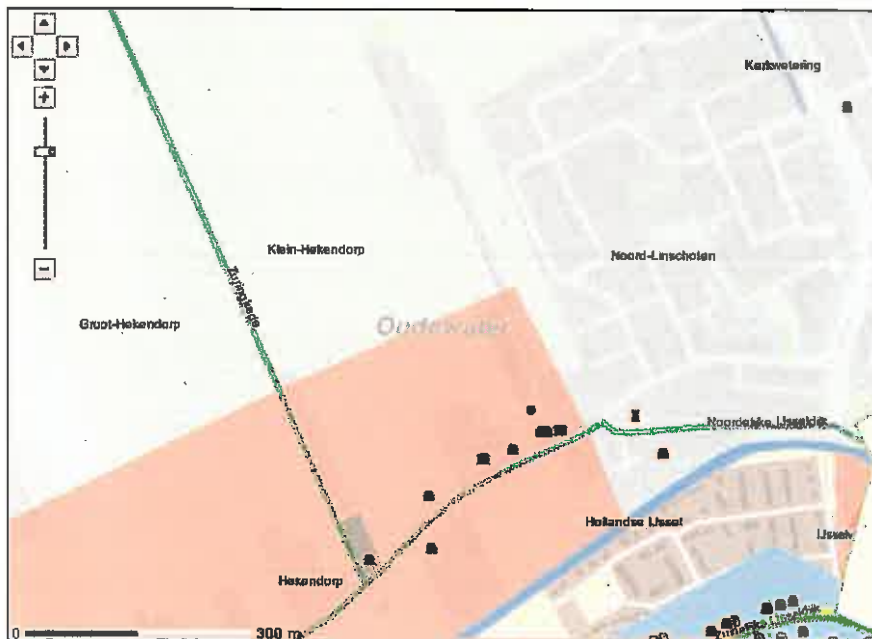
2 Cultuurhistorische verkenning

2.1 Archeologie

Inventariserend onderzoek met het oog op het archeologie beleid, heeft uitgewezen dat de gehele locatie is gelegen op een voormalige stroombeddinggordel.

Het gebied is aangemerkt als: 'van middelhoge archeologische verwachting'. Voor deze categorie (categorie 3) geldt dat vooraf gaan archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden mits de bodemverstoring niet meer dan 2500 m² en niet dieper dan 1 meter zal zijn. Bij grotere bodemingrepen moet nader archeologisch onderzoek verricht worden.

De cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht geeft aan dat hier sprake is van een strokenverkaveling met enkelzijdige bebouwing (boerderijstrook) langs de rivier. Voor de locatie staat aangegeven dat hier sprake is van handel, kantoor en opslag.



*Uitsnede kaart
cultuurhistorie in de
provincie.*

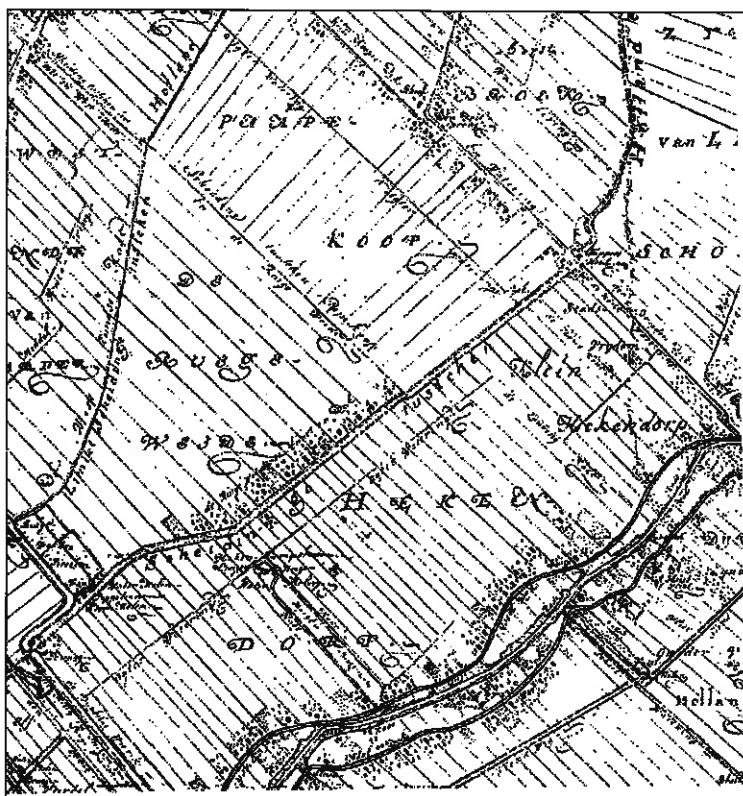
Het cultuurhistorisch beleid van de provincie is gericht op het zoveel mogelijk veilig stellen van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In gebieden met de aanduiding 'veilig stellen' is het onderdeel cultuurhistorie sturend voor de ontwikkeling. De herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur van het onderliggende landschap vormt hierbij een van de uitgangspunten. Behoud, herstel en ontwikkeling van het karakteristieke landschap (slagenlandschap, cope-ontginning) staat hierbij centraal.

2.2 Cultuurhistorische landschappelijke structuur.

De Hekendorpse Buurt is ontgonnen vanaf de IJsseloever. Deze ontginning is waarschijnlijk al voor de dertiende eeuw tot stand gekomen. Daarbij is het systeem van de 'cope' toegepast. Tussen degene die het land ter ontginning uitgaf en de ontginners werd een overeenkomst gesloten. De zogenaamde 'cope' met onder andere bepalingen en voorschriften over de grootte van de ontginning en de hoogte van de op te brengen grondbelasting. Anders dan tot dan toe gebruikelijk werd de achtergrens van de ontginning bij de aanvang vastgesteld. De standaarddiepte bedroeg vaak zes voorling, ongeveer 1250 meter. Waar deze breedte niet toegepast kon worden, vanwege de nabijheid van een al ontgonnen blok, vond aanpassing plaats. Voor de breedte van de ontginningshoeven werd eveneens waar mogelijk, een standaardmaat van 30 roeden, 95-115 meter gehanteerd. Zes voorling bij 30 roeden leverde een hoeve op van 16 morgen(ca. 13 ha), zoveel land als voldoende was voor een toenmalig boerenbedrijf.

De ontginningsdiepte fluctueert binnen de zes voorling-marges van 1250-1375 meter. De sloten zijn zoveel mogelijk evenwijdig en loodrecht op de ontginningsbasis gegraven om een zo effectief mogelijke afwatering te krijgen. Zij en achterkaden werden opgeworpen om het water van aangrenzende ontginningen of nog niet ontgonnen veen te weren. De gebieden binnen de kaden gingen later de polders vormen. De boerderijen verrezen op de kop van de kavels, zodat langgerekte boerderijlinten ontstonden.



Deel van de kaart van P.A. Ketelaar, circa 1770, met het oorspronkelijke ontginningspatroon.

Hekendorperweg en Hekendorpse Buurt zijn van oorspong de basis voor de middeleeuwse ontginning vanaf de noordelijke IJsseldijk. Het verschil met de andere ontginningen vanaf de IJssel is dat de weg niet op maar naast de dijk ligt, wat deze boerderijstrook een opvallend karakter geeft. De uiterwaarden zijn vanaf de Hekendorperweg enkel in het zicht door de coupures in het dijklichaam. De dijk is geheel beplant met rijen bomen (essen, populieren en fruitbomen). De boombeplanting vormt echter geen doorlopend lint. De uiterwaarden zijn vanouds in gebruik als grasland en als boomgaarden. Deze gebieden zijn vrij van bebouwing gebleven. Van oudsher hoort deze grond bij de binnendijkse bebouwing.

2.3 Monumentenzorg

Algemeen

Eeuwenlang is de touwproductie de belangrijkste industrie in Oudewater geweest. Veel leden van de familie Van der Lee waren lijndraaier of baander, zoals Jan Pieterszoon van der Lee in de zestiende eeuw en Gijsbert van der Lee in de negentiende eeuw. Zij kochten hennep bij de boeren rondom de stad en verwerkten deze op hun lijnbanen tot touw.

In de negentiende eeuw kocht de familie Van der Lee één voor één de lijnbanen in de bebouwde kom op. Zo ontstaat een echte productielijn.

Gijsbert van der Lee wilde graag overschakelen op stoom, om de productie te verhogen.

Maar binnen de bebouwde kom mochten geen stoommachines worden gebruikt. Daarom besloot hij in 1880, om op het erf van de nog bestaande boerderij Hekendorperweg 38, een stoomtouwslagerij te bouwen in de polder Klein-Hekendorp, dichtbij Oudewater.

Een ketelhuis met schoorsteen werd gebouwd, waarna ook de 350 meter lange en zes meter brede touwbaan werd opgetrokken. De lengte van de baan is gebaseerd op de lengte van een tros van 120 vadem (220 meter) Dat betekent dat er ook lange kabels geslagen kunnen worden. In 1882 begon de productie op de touwbaan.

In de twintigste eeuw werden nieuwe bedrijfsgebouwen naast de touwbaan gebouwd, de 'Zevenhuizen'. Inmiddels hebben sisal en manilla de hennep vervangen als grondstof.

In 1941 gaat de touwfabriek over op elektriciteit. In de jaren 1950 en na 1980 wordt de fabriek verder uitgebreid met loodsen. Tegenwoordig wordt touw vooral gemaakt van kunststof.



De touwfabriek is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als uniek overblijfsel van de touwindustrie in Nederland.

De touwbaan en de fabriekshal met schoorsteen zijn van architectuurhistorische waarde als redelijk gaaf bewaard voorbeeld van een touwfabriek. Van ensemblewaarde vanwege de samenhang van de complexonderdelen en de ligging in het landelijke gebied waarbij gebruik is gemaakt van de historische- geografische verkavelingsstructuur van het slagenlandschap. Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming welke is verbonden met de geschiedenis van de touwindustrie.

Het complex omvat de volgende onderdelen:

1. Touwbaan
2. Fabriekshal
3. Fabrieksschoorsteen



*Luchtfoto van de touwfabriek
(Aviodrome, foto nr. 008047r, 1928)*

Touwbaan

Haaks op de weg, achter de bebouwing aan de straatzijde gelegen touwbaan uitgelegd op de langgerekte cope-ontginning, parallel aan de sloot. Het object van één bouwlaag is meer dan 300 meter lang en is gedekt met een zadeldak met delen rode en gesmoorde Hollandsche pannen of samengevoegd in herfstkleur. De lange zijden zijn voor het grootste deel opgebouwd uit verticale messing en groefplanken. Onder het dakvlak is in de gevel een smalle lichtstrook aangebracht. Aan de straat(zuid) zijde is een deel van de baan opgetrokken uit baksteen. De gevels zijn voorzien van stalen roedevensters met een getoogde bovenzijde



*Touwbaan met zicht op het
fabriekscap*

De touwbaan is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als redelijk gaaf en zeldzaam geworden voorbeeld van een touwbaan met uitzonderlijke lengte. Van cultuurhistorische waarde vanwege de functie alsmede van situationele waarde vanwege de ligging in de lijn van de cope-ontginning aan de Hekendorperweg

Fabriekshal (eind negentiende, begin twintigste eeuw)

Gelegen achter de touwbaan, opgetrokken in baksteen op een nagenoeg rechthoekige plattegrond en afgedekt door een zaagtanddak met rode pannen. In de steile zijden van het zaagtanddak zijn stroken glas aangebracht. De zuidgevel van de hal is voorzien van betonnen vensters en deuren. De oostgevel is blind. Aan de noordwestzijde is links een kubusvormig bouwdeel onder plat glas gezet met stalen vensters en deuren. Tegen de noordgevel zijn in de jaren vijftig twee loodsen onder zadeldak gezet die van ondergeschikt belang zijn.

De fabriekshal is van algemeen belang vanwege architectuurhistorische waarde als goed bewaard typologisch voorbeeld van een hal met een zaagtanddak. Van cultuurhistorische waarde vanwege de functie van touwfabriek, tevens van ensemblewaarde als onderdeel van het fabriekscapex van een touwfabriek in relatie met de schoorsteen en de touwbaan.



Fabriekshal met schoorsteen

Fabrieksschoorsteen (gebouwd in de periode 1880-1910)

De aan de noordzijde van de hal met zaagtanddaken, de deels ingebouwde schoorsteen die oorspronkelijk diende als afvoerpijp van de door stoomkracht aangedreven machines. De schoorsteen is opgetrokken in ronde strengperssteen en heeft een opbouw op cirkelvormige plattegrond. De hoogte bedraagt ongeveer 25 meter. Op regelmatige afstand van elkaar zijn om de pijp stalen ringen aangebracht. De bovenzijde van de pijp is deels uitgekraagd.

De fabrieksschoorsteen is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als onderdeel van de industrialisatiegeschiedenis van de touwfabriek. Van architectonische waarde vanwege het bouwtype alsmede van ensemblewaarde vanwege de relatie met de overige onderdelen op het fabrieksterrein. De schoorsteen is als 'landmark' van belang in de landelijke omgeving.

Buiten de bescherming 'Beschermd Monumenten' vallen het kantoor met hek aan de weg, de boerderij, de bakstenen loods direct achter de boerderij en de recente fabriekshal. De loodsen achter op het terrein die stammen uit de jaren 50 van de vorige eeuw vallen eveneens buiten de bescherming.

Het kantoor, de boerderij en het entreehek, hoewel niet beschermd, hebben wel monumentale waarde. Deze worden als zodanig erkend en blijven ongemoeid.

3. Bestaande ruimtelijke structuur

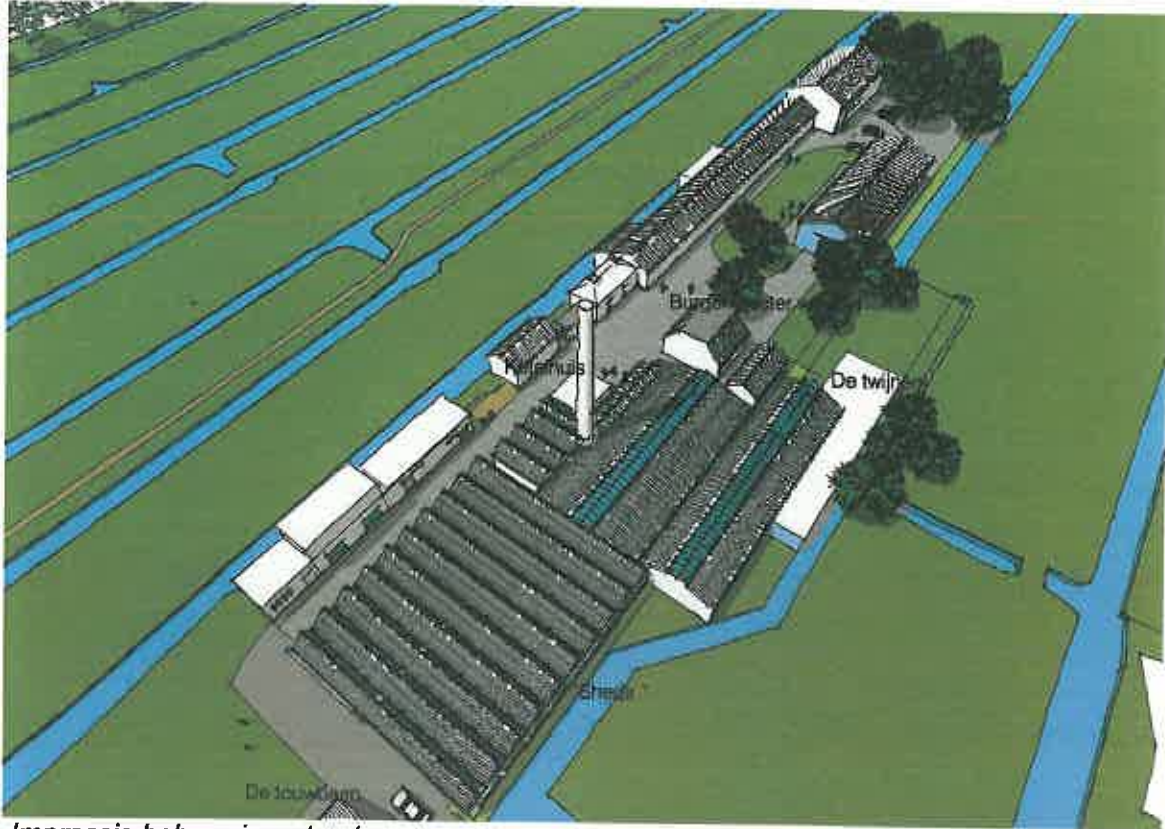
3.1 Bebouwingsstructuur



Bestaande situatie

Kenmerkend voor de locatie is de aanwezigheid van de 'grote maat' zowel aanwezig in de gebouwen alsmede in de maat van het polderlandschap. De fabrieksloodsen zijn los van elkaar gesitueerd waardoor oriëntatie op het omringende landschap mogelijk is. Dit geeft qua sfeer een beleving die sterk doet denken aan een zelfstandig dorp in een nog grotendeels open polderlandschap.

De beleving van het 'open polderlandschap' is voor een belangrijk deel bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het fabriekscomplex.



Impressie bebouwingsstructuur

3.2 Zichtlijnen

Van veraf is het de schoorsteen met de omringende lage bebouwing die bepalend is voor de beleving. De laanbeplanting langs de touwbaan en de solitaire beplanting tussen de bedrijfsbebouwing vormen een eenheid met de landschappelijke omgeving.

3.3 Bereikbaarheid

De locatie is alleen bereikbaar vanaf de Hekendorperweg. Wanneer de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt omgezet in woondoeleinden dan voldoet deze enkele aansluiting niet aan de eisen die door de hulpdiensten (brandweer, politie, ambulance) aan een woonomgeving wordt gesteld. Een nieuwe ontsluiting is dan ook noodzakelijk.

4. Karakteristiek en identiteit

4.1 Bouwstijl

Vanuit een zo efficiënt mogelijk gebruik is de bedrijfsbebouwing vormgegeven. Deze invalshoek sluit nauw aan op wat men later is gaan noemen een functionele architectuur. Kenmerkend voor deze stijl is een zakelijke vormgeving die de functionele elementen van de gebouwen benadrukt. Vanuit het programma worden efficiënte plattegronden ontwikkeld. Het gebruik van overstekken, glas en repetitie van elementen zijn kenmerkend voor deze stroming.

Stedenbouwkundig gezien bestaat het complex gelegen achter de touwbaan uit een gebouwencluster uit de periode 1950-1980 geplaatst rondom het rijksmonument en een aantal zelfstandige loodsachtige gebouwen langs de groene randen van de locatie. De 'grote maat' en de 'argeloosheid' in de stedenbouwkundige opzet is zeer karakteristiek

4.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is sober. Er zijn geen aparte voetpaden. De auto is als het ware te gast op de centrale ontsluitingsas. Op een aantal plekken staan markante bomen die bepalend zijn voor de beleving van de locatie.

4.3 Architectuur

De vormgeving van de bedrijfsbebouwing is sober, doelmatig en industrieel. Zonder opsmuk, rechttoe rechtaan. De bijzondere bouwmassa van rijksmonument en shedkappen geven het geheel een ruimtelijke samenhang; een historisch hart met een bijzondere uitstraling, het prototype van een vroeg- twintigste-eeuws industrieel landschap.

De architectuurhistorische en bouwhistorische waarden van het fabriekscomplex zijn gering. Alle gebouwen hebben een sobere, pragmatische opzet, zonder bijzonderheden in architectuur of constructie. De wijze van productie vroeg ook geen gebouwen met grote overspanningen of bijzondere constructies.

4.4 Impressie plangebied





Monument

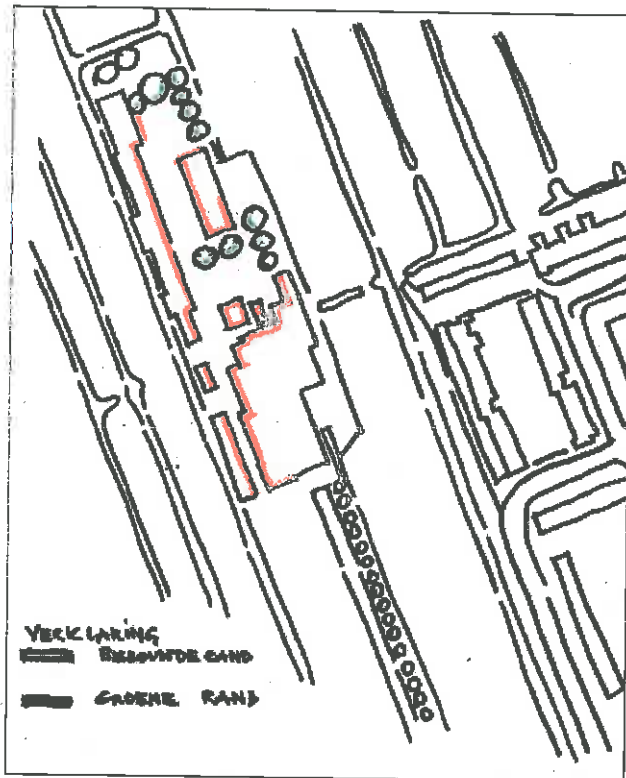


Bestaande bomenstructuur

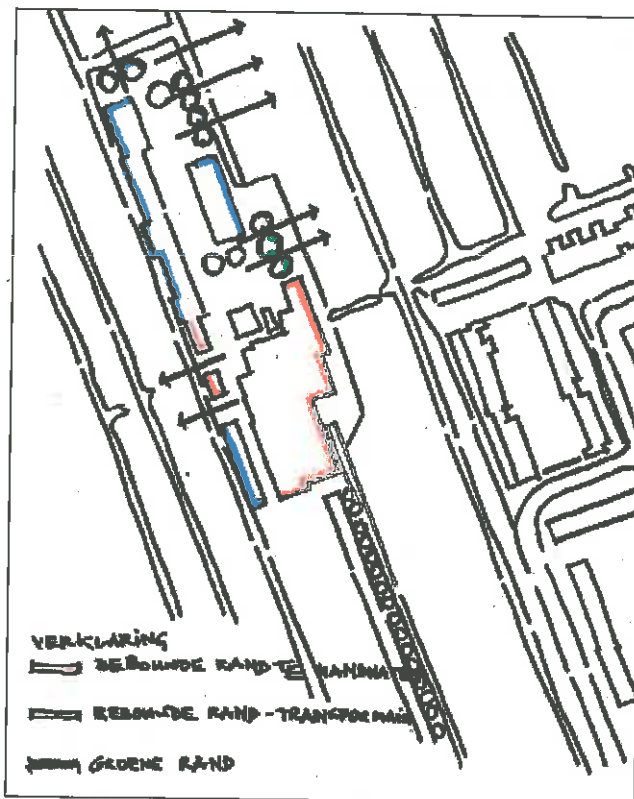


Straatje

Door de situering van de verschillende gebouwen zijn er als zodanig herkenbare (introverte) ruimtes met op een aantal plaatsen een markant uitzicht (extravert) op het omringende landschap



Introverte ruimtes



Extravert

5. Stedenbouwkundige visie

5.1 Stedenbouwkundige ambitie

De bestaande bebouwing heeft een duidelijke herkenbare structuur die bepalend is voor de ruimtelijke identiteit van een industrieeldorp in een open polderlandschap. Deze identiteit is bepalend voor de toekomstige ontwikkeling. Het is vooral de ruimtelijke potentie. De intimiteit binnen de beslotenheid van de gebouwen met zo nu en dan oriëntatie op het weidse landschap, die deze plek uniek maakt.

Uitgangspunt is dat cultuurhistorische betekenis van het fabriekscomplex als zodanig behouden moet blijven door handhaving en versterking van het ensemble.

De 'architectuurhistorische en bouwhistorische waarden van het fabriekscomplex zijn gering'. Dit impliceert dat je zelfs in de rijksmonumenten kan ingrijpen zolang de context maar in stand blijft. Bovendien haak je daarbij in op de traditie dat de onderhavige gebouwen tot op de dag van vandaag continu wijzigingen ondergingen, m.a.w. het product zijn van zeer dynamische omstandigheden.

De bedrijfsbebouwing op het achterste deel van de touwbaan wordt zoveel als mogelijk verbouwd tot woningen. Door dit hergebruik is het mogelijk om de bestaande monumentale gebouwen voor de toekomst te behouden. Daar waar dit om bouwtechnische redenen niet mogelijk is worden deze vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw moet qua vormgeving op een hedendaagse wijze aansluiten op de bestaande bebouwing. De situering moet inspelen op de bestaande ruimtelijke identiteit van de locatie.

Het voornemen is om de touwbaan geschikt te maken voor bezoekers. Aan het eind van de touwbaan komt een bezoekerscentrum. Dit bezoekerscentrum wordt ingepast in de bestaande bebouwing.

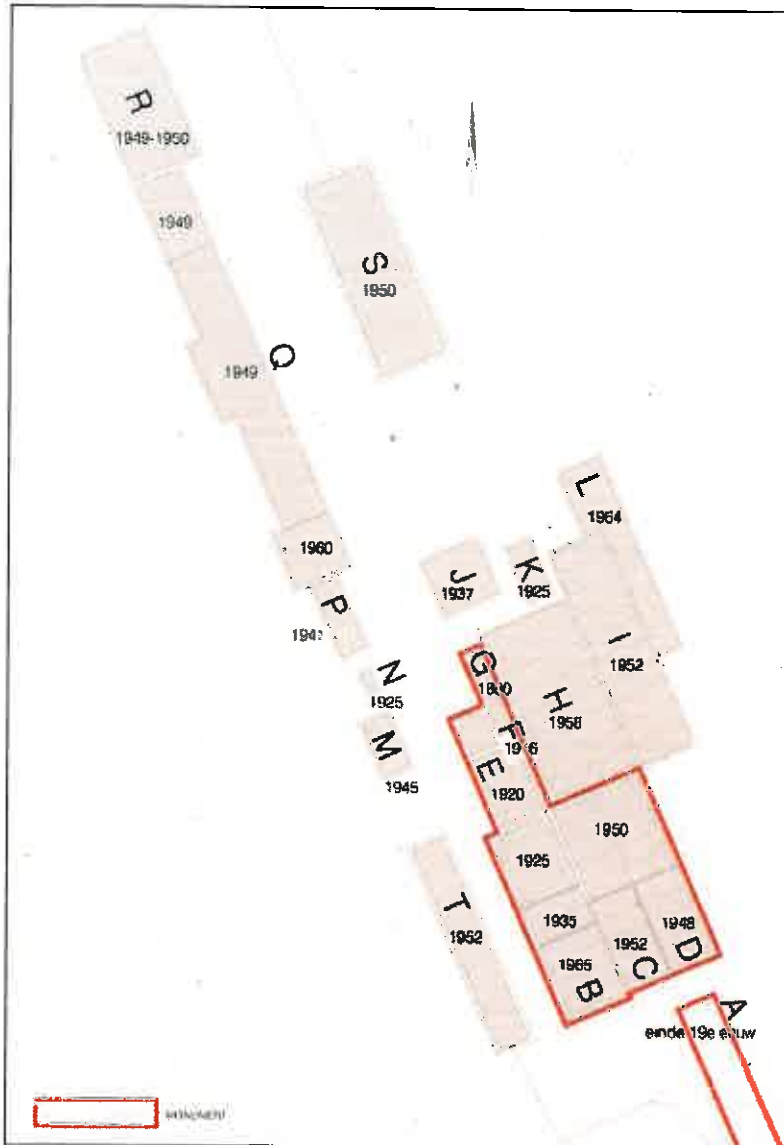


5.2 Ruimtelijke structuur

De landschappelijke structuur van de polder is bepalend voor de hoofdstructuur van de locatie. De ligging in het open polderlandschap is vergelijkbaar met die van een eendenkooi in een weidse polder.

De bijzondere ligging maakt het wenselijk om het geheel als een evenwichtig ensemble van bebouwing in samenhang met de omgeving te ontwikkelen.

Het behoud en waarmogelijk herstel van de karakteristieke structuur van het slagenlandschap (cope ontginning) maakt het wenselijk om gebouw L (gebouwd 1964) af te breken waardoor er ruimte ontstaat voor versterking van de herkenbaarheid van de karakteristieke landschappelijk structuur.



5.3 Openbare ruimte

Kenmerkend voor de openbare ruimte is de intieme sfeer met een met een uitstraling die vergelijkbaar is met een dorpse sfeer. De openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeten. Een ontmoeting in gebruik, vormgeving en beleving. De auto is hier te gast.

6. Stedenbouwkundige uitgangspunten



Randvoorwaarden kaart

6.1 Aansluiting op de omgeving

Uitgangspunt is dat de te handhaven bebouwing in combinatie met de toekomstige bebouwing zodanig wordt ingepast dat er sprake is van een versterking van de landschappelijke structuur. Versterking is mogelijk door het toepassen van (boom) beplanting in de hoofdrichting van het slotenpatroon.

Continuïteit van de bestaande rooilijnen en versterken van de aanwezige en toe te voegen nieuwe zichtlijnen als verbinding met de omgeving.

6.2 Verkeer

De hoofdontsluiting van de locatie is vanaf de Papenhoeflaan. In geval van nood (calamiteiten) is de locatie ook bereikbaar vanaf de Hekendorpseweg. Vanaf de Papenhoeflaan zal een eenvoudig weg worden aangelegd. Ter plaatse van sloten komen duikers. Er komen geen aparte voorzieningen voor voetgangers.

- Parkeren

Voor de woningen moet worden uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Starters koop / huur < 85 m ²	1,2 parkeerplaats per woning
Woningen koop / huur > 85 m ² < 100 m ²	1,5 parkeerplaats per woning
Woningen koop / huur > 100 m ²	1,8 parkeerplaats per woning

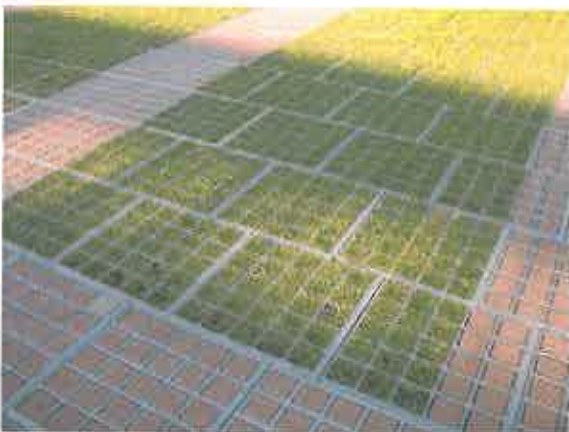
Bezoekers parkeren moet altijd als een openbaar toegankelijke parkeerplaats worden aangelegd.

De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de eisen zoals staan aangegeven in de ASVV.

- parkeren bezoekers touwbaan

Bij de entree van het bezoekerscentrum komt een parkeervoorziening. Bezoekers van het bezoekerscentrum kunnen hier hun auto parkeren.

Aan de noordzijde van de nabijgelegen woonwijk Klein Hekendorp ligt een voorziening voor wandelaars. De situering van de parkeerplaats maakt dat bezoekers die gebruik willen maken van deze wandelvoorzieningen hier eveneens kunnen parkeren.



Ter plaatse van het parkeren komt een half open verharding zodat het groene karakter zoveel mogelijk behouden blijft.

6.3 Openbare ruimte

De ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte wordt in hoge mate bepaald door de samenhang met de bebouwing. Onoverzichtelijke plekken of routes moeten worden voorkomen.

In het hart van de locatie komt een pleinruimte met zicht op het aangrenzende landschap.

Noordelijk van dit plein komt een tweede plein met de mogelijkheid tot verblijven (zitten op een bankje) onder de bomen. De bestaande waardevolle bomen moeten worden ingepast in het inrichtingsplan voor de buitenruimte. De begrenzing openbaar, privé moet in de vorm van een hekwerk met haag worden uitgewerkt.

Om een zorgvuldige afstemming te waarborgen moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend.

6.4 Oppervlakte water

Om te kunnen voldoen aan de eis tot het hebben van voldoende waterberging moet tenminste 10% van de extra verharding als oppervlakte water in het plan worden opgenomen.

6.4 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwingsstructuur vormt de basis voor het plan. De potentie van de plekken in relatie tot het nieuwe woonprogramma vormt de basis voor de vernieuwing van het complex.



Introverte ruimte

6.5 Bouwhoogte

De bouwhoogte zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan is ook voor dit initiatief van toepassing. De toegestane goothoogte is maximaal 7 meter met uitzondering van de schoorsteen. Deze wordt als oriëntatiepunt (landmark hoogte 25 meter) als zodanig in het plan opgenomen.



Impressie toekomstige verkaveling

7. Architectuur

7.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria vormen de basis voor iedere bouwplanbeoordeling door welstand. In bijzondere situaties wanneer de van toepassing zijnde welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van redelijke eisen van welstand ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten.

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hoge eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzing en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

- Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

- Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

7.2 Gebiedsgerichte toetsingscriteria

- Algemeen

De architectuur van de nieuwbouw laat zich het beste omschrijven als een hedendaagse industriële architectuurstijl die met respect voor de historische identiteit van de plek inspeelt op de ruimtelijke identiteit van de locatie.

De komst van de woonfunctie zorgt voor dynamiek. De te handhaven bestaande bebouwing wordt met behoud van de hoofdstructuur geschikt gemaakt voor bewoning.

Gebouwen openen zich naar het landschap. Het verstilde, introverte karakter van het complex verandert in een gecontroleerde transparantie. Ook is het indirecte contact met het landschap vanuit de gebouwen midden op het perceel van buitengewoon belang.

Door herhaling van een aantal woningtypes ontstaat er een continu beeld langs de randen.

De bestaande introverte ruimtes worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt.

De ligging, aanwezigheid van water en groen, beschikbare ruimte en oriëntatie levert een palet aan mogelijkheden op die door de kleur en materiaalkeuze op een ruimtelijke samenhangende manier met elkaar worden verbonden.

De compositie van de bebouwing zorgt voor geleiding en ritmiek, en daarmee voor identiteit van het gebied.

- Bebouwing

Een klein deel van de bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de toekomstige bebouwing een bouwmassa krijgt die verwijst naar de oorspronkelijke bebouwingsstructuur

- Schaal

De bebouwing moet qua hoogte en korrelgrootte aansluiten op de schaal en maat van de bestaande bebouwing.

- Materiaal

Afstemmen op huidig materiaal gebruik. Toepassing van baksteen, staal en beton elementen versterkt het industriële karakter van de gebouwen. De architectonische detaillering moet het ontwerp complementeren.

- Kleur

In materiaalgebruik sluit het plan aan op de overige delen van het fabriekscomplex. Variatie in kleur en materiaal binnen het aangegeven palet zorgt voor de nodige verschillen en identiteit van de bebouwing. Accenten in een afwijkende kleurstelling zijn mogelijk

7.3 Referenties architectuur









7.4 Referenties buitenruimte



Robuuste bestrating



Zorgvuldige detaillering overgangszone bebouwing/water



Structuur van lijnen die aansluit op het historische landschappelijk patroon