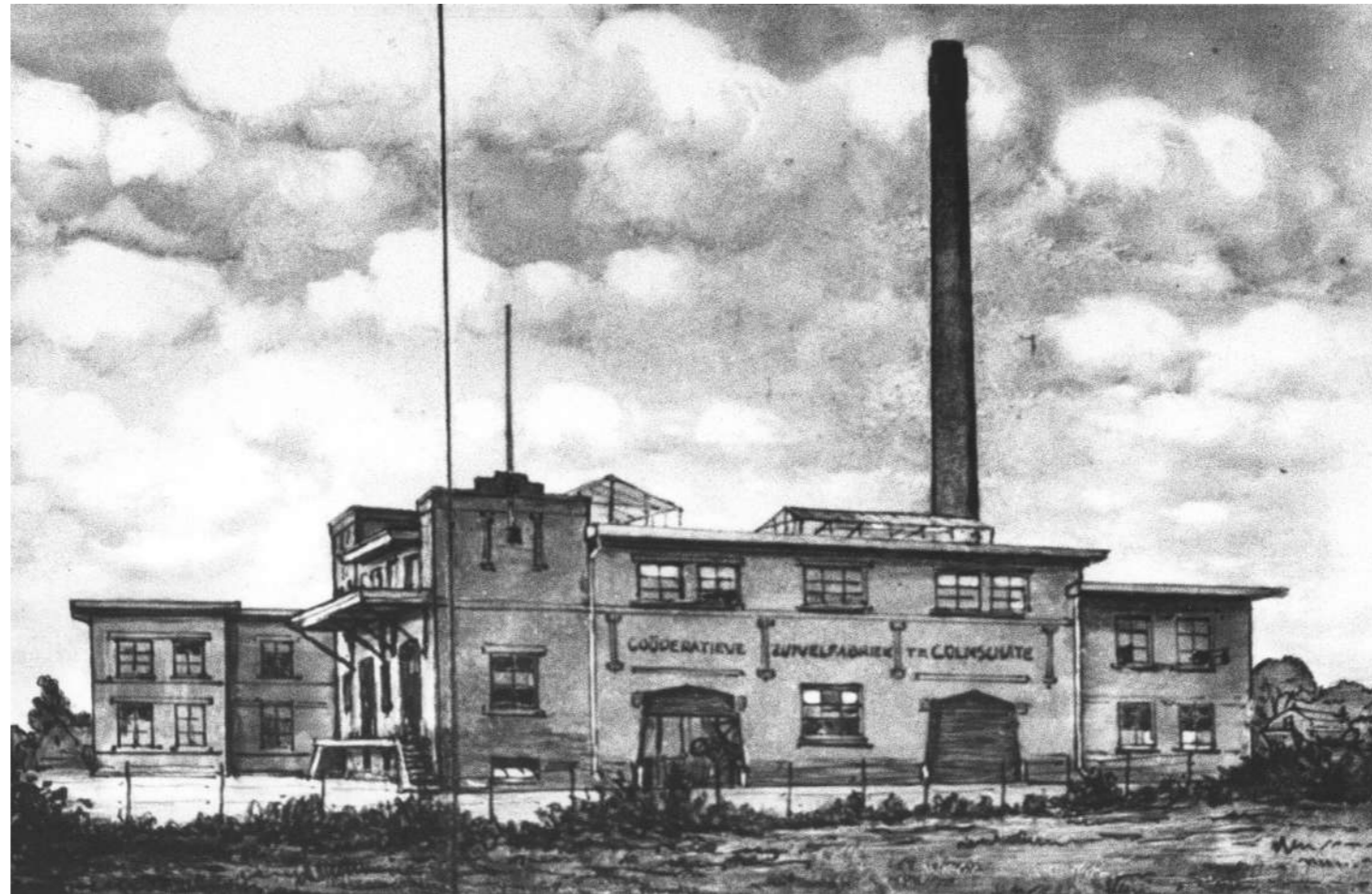


beeldkwaliteitsplan
de Zuivelfabriek Colmschate

28 februari 2022



ARCHITECTEN

in opdracht van

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



inleiding

Aan de stationsweg in Colmschate (langs het spoor) stond de oude zuivelfabriek. De fabriek werd in 1971 gesloten en sindsdien was het in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met een grote variatie aan verschillende huurders.

In 2021 is het gebouw gesloopt en staat alleen de schoorsteen er nog.

In de afgelopen jaren zijn er meerdere modellen getekend voor een nieuwe invulling van het terrein. Daarbij is ook onderzocht of transformatie van de melkfabriek naar woningen mogelijk zou zijn. Door de slechte staat en fabrieksafmetingen was het niet rendabel om deze fabriek uit de jaren 20 te transformeren naar woningen of appartementen. Er is daarom gekozen om het gebied opnieuw te ontwikkelen waarbij de geschiedenis van de plek als basis is gelegd.



foto van zuivelfabriek uit eerste helft van 20^e eeuw gezien vanuit het spoor

geschiedenis

Tot in de tweede helft van de negentiende eeuw werden melkproducten als boter en kaas vrijwel alleen op de boerderij gemaakt. Een belangrijke uitvinding was de melkcentrifuge in 1859. De Zweedse ingenieur 'De Laval' ontwikkelde in samenwerking met machinebouwer Alfa een 'separator', die kleine verontreinigingen verwijderde en in combinatie met een stoomturbine efficiënt werkte. Omdat nu grote hoeveelheden room konden worden geproduceerd, bespoedigde dit de mechanisatie en de stichting van zuivelfabrieken. Louis Pasteur ontdekte midden negentiende eeuw dat er een optimale temperatuur bestaat voor levensmiddelen. Pas vlak voor de Tweede Wereldoorlog werd pasteurisatie wettelijk verplicht.

Door bovengenoemde ontwikkelingen werd tussen 1890 en 1920 in vrijwel iedere plaats een zuivelfabriek opgericht. In het begin waren dit particuliere maar later vooral coöperatieve bedrijven omdat de boeren bij deze beheersvorm zelf betrokken bleven omdat het risico van mislukken gering was en zij iets terugzagen van de meeropbrengst.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog gaat de mechanisatie verder met onder andere de lopende band en de melkbussen-spoelmachine. De fabrieken werden uitgebreid en gemoderniseerd. In de naoorlogse jaren zijn er grote veranderingen: de melkprijs zakt in en er ontstaat een 'boterberg'. Later komen daar de verscherpte eisen i.v.m. het milieu

en de hygiëne bij. In 1950 sluiten de coöperatieve fabrieken in Wesepe (Nieuw Leven), in Colmschate (de Weteringen) en in Bathmen zich aaneen tot de 'Verenigde Coöperatieve Fabrieken Ijsseldal'. Ook hier was een belangrijke ontwikkeling de specialisatie: de fabriek in Colmschate werd verbouwd met het oog op de melkpoederproductie, in Bathmen werd in 1952 een kaasmakerij geopend en in Wesepe werd het assortiment consumptie melkartikelen steeds verder uitgebreid.

Vervolgens ging het fusieproces verder: eind jaren 60 was 'Coberco' ontstaan uit de coöperatieve bedrijven Comego te Zutphen, de Berkelstroom te Lochem en de Condensfabriek te Deventer. Binnen en buiten deze coöperatieve zuivelreus gingen in die jaren daarna diverse fabrieken dicht: Colmschate in 1971, Olst in 1973, Wesepe in 1981 en Bathmen in 1985.



foto van zuivelfabriek uit eerste helft van 20^e eeuw gezien vanuit de spoorzone



foto van zuivelfabriek uit 1992

locatie plangebied

Het gebied van de oude zuivelfabriek ligt achter de lintbebouwing van de Holterweg en de stationsweg en is vanaf de straat niet zichtbaar. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de spoorlijn.

Aan de oostzijde ligt tuincentrum "de Colm". Op dit terrein staan al 4 vrijstaande woningen. Tussen het tuincentrum en de Holterweg is nu het plan 'Hof Cellarius' in verkoop. Op deze locatie komen 12 vrijstaande woningen. Er is rekening gehouden met een calamiteitenverbinding richting de locatie van de oude zuivelfabriek. De hoofdonthuizing van het terrein blijft aan de Stationsweg.



drie plangebieden (NvJ Stationsweg Colmschate)

toelichting stedenbouwkundig plan

UITGANGSSITUATIE SPOORWEGLAWAAI

Langs het spoor is een hoge geluidsbelasting. Daarom moet er een gesloten wand naast het spoor worden gemaakt om het bouwen van woningen op de locatie mogelijk te maken. Deze gesloten wand grenst aan een groenzone langs het spoor waar tevens wadi's gepositioneerd staan.

Vanuit de regelgeving van Prorail wordt gebouwd op 8 meter vanuit het hart van de spoorbaan. Deze zone is door regelgeving vanuit ProRail slechts beperkt toegankelijk. Daarom dient deze strook onderhoudsarm uitgevoerd te worden zodat deze slechts minimaal betreden hoeft te worden. Op 8 meter afstand komt een geluidsscherm van ca 3 meter hoog. Het geluidsscherm zal ca. de eerste 25 meter vanaf de Stationstraat lager worden uitgevoerd.

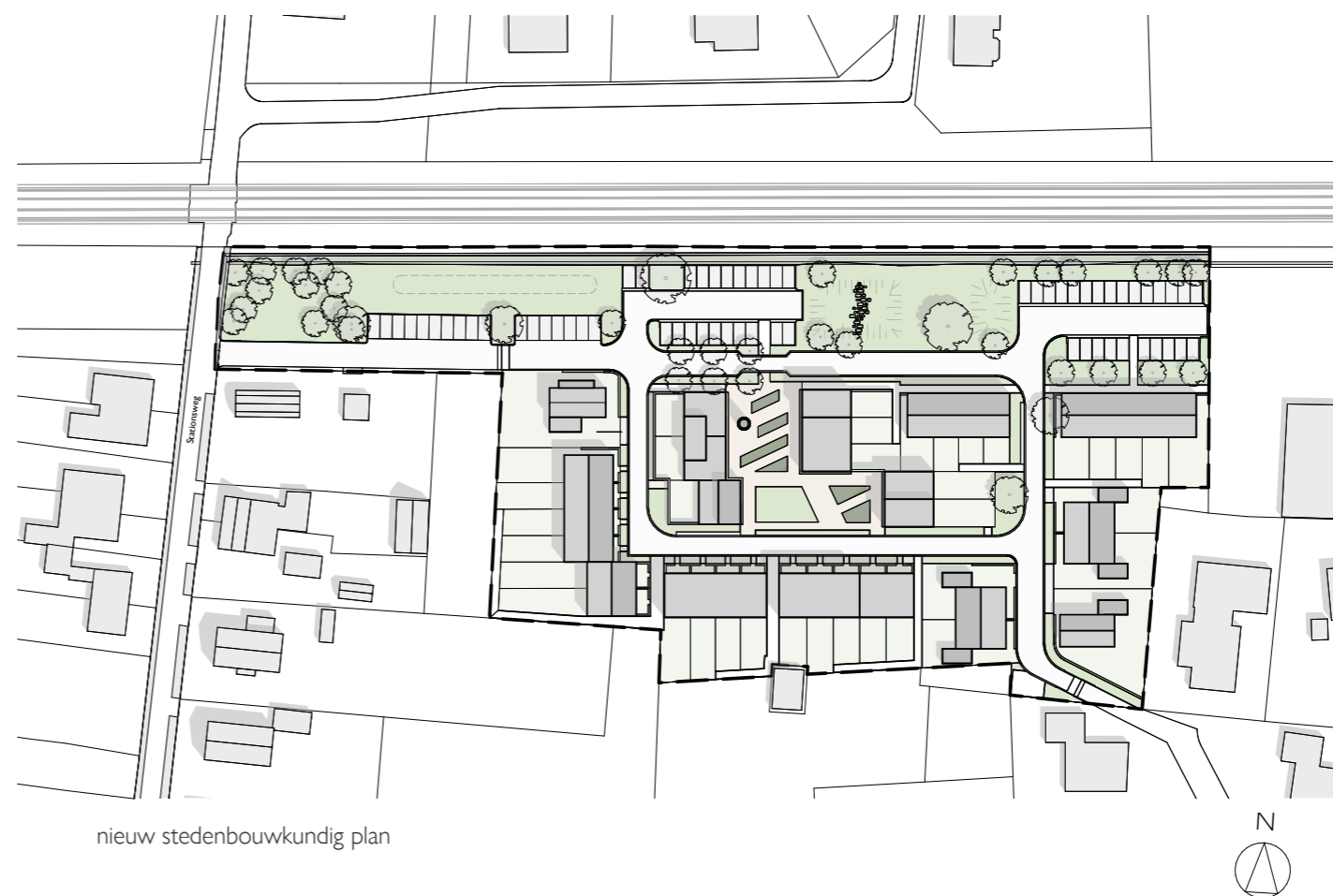
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het verleden zijn er in samenspraak met de gemeente Deventer meerdere plannen ontwikkeld. Dit ging vooral over een dorps versus stedelijke uitstraling. Uiteindelijk is er gekozen voor een opzet vanuit een historisch thema waarbij in het midden van het gebied bebouwing moet komen met een sterke verwijzing naar de oude zuivelfabriek. Vanuit cultuur historische waarde en de identiteit van het gebied moet de bestaande schoorsteen behouden blijven. Vanuit beheersbaarheid, renovatiekosten en kosten voor instandhouding voor de toekomstige eigenaren zal de schoorsteen worden verlaagd naar 10 meter. Dit is een

goede hoogte is waarbij de karakteristieke waarde van de schoorsteen voor het gebied gehandhaafd blijft.

Het gebied is te verdelen in twee zones;

- A. Fabriekswoningen - De gesloten bebouwing in het midden met een industrieel karakter en plat dak
- B. Buurtwoningen - Rij-woningen, tweekappers en vrijstaande woningen in een groene setting gesitueerd rondom de fabriekswoningen. De daken van de woningen uitvoeren met een zadeldak.



A - De fabriekswoningen - 17 industriële rijwoningen

In het midden worden 8 woningen gebouwd met een industrieel karakter die aansluit bij de architectuur van de voormalige zuivelfabriek. Aan de zuidzijde van het fabriekspein komen 9 rijwoningen in twee bouwblokken. Er zal een horizontale geleiding zijn met grotere dakoverstekken. Achter de woningen zijn de privé tuinen gesitueerd. De tuinmuren worden mee ontworpen met de woningen. De woningen worden uitgevoerd in rood/bruine baksteen die de fabrieksuitstraling versterkt. De Fabriek wordt uitgevoerd in platte daken en bestaat uit verschillende bouwlagen.

B - De buurtwoningen - 21 woningen

Aan de oost-, en zuidzijde van het plangebied komen 21 hedendaagse dorpse woningen met een voortuin zodat het groene karakter gewaarborgd blijft. Zo wordt er een groene “rand” gecreëerd rondom de fabriekwoningen. De architectuur van de woningen is eenvoudig maar wel met een sterke eenduidige detaillering. De woningen worden uitgevoerd in een witte of licht-gele baksteen. De consistentie van kleurgebruik van de woningen vormen duidelijk een uniform geheel. De woningen worden in principe uitgevoerd in zadeldak in langsrichting. Incidenteel is een afwijking mogelijk. Alle daken hebben een antraciete kleur. De garages moeten

in een platdak uitgevoerd worden en zijn circa 3 meter hoog.

Erfafscheidingen

Om zo veel mogelijk het contrast te krijgen tussen de industriële bebouwing in het midden van het gebied en de randen willen we de zichtbare erfafscheidingen van de fabriekswoningen grenzend aan het fabriekspein uitvoeren in baksteen. Op de grens van voortuin en openbaar gebied bij de buurtwoningen komt een lage groene haag om zo het contrast met de fabriekswoningen nog verder te vergroten. In het gehele gebied zijn schuttingen op de grens met openbare gebied niet toegestaan. Bij de achtertuinen komen in principe alleen groene afschermingen.

Centraal plein

In het midden van het gebied, rondom de schoorsteen wordt een publiek plein gemaakt omringd door de fabriekswoningen. In de basis is het een stenig plein ingevuld met groene scherven. Ook wordt er ruimte gemaakt voor een groen speelveld voor de kinderen. De schoorsteen (hoogte ca 10 meter) staat niet in het midden maar dicht tegen een van de voorgevels. Het is daardoor niet een te “belangrijk”object geworden maar geeft wel sfeer.

Parkeren

Parkeren staat in nota van uitgangspunten en wordt verder uitgewerkt in de parkeervisie. Het parkeren is vooral gesitueerd in twee parkeercoffers langs het spoor in het groen.

Bestrating

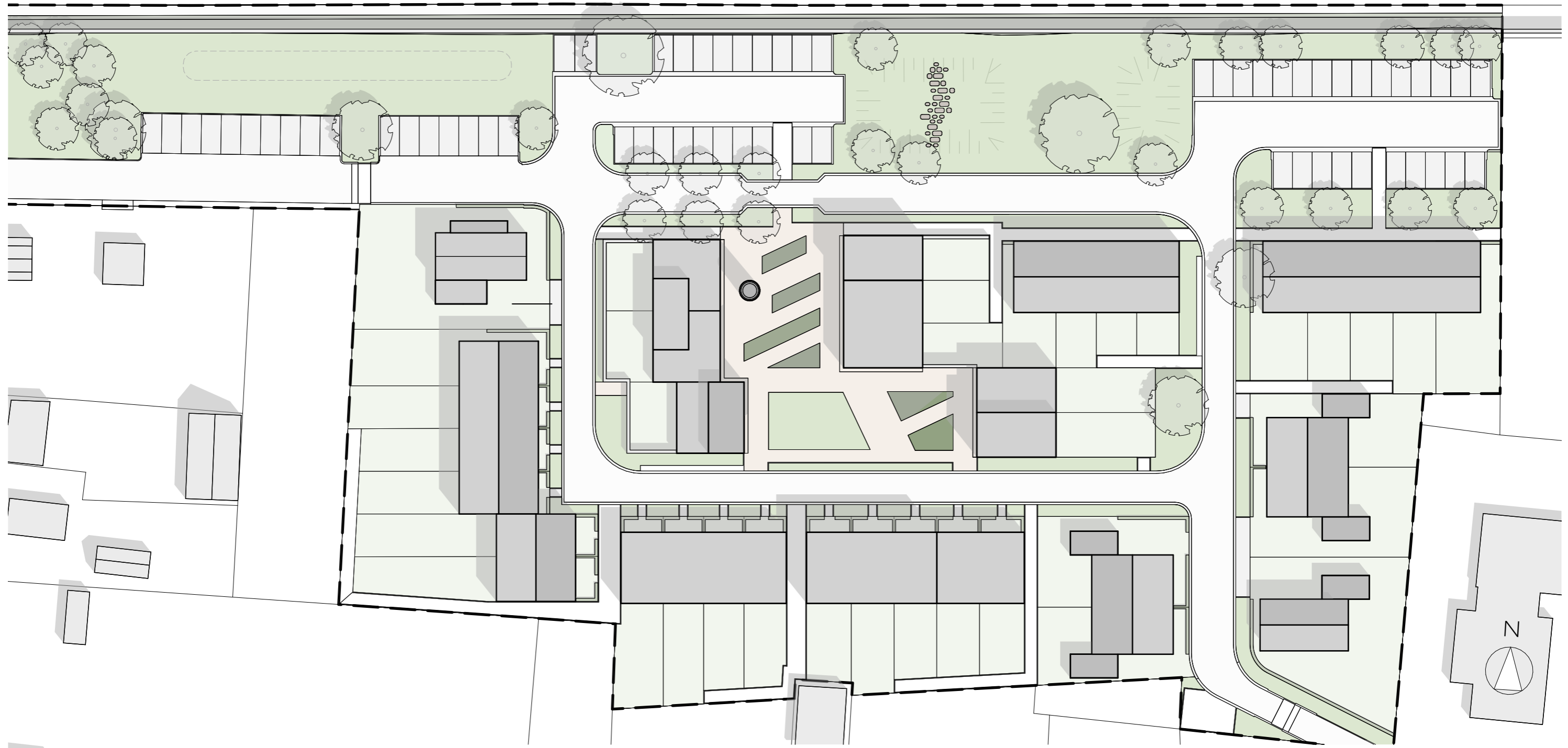
De kracht van deze stedelijke invulling ligt in het karakter van de bestrating.

In het zuivelkwartier worden drie verschillen gemaakt.

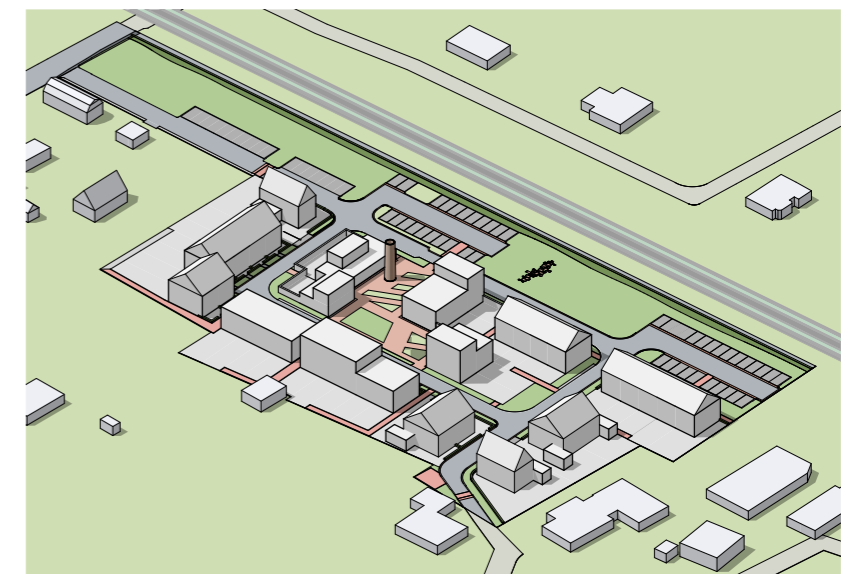
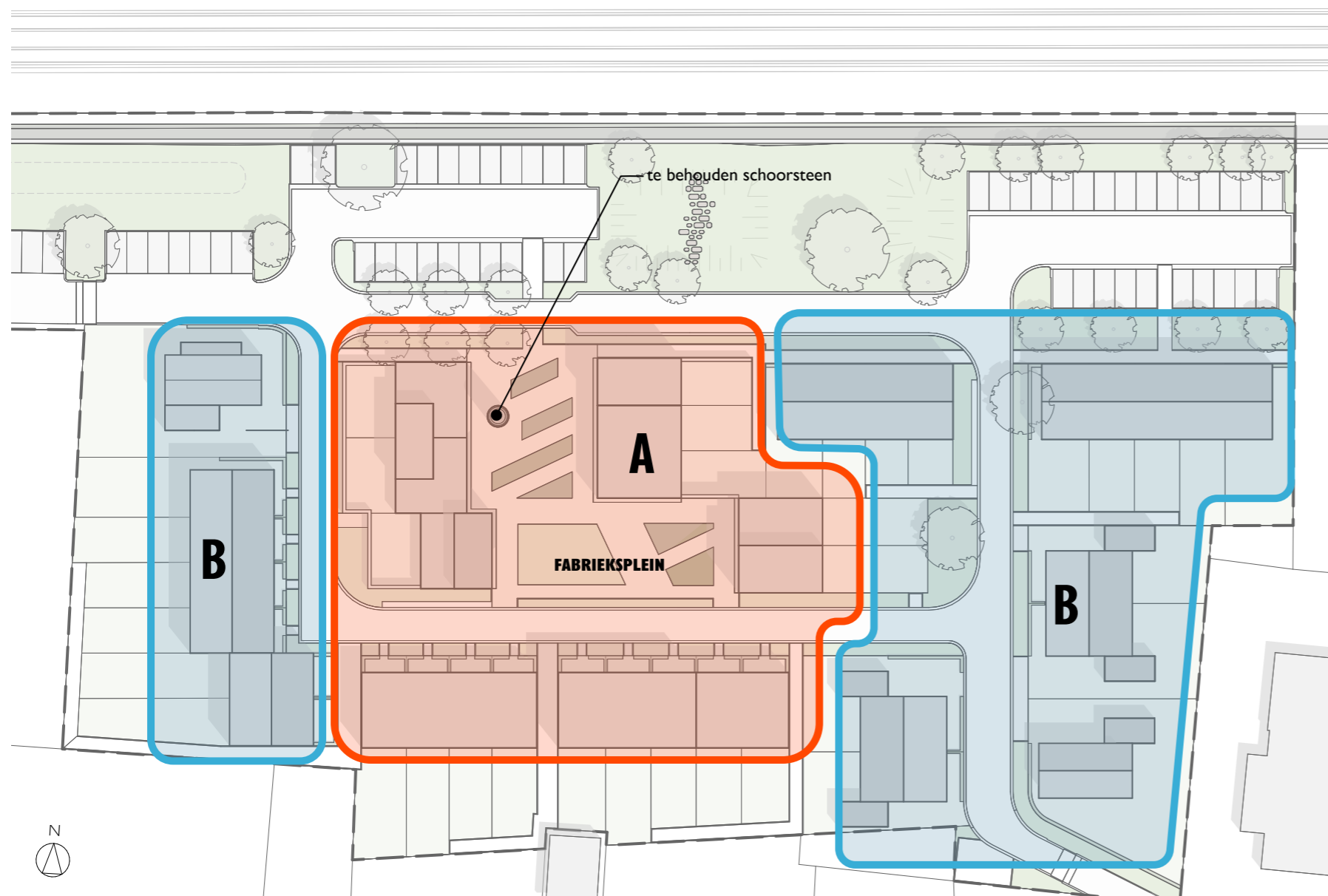
- 1. Het fabrieksterrein met de grotere betonplaten en groene scherven.
- 2. De bestrating van dikformaat klinkers voor de wegen
- 3. grasbetonstenen voor de parkeercoffers

De bestaande gebakken klinkers worden, indien technisch mogelijk, hergebruikt in het nieuwe plan en aangevuld met een vergelijkbare gebakken steen waar nodig. Het straatprofiel oogt informeel waarbij er geen verhoogde stoepranden toegepast worden. De bestrating loopt rustig over in een groenstrook met daarachter de haag. Op deze wijze wordt een landelijk groene uitstraling verkregen.

de Zuivelfabriek - Masterplan



beeldkwaliteitsplan bebouwing - gebieden



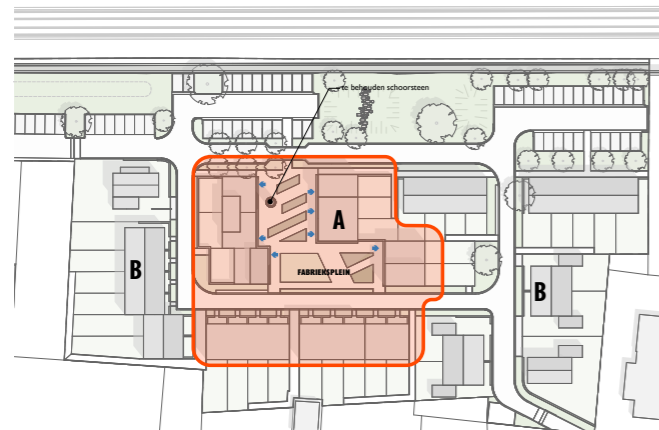
-  **A - DE FABRIEK** - 17 woningen
-  **B - DE BUURT** - 21 woningen

gebied A - de fabriekswoningen

algemeen

De fabriekswoningen bevinden zich in het kern van het plan en alle voorgevels grenzen aan het Fabriekspein. Op dit plein heeft de voormalige zuivelfabriek gestaan en staat de originele schoorsteen van de fabriek.

De fabriekswoningen refereren sterk naar de architectuur van de voormalige fabriek en hebben daarom een industrieel en stenig karakter. De 17 woningen vormen een hof met een eenduidige architectuurstijl.



→ positie voordeuren aan fabriekspein



massa/hoofdvorm

- nokhoogte = goothoogte, bebouwing varieert tussen 1, 2 en 3 bouwlagen.
- alle gevels grenzend aan de het fabriekspein dienen te worden behandeld als voorgevel. Hier zit tevens de voordeur.
- de beeldbepalende kopgevels gericht op het Fabriekspein krijgt een accent. Bijvoorbeeld d.m.v. een erker, hoekraam en/of bloemkozijn.

architectuur + detaillering

- hedendaagse architectuur en detaillering wordt toegepast
- eenvoudige ingetogen blokken met grote gevelopeningen.
- diepte in de gevel door penanten, overstekken, luifels etc.
- woningen hebben een horizontale geleiding
- hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer

materiaal + kleurgebruik

- kleur metselwerk donkere aarde tinten. Bruin/rood
- evenwichtig materiaal/kleurgebruik. Accentkleuren t.p.v. kozijnen, dakranden, gevelvlakken etc. volledig licht of volledig donkere materialen toepassen.
- accenten kunnen gemaakt worden d.m.v. een afwijkende kleur metselwerk, voegwerk, bijzondere metselwerk verbanden of ton-sur-ton stucwerk vlakken.
- Dakranden en kozijnen hebben eenzelfde kleur, dit kan wit of donker zijn. Draaiende delen mogen een afwijkende kleur hebben.



blokken met massieve uitstraling



verschillende metselwerk verbanden



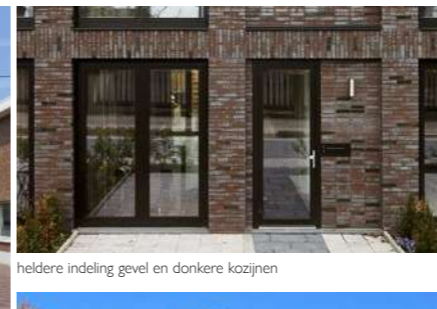
accenten in ton sur ton



blokken met massieve uitstraling



accentueren van horizontale lijnen.



heldere indeling gevel en donkere kozijnen



per bouwblok een uniform geheel. Alle accenten in dezelfde kleurtoon



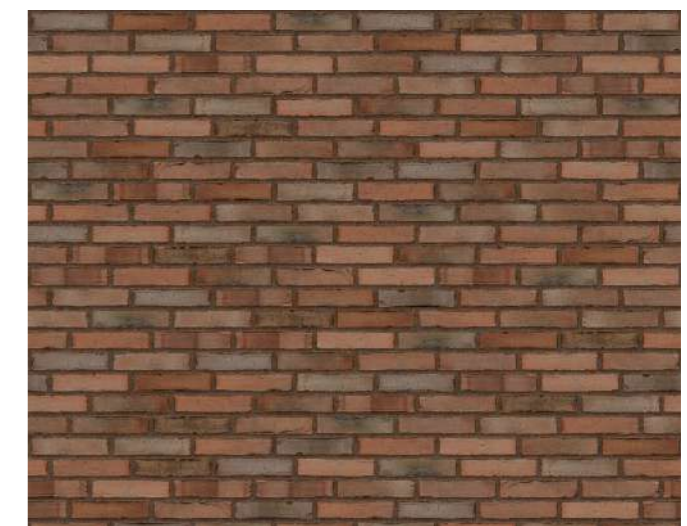
bijzonder vijfhoekige latei van bestaande fabriek dient ter inspiratie te worden gebruikt en waar mogelijk op abstracte wijze geïntegreerd te worden in een nieuw ontwerp.



zij-erfscheiding onderdeel van architectuur

erfscheidingen

- de erfscheidingen zijn mee ontworpen met het gebouw
- erfscheidingen bestaan uit dichte bakstenen tuinmuren in combinatie met klimgroen.
- verbijzondering aan erfscheidingen die grenzen aan fabriekspein is noodzakelijk
- bergingen grenzend aan het openbaar gebied worden integraal mee ontworpen met de erfscheiding. De berging wordt uitgevoerd in een donkere tint.



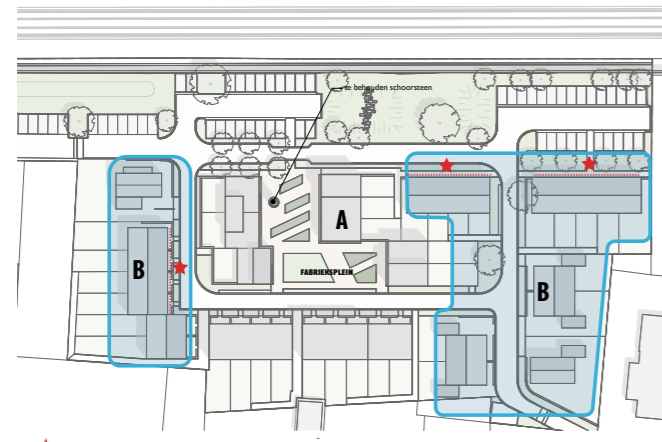
kleurtoon baksteen - rood / bruin

gebied B - de buurtwoningen

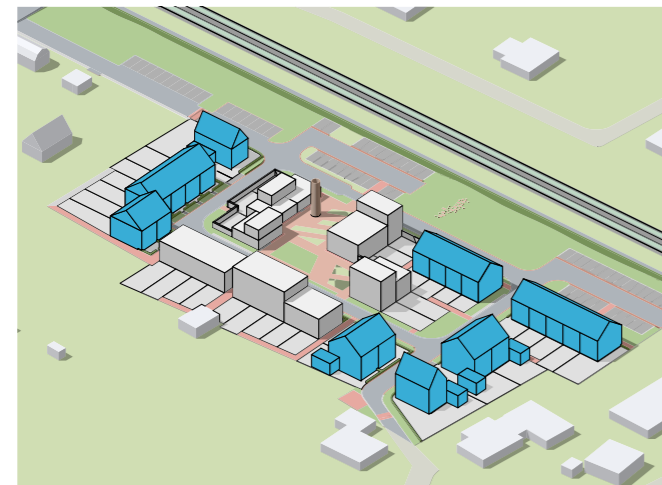
algemeen

De Buurtwoningen bevinden zich rondom de fabriekswoningen en kenmerken zich voornamelijk door het toepassen van een lichte effen steen. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. In totaal bestaat de Buurt uit 21 woningen waaronder :

- 15 rijwoningen,
- 4 twee-onder-een kap woningen
- 2 vrijstaande woningen.



★ verbijzondering in gevellijn



massa/hoofdvorm

- nokhoogte max. 11,5 meter. goothoogte max. 6,5 meter
- hellingshoek minimaal 40 graden
- de beeldbepalende kopgevels grenzend aan de straatzijde krijgt een accent. Bijvoorbeeld d.m.v. een erker, hoekraam en/of bloemkozijn.
- langere gevels met rijwoningen met dezelfde rooilijn hebben een verbijzondering in de gevel.

architectuur + detaillering

- eenvoudige ingetogen blokken met grote gevelopeningen.
- diepte in de gevel door penanten, overstekken, luifels etc.
- woonblokken worden als een geheel ontworpen.
- inbouw nestkasten zijn onderdeel van accenten in gevel.
- hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of – afvoer.

materiaal + kleurgebruik

- kleur metselwerk een lichte geel/beige kleur (donkere kleuren als bruin en rood zijn niet toegestaan)
- evenwichtig materiaal/kleurgebruik. 1 basissteen in combinatie met 1 accentkleur
- accenten kunnen gemaakt worden d.m.v. een afwijkende kleur metselwerk, voegwerk, bijzondere metselwerk verbanden of stucwerk vlakken of houtaccenten met echt hout.
- Dakranden en kozijnen hebben eenzelfde kleur, dit kan wit of donker zijn. Draaiende delen mogen een afwijkende kleur hebben.

erfafscheidingen

- de erfafscheidingen aan openbaar gebied zijn groene hagen (schuttingen niet toegestaan)
- bergingen grenzend aan het openbaar gebied worden integraal mee ontworpen met de erfafscheiding. Bergingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn van zwart of worden in dezelfde steen gemetseld als het woonhuis.
- Erfafscheidingen aan de voorgevel bestaat uit een lage groene haag.



strakke architectuur & gele gevelsteen



accenten in metselwerk



accenten in het metselwerk



moderne uitstraling & alle accenten in lichte toon uitgevoerd



inbouw neststenen in kleur baksteen en onderdeel van architectuur



heldere indeling geve, donkere kozijnen en verfijning in gevelmetselwerk. accent in echte houten delen is mogelijk.



dakkapellen mee ontworpen



grote kozijnopeningen tot peilniveau

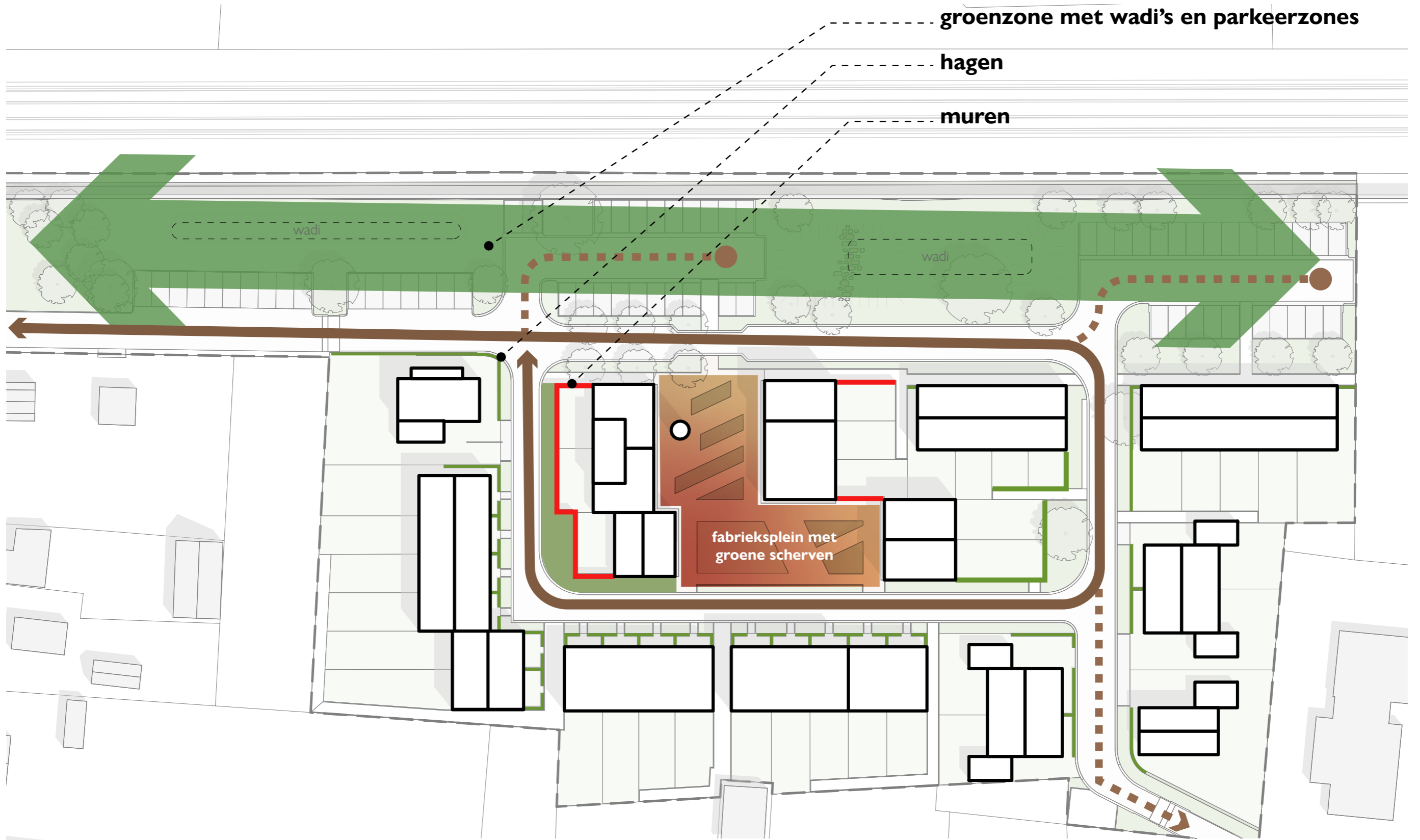


heldere indeling geve, donkere kozijnen en verfijning in gevelmetselwerk. accent in echte houten delen is mogelijk.



kleurtoon baksteen - donkere pan met gele / licht beige effen steen

groenvisie



referenties groenvisie

Bloeiboog biodiversiteit



Klimaat adaptief ontwerp



Industrieel karakter



Industrieel karakter



Spelen in waterinfiltratiezone



Kindvriendelijke woonbuurt

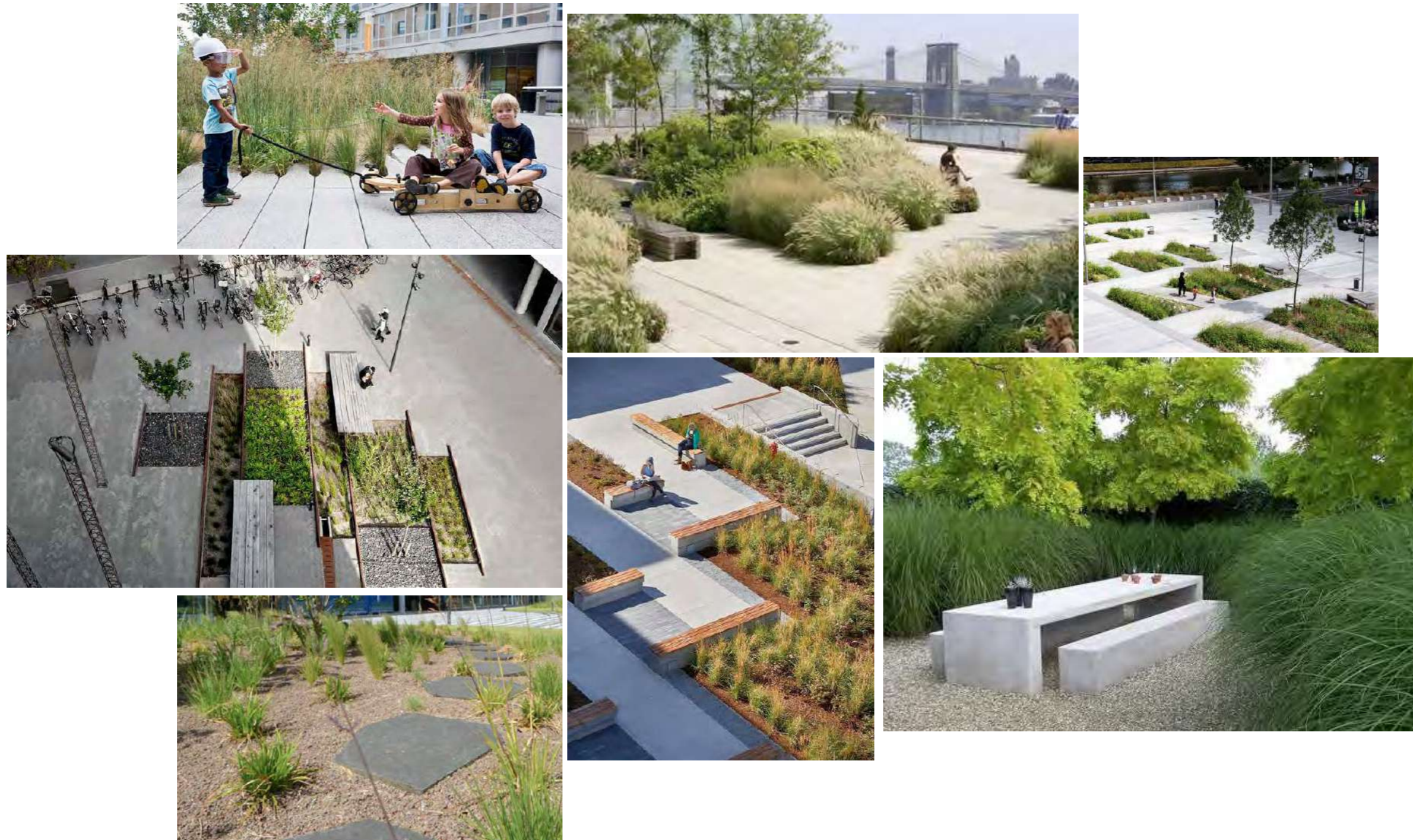


Dubbelgebruik landschap



Parkeren in de boomgaard

referenties fabrieksplein



parkeervisie

