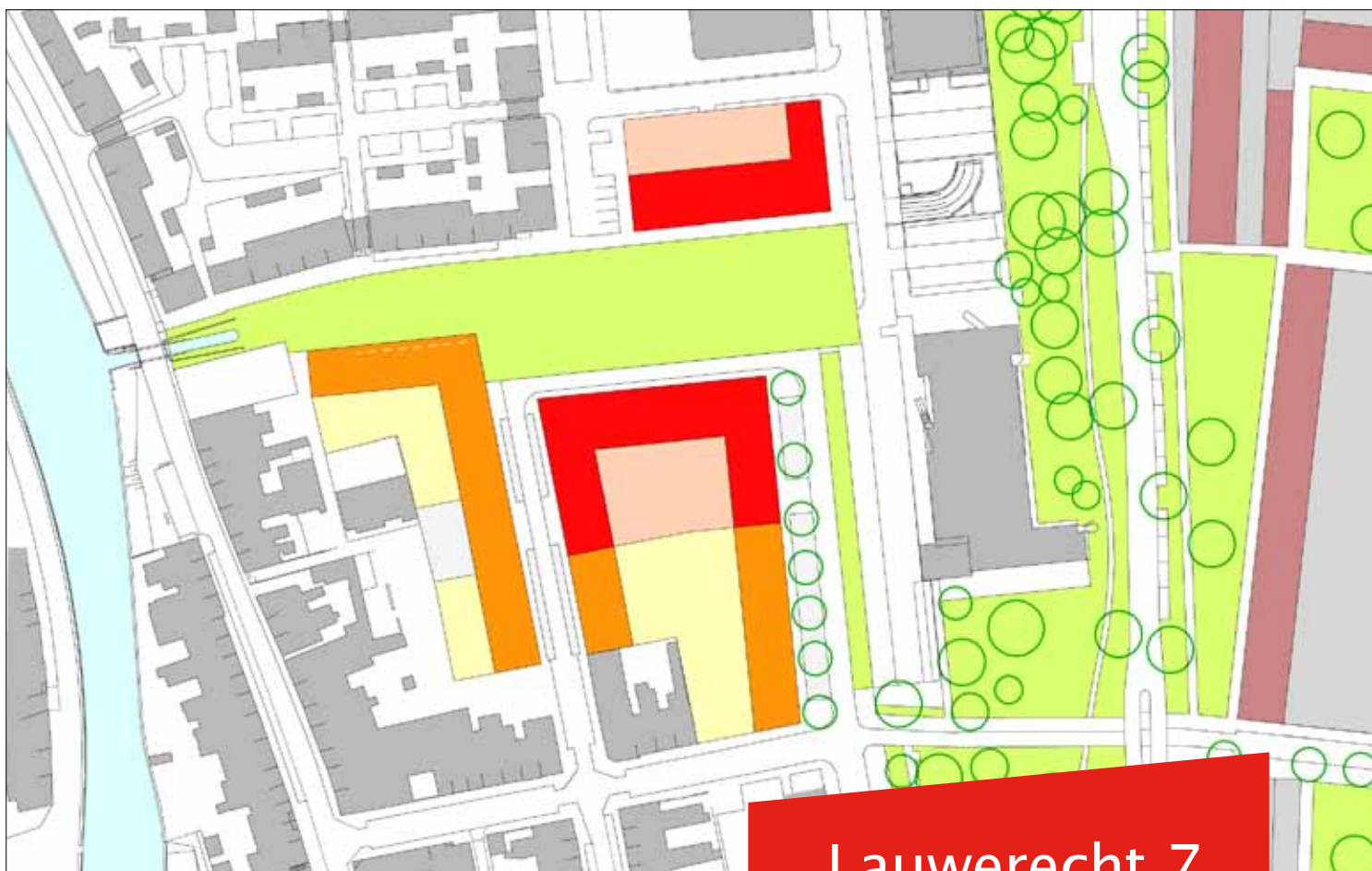


Beeldregieplan “Lauwerecht 7”, Fase 2 Masterplan Talmalaan



Lauwerecht 7



Beeldregieplan “Lauwerecht 7”, Fase 2 Masterplan Talmalaan

oktober 2013

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, REO / S&P
Joris van Haften, REO / S&P

Opdrachtgever

REO / MITROS

Grafische realisatie

REO / S&P / CAD-unit

Versiedatum

18 oktober 2013

Reproductiedatum

oktober 2013

Inhoudsopgave

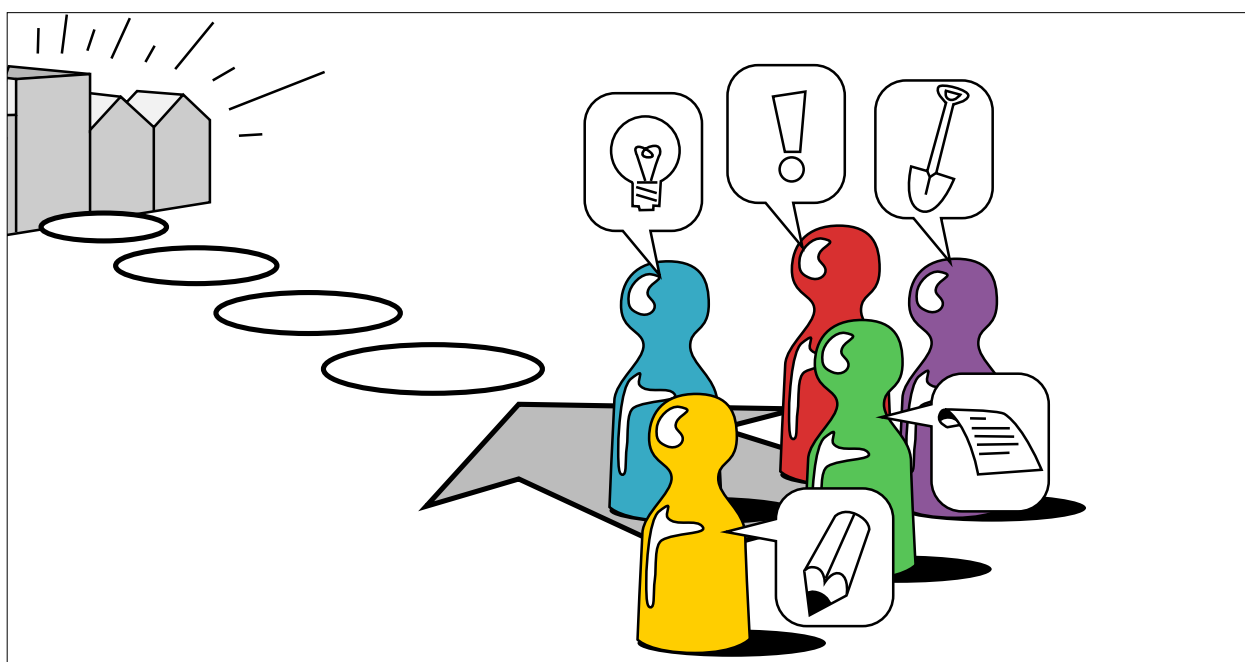
Het Doel van dit beeldregieplan.....	6
Wat is de aanleiding?	7
Inspiratie uit de buurt	8
Het Masterplan Talmalaan.....	9
Eindresultaat	10
De spelregels.....	11
Vervolgstappen	14
Bijlage: Bakstenenpalet.....	15

Het Doel van dit beeldregieplan

Dit beeldregieplan heeft tot doel om spelregels mee te geven voor het ontwikkelen van een bouwplan. Deze spelregels zijn aanvullend op het Stedenbouwkundig Programma van eisen "Fase 2 Masterplan Talmalaan" van november 2011.

De spelregels worden gehanteerd door de initiatiefnemers en hun architect(en). De spelregels moeten de

toekomstige bewoners inspireren om een woning te ontwerpen die bij hun gewenste woonsituatie past. Het hanteren van de spelregels leidt niet tot een vast eindbeeld maar biedt flexibiliteit en variatie. De spelregels bieden ruimte voor de toekomstige bewoners om een aantal beslissingen zelf te kunnen nemen.

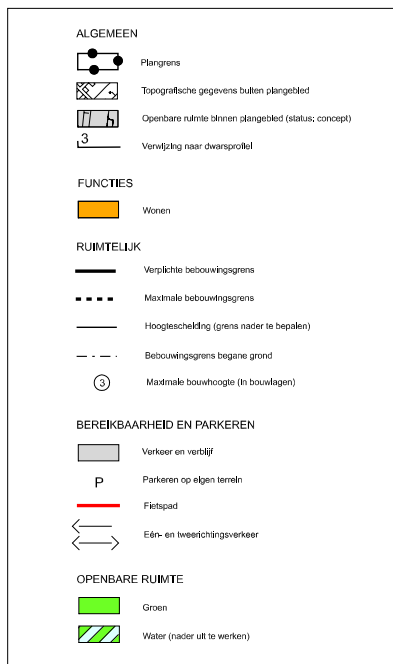
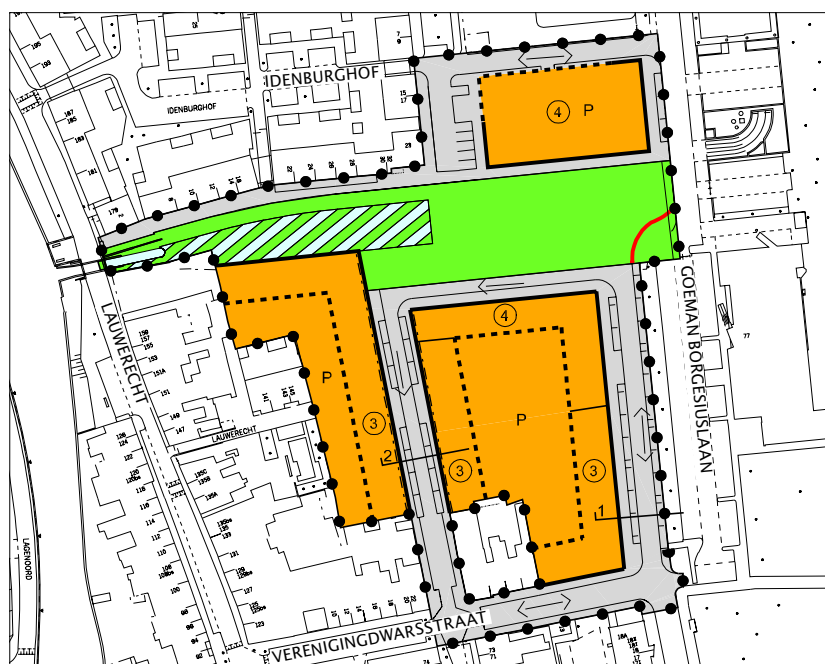


Wat is de aanleiding.

Het plangebied is onderdeel van een grotere herstructureringsopgave van de staatsliedenbuurt en de Lauwrecht. Langs de Talmalaan zijn inmiddels nieuwe woningen gerealiseerd die een eerste aanzet zijn voor kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu. Het deelplan rond de Schermerhornstraat en de Verenigingsstraat is een volgende fase. De ontwikkeling van dit deelplan zal door de toekomstige bewoners zelf ter hand worden genomen. Het gebied en de stedenbouwkundige kaders zijn een prima opmaat voor collectieve zelfbou-

wers. Dit beeldregieplan is van toepassing op de bebouwing aan de westzijde van de Verenigingsstraat (Lauwrecht 7A) en tussen de Verenigingsstraat en de Goeman Borgesiuslaan (7B). Het blok tussen de Idenburgstraat en de Oudlaan wordt later ontwikkeld en valt buiten het bestek van dit beeldregieplan.

Zelf je woonwens bepalen. Wat doe je zelf en wat laat je een ander doen en hoe gaat mijn\ons huis er uit zien. De spelregels in het beeldregieplan bieden een handvat voor de aanpak.



Inspiratie uit de Buurt.

Lauwerecht is een levendige en afwisselende buurt. Bewoners voelen zich betrokken bij hun eigen woningen en dagelijkse woonomgeving. Dat zie je ook in het beeld van de woningen. De woningen staan strak in een rooilijn en vormen de karakteristieke straatjes in dit gebied. De vorm en de kleur van de woningen verraden de individuele inbreng van de bewoners. Dat geeft een levendig beeld. Daar wil het beeldregieplan op verder borduren. De spelregels onderschrijven de collectieve opgave om de samenhangende kwaliteit van de straatjes

in tact te houden en ruimte te bieden voor betrokkenheid en individuele expressie. Hierbij is zowel collectief particulier opdrachtgeverschap als een andere vorm van mede-opdrachtgeverschap mogelijk.

De Lauwerecht zelf is een oude straat. Aan het bochtige verloop is de middeleeuwse oorsprong af te lezen. De lange straat heeft de typische eigenschappen van een organisch gegroeid bebouwingslint. De bebouwing is pandsgewijs ontwikkeld en is divers qua hoogte, breedte, afdekking (kapvorm), en uitstraling. Ondanks deze



diversiteit is er toch sprake van een sterk samenhangend beeld. De continuïteit domineert, de onderbrekingen zijn schaars. De straatinrichting is overal gelijk. De verschillen in bebouwing blijven binnen een vaste bandbreedte, waarbij alle panden naar de straat gericht zijn. De materialen beperken zich tot hoofdzakelijk baksteen, met hier en daar stucwerk. De kozijnopeningen zijn verticaal, de kozijnen van hout, de kozijnkleur licht met kleuraccenten (vooral de voordeuren).

De Verenigingsstraat loopt parallel aan de Lauwerecht, ten oosten ervan. Hier wordt het beeld bepaald door lage arbeiderswoningen, gebouwd rond 1900. Deze zijn aan de voorzijde deels verhoogd en aangepast. Hierdoor is variatie ontstaan in hoogte, kleur en detaillering. De straat is recht en smal, de bebouwing staat in de rooilijn. De straat is geen doorgaande verbinding in het stedelijk netwerk en ligt daardoor wat afgeschermd van de doorgaande verkeersstromen. De locatie Talmalaan Fase 2 ligt aan het noordelijke deel van de Verenigingsstraat, waar nu nog portiekflats van corporatie Mitros staan, en aan het toekomstige groene plantsoen aan de noordzijde, waar nu ook nog het gebouw aan de Schermerhornstraat staat. Deze zijn aan het eind van hun levensduur en zullen plaatsmaken voor de nieuwbouw.



CENTRUM
10 min.
↓
🚲

Het Masterplan Talmalaan.

Het gebied rond de Talmalaan wordt een stedelijke woonwijk. Het Masterplan gaat er van uit dat de Talmalaan niet een scheiding is tussen de wijken Lauwerecht en Tuinwijk-West, maar een verbinding gaat vormen. Belangrijke keuze hierbij is, dat de woningen die aan de Talmalaan zijn gerealiseerd een oriëntatie hebben op de straat en dat de voordeuren van de huizen uitkomen op de straat. Naast de woningen is er een mix van voorzieningen zoals een supermarkt aan de Draaiweg\ Merelweg. Het centrum van de stad is bereikbaar binnen 10 minuten fietsen. Het plan voorziet in een aantal verspreid liggende parkjes tussen de woningen. Deze groene ruimtes dragen bij aan een goede woonkwaliteit en gebruikswaarde voor de omwonenden.

Deze kwaliteiten typeren het gebied. Het beeldregieplan is een verdere uitwerking van het Masterplan en het SPVE.



Eindresultaat

Als het plan gerealiseerd is sluiten de woningen aan op de collectieve kwaliteiten van de wijk en is de individuele woonwens zichtbaar. In de straten Lauwerecht en Verenigingsstraat is het beeld afwisselend, binnen een duidelijke samenhang van inrichting, kleur en materiaal. Dit is de inspiratie voor de nieuwbouw. Door in de rooilijn te bouwen, voordeuren aan de straat te situeren, te parceleren, gebruik te maken van baksteen en te kiezen voor kleuren en materialen die aansluiten bij de in de buurt voorkomende kleuren sluit de nieuwbouw hier bij aan.

Binnen dit uitgangspunt kan vrijheid en variatie worden gezocht in kavelbreedte, hoogte (tot vier bouwlagen), kapvorm en uitstraling/ stijl.

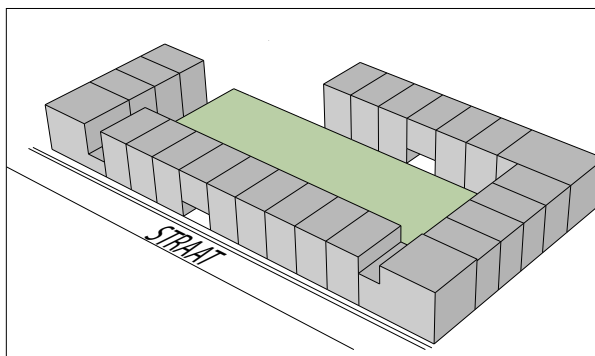
De collectieve zelfbouwers hebben natuurlijk een individuele woonwens en collectief motief (zoals bv. duurzaamheid, ecologisch, sociaal\economisch) om samen te gaan bouwen. Daar horen vormen, materialen en kleuren bij die de groep samen met hun architect(en) kiezen. Het resultaat is een woning met een kwalitatieve samenhang waar nodig en variatie en flexibiliteit waar het kan. Het proces levert betrokkenheid en ontwerplezier.



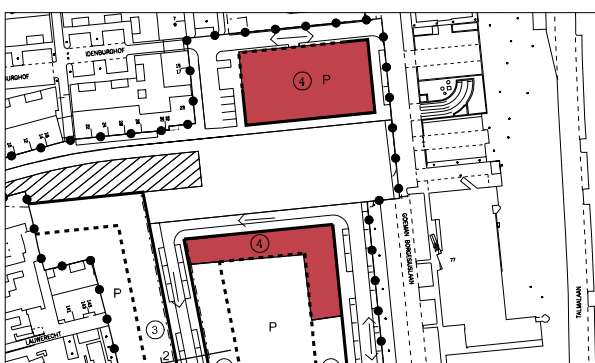
De spelregels

Samenhang

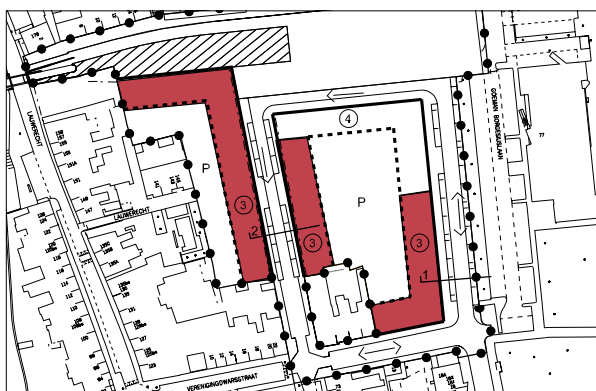
De bouwblokken langs de Schermerhornstraat, de Verenigingstraat en de Goeman Borgesiusstraat zijn gesloten. Dat betekent dat de woningen tegen elkaar gebouwd worden. De bebouwing staat in de rooilijn. NB getoond wordt het blok "lauwerecht 7B", de spelregels zijn van toepassing op zowel 7B als 7A.



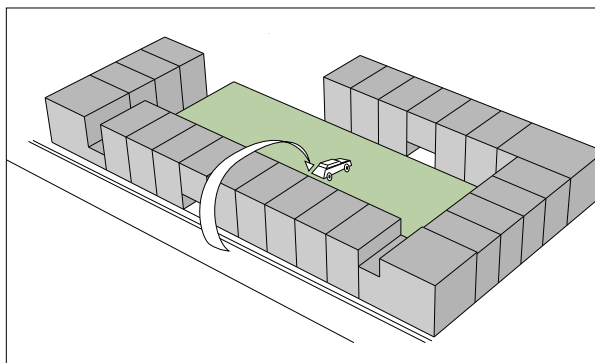
De maximale bouwhoogte voor het deel op hoek van de Schermerhornstraat en de GoemanBorgesiusstraat is 4 bouwlagen (ongeveer 12 meter).



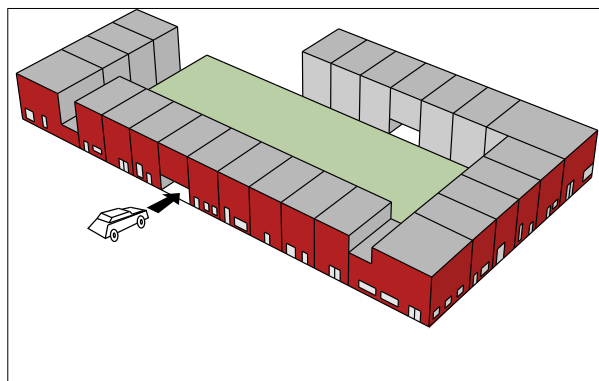
Voor de overige bouwdelen is de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen (9 meter).



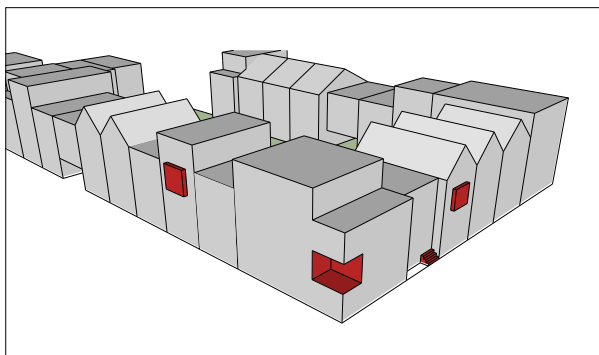
Per woning wordt 1 parkeerplaats op het eigen terrein gerealiseerd. Dat kan op maaiveld, maar er kan een collectieve meerwaarde ontstaan als er voor een gebouwde oplossing wordt gekozen.



De voordeuren komen aan de voorzijde van de woning evenals de toegang tot het binnenterrein voor de parkeerplaatsen. Deze toegang mag worden overbouwd. De plint is levendig, dat wil zeggen: er zijn veel gevelopeningen op de begane grond, zodat er contact mogelijk is tussen de woningen en de straat. Lange gesloten gevels zijn ongewenst.



Buitenruimte voor de woningen komen binnen de gevelrooilijn (geen uitkragende balkons)



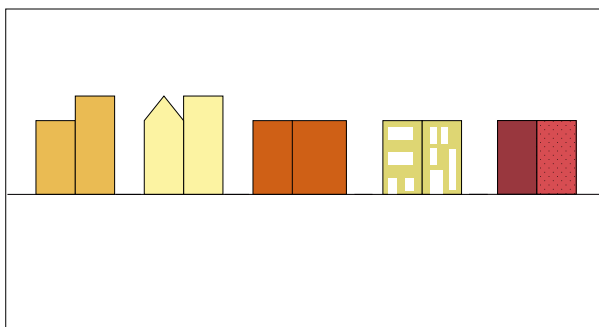
Het materiaal voor alle gevels is baksteen. Gekozen kan worden uit een palet aan kleuren, verbanden, steensoorten etc. Zie ook de bijlage.



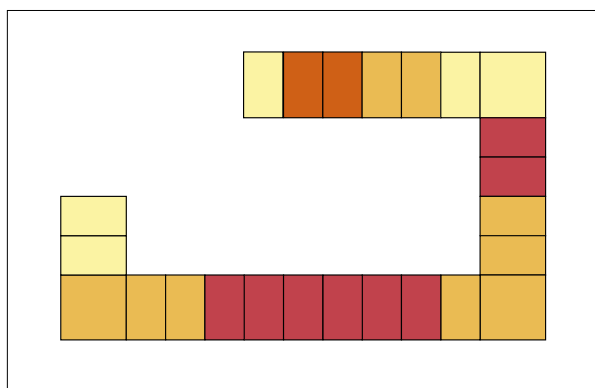
Variatie

Ontwerpen aan een woning kan met een aantal variabelen:

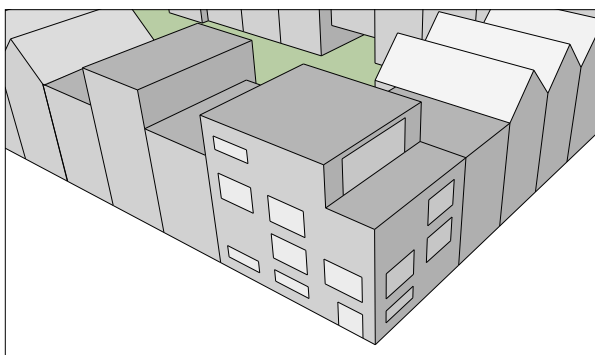
- Bouwhoogte (2, 3 of 4 bouwlagen)
- En kapvorm
- Breedte van de gevel
- De indeling van de gevel



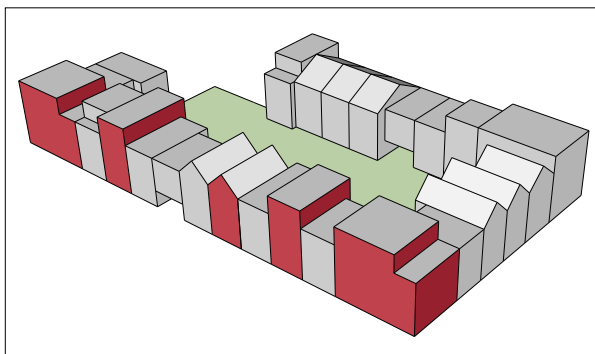
De panden/ woningen zijn geparcelleerd. Dit betekent dat elke (eengezins-)woning dan wel pand met gestapelde appartementen, verschillend is vormgegeven.



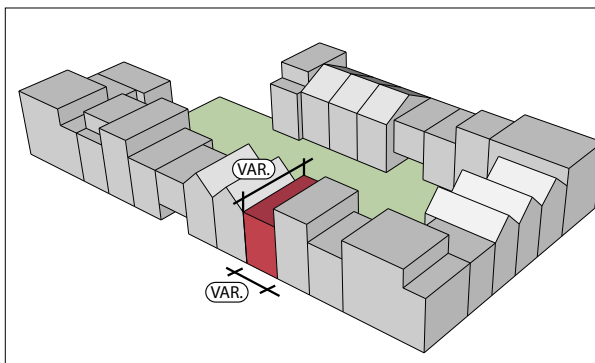
Alle gevels krijgen aandacht. Er moet voorkomen worden dat er “dode” of “blinde” zijgevels worden gerealiseerd.



Bij verschil in hoogte van de woningen die tegen elkaar worden gebouwd, is de hogere zijgevel van hetzelfde materiaal (kwaliteit) als de voorgevel.



Variabele maatvoering voor gevelbreedte en bouwdiepte, in principe binnen de rooilijnen aangegeven op de uitgangspuntenkaart op pagina 7.



Details:

Zorgvuldig, verfijnd en duurzaam.

- Hoogwaardige materialisering
- Integreeren van hemelwaterafvoer
- Erfscheidingen zijn mee ontworpen
- Kastje voor nutsvoorzieningen ed. moeten binnen de rooilijn worden gerealiseerd.



Vervolgstappen

De gemeente zal in opdracht van Mitros uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte formuleren. Dit zal samen met het globale plan worden gepresenteerd aan de omwonenden. Zie hiervoor ook het procesvoorstel.

Bijlage: Bakstenenpalet

