

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Supplement op het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-05-2023
Notanummer	: 2023-463
Datum	: 16-05-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 230420 advies PAR V8649-2023.pdf,230504 CONCEPT Supplement BKP Industriële periode Steenbrugge Vervolg.pdf

Parafering

11-05-2023: Wethouder09-05-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 11-05-2023: Directeur

Definitieve akkoord

19-05-2023

B & W d.d.: 16-05-2023

Besluit

1. In te stemmen met het supplement op het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Vervolg d.d. 19 april 2021 en de bijbehorende Steenbrugge beeldkwaliteit 'industriële periode' Toolkit
2. De raadsmededeling met een update over de ontwikkeling Steenbrugge vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 21 september 2021, notanummer 2021-002537, heeft het college van B&W het uitwerkingsplan 'Chw Steenbrugge 2de uitwerking' vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is als bijlage eveneens vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader bij het beoordelen van de bouwplannen binnen het plangebied Steenbrugge 2de uitwerking. Het uitwerkingsplan is onherroepelijk geworden met een uitspraak van de Raad van State op 22 juni 2022.

In het beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een narratieve benadering en staat de groei van het dorp Steenbrugge centraal. Het ontwikkelt zich vanuit groei en transformatie. Dit is vertaald in diverse groeiperiodes. Per groeiperiode wordt een aantal kenmerken aangereikt als uitgangspunt voor het ontwerp.

Op deze groeiperiodes is het Steenbrugger pallet gebaseerd. Maar zoals bij elke groei en transformatie stopt dit niet bij een bepaalde groeiperiode maar groeit het dorp Steenbrugge verder. Er worden nieuwe groeiperiodes aan toegevoegd. In het plandeel Buurtschappen wordt een nuance aangebracht in de groeiperiodes door een nieuwe groeiperiode toe te voegen te weten: 'de industriële bouw'. We groeien mee met de marktomstandigheden en nieuwe

bouwmethoedieken die noodzakelijk zijn voor het bouwen in het betaalbare segment. De sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen zijn de woningen die op een industriële manier worden gebouwd. Het toevoegen van de industriële periode leidt tot een herschikking van de groeiperiodes, zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan d.d.19 april 2021. Hiermee ontstaat een nieuw toetsingskader van de groeiperiodes en kleurgebruik. Door de introductie van een extra groeiperiode wordt de basis gelegd voor het ontstaan van herkenbare woningen uit deze groeiperiode op verschillende plekken in de buurtschappen. Vanuit deze basis is gezocht naar een instrumentarium waarin de producten van de industriële woningbouw in harmonische samenhang kunnen worden toegepast. De bandbreedte van toepassingsmogelijkheden is in de zogeheten 'Toolkit' opgenomen. Deze fungeert tevens als toetsingskader voor de beeldkwaliteit van de woningen in de 'industriële periode'.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van het supplement op het beeldkwaliteitsplan Steenbrugge wordt de bouw mogelijk van fabrieksmatig vervaardigde woningbouw. Deze woningbouw is noodzakelijk voor de betaalbare huisvesting.

Kader

- * 2de uitwerkingsplan Steenbrugge
- * Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg

Betrokken partijen en participatie

Het supplement is opgesteld door het supervisieteam Steenbrugge in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars van de fabrieksmatige woningbouw en afgestemd met de PAR.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Met het vaststellen van het supplement en bijbehorende toolkit wordt een nieuwe groeiperiode toegevoegd, waardoor de bouw van ca. 106 grondgebonden sociale huurwoningen, 40 middeldure huurwoningen en ca. 50 sociale koopwoningen mogelijk is.
- * Het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Vervolg beoogd een organische groei mogelijk te maken. De toevoeging van een extra groeiperiode wordt gemotiveerd vanuit recente ontwikkelingen in de bouwmethoediek.
- * het supplement is een aanvulling op het door het college vastgestelde beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Vervolg

Financiële consequenties en dekking

Dit supplement op het beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Vervolg heeft geen financiële consequenties voor de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie



Na besluitvorming zal het supplement en de toolkit worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en de website deventer.nl/steenbrugge.

Aanpak en uitvoering

Na het vaststellen van het supplement zullen de beoogde bijna 200 woningen worden uitgewerkt voor de aanvraag omgevingsvergunning. De start van de uitwerking en het productieproces zullen kunnen starten, waardoor deze woningen in 2024 grotendeels gebouwd kunnen worden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Supplement op het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge		
Nummer	2023-463	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	16-05-2023

Inleiding

Met deze raadsmededelingen willen we de raad informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling en voortgang van Steenbrugge.

Hoewel diverse raadsleden op 12 april 2023 aanwezig waren bij een rondleiding door het project De Tuinen van Zandweerd en daar ook bijgepraat zijn over het project Steenbrugge is het goed om een aantal actuele zaken via deze raadsmededeling te melden.

Kader

- * Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2de uitwerking
- * Beelkwaliteitsplan Steenbrugge
- * Vastgestelde grondexploitatie

Kern van de boodschap

Deze raadsmededeling is bedoeld om een actuele update te geven van diverse aspecten bij de ontwikkeling van Steenbrugge.

Nadere toelichting

Bouwrijp maken.

De civiel aannemer heeft rond de zomer alle werkzaamheden om het gebied bouwrijp te maken afgerond. De nutsbedrijven zijn nog bezig met de aanleg van de hoofdleidingen tot eind 2023. Het is bekend dat nutsbedrijven tekort hebben aan materiaal en menskracht om tijdig te kunnen voldoen aan alle aanvragen voor zowel de hoofdleidingen, de bouwaansluitingen als de huisaansluitingen. Hoewel de aanleg van de hoofdleidingen later is begonnen dan voor de planning van Steenbrugge wenselijk was wordt er nu met dubbele ploegen gewerkt. Hierdoor wordt de planning ingelopen en kunnen de woningen conform de planning worden gebouwd.

Verkoop woningen en start bouw.

Door de ontwikkelaars zijn de eerste deelprojecten in verkoop gegaan. Vorig jaar zijn de eerste 31 woningen verkocht en deze worden momenteel gebouwd. De volgende 26 woningen zijn begin dit jaar in verkoop gegaan en inmiddels is 70% verkocht en start de bouw van deze woningen medio juni 2023. De volgende 31 woningen zijn nu in verkoop en binnenkort start de verkoop van de volgende 26 woningen. Alle ontwikkelaars geven aan dat de verkoop van woningen op dit moment veel inspanning vraagt en verkoop van nieuwbouwwoningen geen vanzelfsprekendheid meer is. Het is afwachten hoe dit zich verder gaat ontwikkelen. Later dit jaar start de verkoop van de sociale koopwoningen. Deze woningen, evenals alle sociale grondgebonden huurwoningen en de geplande middeldure huurwoningen zijn fabriekswoningen. Deze woningen zijn noodzakelijk voor de betaalbaarheid, maar geven ook minder uitstoot van stikstof tijdens

de realisatie. De woningen worden in ca. 10 weken gerealiseerd, na een productietijd van ca. 20 weken in de fabriek. Een voordeel voor de nutspartijen is dat er geen bouwaansluiting nodig is, maar vanaf het begin van de start bouw er gewerkt kan worden met een huisaansluiting. Dit vraagt wel om een strikte planning en afstemming. Echter deze woningen en de daarbij behorende beperkte mogelijkheden voor de beeldkwaliteit passen niet in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat hoort bij het Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2de uitwerking, dat door het college is vastgesteld. Daarom wordt er een supplement toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan dat is afgestemd met de PAR.

Beeldkwaliteitsplan en supplement.

In het beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een narratieve benadering en staat de groei van het dorp Steenbrugge centraal. Het ontwikkelt zich vanuit groei en transformatie. Dit is vertaald in diverse groeiperiodes. Per groeiperiode wordt een aantal kenmerken aangereikt als uitgangspunt voor het ontwerp. Op deze groeiperiodes is het Steenbrugger pallet gebaseerd. Maar zoals bij elke groei en transformatie stopt dit niet bij een bepaalde groeiperiode maar groeit het dorp Steenbrugge verder. Er worden nieuwe groeiperiodes aan toegevoegd. In het plandeel Buurtschappen wordt een nuance aangebracht in de groeiperiodes door een nieuwe groeiperiode toe te voegen te weten: 'de industriële bouw'. We groeien mee met de marktomstandigheden en nieuwe bouwmethodieken die noodzakelijk zijn voor het bouwen in het betaalbare segment. De sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen zijn de woningen die op een industriële manier worden gebouwd. Het toevoegen van de industriële periode leidt tot een herschikking van de groeiperiodes, zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan d.d.19 april 2021. Hiermee ontstaat een nieuw toetsingskader van de groeiperiodes en kleurgebruik. Door de introductie van een extra groeiperiode wordt de basis gelegd voor het ontstaan van herkenbare woningen uit deze groeiperiode op verschillende plekken in de buurtschappen.

Verkoop particuliere kavels.

In de zomer van 2022 is gestart via deventerverkoopt.nl met de verkoop van 60 kavels voor particuliere bouw in Steenbrugge. In september is de loting geweest en zijn alle kavels in optie uitgegeven. De optietermijn bedraagt 8 maanden en nu worden de eerste koopovereenkomsten getekend en zijn de eerste omgevingsvergunningen verleend. Verwacht wordt dat de eerste particulieren nog voor de zomer starten met de bouw van hun woningen. Daarom starten we op 26 mei 2023 met de verkoop van de resterende 31 kavels aan particulieren.

Communicatie.

We houden de huidige en toekomstige bewoners op de hoogte via maandelijkse nieuwsbrieven en actuele informatie op de site. Daarnaast organiseren we in het informatiecentrum inloopbijeenkomsten als we nieuwe informatie willen delen of om mensen te informeren over bijvoorbeeld het landschapsplan, de ontwerpen van de nieuwe woningen en informatie over natuur inclusief bouwen.

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Deventer
t.a.v. Team Vergunningen
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Zwolle, 20 april 2023

Ons Kenmerk: V8649-2023
Betreft: Supplement BKP Industriële periode Steenbrugge
Adres: Steenbrugge- Buurtschappen
Inlichtingen bij: Roel Bosch

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag inzake het Supplement BKP Industriële periode Steenbrugge is op 18 april 2023 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

De Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan in de Planadviesraad van 20-01-2022.

BEOORDELINGSKADER

De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Verordening fysieke leefomgeving en het beeldkwaliteit plan *Steenbrugge vervolg*.

Ter beoordeling van de Planadviesraad liggen voor:

Supplement op het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 van Luc Bos en de gemeente Deventer

Toolkit Industriële Periode Steenbrugge van Van Wijnen/Fijn Wonen

De Toolkit Industriële Periode is tot stand gekomen in overleg met en met aanwijzingen van de supervisors Luc Bos en Rob Smetsers. Tussentijds is er overleg geweest over het supplement op het Beeldkwaliteitsplan en de toolkit tussen de supervisors en de secretaris van de Planadviesraad.

Er is eerder op 20-01-2022 advies uitgebracht door de Planadviesraad. Destijds is de introductie van de fabriekswoningen van Van Wijnen met de bijkomende dilemma's ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan voorgelegd. Vasthouden aan het beeldkwaliteitsplan leek toen al niet aan te sluiten op de mogelijkheden van de fabriekswoningen van Fijn Wonen. Een van de opties in het vorige advies was daarom:

In het narratief van het ontstaan van dit dorp doet de fabriekswoning z'n intrede en net als bij de naoorlogse wederopbouw gedachte hoort daar een andere stedenbouw bij. Daarmee vraagt het om een aanpassing van de uitgangspunten van de beeldkwaliteit. Je zet dan in op een andere kwaliteit van de fabriekswoningen en versterkt de Stabilizers, de omliggende woningen en de openbare ruimte.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

Onderzoek daarbij bijvoorbeeld de mogelijkheid van een sterke groenstructuur die de fabriekswoningen als het ware inpakt. Herijk daarbij de beeldkwaliteit vanuit het narratief en de verdeling van de woningen over de stijlperiodes, zodat de situering van de fabriekswoningen klopt met de verdeling van de periodes.

De Stabilizers (specials) zijn de belangrijkste gebouwde ankerpunten van het plan. Hierbij is extra kwaliteit vereist. De Planadviesraad adviseert om de ambities voor deze gebouwen (woningen) hoger te leggen in het geval het voornemen zgn. fabriekswoningen te realiseren in deze fase.

PLANDEEL BUURTSCHAPPEN

Er is een aanpassing gemaakt van het beeldkwaliteitplan voor de Buurtschappen specifiek voor de fabriekswoningen. Er is een groeiperiode voor de fabriekswoningen toegevoegd: de industriële periode. Voor de industriële periode is conform het eerder besproken uitgangspunt gekozen voor een neutrale rustig zo mogelijke architectuur, sober zonder toeters en bellen. Er is ingezet op een zo goed mogelijke detaillering en toepassing van materialen en kleuren, bijvoorbeeld een zinken goot, een vlakke pan en ventilatiekappen in de kleur van het metselwerk. De luifel uit het oorspronkelijke BKP is specifiek omschreven in vorm en materiaal. De dakkapel is terughoudend en donker. In de industriële periode wordt voor het metselwerk een eenduidig kleurgebruik toegepast per cluster van woningen. De overgangen openbaar-privé zijn conform het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan.

BEVINDINGEN

De Planadviesraad kijkt met zorg naar de beperkte mogelijkheden van de fabriekswoningen om aan te sluiten op de uitgangspunten van de ruimtelijke kwaliteit in het stedenbouwkundige plan voor de Buurtschappen in Steenbrugge. De keuze om gezien het gegeven van de fabriekswoningen het beeldkwaliteitsplan aan te passen met een industriële periode geeft binnen de randvoorwaarden die er zijn de meeste mogelijkheden om te sturen op de gewenste kwaliteit en samenhang in het stedenbouwkundig plan. Er is goed en intensief aan gewerkt om die opgave zo goed mogelijk vorm te geven vanuit de supervisors en de secretaris van de Planadviesraad.

Het concept van het versoberen van de woningen in de industriële periode is een goed uitgangspunt voor de beeldkwaliteit, mits het samengaat met een versterking van de robuuste groenstructuur en de ambitie voor de Stabilizers. De Planadviesraad volgt de keuzes die zijn gemaakt op het gebied van de clustering van de kleurstelling van het metselwerk en de keuzes die gemaakt zijn in de toolkit met de volgende opmerkingen:

- In de toolkit ontbreken de kopgevels met gevelopeningen en begroeiing.
- De hoogtemaat van de dakkapel is in de welstandsnota maximaal 1,55 meter inclusief boeiboord.

De Planadviesraad onderschrijft het belang van de contextuele toepassing van de toolkit zoals die onder 08 is omschreven. Het is van wezenlijk belang dat er met de toolkit een concept voor de verschillende deelplannen wordt ontwikkeld vanuit de relatie met de ruimtelijke context in het stedenbouwkundig plan. De toe te passen onderdelen uit de toolkit moeten aansluiten op de positie die het bouwblok inneemt in het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt in het vervolgproces is om met regie van het driemanschap en om er het maximaal haalbare binnen de mogelijkheden eruit te halen.

Het inrichtingsplan biedt de kans om stevig in te zetten op de eisen van klimaatadaptatie ten aanzien van groen. Er kan opgemerkt worden dat in het openbaar groenplan kan worden bijgedragen aan een maximale groene kwaliteit van de overgang tussen de woningen en het openbaar gebied.

Conclusie: de Planadviesraad is akkoord met het supplement en de toolkit voor de industriële periode, behoudens de volgende opmerkingen:

- 1. Toevoegen van de kopgevels met gevelopeningen en begroeiing in de toolkit.**
- 2. De hoogtemaat van de dakkapel terugbrengen naar 1,55 meter inclusief boeiboord.**

TOT SLOT De Planadviesraad wil graag nog het volgende ter overweging meegeven:

De Planadviesraad spreekt projectoverstijgend de zorg uit over de ontwikkeling van fabriekswoningen die in stedenbouwkundige plannen niet aansluiten op de vastgestelde ambitie van ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk daarbij is dat er in de concepten van industriële en fabrieksmatige woningen grote verschillen zijn in mogelijkheden om aan te sluiten bij bestaande ambities. Frits Palmboom heeft hierover een publicatie gemaakt, [Ruimtelijke Kwaliteit bij Fabrieksmatige Woningbouw](#), met aanbevelingen voor het selecteren van bouwbedrijven. *"De systemen zijn niet neutraal: elk systeem heeft zijn plussen en zijn minnen, zijn mogelijkheden en beperkingen. De hamvraag is hoe de bouwsystemen voldoende souplesse kunnen bieden, om goed 'maatwerk-oplocatie mogelijk te maken."*

In de Buurtschappen van Steenbrugge is sprake van een grondpositie van Van Wijnen en was daarom geen sprake van een selectie op kwaliteit. **De Plandadviesraad adviseert de gemeente om in andere situaties bij de selectie van bouwers van industriële bouw of fabriekswoningen kaders te stellen en daarmee de ambitie vast te leggen en in een selectieproces de bouwer te selecteren die met zijn product het beste aansluit bij die ambitie.**

Hoogachtend,



ir. R. Bosch, secretaris



Supplement op het

Beeldkwaliteitplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021



4 april 2023

Inleiding

Het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Vervolg d.d.19 april 2021 is door het college van B&W van de gemeente Deventer vastgesteld op 21 september 2021, nota nummer: 2021-002537, als bijlage bij de toelichting van het uitwerkingsplan 'Chw Steenbrugge 2^e uitwerking'. Dit beeldkwaliteitplan is het toetsingskader bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Chw Steenbrugge 2^e uitwerking.

Visie beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan is gekozen voor de zogenaamde narratieve benadering. In deze benadering staat het verhaal van de groei van Steenbrugge centraal. Deze benadering houdt in dat Steenbrugge zich ontwikkelt vanuit groei en transformatie. Dit appelleert aan de beoogde dorps sfeer van Steenbrugge. Het verhaal van Steenbrugge is vertaald in kaders en regels voor de uitwerking. Dit betreft zowel harmonieregels als regels die voortkomen uit de stedenbouwkundige plattegrond. Per groeiperiode wordt een aantal kenmerken aangereikt als uitgangspunt voor het ontwerp. Daarmee wordt bereikt dat de groeiperiode herkenbaar wordt in de bebouwing. Op deze groeiperiodes is het Steenbrugger palet gebaseerd. Met dit palet wordt beoogd de "organische groei" van Steenbrugge beleefbaar te maken in kleurgebruik. Daarbij gaat het om de conceptuele kracht van het verhaal; in de precieze verdeling van de groeiperiodes is gemotiveerd nuance aan te brengen.

Supplement Aanpassing toetsingskader beeldkwaliteit

Voor het plandeel Buurtschappen is, gebaseerd op het verhaal van de groei van Steenbrugge, het Steenbrugger palet, met bijbehorend voorschrift van kleurgebruik opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zie pagina 3.

Dit supplement is bedoeld om gemotiveerd hiervan af te wijken, met behoud van de conceptuele kracht van het verhaal. Er wordt een nuance aangebracht in de groeiperiodes door toevoeging van een nieuwe groeiperiode te weten: 'de industriële bouw'. Het verhaal van deze nieuwe periode is weergegeven op pagina 4. Op pagina 5 zijn de locaties van de groeiperiode 'industriële bouw' bepaald. Het toevoegen van de industriële periode leidt tot een herschikking van de groeiperiodes, zoals deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan d.d.19 april 2021. Hiermee ontstaat een nieuw toetsingskader van de groeiperiodes en kleurgebruik. Deze is weergegeven op pagina 6. Door middel van dit supplement wordt dit kader toegevoegd aan het beeldkwaliteitplan Steenbrugge 2^e fase.

Naast aanpassing van het kader; in casu het verhaal en de groeiperiodes, zijn harmonieregels passend bij de industriële periode opgesteld. Deze regels en de wijze van toepassing zijn, in de vorm van een Toolkit opgenomen als afzonderlijke bijlage: Steenbrugge Industriële Periode Toolkit, d.d. 4 april 2023.

Motivatie aanpassing

De afwijking van het Beeldkwaliteitplan wordt gemotiveerd vanuit recente ontwikkelingen in de bouwmethodiek van woningbouw. Zo is in de vervolgfase van Steenbrugge fabrieksmatig vervaardigde woningbouw aan de orde. Daarbij gaat het om kwantiteit, kosten en snelheid, maar ook om een zo hoog mogelijke kwaliteit.

De stedenbouwkundige inpassing van deze projecten is cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouw in de vervolgfase van Steenbrugge. Het belang van de collectieve leefkwaliteit van Steenbrugge staat voorop.

In het stedenbouwkundig plan van Steenbrugge Vervolg is al op voorhand rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van deze nieuwe bouwmethode door een orthogonale opzet van het verkaveling plan in de buurtschappen. Het nieuwe bouwsysteem dient echter ook optimaal te reageren op stedenbouwkundige eigenschappen en beeldkwaliteitsambities.

Dit leidde tot een nieuwe ontwerpogave waarin is gezocht naar een juiste balans tussen fabrieksmatige woningbouw, waarbij uniformiteit op de loer ligt, en stedenbouwkundige ambities van herkenbare verschillen in woonmilieus.

Door de introductie van de groeiperiode 'industriële bouw' in het narratief van Steenbrugge en daarbij uitdrukkingsvormen en harmonieregels in kleur en materiaal te definiëren, wordt de basis gelegd voor het ontstaan van een herkenbare woningen uit deze groeiperiode op verschillende plekken in de buurtschappen.

Vanuit deze basis is gezocht naar een instrumentarium waarin de producten van de industriële woningbouw in harmonische samenhang kunnen worden toegepast. De bandbreedte van toepassingsmogelijkheden is in de zogeheten 'Toolkit' opgenomen. Deze fungeert tevens als toetsingskader voor de beeldkwaliteit van de woningen in de 'industriële periode'.



Steenbrugge industriële periode Toolkit
d.d. 4 april 2023

**Steenbrugger palet
beeldkwaliteitplan
d.d. 19 april 2021**



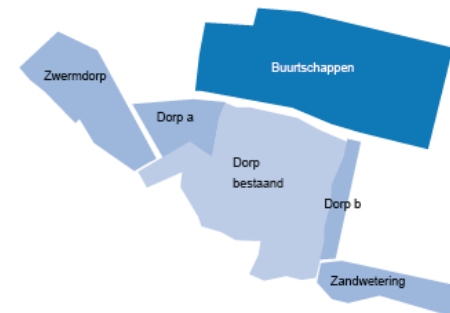
Het narratief: periode industriële bouw

Steenbrugge: Groeiperiode 'industriële bouw'

Rond het dorp Steenbrugge, groeien de erven geleidelijk uit tot buurtschappen. Op enig moment ontstaat er behoefte om de gestage groei te reguleren. Er worden plannen gemaakt voor verdere uitbreidingen.

Door de oorlog komt er een einde aan die groei. De uitbreidingsplannen blijven in de la liggen, maar worden na de oorlog weer opgepakt omdat er grote woningnood is ontstaan. Om het woningtekort snel aan te vullen wordt er gekeken naar industriële bouwmethode. Oude, niet voltooide uitbreidingsplannen worden vanaf nu ingevuld met deze nieuwe manier van bouwen. Zo zien we aan de dorpsrand een paar blokjes ontstaan, die volgens het nieuwe bouwsysteem gebouwd zijn, maar nog wel passen in het geplande stratenpatroon.

Op diverse plekken worden braakliggende plekken tussen de buurtschappen rationeel ingevuld met dit bouwsysteem. Ontwikkelaars en woningbouwverenigingen geven daar een eigen invulling aan. De woningen van deze periode zijn nog duidelijk te herkennen aan een éénduidig kleur- en materiaalgebruik per bouwblok en aan meer repetitie in de plattegronden en de gevels; maar onderscheiden zich van elkaar door onder andere kleurgebruik en details afhankelijk de voorkeur van de ontwikkelaar en naargelang de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Op die wijze zijn deelgebieden uit de industriële periode herkenbaar.



locaties van de groeiperiode 'industriële bouw'

...om het woningtekort snel aan te vullen wordt industriële bouw ingezet op een aantal nog braak liggende plekken zo ontstaan deelgebieden in de industriële periode met eenduidig kleurgebruik











Steenbrugger palet
Beeldkwaliteitplan
met industriële periode
Addendum april 2023

Kleuren industriële periode

	A	B	C	D
metselwerk	oranje	crème	grijs-bruin	bruin
voegkleur	grijs	beige	donker grijs	antraciet
kozijnen/deuren	RAL8022	RAL8022	RAL8022	RAL7035



	Groeiperiode 6	rood/paars
	Groeiperiode 7	ossenrood
	Groeiperiode 8	kiezelgrijs
	Groeiperiode industriële bouw A	oranje
	Groeiperiode industriële bouw B	crème
	Groeiperiode industriële bouw C	grijs bruin
	Groeiperiode industriële bouw D	bruin
	Stabilizers	Stabilizers

ag nova
ARCHITECTEN



wonen



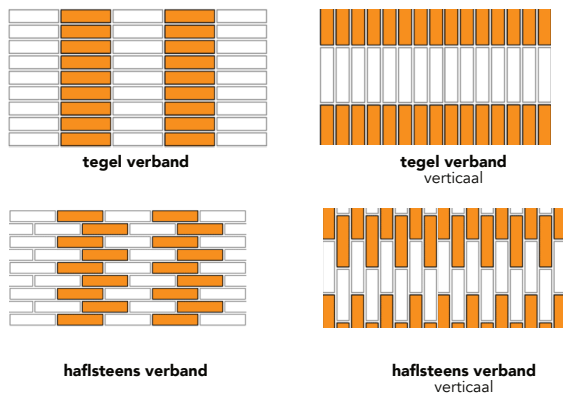
STEENBRUGGE INDUSTRIELE PERIODE TOOLKIT

2023-05-04

//VAN WIJNEN // FIJN WONEN
//PROJECTNUMMER 21598

1 steenstrips

Mogelijke metselwerkverbanden,
Combinaties per woningblokje
verschillend



steenstrips mogelijk in diverse diktes

2 ventilatie



ventilatioeroosters in kleur
als metselwerk

3 dakpannen



vlakke, keramische dakpan
kleur antraciet

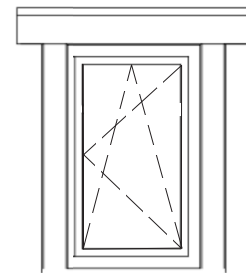
4 dakramen



RAL7021

5 dakkapel

standaard dakkapel

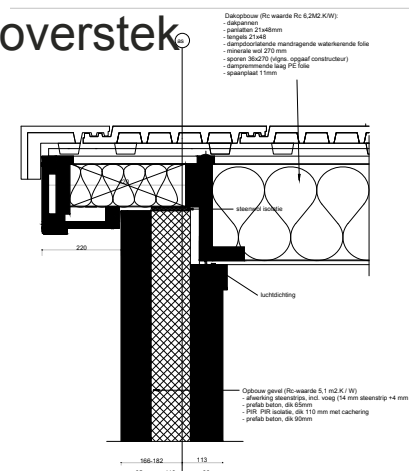


RAL7021

6 HWA's + mastgoten: zink

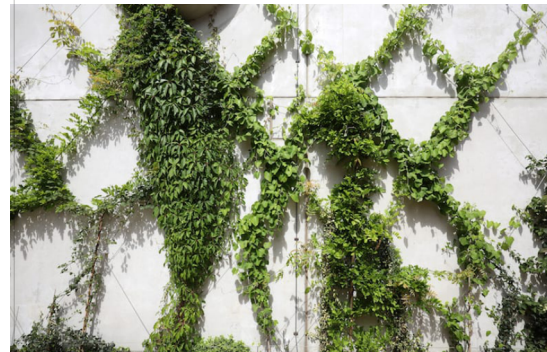


7 dakoverstek

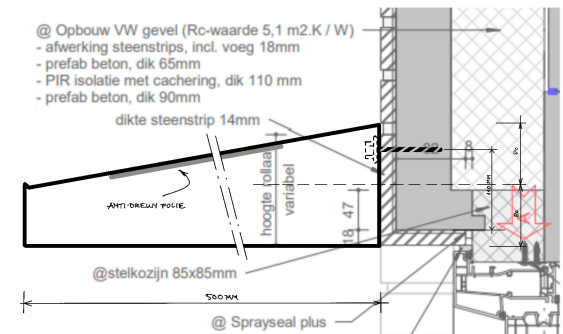


8 groene gevel

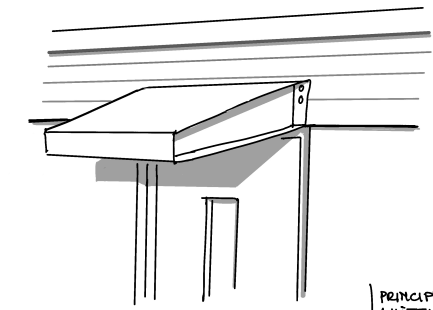
klimhulp spankabels
groene gevel tot 3m



9 luifel



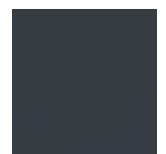
luifel detail



PRINCIPE SCHETS
LUIFEL 5

Luifels worden toegepast

- in hoofdstraten bij minimaal 70% van de woningen
- in overige straten bij minimaal 40% van de woningen



RAL8022

01 | STEENKEUZE

*per woningblok slechts één van de vier steenkleuren toepassen

A



**Metselwerk - Oranje
FW5**

voegkleur donkergrijs / verdiept



rooster
RAL8004



Kozijn + dr.delen
RAL8022

B



**Metselwerk - Creme
FW7**

voegkleur grijs / verdiept



rooster
RAL7032



Kozijn + dr.delen
RAL8022

C



**Metselwerk - Grijs-Bruin
FW2**

voegkleur antraciet / verdiept



rooster
RAL7006



Kozijn + dr.delen
RAL8022

D



**Metselwerk - Bruin
FW3**

voegkleur antraciet / verdiept

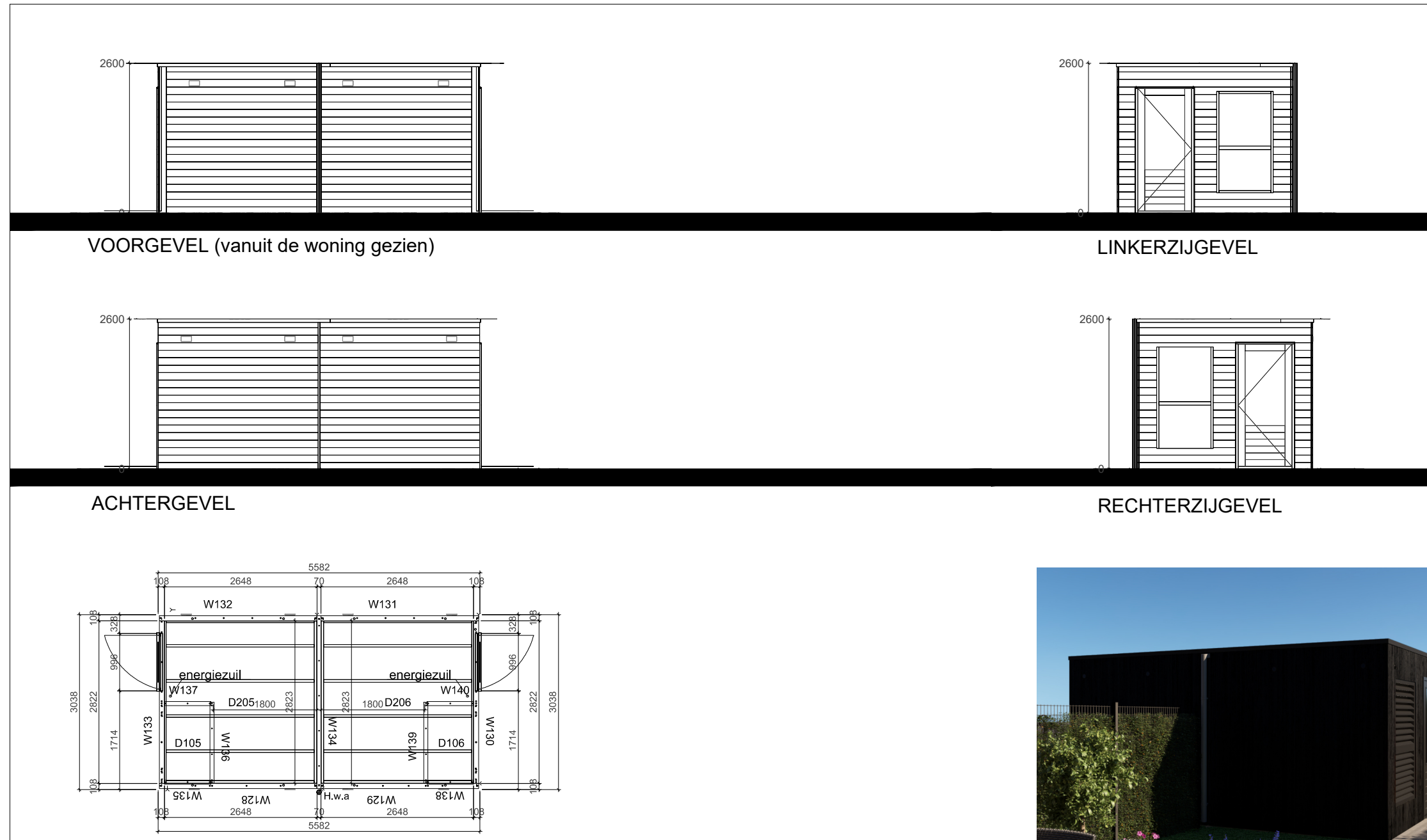


rooster
RAL8025



Kozijn + dr.delen
RAL7035

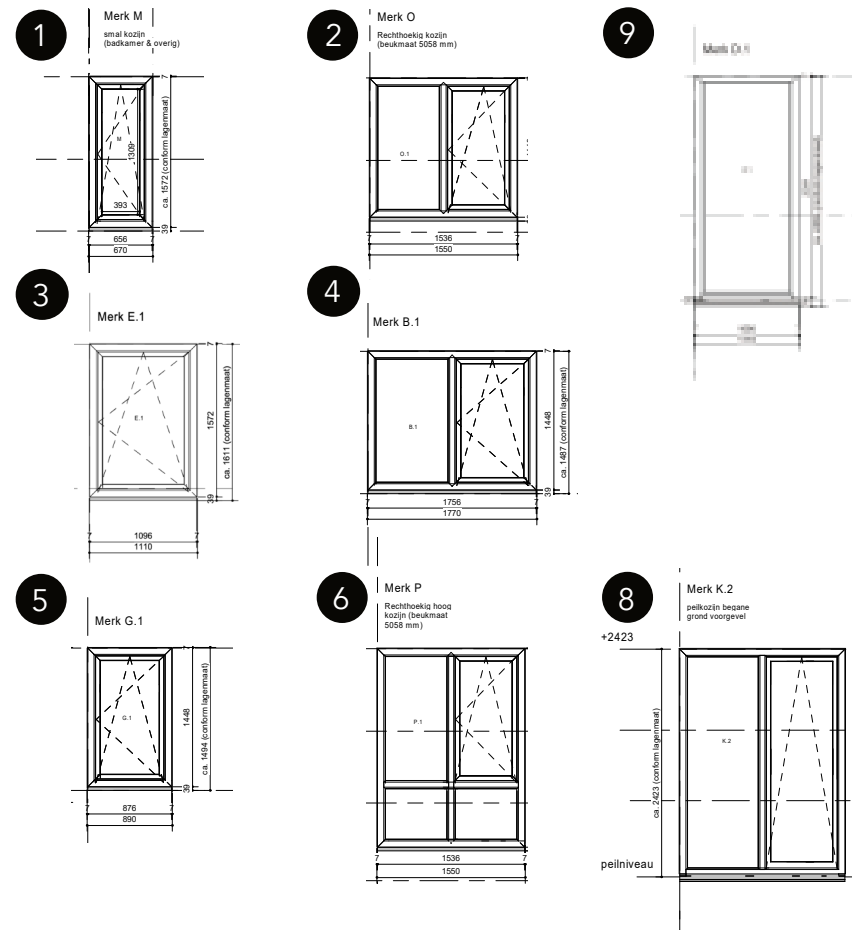
02 | BERGINGEN



berging
 hout RAL 9005
 zwarte trim
 zwarte deur

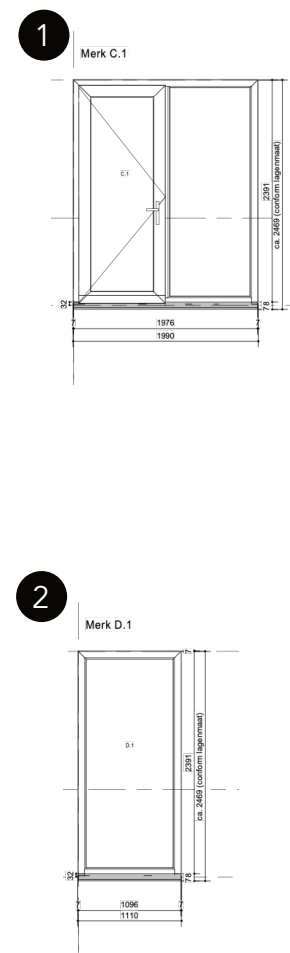
03 | RAMEN EN DEUREN

voorgevel



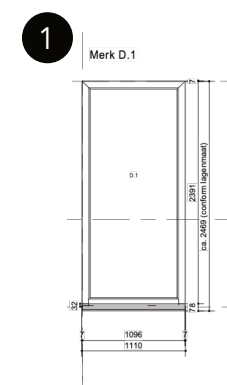
RAL8022 RAL7035

achtergevel



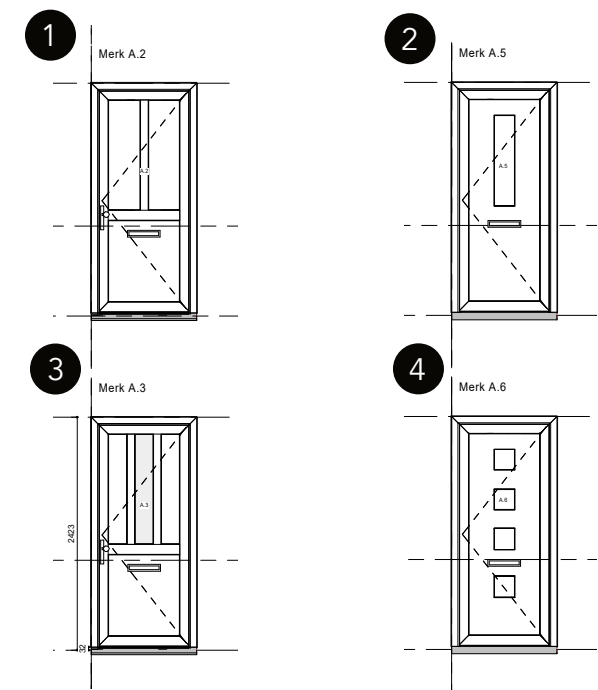
RAL8022 RAL7035

zijgevel



RAL8022 RAL7035

deuren

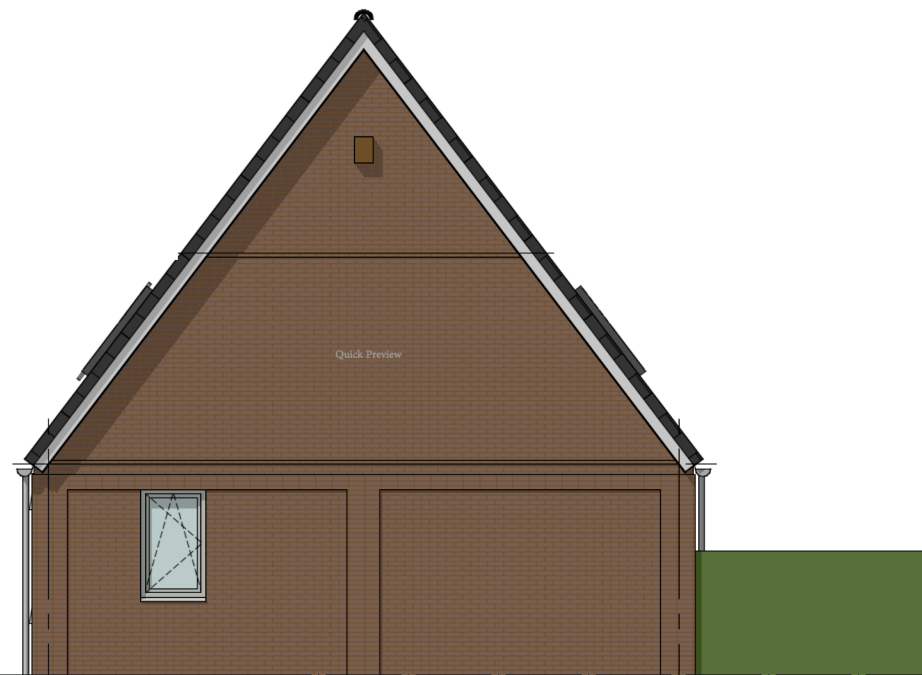


RAL8022 RAL7035

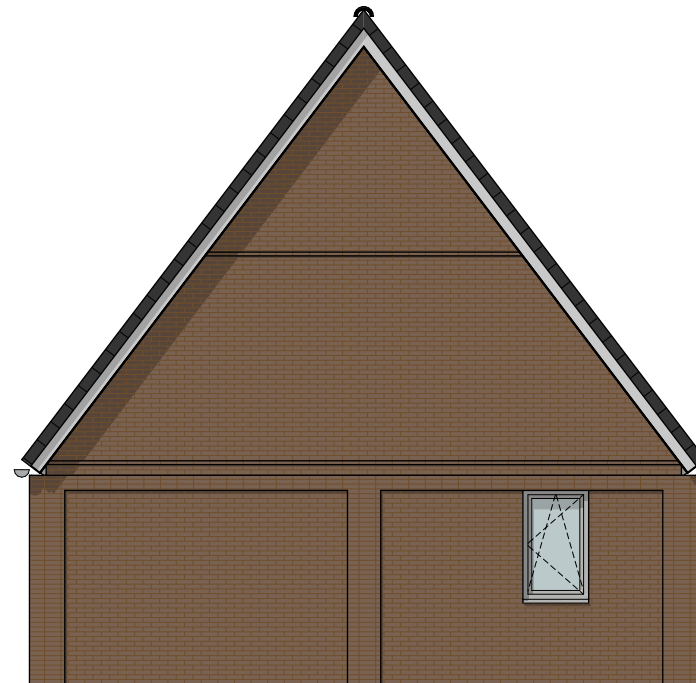
04 | GEVELOPTIES WONINGTYPE 101

*banen in verdikte steen t.o.v. gevelvlakken
waaraan prefab bouw herkenbaar is.

*1 laag + kap: vier varianten voorgevel / 1 variant zijgevel



optie vogelkast / Hedera hekwerk



optie 05



A



B



C

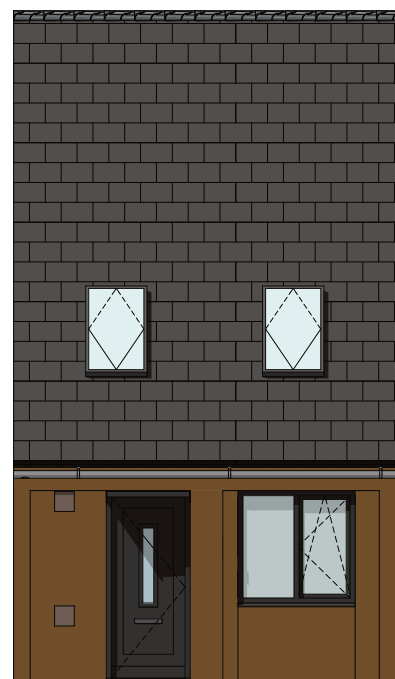


D

steenkleuren



RAL8022 RAL7035
kozijnkleuren



optie 01



optie 02



optie 03



optie 04

04 | GEVELOPTIES WONINGTYPE 201

*banen in verdikte steen t.o.v. gevelvlakken
waaraan prefab bouw herkenbaar is.

*2 lagen + kap: 8 varianten voorgevel / 4 varianten zijgevel



optie 01



optie 02



optie 03



optie 04



optie 05



optie 06



optie 07



optie 08



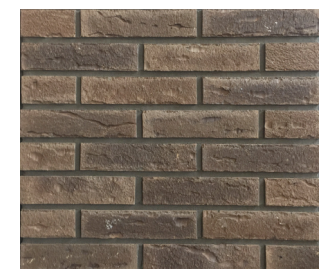
A



B



C



D

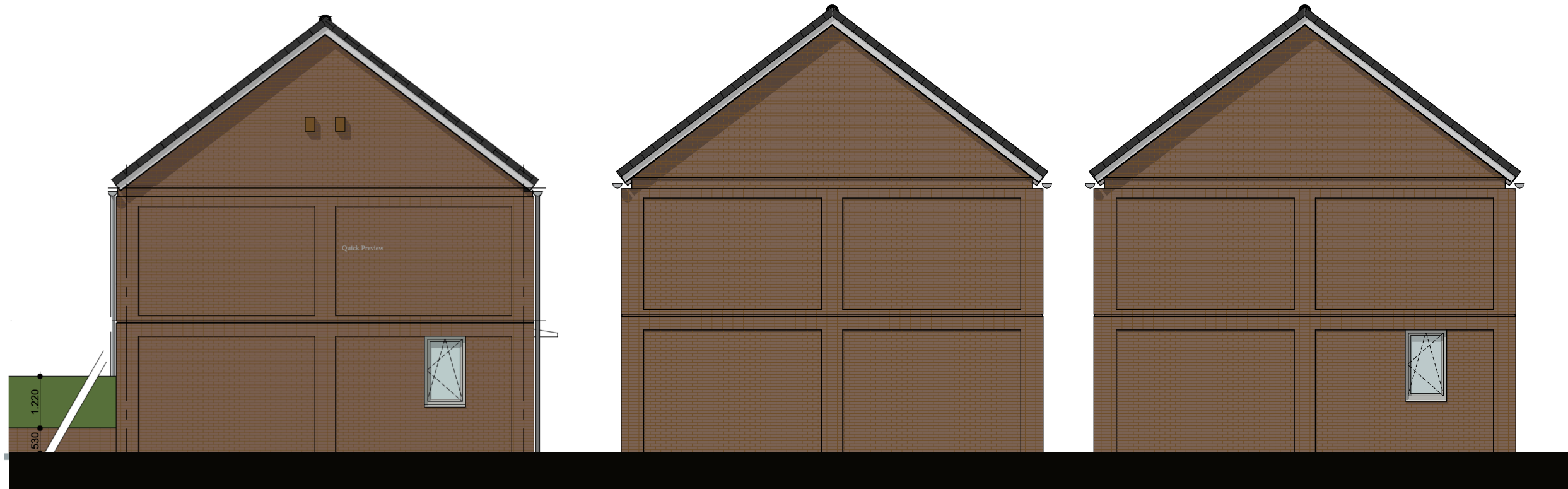
steenkleuren



RAL8022 RAL7035

kozijnkleuren

04 | GEVELOPTIES WONINGTYPE 201



optie vogelkast(en) en Hedera hekwerk met arch.ontworpen tuinmuur

optie 09

optie 10



optie 11

optie 12



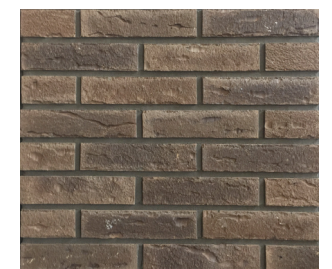
A



B



C



D

steenkleuren



RAL8022 RAL7035
kozijnkleuren

04 | STEENSTRIPS | GEVELS

*banen in verdikte steen t.o.v. gevelvlakken
waaraan prefab bouw herkenbaar is.



05 | SITUATIE

INDUSTRIELE PERIODE - STEENKEUZE



metselwerk

voegkleur

kozijnen/deuren

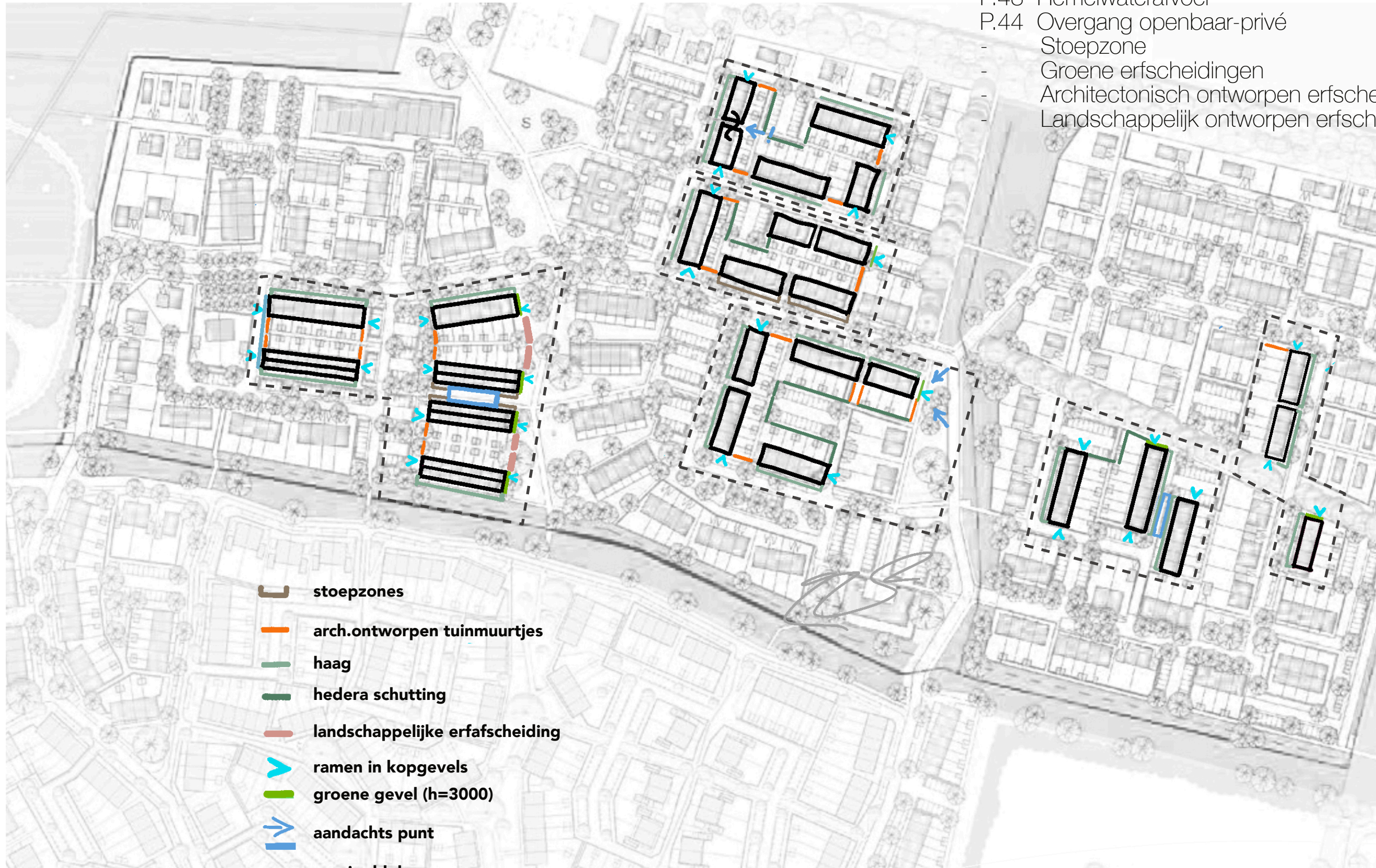
A	B	C	D
Metselwerk - Oranje FW5	Metselwerk - Creme FW7	Metselwerk - Grijs-Bruin FW2	Metselwerk - Bruin FW3
voegkleur donkergrijs / verdiept	voegkleur grijs / verdiept	voegkleur antraciet / verdiept	voegkleur antraciet / verdiept
rooster RAL8004	rooster RAL7032	rooster RAL7006	rooster RAL8025
Kozijn + dr.delen RAL8022	Kozijn + dr.delen RAL8022	Kozijn + dr.delen RAL8022	Kozijn + dr.delen RAL7035

- A - oranje
- B - creme
- C - grijs-bruin
- D - bruin

Om het woningtekort snel aan te vullen wordt industriële (prefab) bouw ingezet op een aantal nog braak liggende plekken. Zo ontstaan deelgebieden in de industriële periode met een eenduidig, maar herkenbaar kleurgebruik.

05 | SITUATIE

INDUSTRIELE BOUWPERIODE



-  stoepzones
-  arch.ontworpen tuinmuurtjes
-  haag
-  hedera schutting
-  landschappelijke erfafscheiding
-  ramen in kopgevels
-  groene gevel (h=3000)
-  aandachts punt
-  woningblok

Naast de uitgangspunten voor deze Toolkit geldt het **Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Vervolg:**

- P.42 Voordeuren en vensters
- P.43 Hemelwaterafvoer
- P.44 Overgang openbaar-privé
 - Stoepzone
 - Groene erfafscheidingen
 - Architectonisch ontworpen erfafscheidingen
 - Landschappelijk ontworpen erfafscheidingen

06 | SITUATIE

“HET VERHAAL VAN STEENBRUGGE”

DE INDUSTRIËLE BOUWPERIODE

Groeiperiode 'industriële bouw'

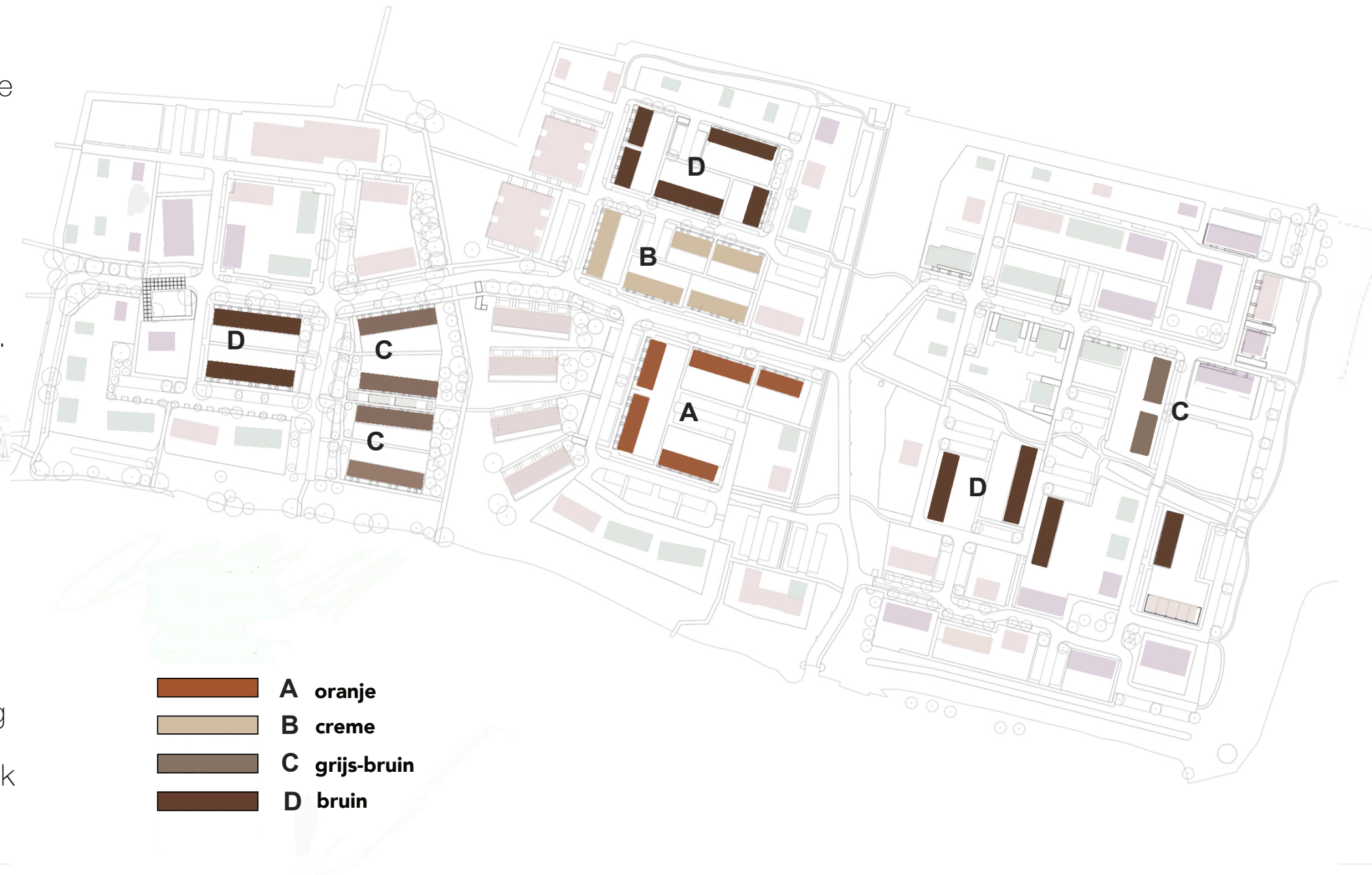
Rond het dorp Steenbrugge, groeien de erven geleidelijk uit tot buurtschappen.

Op een moment ontstaat er behoefte de gestage groei te reguleren. Er worden plannen gemaakt voor verdere uitbreidingen.

Door de oorlog komt er echter een eind aan die groei. De uitbreidingsplannen blijven in de kast liggen, maar worden na de oorlog weer opgepakt omdat er grote woningnood is ontstaan.

Om het woning tekort snel aan te vullen wordt er gekeken naar industriële bouw. Ook oude, niet voltooide uitbreidingsplannen worden nu ingevuld met deze nieuwe manier van bouwen. Op diverse plekken worden braakliggende plekken tussen de buurtschappen rationeel ingevuld met dit bouwsysteem. Ontwikkelaars en woningbouwverenigingen geven daar een eigen invulling aan.

De woningen van deze periode zijn nog eenvoudig te herkennen aan een eenduidig kleur- en materiaalgebruik per bouwblokje en meer repetitie in de plattegronden en gevels, maar onderscheiden zich van elkaar door o.a. kleurgebruik en details, afhankelijk van de voorkeuren van de ontwikkelaar en naar gelang de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Er zijn deelgebieden met eenduidig kleurgebruik in de industriële periode te herkennen.



07 | SITUATIE

BUURTSCHAPPEN

De groeiperioden, inclusief de industriële bouwperiode A, B, C en D, zijn herkenbaar aan de kleuren binnen het 'Steenbrugger palet'.

BEELDKWALITEITSPLAN STEENBRUGGE VERVOLG

Gelijktijdig met het opstellen van deze toolkit is in het beeldkwaliteitplan de industriële periode ingevoegd in het Steenbrugger palet (pg 38 BKP); het bkp is dienovereenkomstig op die onderdelen aangepast.



08 | TOEPASSING TOOLKIT INDUSTRIËLE PERIODE

In deelplannen waarin de Toolkit van toepassing is, wordt het bouwplan (SO/VO) gemotiveerd op de navolgende onderwerpen:

a. Het ontwerpdoel van de architectonische expressie in relatie met de ruimtelijke context stedenbouwkundig plan

b. De keuze van de volgende ingrediënten uit de toolkit die geschikt zijn voor het doel (ad. a)

- 1: gevelopties - pag. 6, 7.
- 2: steenkeuze - pag. 3
- 3: kozijnkeuze - pag. 5
- 4: luifel - pag. 2
- 5: dakkapel - pag. 2
- 6: gevelgroen - pag. 2

c. Het beoogde concept van het bouwplan (in relatie met ad. a + b)

