

Beeldkwaliteit Meester Vermeulenstraat Loerbeek

Waarom beeldkwaliteitsrichtlijnen

De gemeente Montferland wil medewerking verlenen aan de bouw van zo'n 20 woningen op een locatie aan de Meester Vermeulenstraat in Loerbeek. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in de bouw van zes (half-)vrijstaande woningen en vijftien rijenwoningen. De rijenwoningen zijn gesitueerd aan een hofje dat 'wijds zicht' geeft op het aangrenzende landschap. Conform de met het KAN gemaakte afspraken wordt ten minste 50% van de woningen in de betaalbare sfeer gebouwd. Dat leidt voor de rijenwoningen tot kavels van beperkte afmetingen. De (half-)vrijstaande woningen worden wellicht in particulier opdrachtgeverschap gebouwd.



Om te komen tot een verantwoorde vormgeving is het wenselijk vooraf kwaliteitscriteria te formuleren. Dat geeft de ontwerpers houvast om tot een goed ontwerp te komen en de welstandscommissie kan de plannen aan de criteria toetsen.

In aansluiting op de welstandsnota voor de voormalige gemeenten Bergh en Didam hebben de beeldkwaliteitscriteria betrekking op:

- de plaatsing op het kavel;
- de vorm en de massa;
- de gevelindeling
- kleuren, materialen en details;

Omdat deze van grote invloed zijn op het straatbeeld worden daarnaast aanbevelingen gedaan voor de erfscheidingen.

De dorps-, landelijke context van Loerbeek is uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Dat betekent dat de nieuwe woningen zich moeten voegen in de bestaande ruimtelijke structuur van Loerbeek.

De bestaande situatie

Loerbeek heeft zich ontwikkeld als een bebouwingslint aan de Didamseweg. De woningen werden individueel, in particulier opdrachtgeverschap gebouwd, meestal op grote kavels. Doordat de woningen op enige afstand van elkaar staan bepaalt het groen op de percelen voor een groot deel de beleving en worden onderlinge verschillen in de architectuur niet als storend ervaren.

Door de bouw van zes woningen aan de Meester Vermeulenstraat is het bouwen in het lint doorbroken. Ze zijn echter wel in dezelfde typologie gebouwd van de woningen in het lint.



De bestaande woningen hebben één laag met kap en zijn meestal voorzien van zadeldaken met rode of grijze pannen. Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af. De dakhelling sluit aan op die van in de omgeving voorkomende agrarische bebouwing en is flauw. De huizen zijn gebouwd in een breed scala van gevelstenen. De aan- en bijgebouwen zijn meestal voorzien van kappen, maar er is wel een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en de bijgebouwen.

De nieuwe situatie

Er is geen aanleiding om sterk af te wijken van de bestaande woningkenmerken. De bouw van rijenwoningen vraagt echter om een specifieke benadering omdat woningen van dit type niet in Loerbeek voorkomen en ze andere maat- en schaalverhoudingen hebben dan vrijstaande woningen en tweekappers. Het feit dat ze als betaalbare woningen gebouwd moeten worden kan de architectonische kwaliteit van deze woningen onder druk zetten. Voorkomen moet worden dat er vier identieke blokken rijenwoningen gebouwd worden. Het verticaal opdelen van de gevels om de individuele woning in de rij te accentueren verwijst naar stedelijke of centrumdorpsse situaties en is hier niet gewenst.

Het voorgaande leidt tot de volgende projectcriteria:

Situering op het kavel

- alle woningen zijn met hun voorzijden gericht op de straat;
- de minimale afstand van de woningen tot de straat is 3m;
- er zijn kleine verschillen in de rooilijn wenselijk; de maximale afstand van de woningen tot de straat is 5m;
- de voorgevels van de woningen staan niet noodzakelijkerwijs evenwijdig aan de voorste perceelsgrens;
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dat komt tot uitdrukking in een afstand van ten minste 1m tussen de voorgevels;
- de afstand van de aan- en bijgebouwen tot de voorste perceelsgrens is zodanig dat het parkeren van een auto op eigen erf mogelijk is.

Vorm en massa

- de woningen hebben bij voorkeur één maar maximaal anderhalve laag met een kap;
- er worden afwisselend langs- en dwarskappen toegepast;
- de dakhelling is kleiner dan 40 graden;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dat komt tot uitdrukking in een lagere goot- en nokhoogte;
- bij de rijenwoningen is per blok sprake van kleine verschillen in goot- en nokhoogten.

Gevelindeling

- de gevelopeningen zijn relatief klein ten opzichte van de gevelvlakken;
- ramen worden verticaal of horizontaal in de gevel geplaatst;
- bij de rijenwoningen wordt herhaling vermeden. Dat kan bij voorbeeld door de voordeuren bij eindwoningen in de zijgevels te plaatsen of door a-symmetrische gevels te ontwerpen.

Kleuren, materialen en details

- de woningen worden gebouwd in rode en bruine baksteen. Gebruik van lichte of zeer donkere stenen wordt vermeden;
- het schilderwerk van ramen en kozijnen is licht van kleur;
- schilderwerk of plaatwerk van grote vlakken is gedekt van kleur;
- de rijenwoningen worden per blok in een verschillende kleur metselwerk gebouwd. Binnen het blok worden verschillende kleuren metselwerk alleen in horizontale zin toegepast bij voorbeeld als plint of trasraam;
- kleine details, zoals het toepassen van bak- en mastgoten of (kleur-)verschil in voegwerk, kunnen bijdragen bij aan de verscheidenheid van de rijenwoningen.

Erfscheidingsen (aan de straatzijde)

- erfscheidingsen in de voortuinen bestaan uit muurtjes, hekken of hagen. Ze kunnen per woning verschillen en drukken daarmee het dorpsse karakter uit. De hoogte van de erfscheiding is maximaal 1m;
- erfscheidingsen in aan de straat gelegen zijtuinen bestaan uit hagen of een metalen gaaswerk dat met klimplanten begroeid is. Plaatsen van houten schuttingen is uitgesloten.