



WELSTANDSNOTA LOSSER

VISIE OP BEELDKWALITEIT

VASTGESTELD: 15 OKTOBER 2013



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Voorwoord en inleiding	3
2. Gebruikershandleiding	4
3. Proces welstandsbeoordeling	
3.1 De welstandsnota	5
3.2 Stimuleren door vooroverleg	6
4. Gebiedsgericht beleid	7
4.1. Losser (<i>waardering en ambitie</i>)	8
4.2. Beuningen (<i>waardering en ambitie</i>)	10
4.3. De Lutte (<i>waardering en ambitie</i>)	12
4.4. Overdinkel (<i>waardering en ambitie</i>)	14
4.5. Glane (<i>waardering en ambitie</i>)	16
Welstandscriteria kernen	18
Niveau 1	
Niveau 2	
4.6. Buitengebied (<i>waardering en ambitie</i>)	21
Welstandscriteria buitengebied	25
Niveau 1	
Niveau 2	
5. Algemene (welstands)criteria	27
Hardheidsclausule	27
6. Excessenregeling	28

Toelichting

1. Tot stand komen welstandsnota	31
2. Visie op beeldkwaliteit in Losser (gebiedsbeschrijving)	32
3. Extra maatregelen om de beeldkwaliteit te bevorderen	36
4. Inkadering van het welstandsbeleid	37
5. Ontwikkelingen met specifieke welstand	38
6. Sturingsinstrumenten	39
7. Nieuw reclamebeleid	39
8. Evaluatie	39
9. Begrippenlijst	40

1. Voorwoord en inleiding

Losser maakt deel uit van het Twentse landschap, dat bekend staat om zijn natuurschoon. Er liggen in de gemeente dan ook veel bosrijke natuur- en recreatiegebieden. Veruit het grootste deel van het grondoppervlak van het buitengebied wordt gebruikt voor landbouw en veeteelt. De gemeente Losser wordt dus niet voor niets een landelijke gemeente genoemd.

Binnen het grondgebied liggen verschillende kernen, bestaande uit de kerkdorpen Beuningen, De Lutte, Losser, Overdinkel en Glane. Overdinkel en Glane zijn ontstaan rond het begin van de 20e eeuw en daarmee relatief jong. Losser, De Lutte en Beuningen zijn ouder. Zij stammen uit de Middeleeuwen en kenmerken zich door een lange en rijke bouwtraditie.

De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan.

Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteburgemeester aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester.

De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend.

De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

In de gebruikershandleiding van hoofdstuk 2 zal deze systematiek verder worden toegelicht.

2. Gebruikershandleiding

In deze welstandsnota wordt de gemeente Losser verdeeld in deelgebieden die in hoofdstuk 4 genoemd worden. Deze gebieden zijn bepaald op basis van hun specifieke ruimtelijke karakteristieken. Om per deelgebied tot een passend welstandsbeleid te komen is gewerkt via de volgende systematiek:

1. Waardering (Wat heb je?)
2. Ambitie (Wat wil je ermee?)
3. Beleid (Hoe bereik je dat?)

Voor elk deelgebied zijn een waarderingsblad en een ambitieblad gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van het beleidsniveau dat op de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeente Losser bestaat uit drie beleidsniveaus:

Welstandsvrij
Niveau 1
Niveau 2

Het welstandsniveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt dan apart genoemd.

Waardering, ambitie en beleid vormen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste ambitieniveau te komen.

Algemene criteria

Het gebiedsgerichte beleid is altijd geldend voor de vergunningplichtige bouwwerken in een bepaald gebied, behalve in het welstandsvrije gebied. In uitzonderingssituaties kunnen de gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 worden deze uitzonderingssituaties benoemd en staan de algemene welstandscriteria beschreven, waarop dan kan worden teruggevallen.

Excessenregeling

De gemeente heeft met deze welstandsnota regels vastgesteld voor het bevorderen en bereiken van de gewenste beeldkwaliteit en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het is ongewenst dat er gebouwen ontstaan, welke in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige reacties oproepen. Hiertoe is er een excessenregeling opgenomen in de nota (zie hoofdstuk 6). In de welstandsvrije gebieden geldt dit excessenbeleid niet, deze geldt dus alleen in welstandsniveau 1 en 2.

Bijzondere beoordeling

Bij bebouwing die op de grens of dicht op de grens van twee welstandsniveaus staat wordt indien daar ruimtelijk gezien aanleiding toe is (te beoordelen door de stadsbouwmeester) ook het beleid van het aangrenzende gebied in de beoordeling meegenomen.

Toelichting op de niveaus van welstand.

Welstandsvrij

Bij het welstandsregime 'welstandsvrij' zijn geen welstandseisen opgesteld. Bouwplannen in deze gebieden worden niet beoordeeld op basis van welstand. Ook vindt in dit gebied geen handhaving plaats op buitensporigheden. De excessenregeling is daarom voor het regime 'welstandsvrij' niet van toepassing.

Niveau 1

De welstandsbeoordeling in gebieden aangeduid als 'niveau 1' is gericht op het handhaven van basiskwaliteiten van de gebieden. Deze basiskwaliteiten zijn per type gebied gewaardeerd en benoemd. De waarden en ambitie zijn vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan de omgeving niet verstoort. Het beleid is gericht op vrijlaten wat kan en sturing waar het toe doet. Detaillering (en materialisering) wordt op hoofdlijnen bekeken. Uitgangspunt is om de plannen ambtelijk af te handelen, met uitzondering van:

- *bouwen bij of aan een monument;*
- *politiek gevoelige plannen (ingeschat door ambtenaar);*
- *bouwplannen waarop de specifiek opgestelde ambtelijke criteria niet toepasbaar zijn of daaraan niet voldoen, o.a. nieuwbouwplannen.*

Deze plannen worden door de stadsbouwmeester getoets aan de basiscriteria uit niveau 1.

De ambtelijk medewerkers die de welstandstoets in dit welstandsniveau uitvoeren, zijn vooraf door de gemeenteraad benoemd en hebben daardoor het mandaat om een welstandsadvies uit te brengen.

Niveau 2

In de gebieden aangeduid als 'niveau 2' is het welstandsbeleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Deze benadering past bij gebieden die van grotere betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot aan detaillering maken onderdeel uit van de welstandsbeoordeling.

3. Proces welstandsbeoordeling

3.1 De welstandsnota

Deze welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. Hij is mede bedoeld om een initiatiefnemer enthousiast te maken voor de kwaliteiten van hun directe omgeving, en om daarmee te bereiken dat zij zorgvuldig nadenken over hun bouwplannen.

De welstandsnota is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de kwaliteitsniveaus wordt de beoordeling ambtelijk of door de stadsbouwmeester uitgevoerd. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de tekst in de welstandsnota.

Over het algemeen zal bij een positieve beoordeling het zogenaamde 'stempeladvies' van toepassing zijn. Door middel van een stempel wordt dan aangegeven dat het betreffende bouwplan voldoet aan de eisen die in de welstandsnota zijn opgenomen. Bij wat complexere plannen en bij een negatieve beoordeling wordt het advies schriftelijk vastgelegd. Het welstandsadvies bevat dan een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de planbeoordeling.

Het college van Burgemeester en Wethouders beslist

Het college van Burgemeester en Wethouders verleent (of weigert) omgevingsvergunningen. Het college neemt pas een besluit over het verlenen of weigeren van een vergunning nadat het advies heeft ingewonnen omtrent redelijke eisen van welstand.

Voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van het beleid. Daarom is het gebruikelijk dat het college van burgemeester en wethouders het advies omtrent redelijke eisen van welstand volgt. Het college heeft de bevoegdheid om in bepaalde gevallen van het welstandsadvies af te wijken, zoals het:

- afwijken op inhoudelijke grond, als het college van oordeel is dat de welstandscriteria niet juist zijn geïnterpreteerd of dat niet de juiste criteria zijn toegepast.
- afwijken om andere redenen, als het college van oordeel is dat redenen van maatschappelijke of economische aard een afwijking rechtvaardigen. Deze mogelijkheid is in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo opgenomen.

In beide gevallen moet het college het genomen besluit motiveren.

In het eerste geval kan het college ook een second opinion vragen aan een andere stadsbouwmeester danwel welstandscommissie.

De Welstandsnota gaat 'uitsluitend' over het aanzien van gebouwen; een initiatiefnemer moet daarnaast altijd rekening houden met andere regels en bepalingen, ook in de welstandsvrije gebieden. Soms staan die in de wet, zoals de Wabo of het bijbehorende Bor. Een wet is altijd van 'hoger orde' dan een gemeentelijke nota en geeft daarom de doorslag als moet worden beslist of iets kan of mag. In Wabo en Bor is bepaald dat veel ingrepen aan de achterzijde van woningen vergunningvrij worden, en geen vergunning betekent ook geen welstand, ongeacht het welstandsbeleid van de gemeente. Ook hierbij geldt dat vroegtijdig overleg met de gemeente waardevol is.

3.2 Stimuleren door vooroverleg

De gemeente hecht veel waarde aan vroegtijdig overleg over de initiatieven. Voorafgaand aan de indiening van een omgevingsvergunning wordt aan opdrachtgevers en ontwerpers de mogelijkheid geboden om in het kader van vooroverleg de plannen met de stadsbouwmeester te bespreken. Ook kan men een toelichting krijgen op het welstandsbeleid voor het betreffende deelgebied en krijgt men inzicht in de kansen en mogelijkheden die voor hun bouwplannen zijn. De gemeente stimuleert deze werkwijze om zeer vroeg in het ontwerpproces door middel van gesprekken te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwerpoplossing. De opdrachtgever/ ontwerper kan via de afdeling Vergunningen en Handhaving een afspraak maken voor het spreekuur van de stadsbouwmeester.





Tijdens het vooroverleg worden op het spreekuur alleen welstandsaspecten besproken die gaan over: 'hoe er wordt gebouwd' (zie hoofdstuk 6 van de Toelichting).

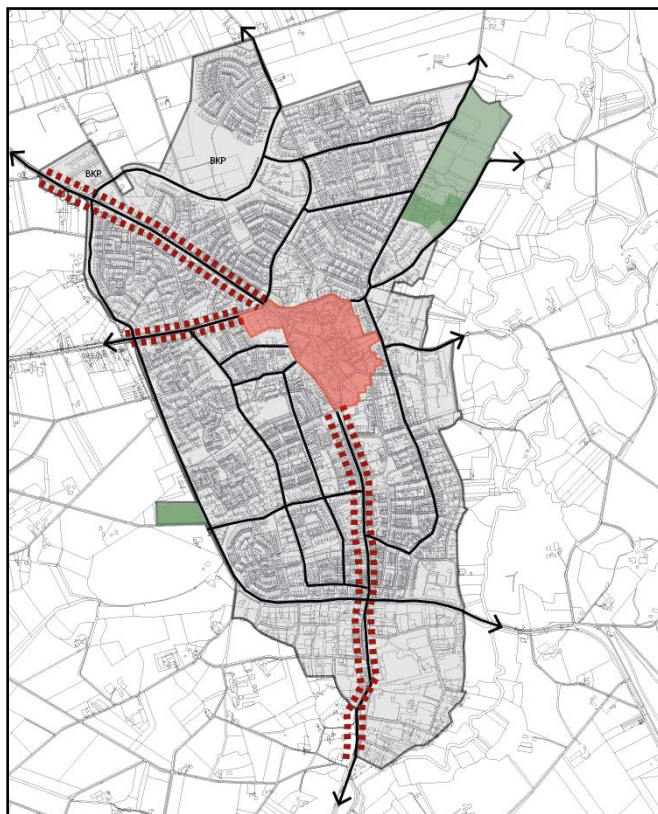
Vanzelfsprekend worden hier dus geen bestemmingsplanaspecten besproken en kunnen met betrekking tot het bestemmingsplan geen rechten ontleend worden aan het vooroverleg.







Het uitgangspunt bij het voeren van een vooroverleg is om in *driehoeksverband* overleg te plegen tussen gemeente, stadsbouwmeester en opdrachtgever/ ontwerper. Openstaan voor elkaars rol, mening en argumenten zijn hierbij voorwaarden, om zo te komen tot consensus en draagvlak over een ontwerp met de welstandsnota als uitgangspunt. Deze methode heeft voor de aanvrager grote voordelen: besparing kosten, frustratie en tijd. Voordat hoge ontwerpkosten zijn gemaakt heeft al discussie plaatsgevonden over de uitgangspunten die niet alleen zijn gebaseerd op de gebiedsgerichte welstandscriteria maar die ook aansluit op de realiteit van dit moment (maatwerk). Daarbij geeft het vooroverleg de mogelijkheid om binnen de genoemde randvoorwaarden gezamenlijk te zoeken naar meer kwaliteit (stimuleren), passend bij het geformuleerde ambitieniveau (zie hoofdstuk 2).

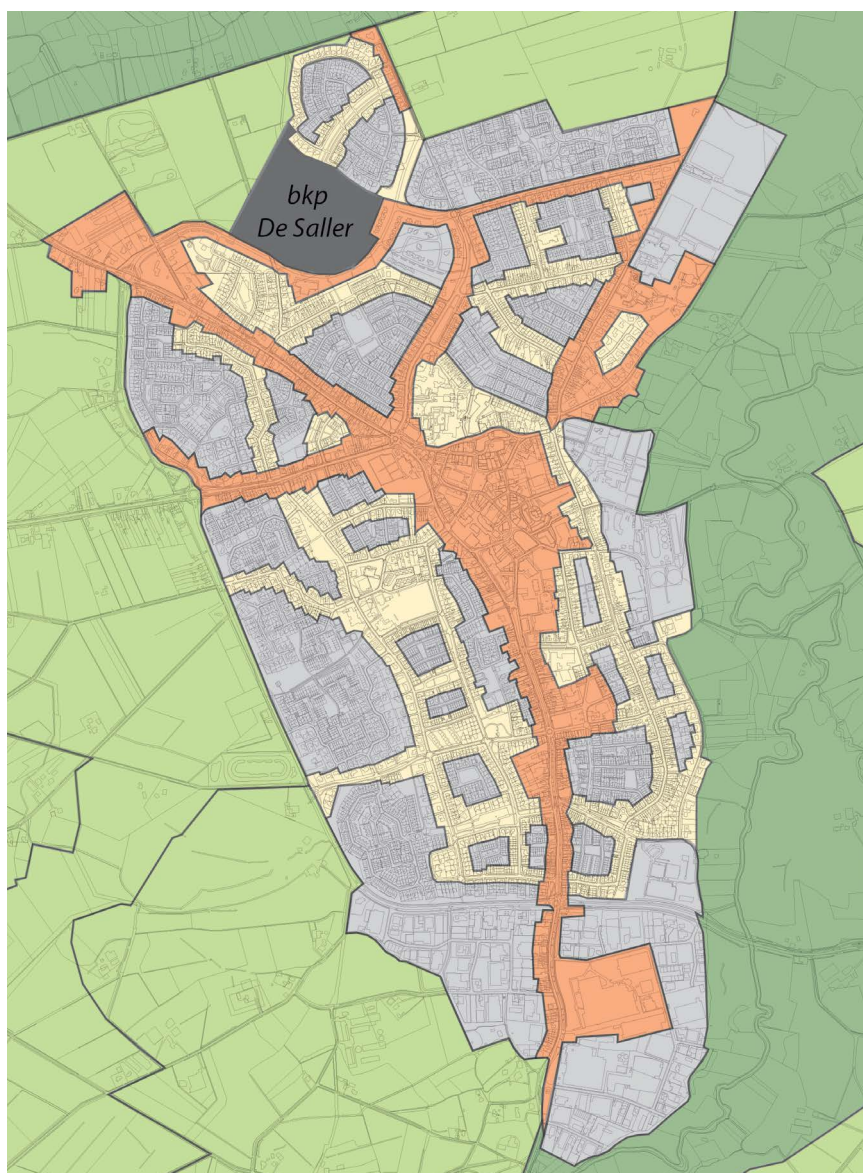
Doordat in het stadium van het vooroverleg al consensus is bereikt over het ontwerp is de welstandsbeoordeling tijdens het vergunningentrajec slechts een formaliteit. Dit leidt tot een snellere afhandeling van de vergunningaanvraag.

4. Gebiedsgericht beleid





-  kern
-  ontsluitingswegen
-  (historische) invalswegen
-  primair groen
-  secundair groen
-  overige bebouwing

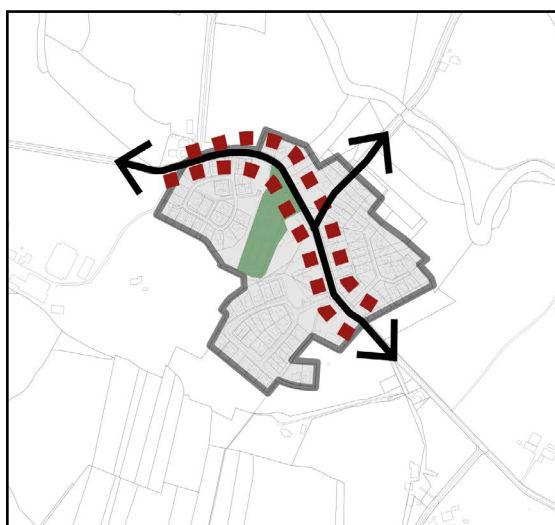






 overige bebouwing	<p>De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie tussen de invalswegen zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.</p>	welstandsvrij
 secundair groen	<p>De groengebieden in Losser hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.</p>	
 ontsluitingswegen	<p>Vanwege het aantal verkeersbewegingen zijn de ontsluitingswegen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Losser. Kernmerkend is de afwisseling van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Langs deze wegen is gestuurd op een representatieve architectuur.</p>	niveau 1
 kern	<p>De historische stedenbouwkundige structuur, met een concentratie van commerciële en publieke functies, is nog steeds aanwezig. Karakteristiek van bebouwing van vóór 1950 is kleinschalig en levert een gevarieerd straatbeeld op door korrelmaat, wisselende kapvormen en -richtingen, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. De gebouwen van ná 1950 is grootschaliger, maar nog steeds individueel vormgegeven.</p>	niveau 2
 primair groen	<p>Erve Kraesgenberg is ontstaan in de 17e eeuw en bestaat uit een verzameling van Twentse boerderijen en schuren.</p>	
 (historische) invalswegen	<p>Langs deze invalswegen ontstond na 1850 'lintbebouwing' met hoofdzakelijk een woonfunctie. De bebouwing langs de historische invalswegen is kleinschalig en zeer divers. Dit komt tot uiting in de stijkenmerken met bijbehorende kleur- en materiaaltoepassing en detaillering.</p>	

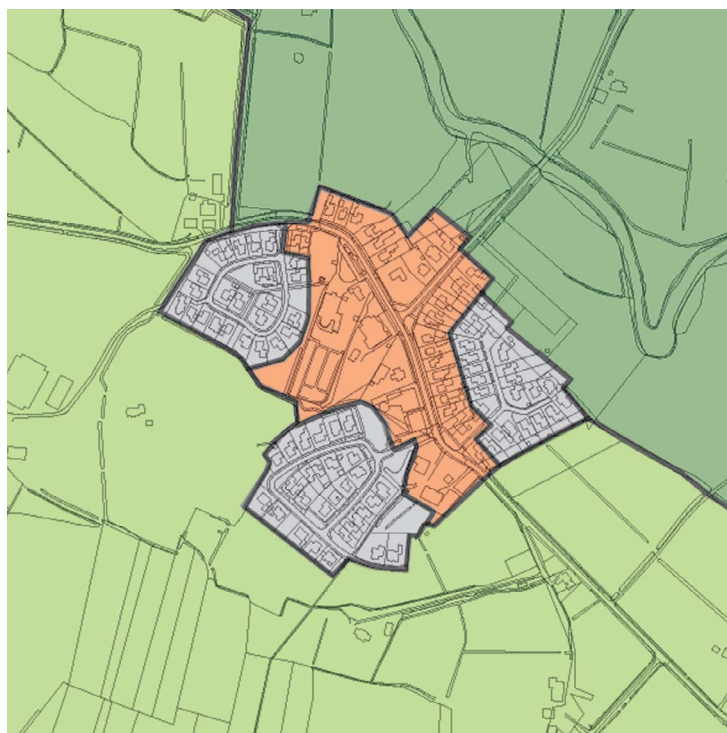


<p>overige bebouwing secundair groen</p>		<p>welstandsvrij</p>
<p>ontsluitingswegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de basiskwaliteit. 	<p>niveau 1</p>
<p>kern primair groen (historische) invalswegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. • In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting. 	<p>niveau 2</p>

-  (historische) invalswegen
-  ontsluitingsweg
-  groen
-  overige bebouwing

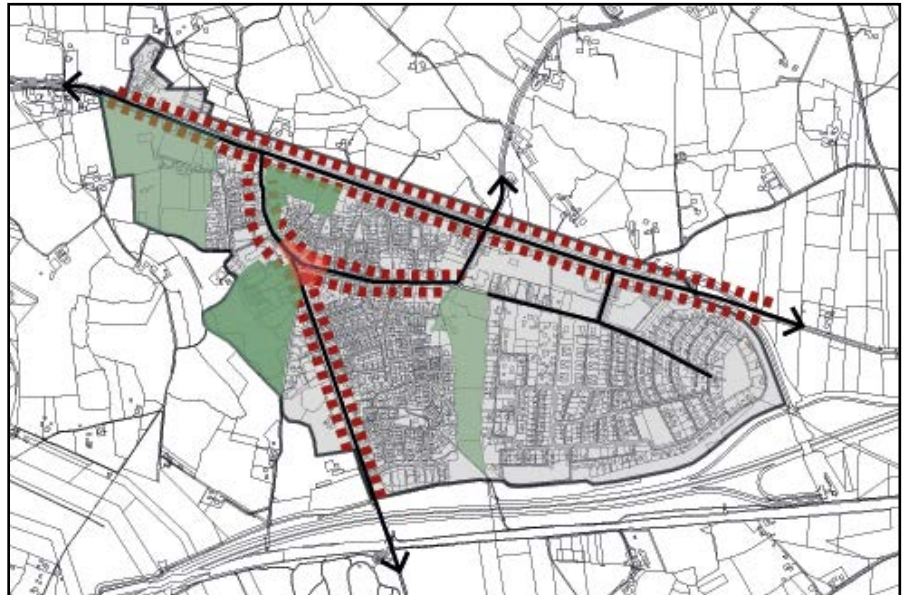









 overige bebouwing	<p>De gebieden buiten de invalsweg van Beuningen zijn niet typerend voor de gemeente Losser. De kwaliteit van de bebouwing varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.</p>	welstandsvrij
<ul style="list-style-type: none">  (historische) invalswegen  ontsluitingsweg 	<p>Beuningen is ontstaan langs de slingerende Beuningersstraat met een grote diversiteit aan bebouwingskarakteristieken. Deze wordt in grote mate bepaald door de eenvoudige hoofdvorm (met zadelpak) en een eigen architectuurstijl. De meeste gebouwen zijn gebouwd in de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw. De Oude Dijk heeft zich ontwikkeld als een belangrijke ontsluitingsweg van Beuningen</p>	niveau 2
 groen	<p>De Rooms-Katholieke kerk is door de verschijningsvorm en door de functie een beeldbepalend element in Beuningen. Het kerkgebouw met bijbehorende begraafplaats bevinden zich in een groene parkachtige setting.</p>	niveau 2

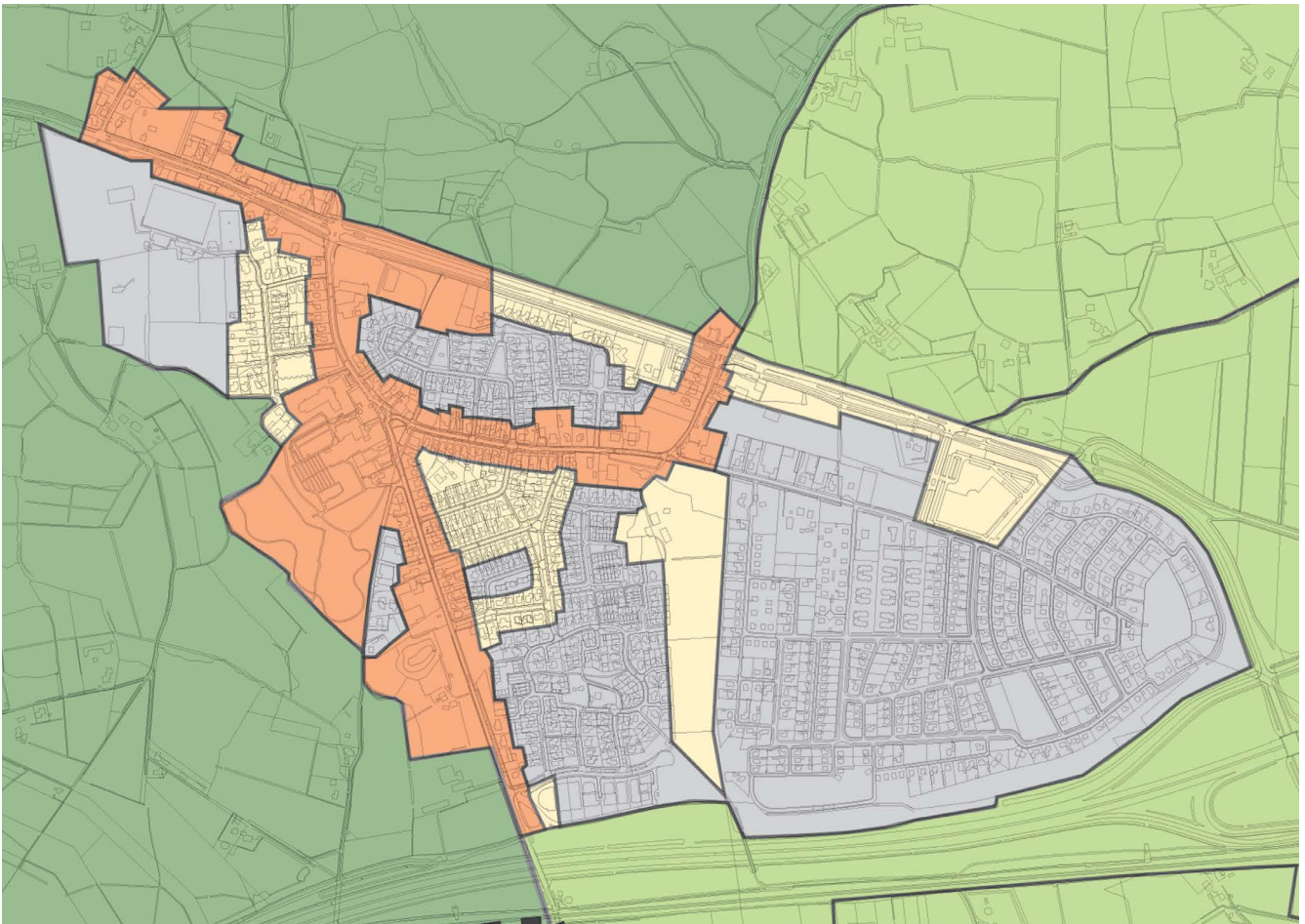


overige bebouwing		welstandsvrij
(historische) invalswegen ontsluitingsweg groen	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en passende reclame bij bedrijven. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. • In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting. 	niveau 2






-  kern
-  ontsluitingswegen
-  (historische) invalswegen
-  primair groen
-  secundair groen
-  overige bebouwing

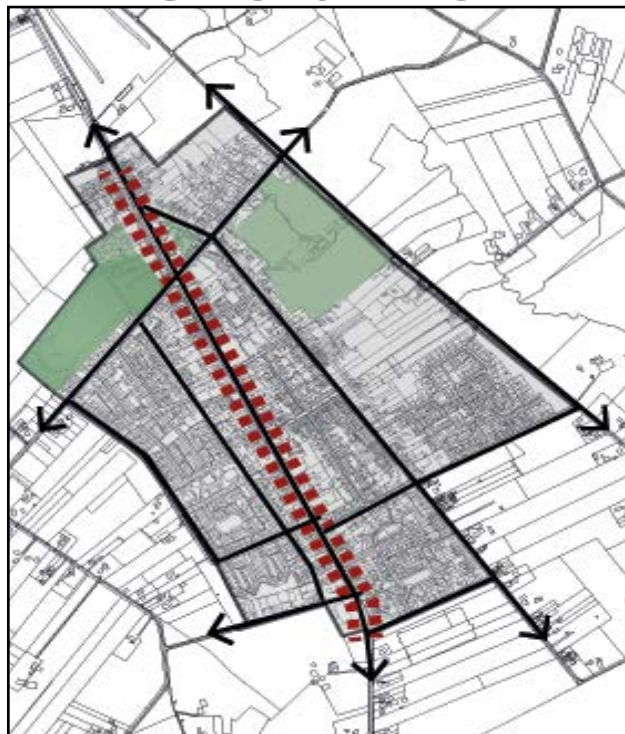







 overige bebouwing	<p>De bedrijventerreinen en de gebieden met een woonfunctie tussen de invalswegen van De Lutte zijn minder bepalend voor de karakteristiek van de gemeente Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.</p>	welstandsvrij
 secundair groen (sport)	<p>De groengebieden in De Lutte hebben met name een maatschappelijk karakter. Hier staan gebouwen voor sportfaciliteiten en cultuur. De gebouwen in de sportparken zijn sober vormgegeven en gedetailleerd.</p>	
 ontsluitingswegen  secundair groen	<p>Door de groei van De Lutte is de bebouwing langs de (hoofd)ontsluitingswegen meegegroeid. Er is gestuurd op de bebouwingskwaliteit langs deze randen dat tot uiting komt in overwegend moderne representatieve architectuur. In een enkel groengebied zijn nog kleinschalige ontwikkelingen te verwachten.</p>	niveau 1
 kern	<p>De rijke historie van De Lutte is nog enigszins afleesbaar in de kern. De kleinschalige historische structuur, met de concentratie van openbare en commerciële functies is zeer waardevol. De kleinschalige bebouwing draagt bij aan het historische karakter. In de beleving is het kerkelijk domein (kerk en kerkebos) van grote waarde. Dit geldt ook voor het groen middengebied.</p>	niveau 2
 primair groen	<p>Het kerkelijk domein (kerk en kerkebos) evenals de dorpsboerderij Erve Boerrigter met voorruimte zijn waardevol voor De Lutte.</p>	
 (historische) invalswegen	<p>De Bentheimerstraat en de Dorpsstraat zijn, mede door de ontstaansgeschiedenis, de belangrijkste structuurdragers van De Lutte. Functiemenging is bepalend voor de diversiteit in kaprichtingen, bouwstijlen, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Bij veel winkelpanden zijn later luifels aangebracht en is de relatie tussen boven- en ondergevel verstoord.</p>	

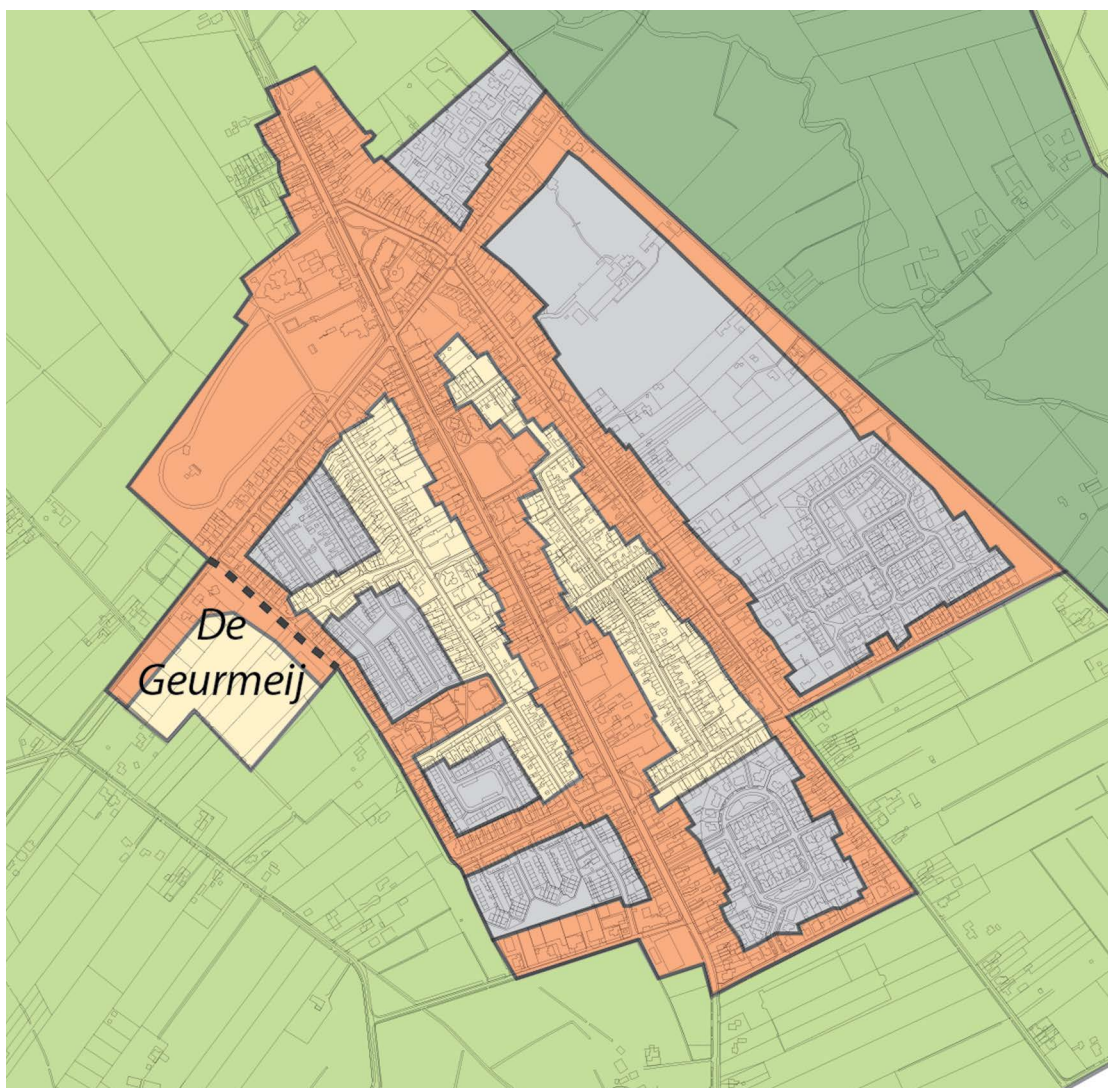


<p>overige bebouwing secundair groen (sport)</p>		<p>welstandsvrij</p>
<p>ontsluitingswegen secundair groen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de basiskwaliteit. 	<p>niveau 1</p>
<p>kern primaire groen (historische) invalswegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. 	<p>niveau 2</p>

-  ontsluitingswegen
-  (historische) invalswegen
-  primair groen
-  secundair groen
-  overige bebouwing






 overige bebouwing	<p>De gebieden tussen de invalswegen van Overdinkel zijn minder bepalend voor de karakteristiek van de gemeente Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.</p>	welstandsvrij
 secundair groen	<p>De groengebieden in Overdinkel zijn hoofdzakelijk onbebouwd, hebben een maatschappelijk karakter of zijn rudimenten uit het verleden. De gebouwen in de groengebieden (o.a. sportpark) zijn sober vormgegeven en gedetailleerd. De woongebouwen zijn wel representatief.</p>	
 ontsluitingswegen	<p>Door de groei van Overdinkel is de bebouwing langs de (hoofd)ontsluitingswegen meegegroeid. De Kerkhofweg en Pastoor van Laakstraat zijn nog steeds belangrijke structuurdragers. Er is gestuurd op de bebouwingskwaliteit langs deze randen dat tot uiting in de overwegend representatieve architectuur.</p>	niveau 1
 primair groen	<p>Het kerkelijk domein nam bij het ontstaan van Overdinkel qua functie, situering en verschijningsvorm een belangrijke plek in. De kerk met het historische groen rondom is nog steeds beeldbepalend voor Overdinkel.</p>	niveau 2
 (historische) invalswegen	<p>De groei van Overdinkel was van oudsher met name geconcentreerd als lintbebouwing langs de Hoofdstraat. De centrumfuncties liggen verspreid langs deze weg. Deze historische invalsroute is bepalend voor de ruimtelijke structuur. Nog altijd heeft de Hoofdstraat een belangrijke verkeersfunctie.</p>	





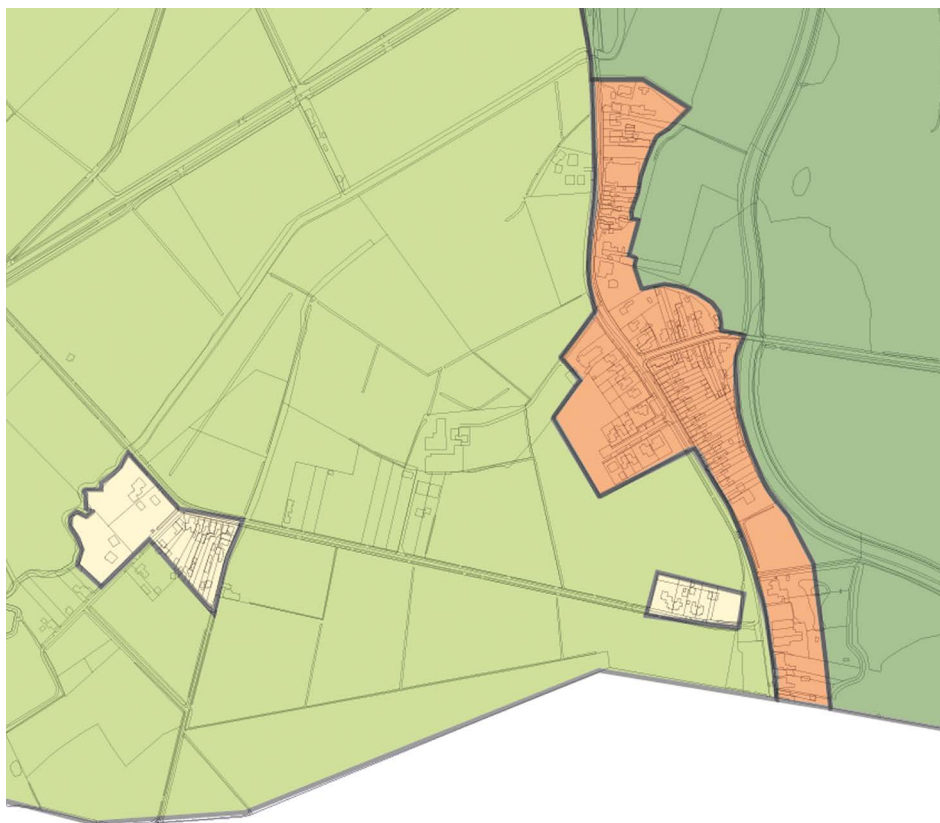
(‘De Geurmeij’ wordt nog ontwikkeld. Vooruitlopend hierop is gekozen voor de welstands-niveau’s die aansluiten op de bestaande structuur van Overdinkel)

overige bebouwing secundair groen		welstandsvrij
ontsluitingswegen	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de basiskwaliteit. 	niveau 1
primair groen (historische) invalswegen	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en stedenbouwkundige structuur. 	niveau 2

-  ontsluitingswegen
-  (historische) invalswegen
-  woon- en werkgebieden



 ontsluitingsweg	<p>Door de groei van Glane is de bebouwing langs de ontsluitingswegen meegegroeid. Er is hier gestuurd op de bebouwingskwaliteit.</p>	niveau 1
 (historische) invalswegen	<p>Historische invalswegen. De structuur van Glane wordt bepaald door de lintbebouwing langs de Gronaus-estraat. De bebouwing is divers en kenmerkt zich door de eenvoudigen hoofdvorm en eigen architectuurstijl. Er is hier gestuurd op de bebouwingskwaliteit.</p>	niveau 2
 overige bebouwing	<p>Vanaf de hoofdweg(en) vindt af en toe een doorkijkje naar het achterliggende buitengebied, waarbij ook de overige bebouwing wordt ontsloten. Deze is zichtbaar vanuit de omgeving. De bebouwing is divers en kenmerkt zich door de eenvoudigen hoofdvorm en eigen architectuurstijl.</p>	niveau 2



<p>ontsluitingswegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven van de basiskwaliteit. 	<p>niveau 1</p>
<p>(historische) invalswegen overige bebouwing</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor puin, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en passende reclame bij bedrijven. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en stedenbouwkundige structuur. 	<p>niveau 2</p>

Welstandscriteria kernen

Niveau 1

Welstandscriteria voor ambtelijke toets:

Materiaal en kleur

- Gelijk aan het bestaande/ oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik.

Detailering

Algemeen:

- Identiek aan de bestaande bouw.
- boeien maximaal 30 centimeter hoog.

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- Plat afgedekt of kapvorm en hellingshoek gelijk aan de bestaande bouw.
- Geen gesloten gevels aan de voorzijde.

Dakkapellen:

- Plat afgedekt of kapvorm.
- Voorzijde: maximaal 1,50 meter hoog en 1 meter dakvlak rondom vrijlaten.
- Achterzijde: maximaal 1,75 meter hoog en 0,5 meter dakvlak rondom vrijlaten.

Erkers:

- Plat afgedekt of kapvorm.
- Binnen het gevelvlak.
- Een lage (60 centimeter) plint is toegestaan, met daarboven uitsluitend open delen of de erker bestaat uitsluitend uit open delen (zonder plint).

Gevelwijzigingen:

- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.

Erfafscheidingen

- Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting.

Reclame:

In woonwijken is de volgende reclame voor huis-aan-huis gebonden beroepen mogelijk:

- één gevelreclame van maximaal 0,5 m2 op de beganegrond,
- één vrijstaande reclame in de tuin van maximaal 1,0 meter hoog, 0,5 meter breed.

Overige reclames worden door de stadsbouwmeester getoetst.

Basicriteria voor ruimtelijke kwaliteit (in geval toetsing door stadsbouwmeester):

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.

Gevels

- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Detailering, kleur en materiaal

- De detailering, en het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.

Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, duurzame elementen, etc.)

- Situering, vorm, detailering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.

Reclame

- Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Een reclame moet passen bij de architectuur van het betreffende pand.
- Etalageruiten en ramen mogen maximaal 25% met reclames worden dichtgeplakt.
- Geen gebruik van knipperende/ bewegende reclame en grote reclame-uitingen zoals gespannen doeken.

Welstandscriteria kernen

Niveau 2

Algemeen

- De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.

- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in het straatbeeld.

- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt.

Materiaal en kleurgebruik

- Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.

- In het centrum is het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke niet toegestaan.

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Erfafscheidingen

- Daar waar vanuit de historische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn geweest, deze als uitgangspunt nemen.

- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit iopen delen met daar tegen aan beplanting.

Reclame

- Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

- De hoeveelheid, vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moet passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.

- Etalageruiten en ramen mogen maximaal 25% met reclames worden dichtgeplakt.

- Geen gebruik van knipperende/ bewegende reclame en grote reclame-uitingen zoals gespannen doeken.

Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, duurzame elementen, etc.)

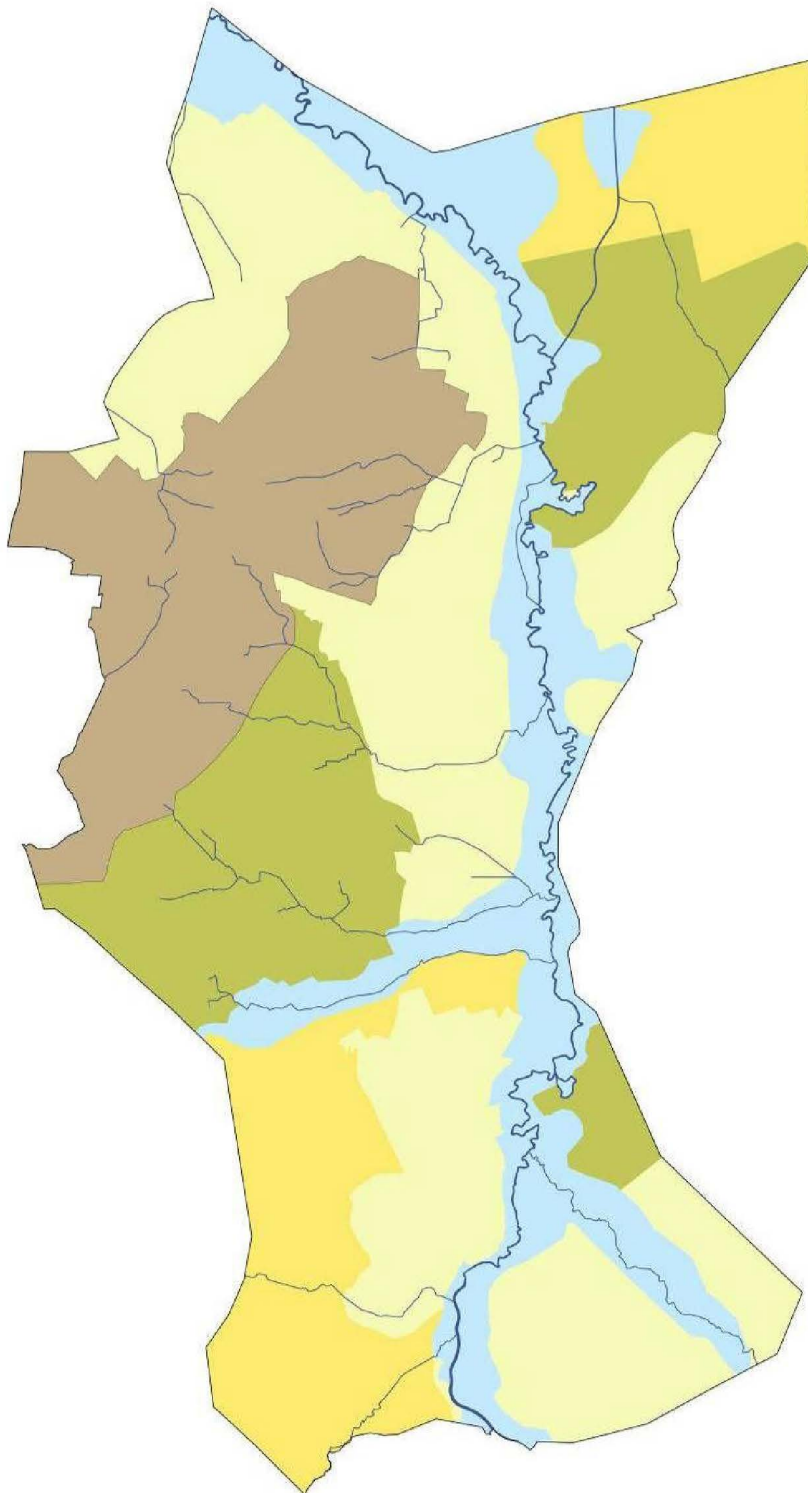
- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.






Aanvullende criteria

Losser

- Wijzigingen aan de straatzijde van de woningen met klokgevel aan de Lutterstraat, dienen de oorspronkelijke architectuur niet te verstoren en kunnen alleen collectief gebeuren.

Buitengebied





-  Recreative landschap
-  Verweingslandschap
-  Agrarische landschap
-  Stuwwal
-  Beekdal

Bron: structuurvisie gemeente Losser, april 2012

<p> Recreatieve landschap</p>  	<p>In deze gebieden liggen de grotere aaneengesloten bosgebieden. Doordat bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aanwezig zijn is dit gebied aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. De bebouwing loopt uiteen van traditionele en moderne agrarische erven in de meer open gebieden, afgewisseld met grootschalige horeca- of recreatiebedrijven tot individuele woningbouw en vakantiewoningen in de bosgebieden. Behalve de recreatiewoningen hebben de gebouwen qua situering en orientatie een duidelijke relatie met het landschap. De bebouwing op de erven vormt een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. Kenmerkend is de bebouwing van het type 'Hallehuis' met een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, een lage goot en een hoogoplopende zadeldak. In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. In de meer besloten gebieden komen ook (recreatie) woningen voor met afwijkende kapvormen. Deze hebben een eenvoudige hoofdvorm en een sobere landelijke architectuur. De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Op agrarische erven vindt ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaats. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.</p>	niveau 1
<p> Verwevingslandschap</p>  	<p>Dit gebied vormt een overgangsgebied tussen belangrijke recreatieve- en natuurgebieden. Door de ligging kunnen functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw bij elkaar komen. De grote afwisseling is een kwaliteit van dit gebied. De gebouwen hebben qua situering en orientatie een duidelijke relatie met het landschap. De bebouwing op de (agrarische) erven vormt een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. De oorspronkelijke bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een lage goot en een hoogoplopende zadeldak. In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Op agrarische erven vindt ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaats. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.</p>	niveau 1
<p> Agrarische landschap</p> 	<p>In deze gebieden staat de agrarische sector centraal. Dit gebied bestaat met name uit een ontginningenlandschap. De overwegend rechtlijnige landschapsstructuur is hier bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor kan ten aanzien van de vormgeving van gebouwen meer vrijheid worden toegestaan dan andere delen van het buitengebied. De gebouwen hebben qua situering en orientatie een duidelijke relatie met het landschap. In het ontginningenlandschap zijn gebouwen vaak loodrecht op- of parallel aan de weg georiënteerd. Waarbij de woningen een prominente positie hebben op de kop van de kavel. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een heldere kapvorm, waarbij het zadeldak overheerst. Bij nieuwe woningen komen ook zadeldaken met wolfseinden en schilddaken voor. De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Op agrarische erven vindt ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaats. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.</p>	niveau 1

<p> Stuwwal</p> 	<p>Dit gebied behoort tot de meest gewaardeerde gebieden in Losser. Het landschap kenmerkt zich door zijn relatief sterke hoogteverschillen en afwisseling van open en bebost landschap. De hoogteverschillen worden bepaald door een afwisseling van de stuwwal, en onbebouwde essen- en kampen. De erfbeplanting en het landschap gaan vaak in elkaar over. De bebouwing is belangrijk voor de sfeer en het karakter van de omgeving. De bebouwing heeft qua positie en oriëntatie een relatie met het landschap. Afhankelijk van de plek lijken de gebouwen schijnbaar ordenloos gesitueerd. De gebouwen op een erf vormen een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. Kenmerkend is de bebouwing van het type 'Hallehuis' met een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, een lage goot en een hoogoplopende zadeldak. De bebouwing is vaak voorzien van streekeigen kenmerken (zoals topgevels en windveren). In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. In de meer besloten gebieden komen incidenteel ook nieuwe villa's voor met afwijkende kapvormen. Deze hebben een eenvoudige hoofdvorm en een sobere landelijke architectuur. De gebouwen gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Tegerlijkertijd is sprake van een agrarisch werkgebied waardoor ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.</p>	niveau 2
--	---	----------

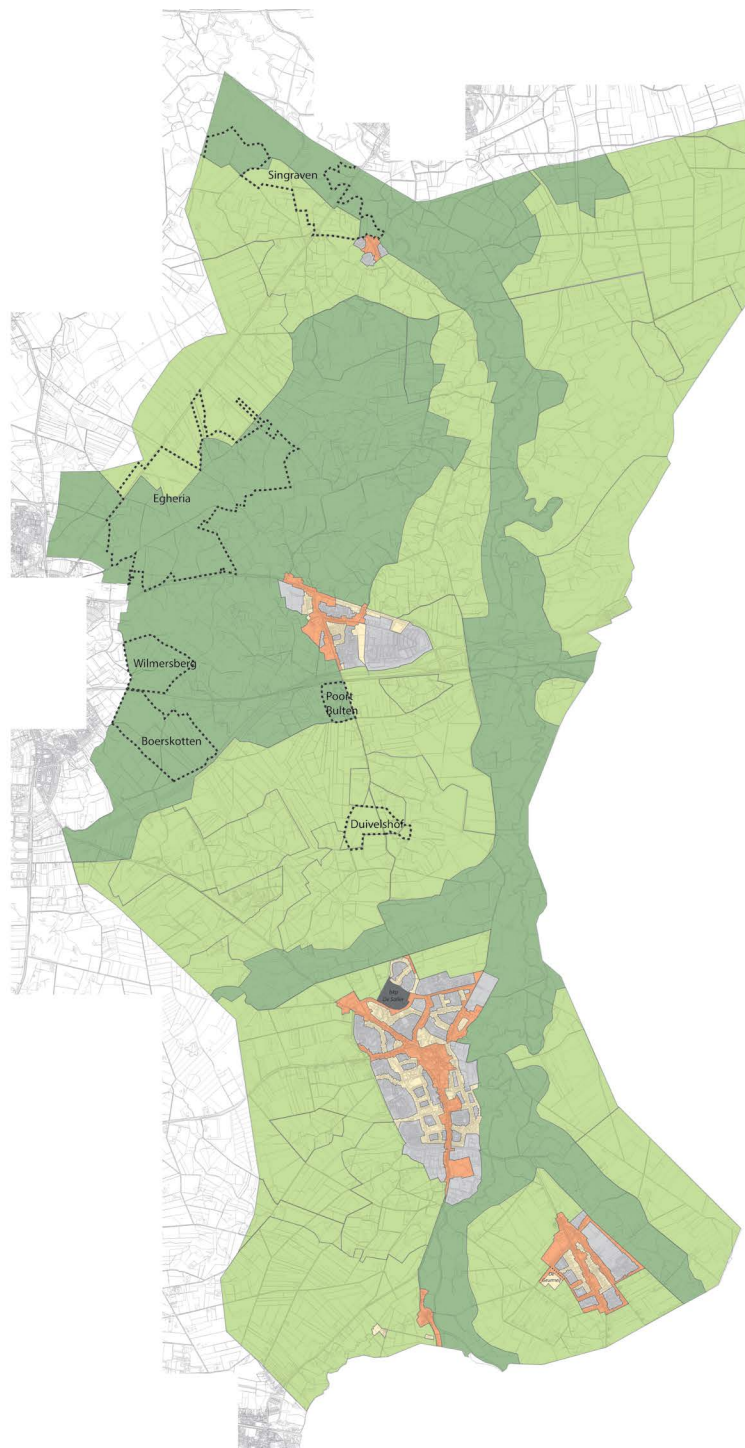
<p> Beekdal</p> 	<p>De Dinkel en de aansluitende beken vormen een landschap van nationale betekenis. Voor de gemeente Losser heeft dit gebied op recreatief vlak een grote aantrekkingskracht. In de lage gedeeltes is kleinschalige bebouwing (wonen en recreatie) te vinden, terwijl in de hogere gedeeltes ook agrarische erven zijn gesitueerd waarbij de positie en oriëntatie een sterke relatie met het landschap heeft. Afhankelijk van de plek lijken de gebouwen schijnbaar ordenloos gesitueerd. De gebouwen op een erf vormen een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. Kenmerkend is de bebouwing van het type 'Hallehuis' met een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, een lage goot en een hoogoplopende zadeldak. In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Op agrarische erven vindt ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaats. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.</p>	niveau 2
---	---	----------

Buitengoederen
(gemarkeerd op de
overzichtskaart)

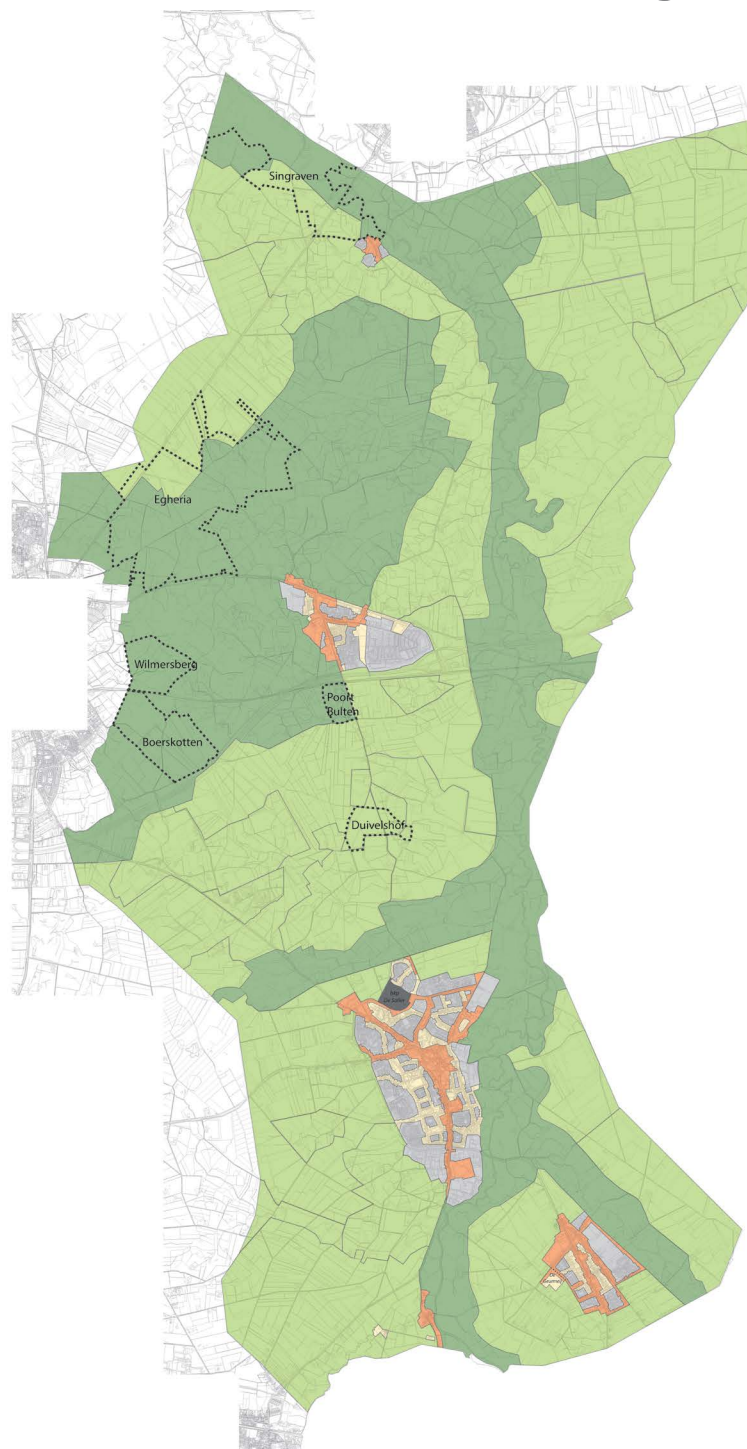


Vanwege hun individuele karakter en (cultuur-) historische waarde dient bij een welstandsbeoordeling rekening gehouden te worden met de specifieke kenmerken van het betreffende buitengoed.

Een buitengoed ligt in het buitengebied en bestaat uit een ensemble van huis, tuin en omringende gronden, soms met landbouw- en vaak met natuurbestemming.



Recreatieve landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik. 	niveau 1
Verweings-landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de agrarische architectuur(voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering. • Behouden helder onderscheid op erf tussen voor(wonen) en achter(werken). (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg). • Sturen op: donker kleurgebruik met voldoende reliëf. Behoud kleuren (gevels en daken in donkere aardtinten). 	
Agrarische landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden basiskarakteristieken. • Sturen op: donker kleurgebruik met voldoende reliëf. Voor woningen: donkere aardetinten. 	



<p>Stuwwal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en respect voor de afwisseling tussen open- en besloten landschapen en hoogteverschillen. • Behoud van de losse strooiing van compacte erven rondom de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg). • Sturen op behoud en stimulering van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering. • Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik. • Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging. 	<p>niveau 2</p>
<p>Beekdal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van compacte erven in de hogere delen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg). • Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik. 	

Welstandscriteria buitengebied

Niveau 1

Welstandscriteria voor ambtelijke toets:

Materiaal en kleur

- Toepassen van donkere aardtinten (zoals donkerrood, donkergroen, antraciet, zwart).

Detaillering

Algemeen:

- Identiek aan de bestaande bouw.
- boeien maximaal 30 centimeter hoog.

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- Kapvorm en hellingshoek gelijk aan de bestaande bouw.
- Geen gesloten gevels in- of voor de voorgevel van een de woning.
- Rechthoekige plattegrond.
- Dak is voorzien van een overstek.

Dakkapellen:

- Plat afgedekt of kapvorm.
- Voorzijde: maximaal 1,50 meter hoog en 1 meter dakvlak rondom vrijlaten.
- Achterzijde: maximaal 1,75 meter hoog en 0,5 meter dakvlak rondom vrijlaten.

Erkers:

- Plat afgedekt of kapvorm.
- Binnen het gevelvlak.
- Een lage (60 centimeter) plint is toegestaan, met daarboven uitsluitend open delen of de erker bestaat uitsluitend uit open delen (zonder plint).

Gevelwijzigingen:

- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.

Basiscriteria voor ruimtelijke kwaliteit (in geval toetsing door stadsbouwmeester):

Situering

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw. De bebouwing sluit aan op de losse erfstrooiing (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenduidig en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.
- Er dient een enkelvoudige (kap)vorm te worden toegepast.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De architectuur is passend in het gebied en de gevel is samenhangend vormgegeven.
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt. *Bij (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.*

Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- De detaillering, en het materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de bebouwingskenmerken in de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Toelaatbaar voor schuren. Dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden: damwandbeplating, steen, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

Erfafscheidingen

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

Utilitaire bouwwerken (masten, bruggen, installaties, duurzame elementen, etc.)

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.

Reclame

- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.

Welstandscriteria buitengebied

Niveau 2

Algemeen

- De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de omgeving te ondersteunen.

Situering

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf en de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstrooiing (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.
- Er dient een traditionele kapvorm te worden toegepast.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Alle gevels richting de openbare omgeving zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken. *zie gebiedsbeschrijving/ waardering
- Bij verbouw van (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woon- en schuurgedeelte) zichtbaar.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Detailtering, materiaal en kleurgebruik

- De detailtering, en het materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de bebouwingskenmerken in de omgeving.
- Uitgangspunt is het oorspronkelijk (gedekte)kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen, dakpannen en potdekselwerk in donkere gedekte tinten overheerst.
- Toelaatbaar voor schuren. Dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden: damwandbeplating, steen, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

Erfafscheidingen

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

Utilitaire bouwwerken (masten, bruggen, installaties, duurzame elementen, etc.)

- Situering, vorm, detailtering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.

Reclame

- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.

5. Algemene (welstands)criteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, en zijn terug te voeren op algemene kwaliteitsprincipes*.

Het gebiedsgerichte beleid is altijd geldend voor vergunningplichtige bouwwerken in de gebieden waar welstandsbeleid van kracht is. Er zijn echter uitzonderingssituaties denkbaar waar de gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. Dan kan worden teruggegrepen op algemene criteria.

Criteria voor architectonische kwaliteit ('hardheidsclausule')

Door middel van de hardheidsclausule kan afgeweken worden van het gebiedsgerichte beleid. Dit dient dan wel schriftelijk te worden gemotiveerd. Dit kan betrekking hebben op de hieronder genoemde situaties:

In positieve zin

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan *afwijkt* van het gebiedsgerichte beleid, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal worden getoetst aan de algemene criteria. Zowel de initiatiefnemer, ontwerper of architect als de welstandsadviseur zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wel architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

In negatieve zin

Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebiedsgerichte criteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen kan worden teruggevallen op de algemene criteria die in de welstandsnota zijn opgenomen. De welstandsadviseur zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek architectonisch-stedenbouwkundig niet verantwoord is.

* De algemene welstandscriteria zijn verkort overgenomen uit het Basisstramien Gemeentelijke Welstandsnota van Stichting Welstandszorg Noord-Holland en zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

Algemene criteria

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar uilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving heeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

5. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

6. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleurt en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

6. Excessenregeling

De gemeente heeft met deze welstandsnota regels voor het bevorderen en bereiken van de beeldkwaliteit vastgesteld en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het is ongewenst dat er gebouwen ontstaan, welke in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige reacties oproepen.

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 13a van de Woningwet, de eigenaar van een bouwwerk dat in “ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota opgenomen zijn. Deze excessenregeling is ook van toepassing op gebouwen en bouwwerken, welke in het verleden gebouwd zijn met vergunning en door ernstig verval of verandering hevige reacties oproepen.

Criteria bij excessen

Er is sprake van een exces, indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. De gemeente Losser hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het basiscriterium dat:

Sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoerig zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aanstootgevend zijn.

Beoordelingselementen hierbij zijn:

- *het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;*
- *het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;*
- *armoedig materiaalgebruik;*
- *toepassing van felle of contrasterende kleuren;*
- *te opdringerige reclames;*
- *een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsbeschrijvingen);*
- *verwaarlozing en verval.*

Toelichting

1. Tot stand komen welstandsnota

Op grond van artikel 12a van de Woningwet zijn gemeenten verplicht om welstandsbeleid vast te stellen. In de gemeente Losser heeft dit geresulteerd in een welstandsnota die medio 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In 2011 heeft er een evaluatie van de welstandsnota plaats gevonden. Daaruit is geconcludeerd dat huidige welstandsbeleid verouderd is en aangepast dient te worden. Er is behoefte een toekomstbestendig welstandsbeleid, met een dunnere, en bondigere nota, dat aansluit bij de wens van de gemeente om bepaalde accenten te leggen in het behouden en verder ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Losser. Daarnaast is er op 15 november 2011 motie ingediend om het welstandsbeleid te herzien.

Op basis van de bovengenoemde gronden is een traject gestart om het welstandsbeleid aan te passen. De rode draad in het gehele aanpassingstraject is om het welstandsbeleid los te laten, en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet.

Terugblik op het proces

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2012 ingestemd om de welstandsnota op een grondige wijze aan te passen, en heeft daarvoor een eenmalig budget beschikbaar gesteld. Vervolgens is er een start gemaakt met het aanpassen van het welstandsbeleid. Dit aanpassingstraject is opgedeeld in twee hoofdfasen.

In de eerste hoofdfase zijn bestuurlijke en strategische keuzes gemaakt en zijn de waarden en ambities voor Losser bepaald die ten grondslag moeten liggen aan het nieuwe welstandsbeleid. Dit is op een interactieve wijze met de leden van de gemeenteraad gedaan in een aantal werksessies. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een notitie van uitgangspunten. Deze notitie van uitgangspunten is de weergave van de uitkomsten van de eerste fase. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 oktober 2012 deze notitie vastgesteld.

Na de vaststelling van de notitie van uitgangspunten is de tweede hoofdfase in uitvoering gebracht. In deze fase hebben de inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden. Dit traject is opgebouwd in twee delen. In het eerste deel is de opzet, systematiek en werkwijze van het nieuwe welstandsbeleid kenbaar gemaakt.

Op 9 april 2013 heeft het college daarmee kunnen instemmen. Aan de hand van deze resultaten is in het tweede deel het nieuwe welstandsbeleid met de daarbij behorende kaarten verder uitgewerkt en uiteindelijk opgeleverd. Het concept van de welstandsnota is ter vaststelling voorgelegd aan het college. Op 3 juni 2013 is het concept van de welstandsnota vastgesteld.

Vervolgens zijn de resultaten van het concept van de welstandsnota op 17 juni 2013 gepresenteerd aan de leden van de gemeenteraad.

Inspraakprocedure

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het de welstandsnota vanaf woensdag 26 juni tot en met dinsdag 6 augustus 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een inspraakreactie kunnen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2. Visie op beeldkwaliteit in Losser (gebiedsbeschrijving)

In deze paragraaf worden de onderscheiden kernen van de gemeente Losser beschreven en daarmee gewaardeerd. Deze uitgebreide beschrijving vormt de onderbouwing van het onderdeel 'waardering' in hoofdstuk 3 'gebiedsgericht beleid' van de welstandsnota.

Losser

Kern

De eerste bewoners (agrariërs) van Losser vestigden zich op de hogere delen in het landschap en vormden zo buurtschappen. In de 18e eeuw ontwikkelde Losser zich als een esnederzetting, met kernesdorp en huiskampen. Het bestond destijds uit een 'voordorp' en een 'achterdorp' gescheiden door de dorpsbeek. Door de opkomst van de textielindustrie in Gronau nam de groei van het dorp aan het eind van de 19e eeuw een grote vlucht. Losser ontwikkelde zich mede door de aanleg van een tramverbinding als een typisch forensendorp. Het huidige centrum heeft zich vanaf die tijd verder ontwikkeld als een concentratie van commerciële en publieke functies. Het historische stedenbouwkundige patroon in het centrum van Losser is nog steeds waarneembaar: de driehoek, de gaffel en het ovaal. Het 'achterdorp' werd gevormd door de 'driehoek' en de 'gaffel' die de belangrijke ruimtelijke en functionele plekken waren. De 'driehoek' was de driehoekige pleinruimte tussen de Kosterstraat en de Brinkstraat en was vóór de jaren '30 een plantsoen in de vorm van een driehoek. Tegenwoordig is deze ruimte in gebruik genomen als parkeerplein. De 'gaffel' werd gevormd door de Kerkstraat en de Brinkstraat. De 'driehoek' en de 'gaffel' vormden samen de tegenpool van het 'voordorp'. Het 'voordorp' werd gevormd door het 'ovaal'. Het 'ovaal' is nog steeds waarneembaar als het Martinusplein.

Helaas is weinig bebouwing van de periode rond 1900 bewaard gebleven. De bebouwing in het centrum dateert hoofdzakelijk van ná 1900, in een mix van verschillende bouwstijlen uit verschillende periodes. Karakteristiek voor de bebouwing van vóór 1950 is de kleinschaligheid zoals deze in de Brinkstraat aanwezig is. Deze bebouwing kenmerkt zich door een aaneenschakeling van individueel vormgegeven gebouwen met een korrelmaat tussen de 5 en 8 meter. Dit levert een gevarieerd straatbeeld op. Dit wordt versterkt doordat de panden uit één tot twee bouwlagen met een wisselende kapvorm en kaprichting bestaan. Gevels van woningen zijn voorzien van verticale gevelopeningen. De bebouwing die ná 1950 is gerealiseerd is grootschaliger van opzet. Deze schaalvergroting is met name zichtbaar in het deel van het centrum ten zuiden van de 'historische' kern. Het stratenpatroon is ruimer opgezet, de bebouwing is minder aaneengesloten en de korrelgrootte is ruimer.

De vrij recente bebouwing is veelal voorzien van platte daken en heeft een meerzijdige oriëntatie. Daarbij bestaan de gebouwen uit meerdere bouwlagen met een horizontale gevelgeleding. De panden hebben hierdoor een individueel vormgegeven karakter.

Het materiaalgebruik in het historische centrum is door het toepassen van baksteen in de kleur rood en dakpannen in de kleur rood of antraciet traditioneel. Hier en daar komt een uitzondering voor door wit gekeimde of geschilderde gevels. De detaillering van de panden is tijdgebonden en karakteristiek voor de periode waarin het pand is gebouwd. Het kleur- en materiaalgebruik in het deel ten zuiden van de 'historische' kern is zeer divers. In het gevelbeeld is onderscheid in kleur en materiaal aangebracht tussen begane grond en de verdiepingen.

Groen/ bijzondere elementen

De textiel fabrieken van Van Heek vormen een bijzonder element op het bedrijventerrein en bestaan uit een verzameling van fabrieksgebouwen. De verschijningsvorm van deze gebouwen is kenmerkend voor de periode waarin de gebouwen zijn gerealiseerd. Zo hebben de gebouwen een rijk gedetailleerde baksteen architectuur. Opvallende elementen zijn de schoorsteen en de toren. De inrichting van het terrein maakt onderdeel uit van de vormgeving. Het complex is aangemerkt als rijksmonument.

Tussen de Sportlaan en de Gildehauserweg ligt erve Kraesgenberg. Dit erf is ontstaan in de 17e eeuw en bestaat uit een latere verzameling van Twentse boerderijen en schuren. Deze historische accommodatie met gebouwen in een parkachtige setting is opengesteld voor publiek.

Historische invalswegen

Langs de interlokale wegen, Gronausestraat/Oldenzaalsestraat, Enschedesestraat en Lutterstraat, ontstond na 1850 beperkte lintbebouwing. Deze wegen verbonden Losser met de omringende kernen met werkgelegenheid (textielindustrie). Van oorsprong vervult de Gronausestraat de belangrijkste verkeersfunctie door de aanleg van de tramlijn van Denekamp via onder andere Losser naar Gronau in 1899. Door het brede profiel van de Gronausestraat is het voormalige tramtracé nog goed zichtbaar als een groenstrook tussen de rijbanen. De Enschedesestraat is, vergeleken met de Gronausestraat, minder dicht bebouwd. De doorzichten naar het buitengebied zijn kenmerkend. De bebouwing langs deze historische linten/invalswegen is kleinschalig, varieert zeer en is in verschillende tijdsperiodes gerealiseerd. Ook voor deze bebouwing geldt dat elke bouwperiode herkenbaar is door zijn eigen stijkenmerken met bijbehorend kleur- en materiaalgebruik. Hierdoor is een gevarieerd straatbeeld ontstaan. De panden bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met zadel- of mansardekap.

Ontsluitingswegen

Mede vanwege het aantal verkeersbewegingen en de verkeersfunctie van de wijkontsluitingswegen zijn deze wegen bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van Losser. De woonfunctie is net als bij de historische invalswegen dominant. Mede afhankelijk van de wijk waarin de straat ligt, wordt deze begeleid door rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen. De bebouwing langs de Broekhoekweg is, als uitzondering hierop, voornamelijk met de achterkant van de percelen richting de weg en het aangrenzende buitengebied gekeerd. Kenmerkend voor de bebouwing langs de (historische) invalswegen/linten is dat ze merendeels zijn opgetrokken uit baksteen (in de kleur rood) en zijn voorzien van dakpannen (rood of antraciet).

Overige gebieden welstandsvrij

Aan de zuidzijde van Losser werden vanaf de 19e eeuw op enige afstand van het historische centrum textiel fabrieken gesticht. Doordat Losser in zuidwaartse richting uitbreidde, groeide het bedrijventerrein vast aan het dorp. De Broekheurneweg en de Hoofdstraat vormen een scheiding tussen de woongebieden en het bedrijventerrein.

De gebieden rondom de kern en tussen de historische invalswegen en de wijkontsluitingswegen zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Losser. De kwaliteit van de bebouwing in woongebieden en bedrijventerreinen varieert en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode 1950 tot heden.

Beuningen

Historische invalswegen

Van oorsprong is Beuningen een essenzwormnederzetting, die ontstaan is langs de door het landschap slingerende Beuningerstraat. Na het realiseren van de Rooms-Katholieke kerk aan deze straat heeft de kern zich ontwikkeld als een kerkdorp. De Rooms-Katholieke kerk is door de verschijningsvorm en de functie nog steeds beeldbepalend voor Beuningen. Het kerkgebouw en de bijbehorende begraafplaats bevinden zich in een groene parkachtige setting. De Beuningerstraat vormt nu nog steeds de hoofdstructuur van het dorp. Langs de Beuningerstraat vindt functiemening plaats door de aanwezigheid van publieke en commerciële functies en (vrijstaande) woningen. De meeste woningen langs de Beuningerstraat zijn gebouwd in de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw. Kenmerkend voor alle gebouwen is de eenvoudige hoofdvorm, met zadeldak, waarbij elk gebouw individueel is vormgegeven met een eigen architectuurstijl. De gevels van de gebouwen langs de Beuningerstraat zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen in de kleur rood tot roodbruin afgedekt met dakpannen in de kleur antraciet of rood.

De Mariaschool vormt hierop een uitzondering. De gevels van deze school zijn voorzien van stuc in de kleur wit.

In de loop der jaren heeft ook de Oude Dijk zich ontwikkeld tot een belangrijke ontsluitingsweg van Beuningen. De woonbebouwing langs deze straat bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen. Kenmerkend is de eenvoudige hoofdvorm met zadelkap, overwegend parallel aan de weg, en de toepassing van traditionele kleuren en materialen.

Overige bebouwing welstandsvrij

In de loop der tijd is het woningaanbod in Beuningen verder uitgebreid door de realisatie van drie woonbuurten tussen de historische invalswegen en de ontsluitingswegen van Beuningen. Deze woongebieden zijn minder bepalend voor de karakteristiek van Beuningen en vormt een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur van de periode van 1970 tot heden. De eerste uitbreiding is in de jaren '70 van de twintigste eeuw gerealiseerd.

De Lutte

Historische kern De Lutte

De Lutte is ontstaan als een klein kerkdorp, waarbij de huidige Plechelmuskerk aan de Plechelmusstraat qua functie, situering en verschijningsvorm een belangrijke plaats innam en nog steeds inneemt. Kenmerkend dit kerkelijke domein is de baksteenarchitectuur in een groene setting.

De overige bebouwing concentreerde zich met name rond de kerk langs de Plechelmusstraat en de Lossersestraat. In de huidige situatie is deze historische kern nog steeds herkenbaar door de aanwezigheid van verschillende functies, de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en de verschillende bebouwingstypologieën. Kenmerkend vanwege de verschijningsvorm en de functie is de boerderij met oorspronkelijke driekapsschuur, recent voorzien van een extra volume met zadelkap (erve Boerrigter). Deze voormalige boerderij aan de Plechelmusstraat is opgericht aan het eind van de 19e eeuw. Sinds de verbouwing in 1984 functioneert de boerderij als sociaal-cultureel centrum van het dorp.

De bebouwing in de historische kern van De Lutte kenmerkt zich door grote bouwvolumes met een openbare functie en kleinere bouwvolumes met een woon- of winkelfunctie en relatief veel openbare ruimte. De grote bouwvolumes zijn eenduidig van opzet met ondergeschikt vormgegeven toevoegingen. De gevelopbouw is evenwichtig vormgegeven met veel aandacht voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik. De kleinere bouwvolumes voor de overige functies kenmerken zich hoofdzakelijk door twee bouwlagen met kap met ieder een eigen uitstraling. De gevels zijn overwegend opgetrokken uit baksteen in een rode kleur. Ook is in een enkel geval de gevel voorzien van stucwerk en/of metselwerk in een lichte kleur.

Historische invalswegen

De historische wegen waarlangs De Lutte zich verder heeft ontwikkeld, zijn de Bentheimerstraat en de Dorpsstraat. Deze ontsluitingswegen vormen nog steeds de belangrijkste structuurdragers van het dorp. Van oudsher was de Bentheimerstraat een belangrijke doorgaande route naar Duitsland. Door de aanleg van de A1 aan de zuidzijde van De Lutte is het belang van deze route sterk verminderd, maar hij is nog steeds een belangrijke structuurdrager. Langs deze weg zijn nog steeds voorzieningen te vinden die typisch zijn voor de oude functie van de weg zoals een horecagelegenheid en een benzinstation. Aan de zuidzijde zijn met name de achterkanten van de erven van de woongebieden met kleinschalige bebouwing naar de weg gericht. Uitzondering hierop is de sporthal/het recreatiecentrum.

Vanuit de historische kern wordt de functiemenging van wonen en winkels doorgezet langs de Dorpsstraat. Ook levert de bebouwing hier een afwisselend beeld op doordat de bebouwing in verschillende tijdspannen tot stand is gekomen en de diversiteit in kaprichtingen, bouwstijl, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen hebben een eenvoudig hoofdvolume en zijn overwegend voorzien van een zadeldak. Het materiaalgebruik is traditioneel en bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in de kleur rood en geel met dakpannen in de kleur zwart of rood. Opgemerkt wordt dat (voormalige) winkels en horecapanden vaak meer malen zijn verbouwd, waardoor de architectuur is aangetast. Vaak zijn luifels aangebracht waardoor de relatie tussen de boven- en ondergevel is verstoord. Aanwezige bedrijfs-hallen zijn opgebouwd uit plaatmateriaal.

Overdinkel

Groen – kerkelijk domein

Overdinkel heeft haar ontstaansgeschiedenis te danken aan de in 1890 gebouwde textiel fabrieken in Gronau aan de andere kant van de Nederlands-Duitse grens. Het dorp is ontstaan langs de weg door het heideveld en telde in 1907 al 1600 inwoners. Vanwege het stijgende inwoneraantal ten gevolge van het forensisme naar de textiel fabrieken in Duitsland werd in 1907 een parochie gesticht nabij het kruispunt van de Hoofdstraat en de Pastoor Van Laakstraat. De H. Gerardus Majella kerk met bijbehorende gebouwen en het bijbehorende kerkebos, het Majellapark, zijn nog steeds bepalend voor Overdinkel. De kerktoeren markeert hierbij de toegang tot het dorp. Kenmerkend voor het kerkdomein is de parkachtige setting en de baksteenarchitectuur van de gebouwen.

Historische invalswegen

De eerste bewoners van Overdinkel vestigden zich, na de komst van de textiel fabrieken in Gronau, primair aan de Hoofdstraat en secundair aan de Kerkhofweg.

Deze twee wegen vormen nu ook nog, samen met de Pastoor Van Laakstraat, de belangrijkste invalswegen van Overdinkel en zijn daarmee bepalend voor de hoofdstructuur. Naast bebouwing werden langs deze straten en tussen de Hoofdstraat en de Kerkhofweg grootschalige voorzieningen gerealiseerd als een school, het sociaal culturele centrum en de muziekkoe-pel. De overige bebouwing langs deze straten bestaat voornamelijk uit woningen. Bedrijven en winkels komen met name voor rondom de kerk. Het overheersende gebouwtype langs deze straten bestaat uit twee lagen met een kap, waarbij de nokrichting en de kapvorm varieert. Platte daken of afgeplatte kapvormen komen vooral voor bij de meer recente bebouwing. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel; rode baksteen en pannen in de kleuren rood en antraciet. Nieuwere gebouwen vallen op door afwijkend materiaalgebruik zoals grote glazen puien en/of de toepassing van kunststof en/of metaal.

Overige woonbuurten welstandsvrij

Later in de 20e eeuw, vanaf 1950, werd een aantal woonwijken aan weerszijden van de Hoofdstraat gerealiseerd. De tijd van ontstaan van de uitbreidingen van Overdinkel is herkenbaar in de stedenbouwkundige opzet en architectuur. Hierdoor zijn de woongebieden minder bepalend voor de karakteristiek van Overdinkel en vormen zij een doorsnee van de stedenbouwkundige stromingen en de Nederlandse architectuur uit die verschillende perioden.

Glane

De historische ontwikkeling van Glane als wegdorp is nog steeds bepalend voor de lintstructuur van het dorp. Hoewel in de loop der tijd verdichting heeft plaatsgevonden langs het lint van de Gronausestraat en het dorp zich heeft uitgebreid langs de Weertstraat en de Meulderinkses, zijn de oorspronkelijke kenmerken nog steeds herkenbaar. De voormalige R.K. Kerk is nog steeds een beeldbepalend element in het straatbeeld door zijn situering ten opzichte van de overige bebouwing en zijn verschijningsvorm. De overige bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie en kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen met een grote verscheidenheid in bouwstijl en bouwhoogtes. De nokrichting van de woning is dan ook wisselend. De samenhang wordt bepaald door het toepassen van overwegend traditionele materialen als bakstenen in de kleuren rood en geel en het toepassen van dakpannen. Het onderscheid tussen oudere en nieuwe woningen is herkenbaar doordat de kleursetting van de toegepaste materialen van de nieuwere woningen over het algemeen lichter is.

De bebouwing is met de representatieve zijde gericht op de openbare ruimte. De achterzijden hebben een informeler karakter, waardoor de erven geleidelijk overgaan in het omringende ontginninglandschap.

Buitengebied

Recreatief landschap

In de Structuurvisie Losser is een gebied aangewezen waar het verder ontwikkelen van de recreatieve sector en het beleefbaar maken van de natuur- en landschapswaarden het doel is. Dit 'recreatieve landschap' beslaat het gebied waar nu grotere aaneengesloten bossen liggen; het bosgebied. Door de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten vormt het gebied een aantrekkelijk landschap waar toeristen en recreanten graag willen verblijven.

Kenmerkend voor het recreatieve landschap/bosgebied is de beslotenheid en het sterke contrast tussen besloten bosgebieden met open gebieden. Bebouwing komt zowel voor in de besloten als in de open delen van het landschap. Bebouwing in de besloten gebieden vindt meestal plaats in de vorm van een recreatiepark. Kenmerkend voor deze bebouwing is de variatie in vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en detaillering die in veel gevallen afwijken van de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek in de omgeving. De bebouwing in het open landschap bestaat voornamelijk uit woningen en boerderijen en wordt door de zichtbaarheid in de omgeving belangrijk gevonden. Kenmerkend voor deze gebouwen is de baksteenarchitectuur voor woningen en boerderijen bestaand uit een eenvoudig hoofdvolume met een heldere kapvorm en vergelijkbaar met de aanwezige bebouwing in het stuwwallenlandschap.

Verwevingslandschap

Zoals in de Structuurvisie Losser verwoord, wordt in het 'verwevingsgebied' een menging van functies nagestreefd. Enerzijds vormt het gebied een overgang tussen belangrijke recreatieve en natuurgebieden. Anderzijds is dit het overgangsgebied van de kernen naar het buitengebied. Functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw komen hier bij elkaar. De functie wonen komt hierbij het meest voor.

In het verwevingslandschap liggen verschillende landschapstypologieën; het hoevenlandschap, de jonge ontginningen, beekdalen en stuwwal. Het oude hoevenlandschap ligt hierbij grotendeels in het verwevingslandschap. De afwisseling van de verschillende landschapstypen is belangrijk voor de kwaliteit. De verscheidenheid in landschapstypen moet dan ook worden behouden.

Door functiemenging in het verwevingslandschap komen verschillende bouwvormen, afhankelijk van de functie, voor. Het meest voorkomend is de boerderijvorm, waarbij grote dakvlakken en een lage gootlijn kenmerkend zijn. Nieuwe grote schuren bij agrarische bedrijven zijn vaak uitgevoerd in rode baksteen met groene damwand als beschieting en donkergrijze of rode golfplaat op het dak. Gevels van machinebergingen kunnen hierbij ook geheel zijn voorzien van damwandprofielen.

Agrarisch landschap

In het agrarische landschap, zoals genoemd in de Structuurvisie Losser, staat de agrarische sector centraal. Het landschap bestaat hoofdzakelijk uit het landschapstype jonge ontginningenlandschap en leent zich goed voor verdere schaalvergroting van activiteiten. Het doel is om in de toekomst voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven te kunnen bieden, zodat een duurzame en rendabele agrarische sector blijft bestaan.

Kenmerkend voor het jonge ontginningenlandschap is het open karakter en de lijnvormige beplanting tussen de percelen. De erven zijn niet groot en de bebouwing is op grotere afstand zichtbaar.

Stuwwallenlandschap

In de voorlaatste ijstijd is, door het verschuiven van het ijs door Nederland, in de omgeving van Losser opvallend veel reliëf ontstaan. Als gevolg hiervan kenmerkt de landschappelijke structuur zich door de vele gebogen lijnen en hoogteverschillen in het landschap. Op de ontstane 'dekzandeilanden' is het kampen- en essenlandschap gevormd. Een goed voorbeeld van zo'n 'zandeiland' is de Elfterheurne met de Lutter Esch en Bavel's Esch. Afwisselend kent het landschap diverse loofbossen met beuken en eiken, aangeplant met gebruiksbos. Erfbeplanting van oude erven en de landschappelijke beplanting lopen vaak in elkaar over.

De eerste bewoners van het gebied vestigden zich op de hellingen van de stuwwal. Ontginning vond plaats vanuit losstaande boerderijen waardoor eenmansessen ontstonden. Bebouwing werd hier schijnbaar ordeloos ten opzichte van elkaar en de openbare weg gesitueerd. De boerderijen zijn vanaf de openbare weg goed te zien, maar dat is bij de situering van de gebouwen/boerderijen niet van belang geweest, met uitzondering van enkele villa's.

Meestal bestaat de bebouwing op het erf uit meerdere gebouwen zoals schuren en veestallen. Oude schuren zijn vakwerkschuren. Nieuwere schuren hebben vaak een flauwere dakhelling dan de oude. Kenmerkend is dat tussen de schuren op een erf vaak bomen staan. Het type Hallehuis is de meest voorkomende boerderijvorm in het gebied. Kenmerkend voor dit boerderijtype zijn zadeldaken met rechte beëindiging, de grote dakvlakken en de lage goten. Ook komt het regelmatig voor dat boerderijen zijn voorzien van meer dan één kap. Eventuele tweede bedrijfswoningen zijn meestal aan de voorzijde aangebouwd aan de oorspronkelijke boerderij. Deze zijn voorzien van een lagere kap en krijgen aan één zijde in het verlengde van het dakvlak van de oorspronkelijke boerderij. Vrijstaande tweede bedrijfswoningen hebben vaak weinig streekeigen kenmerken. Soms zijn de voor- en/of achtergevel van de boerderij rijk gedetailleerd en/of voorzien van dakkapellen.

Nieuwe woningen in het gebied wijken af van de hierboven genoemde gebiedskenmerken. De daken van deze woningen kunnen zijn voorzien van riet. Ook komt het voor dat gevels van villa's wit zijn geschilderd of zijn voorzien van een ander kleur metselwerk of dakpan. Nieuwe grote schuren bij agrarische bedrijven zijn vaak uitgevoerd in rode baksteen met groene damwand als beschieting en donkergrijze of rode golfplaat op het dak. Gevels van machinebergingen kunnen hierbij ook geheel zijn voorzien van damwandprofielen.

Beekdal

Het landschapstype Beekdal wordt gevormd door de gebieden rond beken, waaronder het gebied rond de Dinkel en de aansluitende beken. Deze vormen een landschap van nationale betekenis. Uniek in Nederland zijn de natuurwaarden en de vorm van de beken.

3. Extra maatregelen om de beeldkwaliteit te bevorderen

Naast het sturen op kwaliteit vanuit de gebiedskwaliteiten met bijbehorende ambities, kunnen andere middelen worden ingezet om een hoge beeldkwaliteit te bereiken. De volgende stimulerende maatregelen kunnen de volgende jaren in beleid worden vertaald:

Gronduitgifte. Aan de randen van wijken/bedrijventerreinen waar meer beeldkwaliteit wordt verwacht kunnen de grondprijzen worden afgestemd op de extra inspanning ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Kwaliteit openbare ruimte stimuleren door in privaatrechtelijke overeenkomsten het aanbrengen en behouden van erfscheidingen te regelen

Voor bedrijventerreinen de kwaliteit van de openbare ruimte stimuleren door in de initiatieffase in het ontwerp aandacht te geven aan groenprofielen, hekwerken en parkeeroplossingen. In de beheersfase parkmanagement te organiseren voor in ieder geval het onderhoud van de openbare ruimte.

Het stimuleren van prijsvragen voor jonge architecten. Gemeente als voorbeeldfunctie voor de gebouwde omgeving.

Stimuleren van individueel/collectief opdrachtgeverschap.

Organiseren van maatschappelijke debatten door lokaal platform beeldkwaliteit.

4. Inkadering van het welstandsbeleid

De essentie van het welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied. Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.

Hieronder wordt op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden ingegaan.

- Welstand en beeldkwaliteit in groter verband
Het handhaven en liefst versterken van de beeldkwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Beeldkwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden. Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidlijnen uit andere beleidsvelden.

- Welstand en het bestemmingsplan
Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan vrijwel niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen aan een gebouw stellen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen, zoals bijvoorbeeld de maximale nok- en goothoogte.

Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de betreffende welstandscriteria ondergeschikt. Het bestemmingsplan is formeel juridisch bindend. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze.

- Welstand en openbare ruimte en groenbeleid
De openbare ruimte en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Bebouwing waarover welstand in het geval van aanpassingen en veranderingen adviseert om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen. De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte en andersom een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting draagt positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat. Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de welstandsnota met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

- Welstand en omgevingsvisie provincie Overijssel
Op 1 juli 2009 is door provinciale staten van Overijssel de Omgevingsvisie en de daarbij behorende Verordening (waarin het beleid juridisch is verankerd) vastgesteld. Aan de hand van de thema's "duurzaamheid" en "ruimtelijke kwaliteit" is algemeen omschreven welke taken tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren. Deze thema's zijn leidend voor alle beleidskeuzes die gemaakt worden:

Duurzaamheid:
Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien (dat uit zich in bijvoorbeeld zuinig ruimtegebruik, wateropgave en een bijdrage aan reductie van broeikasgassen).

Ruimtelijke kwaliteit:

Elke ontwikkeling, elk project moet iets bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De essentie van handelen met ruimtelijke kwaliteit is dat het leidt tot een omgeving die mooi is, klopt, iets toevoegt en een tijd mee kan. Kortom ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd als datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt, wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Welstandsbeleid heeft met name betrekking op het thema 'Ruimtelijke kwaliteit'.

Door middel van 'gebiedskenmerken' wordt aangegeven hoe een ontwikkeling kan worden uitgevoerd, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit gebeurt door zogenaamde gebiedskenmerken te "verbinden" aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

- 1 natuurlijke laag (in en op de bodem);
- 2 laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- 3 stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- 4 lust- en leisure-laag (toerisme, recreatie en landgoederen). Deze laag gaat over beleving en identiteit.

De bij de Omgevingsvisie behorende bijlage 'Catalogus Gebiedskenmerken' geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden, wat daarin van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt.

- Welstand en monumentenbeleid

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt.

Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de (gemeentelijke) monumentencommissie. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads- en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing.

Het bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is eveneens aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de Rijksdienst.

Gemeentelijke monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf uitgegaan te worden. Bij een omgevingsvergunning voor activiteit monument wordt de (gemeentelijke) monumentencommissie om advies gevraagd. Een beslissing wordt genomen door Burgemeester en Wethouders. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke monumenten anderzijds is dat alleen de rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet.

5. Ontwikkelingen met specifieke welstand

De gemeente kan al dan niet op verzoek van de burger, een gebied aanwijzen waar zij een nieuwe ontwikkeling voor staat. Voor deze nieuwe ontwikkeling kan een nieuw bestemmingsplan en/of een nieuw, voor dat gebied geldend beleid gemaakt worden. Dergelijke specifieke beleidskaders worden doorgaans beeldregie-/ of beeldkwaliteitplannen genoemd. Zij regelen het nieuwe beleid voor een specifieke locatie en vervangen daarmee het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota.

Indien er geen nieuw beleid door de Raad vastgesteld is, geldt de huidige nota. In een beeldregieplan wordt aangegeven, welk beleid en welke criteria er op het bouwwerk van toepassing zijn als het bouwwerk gerealiseerd gaat worden. Het toekomstige beleid, gericht op het beheer van de bebouwing, is hiermede direct door de gemeenteraad vastgesteld. In de gemeente Losser is alleen het beeldkwaliteitplan 'De Saller' op dit moment actueel.

Ook voor specifieke bouwwerken kan objectgericht welstandsbeleid gemaakt worden. Voor serrestellen geldt in de gemeente Losser de notitie: 'Serrestellen in Noordoost Twente: maatwerk binnen heldere grenzen' (december 2007).

6. Sturingsinstrumenten

bouwregelgeving: 3 soorten		
regel-kader	regelt	gaat dus over
bestemmingsplan	waar wordt gebouwd	lokatie
	wat wordt gebouwd	functie
	hoeveel wordt gebouwd	volume
welstandsnota	hoe wordt gebouwd	situering in detail [erf]
	(staat 't WEL ?)	vorm (en betekenis)
		materiaal, kleur, details
bouwbesluit	hoe wordt gebouwd	constructie en techniek
	(STAAT 't wel?)	(brand)veiligheid

Bovenstaand schema laat de soorten bouwregelgeving zien die bij een reguliere bouwaanvraag van belang zijn.

Het laat ook zien wat met het betreffende sturingsinstrument ('regel-kader') geregeld kan worden en waar het dus over gaat.

7. Nieuw reclamebeleid

De gemeente Losser is ten tijde van de vaststelling van deze welstandsnota bezig met het opstellen van nieuw reclamebeleid voor haar grondgebied. De reclamecriteria in deze welstandsnota zijn ter overbrugging en vervallen zodra het nieuwe reclamebeleid is vastgesteld.

8. Evaluatie

De Woningwet schrijft voor dat zowel het welstandsbeleid als de welstandsnota jaarlijks moeten worden geëvalueerd. Zowel burgemeester en wethouders (art 12c Ww) als de stadsbouwmeester (art 12b3 Ww) stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de stadsbouwmeester de portefeuille wethouder.

Omdat de gemeente Losser vanaf eind 2013 werkzaam is met een nieuwe welstandsnota, zal in aanvulling op de genoemde reguliere evaluaties, twee jaar na vaststelling van de nieuwe welstandsnota een evaluatie van de nieuwe werkwijze en welstandsniveaus plaatsvinden.

9. Begrippenlijst

A

Aanbouwen: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedrager: Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Architectonische kwaliteit: Ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk

Asymmetrisch dak: Zadeldak met twee verschillende goothoogtes en/of dakhellingen.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bestrating: Verharding in de vorm van straatstenen of tegels.

Bijgebouw: Een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw en niet direct toegankelijk is vanuit dat hoofdgebouw.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.

Bungalow: Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Buitengebied: Het gebied, dat niet in de bebouwde kom(men) van de gemeente Losser ligt.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Compositie: Ordening van de verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing.

Conformereren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek tussen het dak en de aanliggende vloer.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Dwarskap: Kap waarbij de noklijn haaks op de weg ligt.

E

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

Evenwichtig: Passend binnen compositie.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: de hoogte van de horizontale snijlijn van het dakvlak met het gevelvlak tot aan het peil, ondergeschikte bouwdeelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I
Individueel gebouw: Zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K
Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kapvergroting: Vergroting van het dak door middel van een dakopbouw.

Karakter: Kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing).

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Kilkeper: Dakrib op de binnenhoek van twee dakschil- den.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L
Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toege- kende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Langskap: Kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaan- de) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M
Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemid- delde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Dak met een geknikte vorm, waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Volume van het gebouw of bouwdeel.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N
Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologi- sche, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok: Horizontale snijlijnen van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O
Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelvelden, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Piramidedak: Dak met vier gelijkvormige, driehoekige vlakken, die in een punt in de nok samenkomen.

Plaatmateriaal: Bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijvoorbeeld trespa) of staal (vlak of met profiel) meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Rijtjeshuis: Huis als onderdeel van een rekks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Risaliet: Gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in het midden of op de hoeken

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Schuur: Bijgebouw ten behoeve van opslag.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Spiegel: Gedeelte, gedekt met dakpannen, in een dakvlak van een stolp die voor het overige met riet is afgedekt.

Straatzijde: De zijde van een gebouw die is toegekeerd naar de weg of naar openbaar groen.

Stijl: 1. Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
2. Kolomvormige draagconstructie (bij stolp boerderij).

T

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare(voelbare) structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditioneel: Gebouwd volgens oude gewoonten.

Trendsetter: een klein bouwplan dat als standaard voor een bepaalde straat of bij een bepaald bouwblok is aangewezen door de welstandscommissie, met als doel het bewaren van de samenhang en de ritmiek van het straatbeeld waar dit van belang is voor de beeldkwaliteit.

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Een gebouw dat als vergroting van een staande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

V

Verdieping: bouwlaag

Vliering: Bergruimte in de nok van een kapconstructie.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Schilddak met aan voorzijde kleiner dakvlak als aan achterzijde, specifiek voor boerderijen.

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zicht vanaf de openbare weg en openbaar gebied: Alle gevel(delen), welke staande op het openbaar gebied zichtbaar zijn in een jaargetijde.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Zijkant: De zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

Colofon

Welstandsnota Losser

Visie op beeldkwaliteit

Samenstelling:

Het Oversticht te Zwolle

mevrouw M. ten Hove (projectleiding)

mevrouw K. Luchies

de heer D. Baalman

de heer E. Nijhuis

Gemeente Losser

de heer L. Bronkhorst (ambtelijk)

de heer J. Weierink (portefeuillewethouder)

