

Beeldkwaliteitplan

Wanroijseweg 2 e.o.
(voormalige terreinen 'Van Hout')



Datum: 19-11-2021, versie B

Documentkenmerk: 2009/269/JOW-05

Behorende bij NL.IMRO.0815.BPMiWanroijseweg2-ON01

Inleiding

Beoogd wordt om aan de Wanroijseweg 2 te Mill, gemeente Mill en Sint Hubert, de voormalige (bedrijfs)bebouwing te amoveren en in plaats hiervan in totaal 8 grondgebonden rijwoningen te realiseren en maximaal 20 appartementen / studio's (eventueel met een zorgfunctie). Onderhavig document legt de beeldkwaliteit, zoals beoogd in het plangebied, vast.

In onderhavig briefrapport komen de volgende aspecten aan de orde:

1. huidige situatie;
2. stedenbouwkundig plan;
3. sfeer;
4. gebouwen;
5. materialisering en detaillering;
6. openbare ruimte;
7. impressies;
8. sfeerbeelden;
9. slot.

1. Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Wanroijseweg (en de hoek van de Parallelweg). De Wanroijseweg betreft een doorgaande weg door Mill. De locatie omvat grofweg de kadastrale percelen gemeente Mill, sectie D, nummers 2507, 2509, 2510 en 2537 en is in totaal circa 2.800 m² groot. De percelen zijn thans vrijwel volledig bebouwd met bedrijfsgebouwen van het voormalige bedrijf 'Van Hout'.



Figuur 1: Kadastrale kaart (perceel rood omlijnd).



Figuur 2: Foto bestaande situatie (Wanroijseweg)

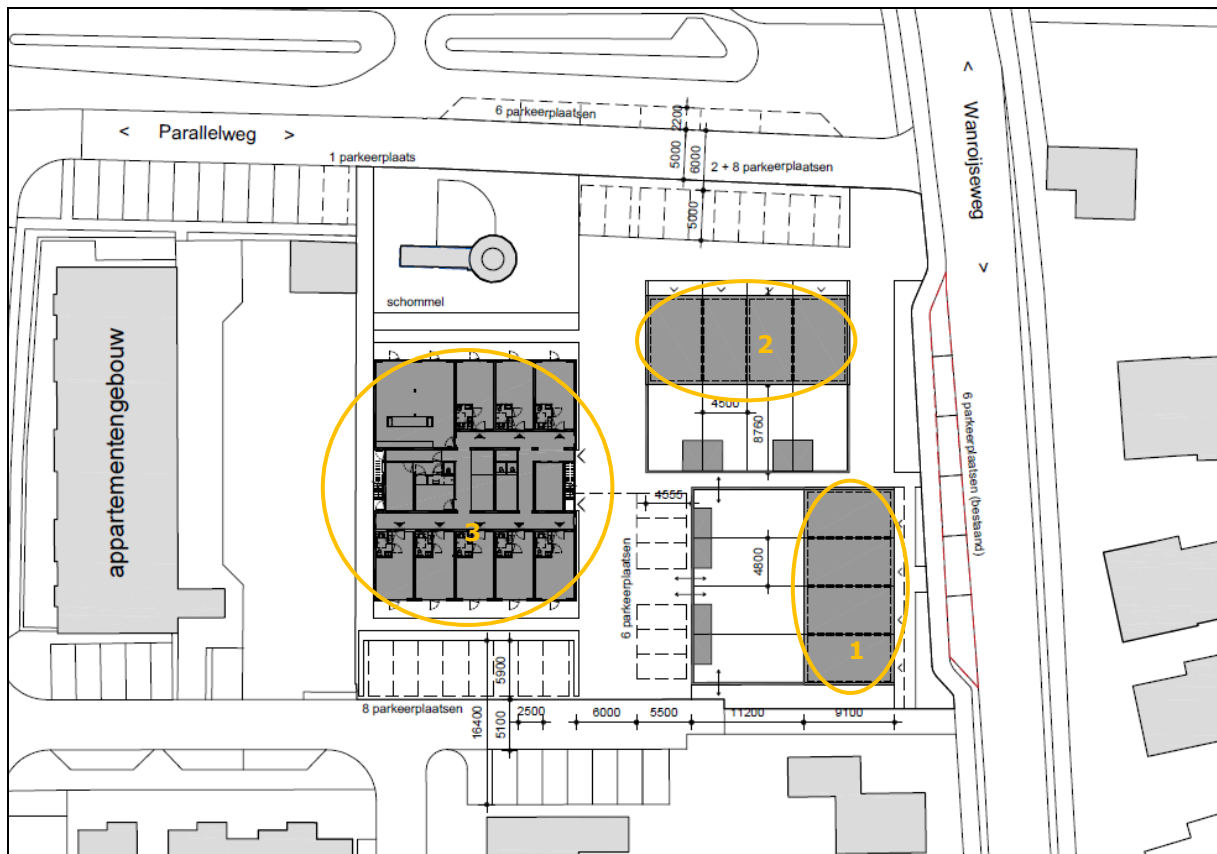


Figuur 3: Foto bestaande situatie (Wanroijseweg)

De voormalige schoorsteen van 'Van Hout' is een gemeentelijk monument. De schoorsteen maakt echter geen onderdeel van uit van de planontwikkeling. De bestaande situatie is de inspiratiebron voor de beoogde beeldkwaliteit in het plangebied. Wat vervolgens is vertaald in het stedenbouwkundig plan.

2. Stedenbouwkundig plan

Door En|En architecten is een plan opgesteld voor het plangebied. Het stedenbouwkundig plan volgt in grote lijnen de massa en opbouw van gebouwen in de bestaande situatie. De opbouw van de gebouwen (positie, massa, kaprichting, materialisatie) is nauw verwant aan de bestaande bebouwing en sluit qua verschijningsvorm hierbij aan. Het was een nadrukkelijke wens vanuit de gemeente Mill en Sint Hubert (een eigentijdse interpretatie van) de historie van deze plek voor het dorp te behouden. Navolgende stedenbouwkundige opzet heeft de basis gevormd voor het bestemmingsplan voor de locatie.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in hoofdlijnen in een drietal bouwblokken (e.e.a. zoals aangeduid in figuur 4):

1. Rijwoningen aan de Wanroijseweg, daarbij is de oriëntatie van het bestaande gebouw en gebouwcontouren aangehouden, dit sluit aan bij de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Wanroijseweg;
2. Rijwoningen aan de Parallelweg, hier is weer aansluiting gezocht bij de rooilijn en oriëntatie van het bestaande, te slopen, voormalige kantoorgebouw.
3. Een los en compact bouwblok met (zorg)appartementen op het achterliggende terrein. Dit blok houdt nadrukkelijk enige afstand tot de bestaande schoorsteen, en is een alzijdig gebouw. De entree / voorgevel van het appartementengebouw bevindt zich binnen in het plangebied.

Een informele verbinding tussen het appartementengebouw en (de tuinen van) de grondgebonden woningen verbindt de Parallelweg en de Houtwolstraat voor voetgangers binnen het plangebied. Aan deze verbinding bevindt zich ook de entree tot het (zorg)appartementengebouw.

3. Sfeer

De bijzondere locatie, de betekenis van het voormalige bedrijf 'Van Hout' voor de omgeving in combinatie met het gemeentelijk monument (voormalige schoorsteen), vraagt om een bijzondere benadering van de beeldkwaliteit. De sfeer van de bebouwing zal recht doen aan de voormalige situatie, de hoogtijdagen van het bedrijf 'Van Hout'. Het stedenbouwkundig plan voorziet daarin reeds door qua situering en de kaprichtingen van gebouwen aan te sluiten bij de bestaande (straks voormalige) situatie.

Ook in architectuur is er nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het karakter van het voormalige bedrijf. Inspiratie voor de architectuur van de woningen is derhalve gevonden in de bestaande gebouwen, uiteraard met een eigentijdse interpretatie. De gebouwen vormen een ensemble en sluiten qua materialisering aan op de bestaande gebouwen. De nieuwe woningen richten zich nadrukkelijk op de openbare ruimte, doordat de voorzijden van de woningen, en op de hoek Wanroijseweg c.q. Parallelweg daar naartoe zijn gericht met voordeuren c.q. gevelopeningen. Ook het logo van het voormalige houtbedrijf zal terugkomen op de gevel van de nieuwe woningen aan de Wanroijseweg.

4. Gebouwen

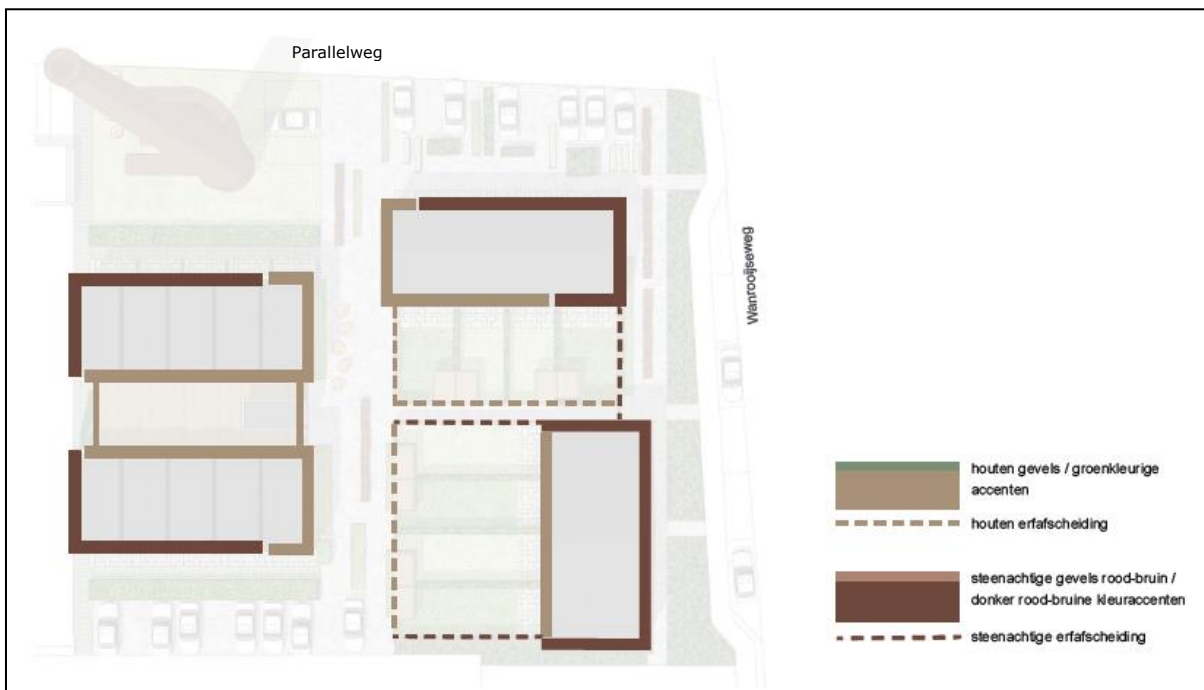
Het plan is grofweg opgedeeld in een drietal bouwblokken. De bouwblokken sluiten ook wat betreft bouwhoogte aan bij de bestaande gebouwen.

1. De rijwoningen aan de Wanroijseweg bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Deze woningen zullen worden afgedekt met één grote 'dwarskap', met een relatief flauwe hellingshoek, refererend aan het bestaande gebouw.
2. De rijwoningen aan de Parallelweg bestaan eveneens uit 2 bouwlagen met een kap. Deze woningen zullen worden afgedekt met een langskap (zadeldak).
3. De studio's worden uitgewerkt in een massa met 2 bouwlagen. De architectuur is een verwijzing naar industriële vormgeving met een typische sheddak constructie.

5. Materialisering en detaillering

Het plan sluit qua uitstraling aan bij de bebouwing van het voormalige 'Van Hout'. Ook in het materiaalgebruik wordt daaraan gerefereerd. De industriële uitstraling wordt onderschreven door de materialisering met een mix van steen (verwijzing naar de materialisatie van voormalige panden) en hout (verwijzing verleden locatie) alsmede het toepassen van sheddaken (als gebaar/bijdrage aan het industriële karakter).

De gebouwen manifesteren zich richting de omgeving met name in een uitstraling met rood/bruine baksteen, overeenkomstig de bestaande bebouwing. Het voormalige klompenhok wordt als beeldbepalend beschouwd, qua materiaalgebruik wordt daarbij aangesloten. Zodoende wordt in het binnen gebied / het midden van het plan met houten gevelbekleding gewerkt, waarmee een eigen sfeer ontstaat (zie figuur 5). De grondgebonden woningen worden afgedekt met een antraciet grijze kap, (deels) voorzien van zonnepanelen. Om het industriële karakter van de locatie te onderschrijven wordt het (zorg)appartementengebouw afgedekt met sheddaken. De differentiatie in toe te passen materialen komt ook terug in de materialisering van de erfafscheidingen. Groene accenten completeren het beeld door bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten en (gedeeltelijk) groene erfafscheidingen en bekledingen.



Figuur 5: Materialen, gevels en erfafscheidingen

De nieuwe gevel van de grondgebonden woningen aan de Wanroijseweg zal, naast de kenmerkende vorm die verwijst naar het voormalige 'Van Hout gebouw', het logo bevatten van het voormalige houtbedrijf.

De hoekwoning, op de hoek Wanroijseweg – Parallelweg (hoek van bouwblok 2), zal in architectonische uitwerking refereren aan de voormalige fabrieksbebouwing. In de topgevel aan de Wanroijseweg bevond zich de hoofdentree van het voormalige 'Van Hout' kantoor, deze was dan ook benadrukt doordat de topgevel doorgestoken was boven het dak, voorzien van een tuit en oortjes bij de gooteinden. Beoogd is, in abstracte vorm, dit te laten terugkeren waardoor deze gevel meer het karakter van een voorgevel krijgt. Dit wordt versterkt door deze gevel te voorzien van een raampartij. Daarmee ontstaat een interessante gevel met karakter.

6. Openbare ruimte

In de ruimtelijke uitwerking is aandacht besteed aan groen en is een verwijzing gelegd naar het van Hout verleden middels de buiteninrichting. Beoogd is een 'stoere' inrichting en het toepassen van groenvakken in verharde oppervlaktes. Waar mogelijk zal halfverharding voor parkeerplaatsen worden toegepast.

De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij de uitstraling van het omliggende plan 't Spoor' en zal voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte (werkorganisatie CGM, laatste versie d.d. 26.11.2018).

7. Impressies

Navolgende impressies geven de beoogde beeldkwaliteit binnen het plangebied weer.



Figuur 6: Impressie van de totale ontwikkeling (vogelvlucht zijde Wanroijseweg / Parallelweg)



Figuur 7: Impressie van de totale ontwikkeling (vogelvlucht zijde Parallelweg)



Figuur 8: Impressie woningen aan de Wanroijseweg



Figuur 9: Impressie woningen Parallelweg



Figuur 10: Impressie hoekwoning Wanroijseweg – Parallelweg met doorgestoken gevel



Figuur 10: Impressie appartementengebouw

8. Materialisatie en Sfeer

Onderstaande sfeerbeelden geven de beoogde sfeer en details binnen het plangebied weer.

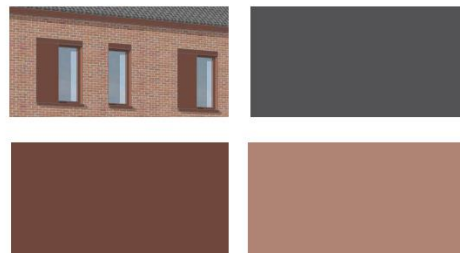
Gevels en daken



Baksteen gevels
die aansluit bij
schoorsteen



Zaagtand-dak
- fabriekssilhouet
- dak geschikt voor
toepassing PV
panelen



Kleurpalet tpv
gemetselde gevels



Nieuwe gevel die
refereert aan het
fabrieksverleden
van de houtzagerij
in silhouet en
logo verbeelding

Grijsgesmoorde
vlakke traditionele
pan



Houten gevels
refererend aan de
zagerij



Kleurpalet tpv
houten gevels

Klimmend groen
ter plaatse van
dichte gevelvlakken
tuinmuren.



Openbare ruimte



Klimmend groen
ter plaatse van
tuinmuren /
schuttingen



Bestrating half
open half dicht
tpv infiltratie
regenwater en
vergroening
parkeervakken

Landschaps-
inrichting van
de openbare
planruimte die
refereert aan
historie van de
locatie



Beplanting vormt
omranding

Houten boomstam
buurtbank



Schaduwinnende
heesters en vaste
planten

Duurzaamheid

Gevels met
nestgelegenheden



Stoere
Terreininrichting
met hergebruik
straatmateriaal

Bestrating privéruimte

9. Slot

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft de beoogde beeldkwaliteit op hoofdlijnen weer. Het beeldkwaliteitplan beoogt een sfeer neer te zetten. Dit beeldkwaliteitplan moet gelezen worden als hulpmiddel om toekomstige bouwplannen te toetsen en sturing te geven aan een algeheel c.q. samenhangend wensbeeld. Voor zover de architectuur daarvoor aanleiding geeft kan ook op onderdelen worden afgeweken van dit beeldkwaliteitplan.