



Irisstraat/ Leliestraat, Losser

CRITERIA VOOR BEELDKWALITEIT

revitalisering van de omgeving Irisstraat/ Leliestraat door
woningcorporatie Domijn

4 juli 2014



HET OVERSTICHT



INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding
- 2 Visie op het plangebied
- 3 Criteria voor beeldkwaliteit
 - 3.1 Ambitiekaart
 - 3.2 Rijenwoningen (regulier en doelgroepenafhankelijk)
 - 3.3 Dubbele woningen en/of vrijstaande woningen (kavels Domijn)
 - 3.4 Vrije kavel (kavel gemeente)
 - 3.5 Aanbevelingen - Duurzaamheid en architectuur
 - 3.6 Erfafscheidingen

1. INLEIDING

HERONTWIKKELING PLANGEBIED

De woningen aan de Leliestraat en Irisstraat zijn in eigendom van woningcorporatie Domijn. Uit een bouwtechnisch onderzoek blijkt dat investeren in de woningen voor de lange termijn niet loont. Dit is voor Domijn een reden geweest om te besluiten om vanaf 2015 de 104 woningen aan de Leliestraat en Irisstraat te slopen. Hiervoor in de plaats worden 40 woningen teruggebouwd.

Woningcorporatie Domijn wil bij deze ontwikkeling de nieuw te bouwen sociale huurwoningen vernieuwend in de markt zetten; professioneel opdrachtgeverschap. Dit betekent dat aan ontwikkelende aannemers een uitvraag wordt gegeven waarin verschillende randvoorwaarden worden benoemd. Randvoorwaarden vanuit het oogpunt van architectuur/beeldkwaliteit maken hiervan onderdeel uit en zijn in dit rapport vastgelegd.

Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk in het dorpsbeeld van Losser in te passen is, vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten en de ligging in Losser, besloten om criteria voor beeldkwaliteit op te stellen. Woningcorporatie Domijn heeft Het Oversticht hiervoor gevraagd.

WETTELIJK KADER

In 2004 is voor de gehele gemeente een welstandsnota vastgesteld en deze is in 2013 herzien. Dit is een verplichting die is vastgelegd in de Woningwet. Door de gemeenteraad is een stadsbouwmeester benoemd. Deze heeft tot taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur, materiaalgebruik en detaillering.

In de welstandsnota van de gemeente Losser zijn op dit moment voor het plangebied twee welstandsregimes toegekend. Voor de huidige woningen langs de Irisstraat is het welstandsniveau 1 van toepassing. Voor de woningen langs de Irisstraat is het niveau welstandsvrij van toepassing. Dit welstandsbeleid was gericht op beheer van de huidige situatie, omdat bij het opstellen van de welstandsnota de ontwikkelingsdynamiek naar verwachting laag was in het gebied. Nu echter sprake is van een nieuwe ontwikkeling voldoet het welstandsbeleid niet meer. De criteria in dit rapport worden door de gemeente ook als welstandsbeleid vastgesteld, zodat daarmee de beeldkwaliteit ook voor de langere termijn gewaarborgd is. Dit rapport vervangt daarmee de welstandsnota in dit gebied.

In tegenstelling tot het geldende welstandsbeleid in de welstandsnota, is bij de herontwikkeling één regime voor beeldkwaliteit voor het gehele plangebied van toepassing. Qua niveau komt dit nieuwe regime voor beeldkwaliteit overeen met het geldende welstandsregime uit de welstandsnota voor de Irisstraat.

Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota wel van toepassing. De plannen worden beoordeeld aan de hand van dit plan door de stadsbouwmeester.



Luchtfoto plangebied

2. VISIE OP HET PLANGEBIED

Het stedenbouwkundige concept betreft een herverkaveling van het onderhavige plangebied waarbij de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk intact wordt gelaten. Het doel is om een duurzame leefomgeving met een aangenaam leefklimaat te maken. Binnen de bestaande hoofdopzet van de wijk is gezocht naar een goede ruimtelijke verkaveling waar onder andere 32 reguliere eengezinswoningen en 8 doelgroep onafhankelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. De overige gronden worden uitgegeven als bouwkaavel voor de realisatie van vrijstaande en dubbele woningen.

Het hart van het plangebied vormt een groene ruimte. Vanuit bijna elk gezichtspunt is deze groene ruimte zichtbaar en wordt daardoor optimaal beleefd. Hierdoor heeft deze plek een grote positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteiten van het gehele gebied. De woningen die aan de groene ruimte liggen zijn daar met de voorgevel op gericht. Dit komt het openbare en representatieve karakter ten goede.

In de straten wordt in principe niet geparkeerd. Voor de dubbele woningen is plek om te parkeren op het eigen erf en de overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in aantrekkelijk vormgegeven parkeerkoffers. Deze hebben een groene uitstraling door de ruime aanwezigheid van beplanting. Doordat de voorgevel van doelgroepenafhankelijke woningen op de parkeerkoffer is georiënteerd, is geen sprake van een achtergebied maar gaat er juist een representatieve sfeer van uit wat tevens ten goede komt van de sociale veiligheid.

De vormgeving van de bebouwing moet passen in dit deel van Losser. Daarom is gekozen voor een architectuur die aansluit op de bestaande dorps context. De woningen mogen overigens best een eigentijdse uitstraling hebben. Door de heldere hoofdvorm, traditionele detaillering, kleuren en materiaalgebruik wordt afstemming op de aanwezige bebouwingskarakteristiek gerealiseerd.

Het is een pré wanneer de woningen worden voorzien van duurzaamheidselementen zoals zonnecollectoren. Wanneer deze in het architectonische ontwerp worden meegenomen, kunnen ze zelfs een meerwaarde betekenen voor de kwaliteit van het architectonische ontwerp.

De meest noordelijk gelegen kavel kan een bijzondere betekenis krijgen en daarmee een extra kwaliteit geven aan het groene middengebied. De betreffende kavel is op dit moment nog in eigendom van de gemeente Losser, die zal besluiten over de uiteindelijke ontwikkeling. De vorm, de grootte en de ligging van de kavel lenen zich bij uitstek voor een bijzondere (woon-)functie.



Schets plangebied (Cees Grit, stedenbouwkundige)



Criteria voor beeldkwaliteit

- 3.1 Ambitiekaart
- 3.2 Rijenwoningen (regulier en doelgroepenafhankelijk)
- 3.3 Dubbele woningen en/of vrijstaande woningen (kavels Domijn)
- 3.4 Vrije kavel (kavel gemeente)
- 3.5 Aanbevelingen - Duurzaamheid en architectuur
- 3.6 Erfafscheidingen

3.1 Ambitiekkaart



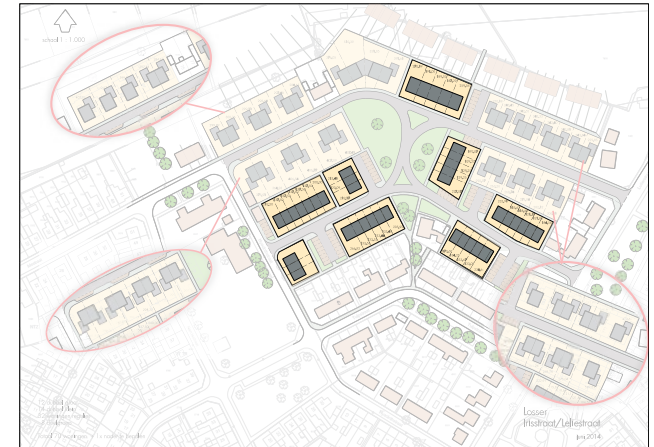
3.2 Criteria - Rijenwoningen (regulier en doelgroepenafhankelijk)

Beleid:

De rijenwoningen hebben een dorps- en zorgvuldige architectuur. De gevels zijn samenhangend vormgegeven en georiënteerd op de openbare ruimte. De woningen zijn individueel herkenbaar. De hoekkavels waar een doelgroepenafhankelijke woning gepland staat heeft een voorgevel en voordeur naar de zijkant, andere hoekwoningen hebben een representatieve zijgevel. De doelgroepenafhankelijke woningen onderscheiden zich ten opzichte van de reguliere woningen door hun bredere plattegrond en lagere bouwmassa.

Criteria:

-	Algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.
-	Situering	Reagerend op het kavel.
-	Massa en hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
-	Dakvorm	Eenvoudige kap: zadeldak of een afgeleide daarvan.
-	Architectuur(expressie)	Eigentijdse/duurzame woning. Passend in de dorpscontext.
-	Gevel(openingen)	De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd. In lijn met het architectuurbeeld. Bij hoekkavels (zie ambitiekaart) hebben een representatieve zijgevel. DGO woningen met aanduiding (zie ambitiekaart) hebben een voorgevel en voordeur aan de zijkant.
-	Materiaal en Kleur	Gebruik van duurzame materialen, niet zijnde: volkern platen en dergelijke.
	<u>Gevels</u>	De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in een aardtint (bijvoorbeeld rood of bruin). Ondergeschikte accenten in een natuurlijk materiaal zijn mogelijk. De DGO woningen kunnen in kleur afwijken van de rijenwoningen.
	<u>Daken</u>	Toepassen van een keramische dakpan (niet hoogglans geglaazuurd). Op daken zijn duurzaamheidselementen uit paragraaf 3.6 ook mogelijk.
	<u>Detailering</u>	De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.





Referentiebeelden rijenwoningen (regulier en doelgroepenafhankelijk. Deze zijn indicatief en bedoeld als inspiratie.

3.3 Dubbele woningen en/of vrijstaande woningen (kavels Domijn)

Beleid:

Op deze kavels is de keuze vrijheid van architectuurstijl groot. Het belangrijkste is dat de woningen op zichzelf samenhangend zijn vormgegeven en qua karakter passen in de dorps context. Een heldere hoofdvorm met een zorgvuldige kleur- en materiaalkeuze en een traditionele detaillering vormen uitgangspunten. Het behoort tot de mogelijkheden hier zowel dubbele als vrijstaande woningen te bouwen. Dit kan een herverkaveling tot gevolg hebben.

Criteria:

- Algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.
- Massa en hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
- Dakvorm en -richting	Eenvoudige en omsluitende kap met duidelijke nok (geen platte daken of tentdaken). Wanneer sprake is van een: <ul style="list-style-type: none"> - dubbele woning, dan de nok evenwijdig aan de straat of samengesteld (één woning evenwijdig en één woning haaks). - vrijstaande woning, dan is de nokrichting vrij.
- Architectuur(expressie)	Vrije architectuurstijl.
- Gevel(openingen)	De woning is georiënteerd op de openbare ruimte. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd. In lijn met het architectuurbeeld.
- Materiaal en Kleur	Gebruik van duurzame materialen, niet zijnde: volkern platen en dergelijke.
<u>Gevels</u>	De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in een aardtint (bijvoorbeeld rood of bruin). Ondersgeschikte accenten in een natuurlijk materiaal zijn mogelijk.
<u>Daken</u>	Toepassen van een keramische dakpan (niet hoogglans geglaazuurd). Op daken zijn duurzaamheidselementen uit paragraaf 3.6 ook mogelijk.
<u>Detailering</u>	De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.





Referentiebeelden vrije kavels. Deze zijn indicatief en bedoeld als inspiratie.

3.4 Vrije kavel (kavel gemeente)

Beleid:

De bebouwing op deze kavel heeft een eigen en bij voorkeur hoogwaardige architectonische kwaliteit. Daarmee wordt het karakter van de groene ruimte ondersteund en een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gegeven. Deze kavel leent zich dan ook bij uitstek voor een bijzondere (woon-)functie zoals senioren- of startersappartementen, maar ook traditionele woningbouw die aansluit op de omgeving is niet uitgesloten. Het definitieve programma is bij het opstellen van dit rapport nog niet bekend. Om die reden is besloten om voor deze kavel de 'Algemene Welstandscriteria' voor beeldkwaliteit te hanteren (zie hoofdstuk 5 in de welstandnota 2013 van de gemeente Losser). Deze zijn altijd toepasbaar en hieronder beknopt opgenomen.

Algemene welstandscriteria:

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, en zijn terug te voeren op algemene kwaliteitsprincipes. Deze zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het voldoet aan de volgende aspecten:

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
5. Schaal en maatverhoudingen
6. Materiaal, textuur, kleur en licht



3.5 Aanbevelingen - Duurzaamheid en architectuur

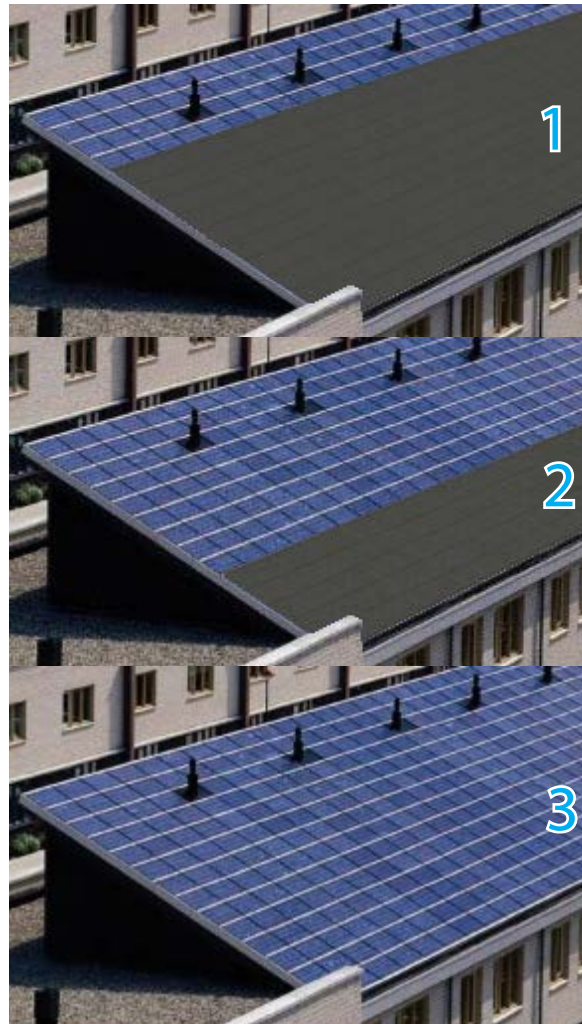
DUURZAAMHEID GEINTEGREERD IN DE ARCHITECTUUR

Architectuur en duurzaam lijken soms niet altijd samen te gaan. Het vraagt extra aandacht om de duurzaamheidsaspecten zorgvuldig te integreren in de architectuur.

Met name zonnepanelen hebben veel invloed op het uiterlijk van de bebouwing. Daarom worden er voor het plaatsen van zonnepanelen de volgende aanbevelingen meegegeven.

AANBEVELINGEN VOOR PLAATSING ZONNEPANELEN

- De panelen worden in een regelmatig en evenwichtig patroon geplaatst.
- De panelen worden in volledige rijen geplaatst tot aan de uiteinden van het dakvlak.
- De panelen worden in rijen van boven naar onder geplaatst. Afhankelijk van de benodigde hoeveelheid wordt aan de bovenzijde van het dakvlak gestart. Dit is gevisualiseerd in de afbeeldingen hiernaast (stap 1 t/m 3).
- Een alternatief vormen zonnepanelen, die zo vlak mogelijk in het dakvlak zijn gedetailleerd. De zonnepanelen hebben dan een ruime maat dakvlak rondom.



Het plaatsen van zonnepanelen in rijen, van boven naar onder.



Zonnepanelen zijn volledig in het dakvlak geïntegreerd.

3.6 criteria erfafscheiding

Beleid:

Erfafscheidingen kunnen een sterke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Met name als het erfafscheidingen op zichtlocaties betreft. Bij voorkeur zouden ze in samenhang met de woningen ontworpen moeten worden of een natuurlijke uitstraling moeten hebben (zoals: hagen). Het is belangrijk dat erfafscheidingen op zichtlocaties (zie ambitiekaart) een degelijke en representatieve uitstraling hebben zoals de referenties aangeven. De rijenwoningen uit paragraaf 3.2 hebben een laag gemetseld muurtje aan de straatzijde. Bij de dubbele woningen uit paragraaf 3.3 wordt een laag muurtje aan de straatzijde als aanbeveling meegegeven.

Criteria:

De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving te ondersteunen en zijn in samenhang met de woningen ontworpen

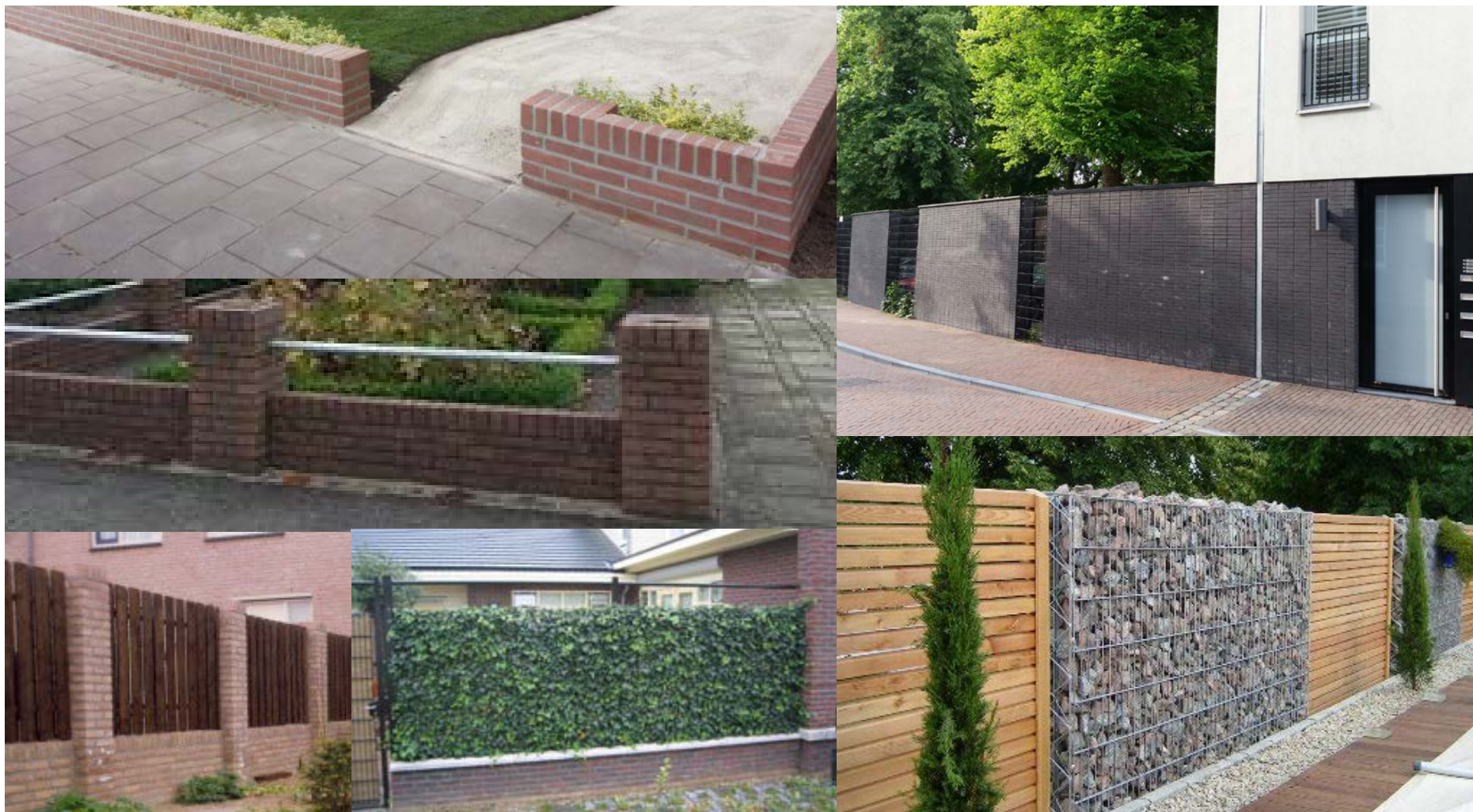
Geen felle of contrasterende kleuren

Niet geheel uitgevoerd in beton, kunststof of staal

Geen toepassing van golfplaten, damwandprofielen of rietmatten

Voorzien van een passende geleding

Geen volledig houten schuttingen op zichtlocaties



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie.

COLOFON

Titel: Irisstraat/ Leliestraat, Losser
Criteria voor beeldkwaliteit

Opdrachtgever: Woningcorporatie Domijn
Boulevard 1945 - 324a
Postbus 1345
7500 BH Enschede

Contactpersoon: Sophie Oosterbroek

Samenstelling: Het Oversticht:
Karin Luchies

Datum: definitief 4 juli 2014

H E T O V E R S T I C H T



© Het Oversticht, 2014

Aan de Stadsmuur 79-83 | Postbus 531 | 8000 AM Zwolle | www.oversticht.nl