



Beeldkwaliteitsplan Koningshof

Ontwikkellocatie OBL

Augustus 2018

CONCEPT

oud
beijer
land

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Colofon

Titel	Beeldkwaliteitsplan Koningshof
Datum	27 augustus 2018
In opdracht van	Gemeente Oud-Beijerland
Projectgroep	Arian Pleizier Ivar Branderhorst Hidde van der Grind Stef Bogaerds
Opmaak rapport	Hidde van der Grind
Productie en copyright	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur
Contact	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@zieglerbranderhorst.nl www.zieglerbranderhorst.nl

Inhoud

Inleiding	5
Huidige situatie	6
Stedenbouwkundige kaders	8
 Beeldkwaliteit Scheermansvlietzone	 11
Beeldkwaliteit buitenruimte (Scheermansvliet)	12
Beeldkwaliteit architectuur (Schillemanstede)	14
Beeldkwaliteit buitenruimte (Schillemanstede)	16
 Beeldkwaliteit Monumentenzone	 19
Beeldkwaliteit buitenruimte	20
Beeldkwaliteit architectuur	21
 Beeldkwaliteit Ensemble	 25
Beeldkwaliteit architectuur	28
Beeldkwaliteit buitenruimte (binnenmilieu)	34
Beeldkwaliteit buitenruimte (buitenmilieu)	36
 Bijlagen	 39
Samenvatting Welstandsrichtlijnen	41
Omschrijving beschermd monument	43



01 Inleiding

Dit is het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocatie Koningshof aan de Koninginneweg in Oud-Beijerland, voormalig eigendom van de firma KONI B.V. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld op basis van de Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof ontwikkellocatie OBL (14 december 2017) en is een inspiratiedocument dat de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking.

De ontwikkellocatie Koningshof is een ongewone buurt met meerdere tijdslagen. Het gebied is ingeklemd tussen een veelvoud van architectonische en landschappelijke aanleidingen uit verschillende periodes op een relatief klein gebied. Aan de noordkant wordt de locatie begrensd door de Scheermansvliet, aan de Koninginneweg ligt het monumentale pand van Koni en de zuidkant grenst aan bedrijventerrein De Hoogerwerf. Ondanks deze verschillende aanleidingen dient het Koningshof één geheel te vormen.

De locatie heeft nu nog een werkbestemming en ook binnen bestaande beleidskaders ligt de nadruk op bedrijvigheid. Om een woonbestemming mogelijk te maken dient de buurt een verfrissende toevoeging te worden aan Oud-Beijerland door een uniek woonmilieu te creëren met een publieke en groene verblijfsfunctie.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt er per zone beschreven wat de huidige context, toekomstige opgave en gewenste beeldkwaliteit is. De zones zijn: Scheermansvlietzone, Monumentenzone en het ensemble.

Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). De toetsing en aanpassing komt tot stand in dialoog met de supervisor van het plangebied.



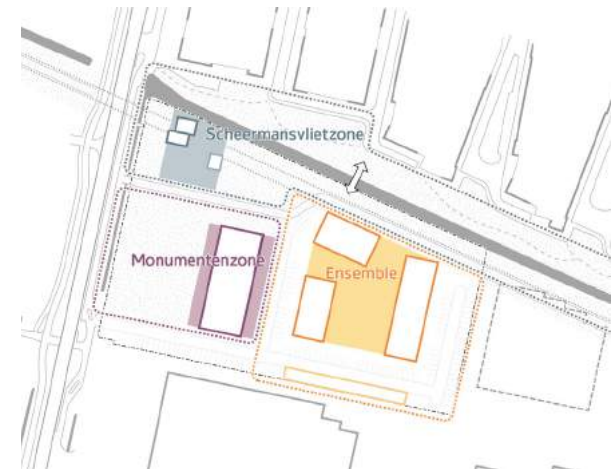
Oud Kantoorpand Koni, Gemeentelijk monument

Foto: Erfgoed vereniging Heemschut



Locatie Schillemanstede toen

Oud-Beijerland, Beelden: A. Nobel



Overzichtskaart ontwikkelingszones

6 01 Huidige situatie



Luchtfoto met plangebied

Het huidige terrein is een bedrijventerrein van KONI bv. Een deel van de locatie wordt verkocht en herontwikkeld (zie studiegebied in luchtfoto). Het huidige terrein is stenig en functioneel ingericht. De voormalige bedrijfskavel wordt aan de westzijde begrensd door de Koninginneweg en de groene algemene begraafplaats. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Scheermansvliet, een cultuurhistorische watergang die nog steeds een grote rol speelt in de waterhuishouding van Oud-Beijerland. De oost- en zuidzijde worden gemarkeerd door actieve bedrijvigheid. Aan de oostzijde blijft een deel van de loods van KONI bv behouden. Ten zuiden staat het autobedrijf Kooiman, deze is recent uitgebreid met een parkeerdek.

Aan de overzijde van de Scheermansvliet ligt de woonwijk Croonenburgh met haar kenmerkende huizen van baksteen met oranje zadeldak. Deze woningen en straten oriënteren zich op de parkachtige zone aan de Scheermansvliet. Het bedrijventerrein wordt nu visueel afgeschermd van de woonwijk Croonenburgh door een bomenhaag van Italiaanse populieren.

De locatie is gunstig gelegen aan een uitvalsweg (Koninginneweg) met vrijliggende fietspaden. Schuin tegenover staat de middelbare school; het Actief College.



Groenstrook met populieren scheiden de woonwijk af van het bedrijventerrein, Foto: RoosRos architecten



Lange / Koninginneweg, lastig oversteekbare verkeersader



Woonwijk Croonenburgh, Foto: Google Streetview



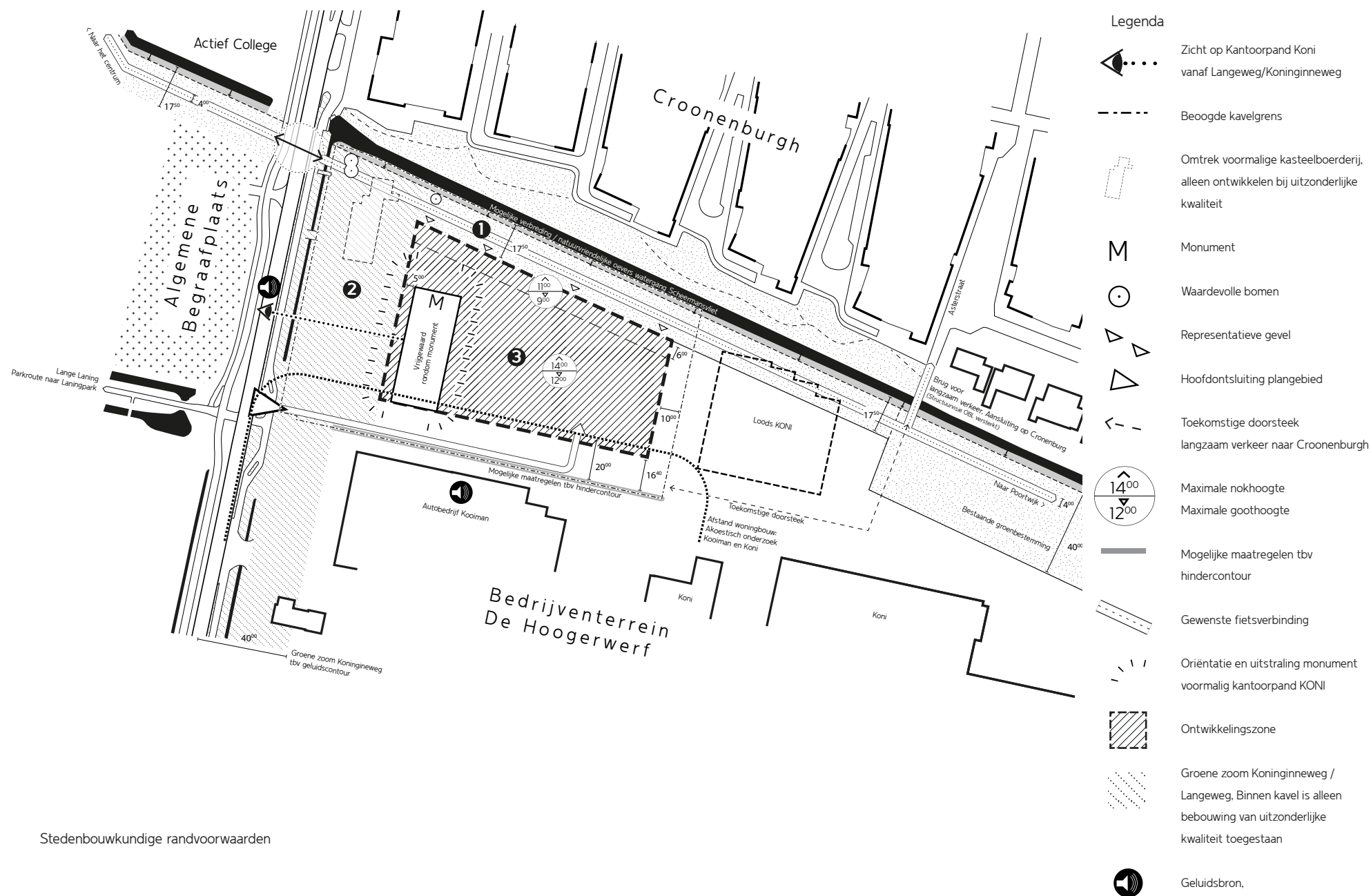
De Hoogerwerf is een typisch stenig bedrijventerrein



Voormalige locatie Schillemanstede langs de Scheermansvliet
Foto: A. Nobel



Laningpark aan de overzijde van de Koninginneweg
Foto: Bram van Broekhoven



In het document Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof (14-12-2017) zijn kaders opgesteld voor ontwikkelingen op het plangebied. De kaders zijn uiteengezet in de volgende 3 deelgebieden:

1. Scheermansvlietzone

Vanuit de structuurvisie is een fietsverbinding tussen Poortwijck en het centrum voorzien. De precieze ligging daarvan zal na vroegtijdige consultatie van bewoners langs de Sccheermansvliet worden bepaald. Ten aanzien van een fietsverbinding worden in dit document wel kwaliteitseisen opgenomen. Scheermansvliet als landschappelijke zone: de breedte van het groenprofiel van de Scheermansvliet wordt verdubbeld (van 17.5m tot max. 35m)

2. Monumentenzone

In deze groene monumentenzone mogen alleen bouwwerken worden opgetrokken van uitzonderlijke kwaliteit

Het monument moet worden ervaren als een vrijstaand kantoorgebouw

De ontwikkelende partij dient aan te tonen dat beoogde functies mogelijk zijn binnen de geluidsbelastende zone van de Koninginneweg.

3. Ensemble

Intrinsieke waarde in de vorm van kwalitatief groen, zoals bijvoorbeeld een siertuin, park of landschap. Groen is toegankelijk voor omwonenden
Losse volumes in het groen of om een binnentuin
De bebouwing kenmerkt zich door collectief groen en daardoor weinig privétuinen.

Voldoen aan 50% verhard versus 50% groen

verhouding over de gehele kavel. Hierbij wordt een maximale afwijking van +/- 5% verharding van de beschreven norm gehanteerd

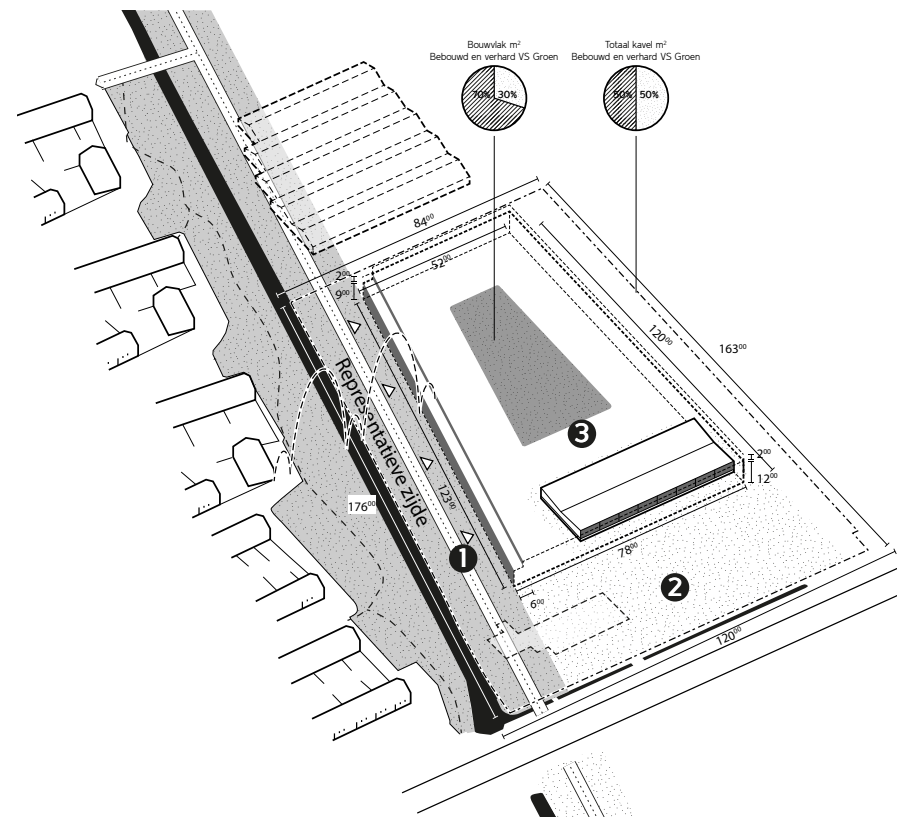
Nieuwe bebouwing moet een representatieve zijde aan de Scheermansvliet omvatten

Door het verwijderen van het scherm van populieren ontstaat een zichtrelatie tussen Koningshof en Croonenburgh

Maximale nokhoogte is 14 meter

Maximale goothoogte is 12 meter

De ontwikkelende partij moet aantonen dat de bezonning van de omliggende woningen niet wordt belemmerd





02 Beeldkwaliteit Scheermansvlietzone

Context

De Scheermansvliet is een oude waterloop die loopt tussen de Oud-Beijerlandsche Kreek en de Vliet in het centrum van Oud-Beijerland. Een gedeelte van de Scheermansvliet is vanaf de Koninginneweg ontsloten met een smal wandelpad langs Croonenburgh.

Langs de Scheermansvliet staat een bomenhaag van Italiaanse populieren, die het bedrijventerrein visueel afschermt van de woonwijk Croonenburgh. Er is op dit moment geen publieke verbinding tussen het KONI-terrein en woonwijk Croonenburgh. Aan de Scheermansvliet ter hoogte van de Koninginneweg stond ooit de kasteelboerderij Schillemansstede. De boerderij dateerde uit 1557, maar kende verschillende bouwperiodes tot aan de afbraak en verhuizing van de boerderij naar het Openluchtmuseum in Arnhem in 1956. Twee leilindes, twee bruggen en een aanlegsteiger vormen tegenwoordig de enige herinnering aan de kasteelboerderij en worden benoemd in het register van beschermde monumenten van Oud Beijerland.

Opgave

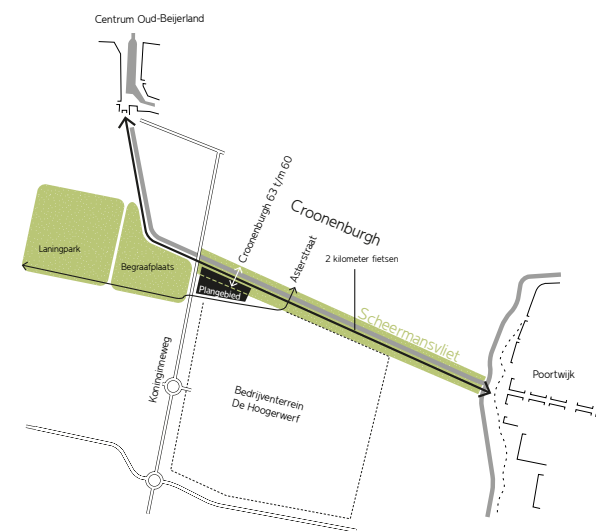
Er is de wens om de Scheermansvliet op termijn tot een groene recreatieve route te maken, waardoor er een nieuwe landschappelijke zone ontstaat. Ook moet een mogelijke verbreding van de Scheermansvliet niet worden uitgesloten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. Het kleinschalige, parkachtige karakter van de noordoever wordt getransformeerd tot een ruim opgezette landschappelijke structuur met een mogelijkheid voor een fietsverbinding

parallel aan de zuidoever van de Scheermansvliet. Hierdoor worden de Poortwijk en het centrum van Oud-Beijerland beter per fiets met elkaar ontsloten. Voor de ontwikkellocatie betekent dit een kans om aan te haken op deze ambitie en biedt het een meerwaarde in de vorm van nieuw publiek groen. Daarnaast wordt er een visuele relatie gecreëerd tussen Croonenburgh en Koningshof door het populierenscherm weg te halen. Een brug voor langzaam verkeer kan ook een fysieke relatie realiseren. Dit helpt ook om de sociale veiligheid van de route te garanderen. Overblijfselen van de boomgaard kunnen worden aangegrepen om een nieuwe boomgaard voor en met toekomstige bewoners te realiseren.

Op de plek van de Schillemansstede is er ontwikkelruimte voor een nieuw te bouwen villa van uitzonderlijke kwaliteit die qua volume refereert aan de oorspronkelijke kasteelboerderij. Indien dit bouwwerk wordt gerealiseerd kan de reservering van het fietspad ten zuiden van de Schillemanstede worden omgeleid tussen het gebouw en het water. De strook groen en talud tussen het gebouw en de vliet blijft openbaar gebied.



Wens: Scheermansvliet als een recreatieve route



Scheermansvliet als landschappelijke structuur met een gewenste fietsverbinding

02 Beeldkwaliteit buitenruimte (Scheermansvliet)

Brug

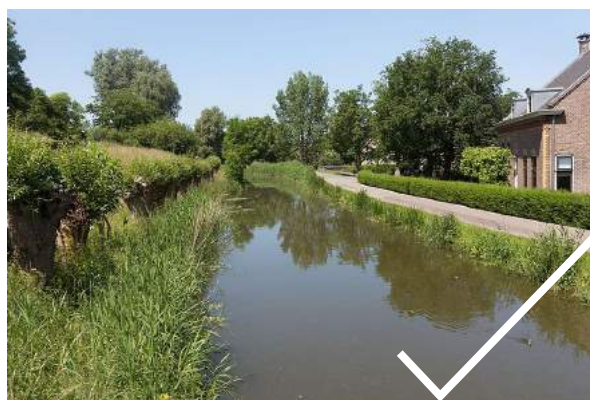
Bij de eventuele plaatsing van bruggen wordt daarvoor de volgende beeldkwaliteitseis gesteld: Materialisatie en vormgeving sluit aan op jaren 50 architectuur, refererend naar entree van Koninklijk monument; slanke stalen stijlen (bij voorkeur wit geverfd) en reling contrasteert in kleur.



Brug voor langzaam verkeer: benadrukt de overgang naar industriële bebouwing Koningshof in landschappelijke zone.

Bomen, oever en grasweide

Het Scheermansvliet krijgt flauwe oevers met rietzone en extensief beheerde grasweides. Populierenscherm wordt weggehaald en enkele solitaire grote bomen (of kleine boomgroepen zonder onderbegroeiing) toegevoegd. Inheemse soorten bijv. Es, Els of Knotwilg. Ook dient te worden geantipeerd op de mogelijke wens van ISA Hoeksche Waard om de vliet in de toekomst te verbreden.



Ruimte voor begroeiing terwijl zichtrelatie met het water wordt behouden. Bebouwing richt zich op de vliet.

Fietsverbinding

In het profiel een ruimte van vier meter breed reserveren om meervoudig gebruik (fietsen/skeeleren/hardlopen) te stimuleren. Tot die tijd een halfverhard pad.



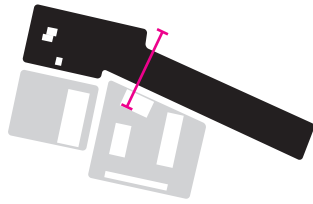
Rood fietspad conform beleid gemeente Oud-Beijerland. Het profiel van een aan te leggen fietspad moet 4 meter breed zijn



Houten brug past beter in een natuurgebied en heeft geen relatie met de architectuur van het Koningshof



Populierenscherm blokkeert zichtrelatie tussen Koningshof en Croonenburgh, waardoor een weggestopte plek ontstaat met weinig sociale controle.

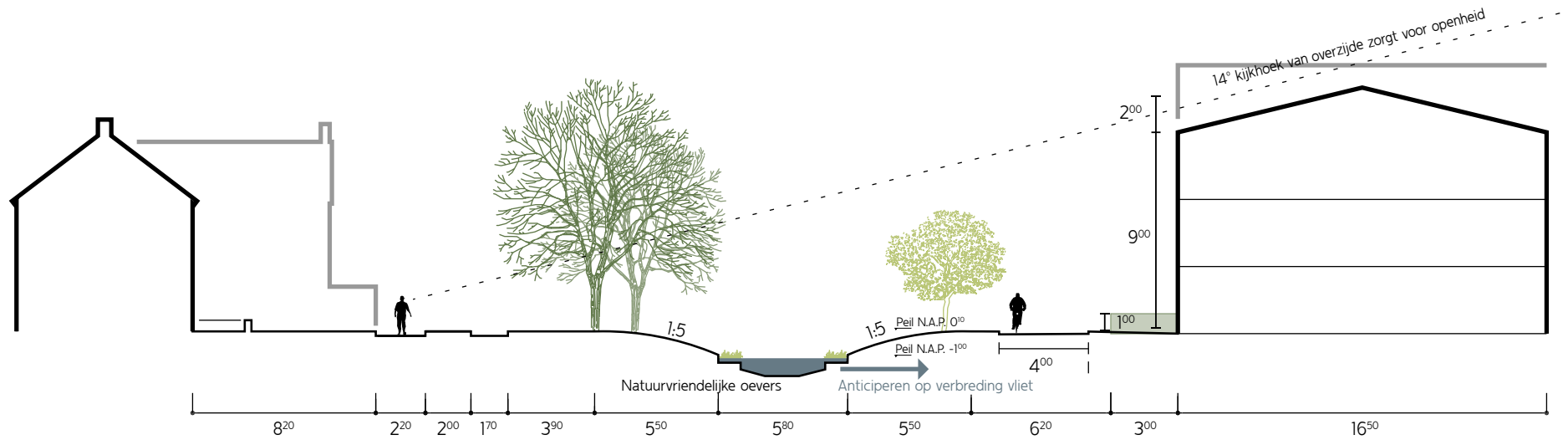


Croonenburgh

Scheermansvliet

Gewenste fietsverbinding

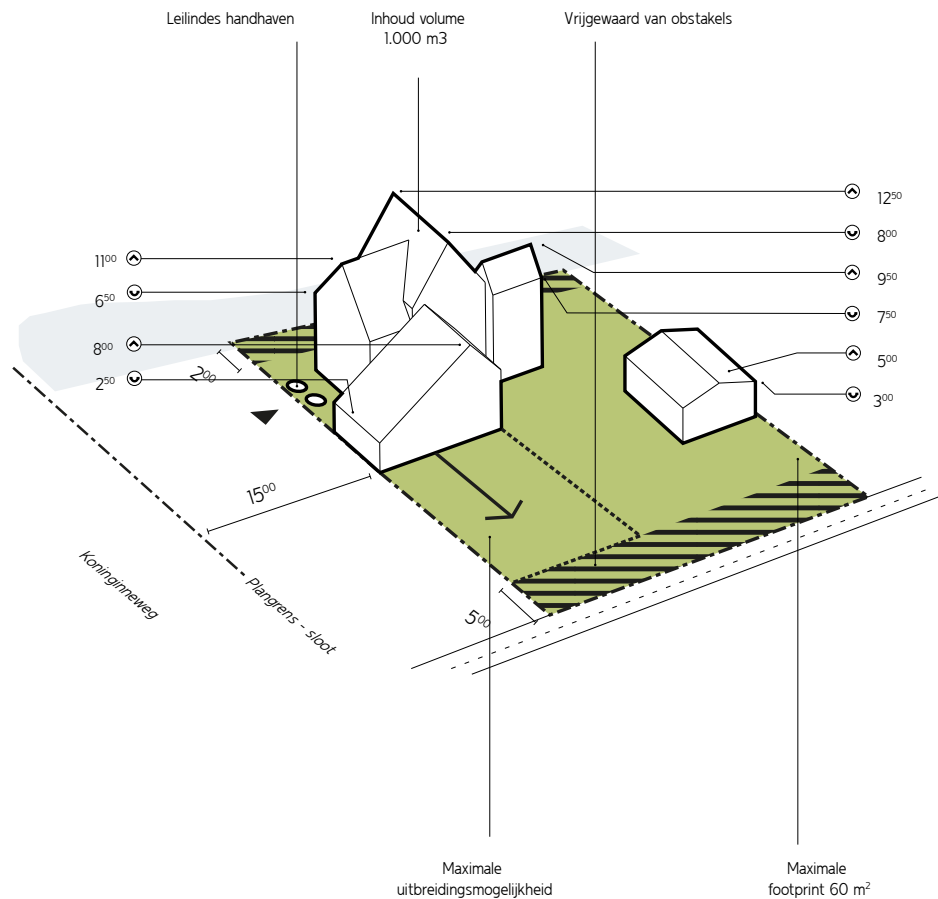
Koningshof ensemble



02 Beeldkwaliteit architectuur (Schillemanstede)

Situering

Het gebouw oriënteert zich op de Koninginneweg en kijkt naar de Scheermansvliet.



Massa en volume

Het volume is een vertaling van de oorspronkelijke Schillemanstede op basis van hedendaagse architectonische middelen. De nieuwe Schillemansstede dient de contouren van het oorspronkelijke silhouet te volgen.



Modern vormgegeven bouwvolume met vloeiende overgang gevel en dak



Geen villa's die te veel contrasteren met (nieuwe) identiteit gebouwen Koningshof en monumente

Gevelkarakteristiek

Zadeldaken met steile dakhelling en samengesteld volume uitgevoerd met hedendaagse materialen.



Bestaand silhouet van de Schillemanstede in het Openluchtmuseum te Arnhem.

Detaillering, kleur, materiaal

Door de villa in zandkleurige baksteen uit te voeren, wordt er gerereerd naar de voormalige Schillemanstede.



Door het huis, omheining en schuur in één materiaal te realiseren ontstaat er een heldere ruimtelijk eenheid



Materialisering in eenduidig gemêleerd zandkleurig metselwerk



Bijzondere baksteen en ramen als gevelopeningen



Doortrekken materialisering naar buitenruimte om ruimtelijke eenheid te versterken



Verbijzondering in het metselwerk

02 Beeldkwaliteit buitenruimte (Schillemanstede)

Overgangen

De erfgrenzen bij voorkeur hagen (Liguster of gemengd) of baksteen in lijn met het gebouw. Geen bebouwing op strook groen en talud tussen gebouw en water i.v.m. onderhoud waterloop en toekomstige verbreding vliet.



De strook groen en talud tussen het gebouw en de vliet blijft vrij van obstakels. Lage omheining (max 0,5 meter) is toegestaan.

Overig

Bijgebouwen zijn in materiaal en kleur identiek aan het hoofdvolume en staan waar mogelijk op de locatie van de oorspronkelijke bijgebouwen.



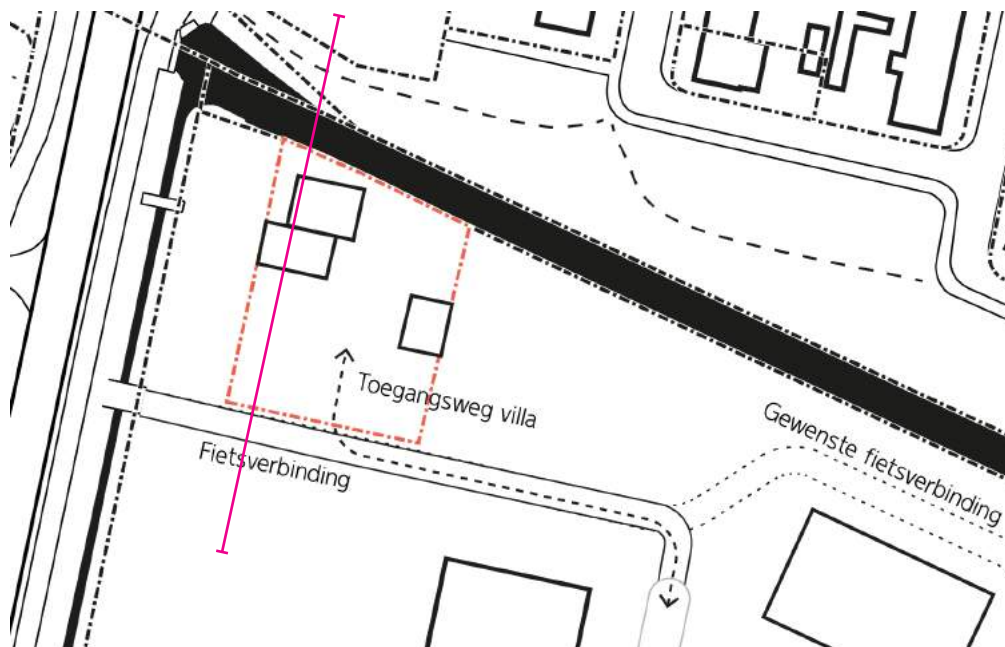
Door het hoofdvolume en de bijgebouwen op gelijke wijze te materialiseren ontstaat er eenheid.



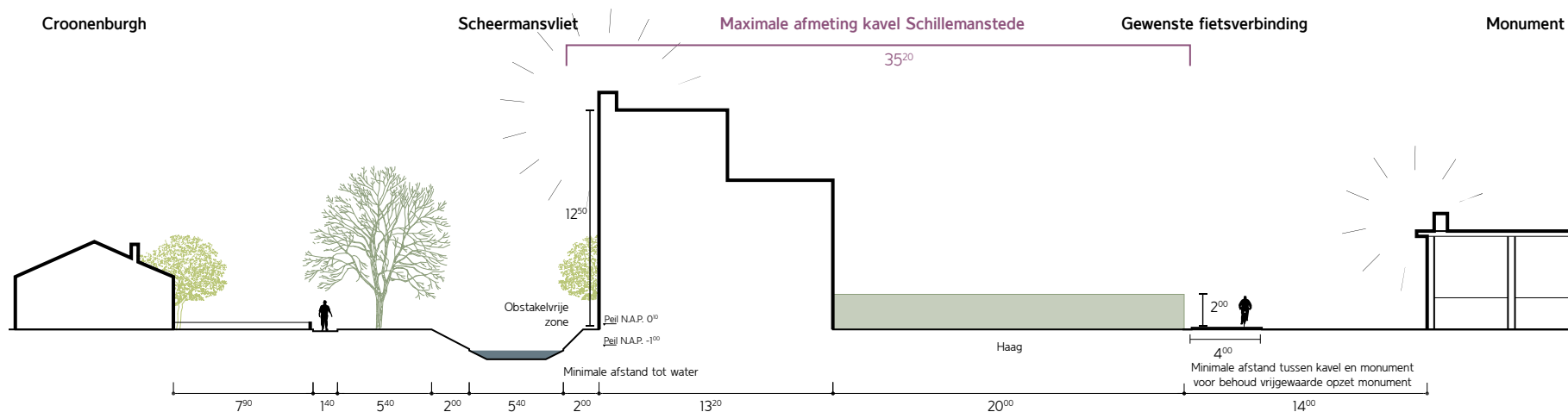
Geen tuinen en een private steiger kunnen het aanzicht en hoogwaardige uitstraling van de Schillemanstede verhinderen



Geen verzameling van verschillende materialen gewenst.



Voorgestelde kavelgrens voor Schillemansstede



KONI



XR-76-VX

03 Beeldkwaliteit Monumentenzone

Context

De locatie is naast de Scheermansvliet gelegen aan de Koninginneweg, een belangrijke verkeersader die Oud-Beijerland via het zuiden ontsluit naar de N217. Parallel aan de Koninginneweg ligt het voormalige kantoorpand van Koni daterend uit de jaren 50 en bovendien een gemeentelijk monument, hierbij de zonnewijzer en het gazon met border (zie bijlage voor een exacte beschrijving).

Koni vervult een belangrijke plek in de geschiedenis van Oud-Beijerland en is een wereldwijd opererend merk gespecialiseerd in schokdempers en ophangingssystemen zowel voor voertuigen als industriële projecten.

Het alzijdige gebouw staat als een paviljoen in de ruimte. Het gebouw heeft een kenmerkend zwevend hellend dak met hoge raampartijen en staat op een glad gazon georiënteerd naar de Koninginneweg. De zuidelijke kopgevel heeft een trappartij en een klein bordes dat toegang geeft tot de bel-etage. De noordelijke kopgevel heeft een enkele trappartij.

Het kantoorpand is een uniek voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur in de Hoeksche Waard. Samen met de, iets verderop gelegen, voormalige Ambachtsschool vormt het een ensemble aan de Koninginneweg. Architectonisch blinkt het gebouw uit vanwege de bouwstijl, zorgvuldige gebouwoptzet en uitwerking in passende details.

Opgave

Het kantoorpand van Koni wordt getransformeerd naar woningbouw. Het vrijstaande aanzicht vanaf de Koninginneweg moet behouden blijven, zoals beschreven in het gemeentelijk monumentenregister. Vanwege de alzijdigheid van het monument dienen alle vier de gevels gelijkwaardig behandeld te worden. Aan zowel de westzijde als oostzijde van het monument is er ruimte voor privetuinen. De tuinen liggen verdiept op maximaal 1,2 meter t.o.v. de bestaande situatie met als omheining een haag van maximaal van 1 meter.

Het monument dient te worden beschermd bij veranderingen van functie. Aanpassingen dienen met respect voor de oorspronkelijke architectuur gedaan te worden en in nauw overleg met de welstands- en monumentencommissie.



Overgang Langeweg en Koninginneweg.



Groene ruimte voor Koninginneweg en kantoorpand Koni



Opening van het Koni-pand door Prins Bernhard

03 Beeldkwaliteit buitenruimte

Beplanting

Bestaande opzet van een vrij liggend volume op een groen veld moet worden behouden. Voorzone van monument wordt gevormd door strak onderhouden gazon, vrij van hoge begroeiing en bomen



aanzicht vanaf Koninginneweg, open veld met zonnewijzer

Overgang

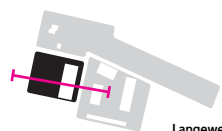
Hagen (Liguster) voortuinen van maximaal 1 meter over de gehele breedte. Hagen tussen tuinen op betonnen afscheidingen niet mogelijk. Hoge grassen of stalen schermen zijn hier gewenst.



haag



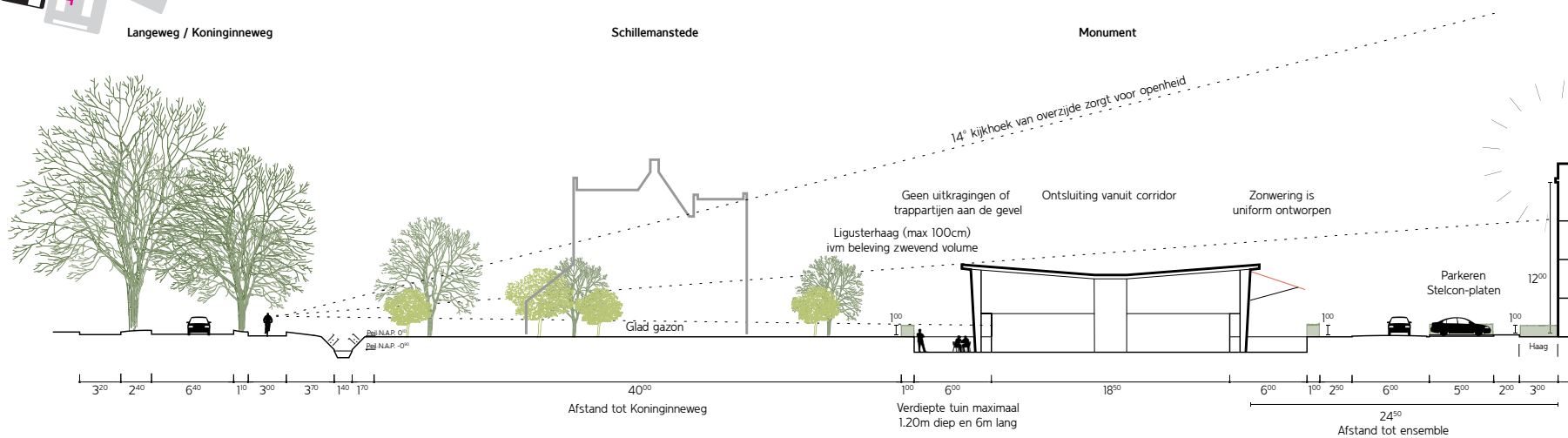
hoge grassen



Langeweg / Koninginneweg

Schillemanstede

Monument



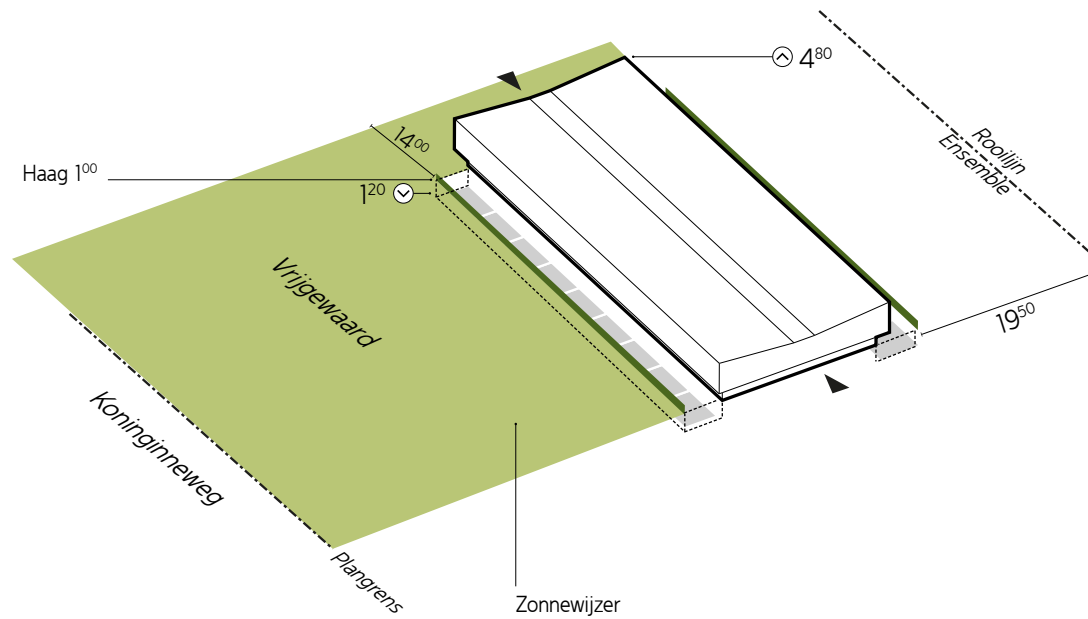
03 Beeldkwaliteit architectuur

Situering

De oriëntatie van het monument op de Koninginneweg wordt niet onderbroken. De positie als zelfstandige eenheid blijft behouden. De opzet van een alzijdig gebouw op een gazon wordt versterkt. De entrees aan de kopgevels worden gehandhaafd. Beide entrees aan kopgevel

Massa en vorm

De bouwmassa en hoofdvorm van het gebouw mag niet worden aangetast. uitkragingen, extra trappen zijn niet toegestaan om het silhouet van het oorspronkelijke gebouw niet te verstoren



Gevelkarakteristiek



De rastergevel in gewapend beton met 10 traveeën van de bel-etage is bepalend voor de gevelkarakteristiek, het raster wordt gevormd door licht verjongende kolommen, in combinatie met overhellende daklijn.

De transformatie gebruikt het ritme van de traveeën als beukmaten voor appartementen, de structuur van het gebouw is zo leidend voor de inrichting van de wooneenheden.

Bel-etage

- Gevelbeeld monument mag niet worden aangetast
- Geen nieuwe uitkragingen, balkons of trappartijen tegen gevel. Enkele trappartij aan de noordelijke kopgevel kan worden vervangen met trappartij en bordes in lijn met gevelbeeld monument.
- Behoud oorspronkelijke raamverdeling en kleurstelling
- Zonnewering is onderdeel van de architectuur en dient collectief te worden vormgegeven voor de volledige gevel.

Souterrain

- Uitstraling gevel souterrain dient te worden behouden maar er is ruimte voor transformatie van gevelopeningen.
- Aanleg van tuinen mag, maar verdiept (tot max 1,20 meter) en zoveel mogelijk van het zicht onttrokken

Detaillering, kleur en materiaal



Bij renovatie wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke detaillering, kleurstelling en materiaalgebruik van het gebouw. Hierbij zijn hedendaagse interpretaties mogelijk indien dit wenselijk is voor duurzaamheid of realiseerbaarheid.

Bel-etage

- Dunne dakrand dient ten alle tijden te worden behouden
- Travee: een betonnen glaspui met borstwering.
- Zonnewering: Uniform ontworpen
- Kozijnen: Prefab beton toelopende zijstijlen
- gaan afgerond over in bovendorpel
- Glas: Vast glas koud in beton, hedendaagse oplossing mogelijk
- Stalen draairamen in vast ritme, bol-ornament in borstwering, hedendaagse oplossing mogelijk
- Betonskelet: Grijs gesausd
- Puien: ongeschilderde prefab

Souterrain

- Materiaal gevel: Metselwerk
- Kozijnen: Hout, strak ritme behouden, mogelijkheid voor transformatie hoogte gevelopeningen.

Kopgevel (zuidzijde)

- Dubbele betonnen open trap, voorzien van gesmede leuningen. Borders met luifel voorzien van daklichten, steunend op kolommen. Raamkozijnen ter weerszijden entree.
- Gevel kopgevels: Metselwerk in betonskelet gedecoreerd met kruisjesmotief



Context

Achter het kantoorpand van Koni ligt de ontwikkelingszone. Het huidige terrein is stenig en zeer functioneel ingericht. Aan de oostzijde blijft een deel van de loods van KONI bv behouden. Ten zuiden staat het autobedrijf Kooiman, deze is recentelijk uitgebreid met een parkeerdek. Aan de noordkant ligt woonwijk Croonenburgh met haar kenmerkende huizen van baksteen met oranje zadeldak.

Opgave

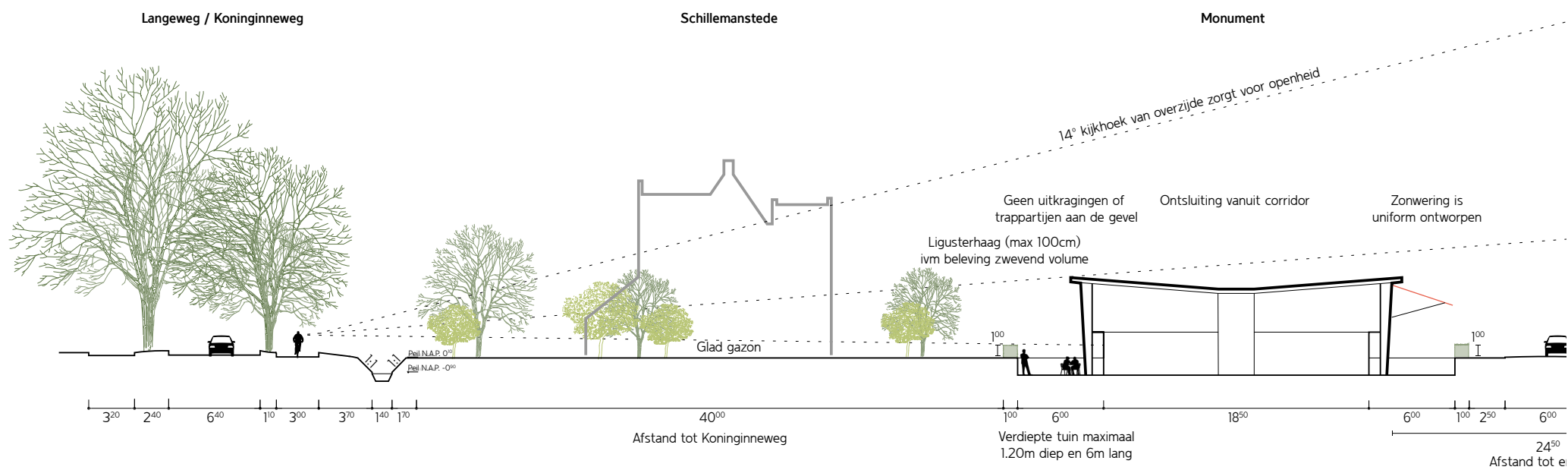
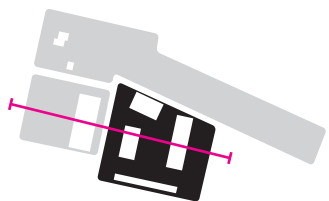
Bij deze nieuwe ontwikkeling worden drie losse volumes in het groen of om een binnentuin gesitueerd. De bebouwing kenmerkt zich door een collectieve buitenruimte en daardoor weinig privétuinen. Door in de binnentuin een kwalitatief park, landschap of siertuin aan te leggen werd er een plek gecreëerd van intrinsieke waarde. De voorkeur gaat uit naar een publiekstoegankelijke tuin om van meerwaarde te zijn die de bestemmingsverandering verantwoordt. Het eigendom van het binnenmilieu ligt bij de vereniging van eigenaren.

Om dit groene karakter te versterken moet de openbare ruimte van de ontwikkeling voor minimaal 50% groen zijn en 50% verhard over de gehele kavel. Hierbij wordt een maximale afwijking van +5% verharding van de beschreven norm gehanteerd. Nieuwe bebouwing moet een representatieve zijde aan de Scheermansvliet omvatten.

Er geldt een maximale nokhoogte van 14 meter. De maximale goothoogte is 12 meter. Dit is te vertalen naar maximaal 4 bouwlagen. De ontwikkelende partij moet aantonen dat bezonning en zichtrelaties van de omliggende woningen niet worden belemmerd. Vanuit de Scheermansvliet is een opbouw in hoogte gewenst, van 3 naar 4 lagen.

De architectuur mag vanwege de unieke locatie geen generieke woningbouw zijn. In plaats daarvan moet de bebouwing refereren naar bedrijfsgebouwen, loodsen en fabrieken uit de jaren 50. Het voormalige kantoorgebouw van KONI (1952), dient hierin als voorbeeld. Vanwege de kleinschalige ontwikkeling is het belangrijk dat de bebouwing een eenduidig materiaalgebruik en uitstraling kent om de samenhang te waarborgen. Qua parkeren moeten auto's uit het zicht vanaf de kant van de Scheermansvliet en de Koninginneweg.

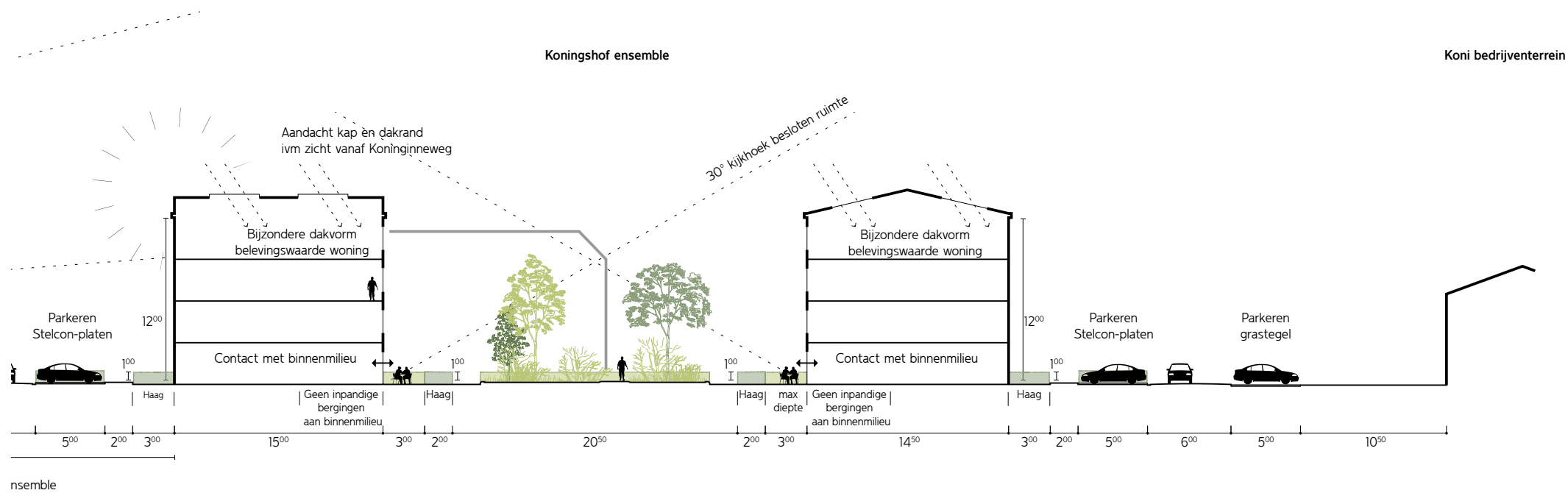
De keuze van het metselwerk en proefmuur dient samen met de supervisor en de gemeente goedgekeurd te worden door alle betrokken partijen. Het metselwerk dient gelijkwaardig te zijn aan het gemeleerde oker-, oranjekeurige metselwerk van het Koni-monument met zijn kenmerkende kruisdetail.



Doorsnede Ensemble tov omgeving

Doorsnede toont de afstemming in schaal en maat

tussen het Konimonument en het ensemble



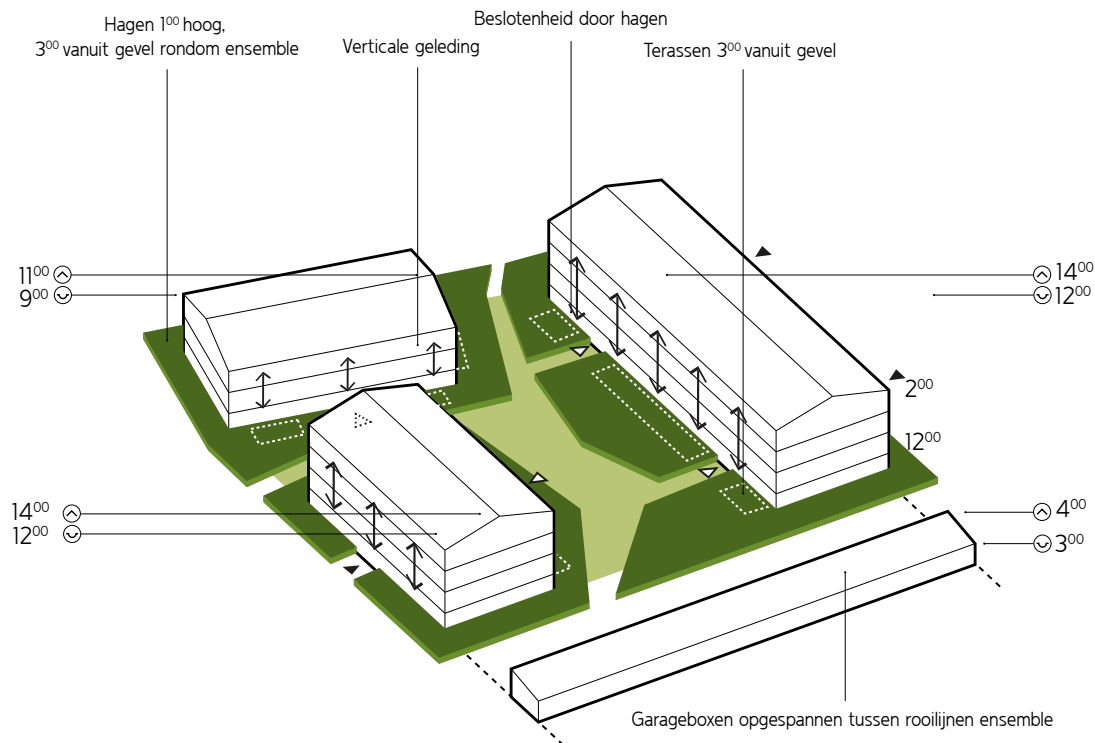
04 Beeldkwaliteit architectuur

Situering

Volumes vormen samen met verschillende kapvormen een hof. Het ensemble is georiënteerd op de Scheermansvliet en dient door de geïsoleerde ligging een intrinsieke waarde te creëren. De kopgevel aan de Scheermansvliet verdient een verbijzondering.

Massa en volume

Een ensemble van verschillende volumes. Maximaal 3 tot 4 lagen met kap.



Architectuur



Architectuur refereert naar Industriële wederopbouwarchitectuur



Letterlijke interpretatie van de loodsen van het bedrijventerrein

Kapvorm



Een verbijzondering in kapvorm vormt een meerwaarde voor de bovenwoning. Verschillende kapvormen zorgen voor afwisseling.



Gevel geen decorstuk, maar onderdeel van dakvorm

Uitkragingen



Balkons inpandig om de hoofdvorm niet te verstoren



Geen overhangende balkons

04 Beeldkwaliteit architectuur

Gevelkarakteristiek

Raampartijen



Grote repeterende raampoppervlakken, met fijne raamverdeling
refereren naar industrieel karakter

Geleding en plasticiteit

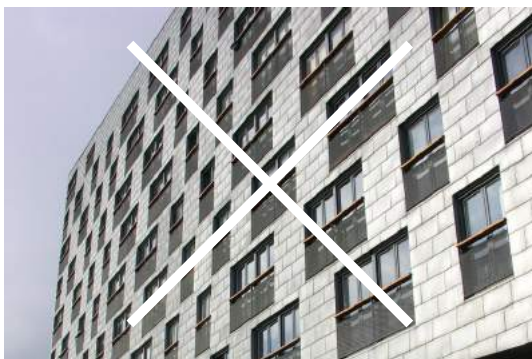


Het benadrukken van plasticiteit d.m.v. betonnen elementen,
metselverbanden of verschillende tinten baksteen

Verbijzondering kopgevel



Verbijzondering kopgevel aan Scheermansvliet



Verspringende raampoppervlakken zonder geleding



Geleding in horizontale richting, standaard woongebouw



Dichte kopgevels

Verbijzondering entree



Entrees met verbijzondering in metselwerk, overkapping, of deur

Accentuering dakrand



Accentueren van dakrand middel dakornament of grotere dakrand

Accentuering plint



Accent in de vorm van een gevelvoet ter verbijzondering plint



Entree als losse massa



Geen dakrand



Plint zelfde materialisatie als de rest van de gevel

Detail, kleur en materiaal

Materialisatie en kleurgebruik



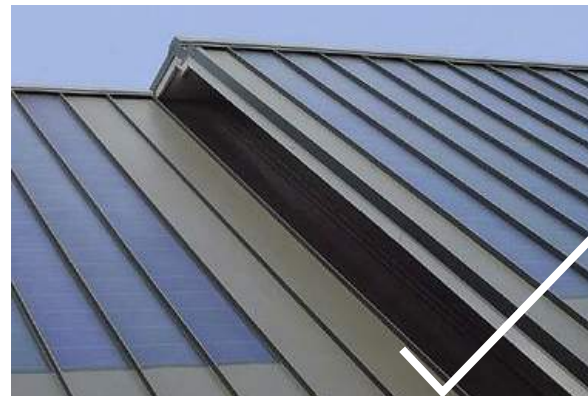
Eenduidig materiaal gebruik: gemeleerd oker-, oranjeleurig metselwerk met betonnen lateien of accenten. Refererend aan het Koni-monument

Kozijnprofielen



Slanke kozijnprofielen in lichte kleur

Zonnepanelen geïntegreerd in dak



Zonnepanelen geïntegreerd in dakvorm indien zichtbaar vanaf maaiveld



Gebruik afwijkende kleurfamilies in een enkel gebouw



Geen raampartijen met zwaar aangezette aluminium kozijnen



Geen losse panelen op dak

Overig

Verbijzonderingen



Metselwerk met kruisdetail, Koni-monument

CAI-kasten



CAI-kast integreren met haag of tuinmuur



Verbijzondering balkonhekwerk, ingetogen, industrieel, jaren

50



04 Beeldkwaliteit buitenruimte (binnenmilieu)

Bestrating

Groen ontspannen binnenmilieu



Gebruik halfverharding, hoge grassen en laag struikgewas contrasteert met het industriële stenige karakter buiten het blok



Stenige inrichting nodigt niet uit tot verblijf van het binnenmilieu

Beplanting

Regenwater vasthouden op eigen terrein



Het regenwater dient op eigen terrein te kunnen zijgen d.m.v. regentuin of kratten onder open verharding.



Verharding beperken

Een ontspannen binnenmilieu voor de bewoner



Eventuele uitnodigingen tot spelactiviteiten zijn subtiel geïntegreerd in de buitenruimte



Spelactiviteiten niet geïntegreerd verstoren de flexibiliteit in gebruik van de ruimte



Overgangen

Geleidelijke overgangen privaat - publiek



Door ligusterhagen (max 1 m) worden zichtrelaties behouden en ontstaat een geleidelijke overgang naar het binnenmilieu



Hoge hagen werken vertuining in de hand, wat het collectieve karakter van het binnenmilieu tegenwerkt

Entree binnenmilieu



Blokhagen markeren overgang van openbaar groen naar het binnenmilieu, poorten zijn industrieel vormgegeven



Standaardhekwerken die de toegankelijkheid van het binnenmilieu frustreren

Overig

Bergingen worden inpandig opgelost



Bergingen zijn inpandig opgelost met toegang naar binnenmilieu



Geen losse bergingen in de binnentuin; bergingen inpandig of in garageboxen.

04 Beeldkwaliteit buitenruimte (buitenmilieu)

Bestrating



Hergebruik Stelcon-platen om industriële karakter parkeerterrein en buitenmilieu te benadrukken, gecombineerd met klinkers

Groenbestrating



Overloop parkeervakken uitgevoerd in groenbestrating

Geleidelijke overgangen privaat - publiek



Overgang met tussenzone tussen woning en straat, begrensd door hagen



Geen standaard parkeerterrein



Geen halfverhard of verhard parkeren langs de randen



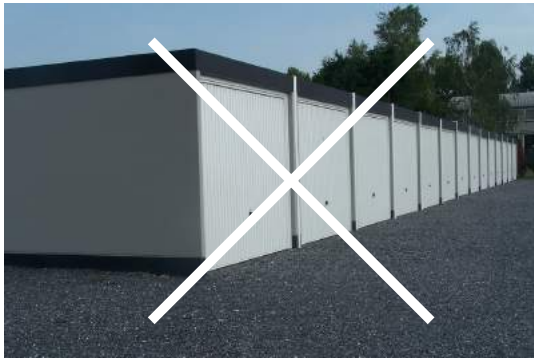
Geen directe overgang van woning naar straat



Garageboxen



Garageboxen zelfde architectonische uitstraling als het ontwikkelingszone-ensemble



Geen standaard garageboxen

Meubilair



Verlichting met moderne uitstraling in (conform met het andere meubilair: zwart Ral 9005)



Ondergrondse containers ingepast (Zwart Ral 9005)



Carre fietsnietje (Zwart Ral 9005)

+ Samenvatting Welstandsrichtlijnen

41

SCHEERMANSVLIETZONE

Architectuur villa (Schillemanstede)

Situering:	Aan Koninginneweg en Scheermansvliet
Massa en vorm:	Oorspronkelijk silhouet volgen, zadeldaken verschillende richtingen
Gevelkarakteristiek:	Gesloten gevel met grote gevelopeningen
Detail, kleur, materiaal:	Zandkleurige baksteen refererend naar voormalige kasteelboerij, bijgebouwen in kleur en materiaal identiek aan hoofdvolume

Buitenruimte (Scheermansvliet)

Bestrating:	Fietsverbinding, rood asfalt, paden: Asfalt afgestrooid met parelgrind
Beplanting:	Rietoever met boomgaard en solitaire bomen (inheemse soorten)
Verlichting:	Conform stijl nabije fietspaden (Zwart Ral 9005)
Overgang:	Hagen of metselwerk in lijn met hoofdgebouw
Overig:	Brug van staal, slank uitgevoerd

MONUMENTENZONE

Architectuur

Situering:	Ongewijzigd, beide entrees aan kopgevel
Massa en vorm:	Vorm monument in tact houden; geen balkons, optopping etc.
Gevelkarakteristiek:	Bestaande geleding respecteren, smalle dakrand
Detail, kleur, materiaal:	In samenhang met monument

Buitenruimte

Bestrating:	Stelcon-platen gecombineerd met gebakken klinkers
Beplanting:	Gazon met border behouden, vrij van bomen en struiken
Verlichting:	modern, refererend aan monument
Overgang:	Ligusterhagen max. 1 meter en/of hoge grassen, aanleg tuinen verdiept op 1,2 meter onder maaiveld

ENSEMBLE

Architectuur

Situering:	Volumes vormen samen hof, kopgevel aan Scheermansvliet
Massa en vorm:	3 tov elkaar te onderscheiden volumes met verschillende kappen: goothoogte 12 meter, nokhoogte 14 meter
Gevelkarakteristiek:	referentie industriële wederopbouwarchitectuur
Detail, kleur, materiaal:	gemeleerde oker-, oranjekleurig metselwerk, grote raamopeningen met slanke en groot glasoppervlak kozijnen

Buitenruimte (binnenmilieu)

Bestrating:	Hoogwaardig bestratingsmateriaal
Beplanting:	Blokhagen, borders met vaste planten (hoge kwaliteit)
Verlichting:	industrieel modern, refererend aan architectuur (Zwart Ral 9005)
Overgang:	Ligusterhaag (max. 1 meter) tussen woning en binnenplaats
Overig:	Geen losse bergingen binnenmilieu, opslag regenwater in tuin, accent entree hekwerk (Zwart Ral 9005)

Buitenruimte (buitenmilieu)

Bestrating:	hergebruik Stelcon-platen gecombineerd met klinkers
Beplanting:	Blokhagen
Verlichting:	industrieel modern, refererend aan architectuur
Overgang:	hagen van max. 1 meter hoog
Overig:	Al het meubilair dient in dezelfde RAL-kleur te worden toegepast. Bij voorkeur staal en hout. CAI-kasten en of ondergrondse containers dienen zorgvuldig te worden ingepast

+ Omschrijving beschermd monument

Onderstaand object is
EEN GEMEENTELIJK MONUMENT
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 7 van de Monumentenverordening 2014 Oud-Beijerland

Gemeente: : Oud-Beijerland Monumentnummer : 93
Objectcode : DSL 2013 Besluitnummer : 7556
Besluitdatum : 7-3-2017

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats: : Oud-Beijerland
Straat : Langeweg
Huisnummer : 1

KADASTRALE AANDUIDING EN KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Oud-Beijerland
Sectie : C
Nummer : 5106
Soort recht : Recht van eigendom
Gerechtigde : Koni B.V.
Straat : Langeweg 1
Woonplaats : 3261 LJ OUD-BEIJERLAND

OMSCHRIJVING

Oorspr. Functie : Kantoor Koni-fabriek
Huidige functie : Bedrijfsgebouw
Omschrijving : Vrijstaand kantoorgebouw, eenlaags (zgn. 'bel-etage') op souterrain. Langwerpige plattegrond, evenwijdig aan de straat gelegen, groen voorterrein. Centrale middengang met aan weerszijden kantoren. Betonnen toegangstrappen.
Gevels : Straatgevel beletage: rastergevel in gewapend beton met 10 traveeën. Raster wordt gevormd door licht verjongende kolommen, in combinatie met overhellende daklijnen.
Kozijnen : Per travee een betonnen glaspui met borstwering. Uitvalschermen. Kozijnen van prefab beton (toelopende zijstijlen gaan afgerond over in bovendorpel). Vast glas koud in beton, stalen draairamen in vast ritme, bol-ornament in borstwering. Terughoudende kleurstelling: grijs gesausd betonskelet, ongeschilderde prefab puilen. Straatgevel souterrain: metselwerk met vierkante raamkozijnen in strak ritme. Entreegevel (zuidzijde): gemetselde gevel met dubbele betonnen open trap, voorzien van gesmede leuningen. Borders met luifel voorzien van daklichten, steunend op kolommen. Raamkozijnen ter weerszijden entree. Metselwerk (Waalformaat,

staand verband) gedecoreerd met kruisjesmotief (steenkoppen in afwijkende kleur). Kopgevel (noordzijde). Metselwerk in betonskelet. Eenvoudig gangkozijn. *Nooddeur en noodtrap*. Achtergevel uitgevoerd als straatgevel. Toegang tot souterrain.
Dak : Gespiegelde, rondom overstekende lessenaarsdaken (kantoren) aansluitend aan platdak (centrale gang/luifel), afgewerkt met mastiek. Forse gemetselde schoorsteen.
Bijz. bijgebouwen, hek : Zonnewijzer. Eenvoudige bruggen uit bouwperiode: Gepleisterde brug met hekpijlers, eenzelfde type als voetgangersbrug met gepleisterde borstwering. Vrijstaande opslagloodsen (loodsen geen onderdeel van monumentale waarde).
Groen : Groene setting: gazon met border vóór het kantoor. Aan Linkerzijde restanten historisch boeren erf, waaronder leilinden en boomgaard.
Bijzonderheden : Opgetrokken in de stijl van de wederopbouw. Rond 1950 betrof de firma Koni een nieuw bedrijfscomplex aan de Koninginneweg, met plaats voor fabrieken, kantoren en werkplaatsen. De belangrijkste bouwdelen waren de kantoorvleugel, halfronde productieloodsen (afgebroken) en verder naar achteren liggend opslagloodsen uit verschillende bouwperiodes (niet-monumentaal). Het bedrijf Koni is overgenomen, waarna ook het gebruik van het complex is gewijzigd. Het geheel ligt in een open setting, ter plaatse van de voormalige buitenplaats Schillemanshoeve (deze hoeve is herbouwd in het Openluchtmuseum). De locatie bevat archeologische waarde (met zgn. 'hoge verwachting'). De firma Koni was tot 1948 gevestigd in een zadelmakerij aan de Ooststraat te Oud-Beijerland (rijksmonument, nr. 521893).
Motivatie : Cultuurhistorisch van belang vanwege de ontstaansgeschiedenis en de rol van de firma Koni voor Oud-Beijerland. Van architectonisch belang vanwege de bouwstijl, de zorgvuldige gebouwopzet en uitwerking inclusief passende details. Lokaal en regionaal zeldzaam. De ligging is van belang vanwege de groene setting als toonbeeld van industrialisatie in de wederopbouwperiode. Het kantoorgebouw is vermoedelijk in veel opzichten intact.
Bouwperiode : ca. 1950
Score : 16

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Gemeente Oud-Beijerland
Inschrijvingsdatum : 7-3-2017

