



HERONTWIKKELING TERREIN DE GROTE ZWAAN DE LUTTE

“aan de rand van de stuwwal midden in het coulisselandschap”

BEELDKWALITEITSPLEIN
OKTOBER 2022

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR



HERONTWIKKELING TERREIN DE GROTE ZWAAN DE LUTTE

"aan de rand van de stuwwal, midden in het coulisselandschap"

BEELDKWALITEITSPLAN - 12 OKTOBER 2022



Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Jow Wonen - thuis in ontwikkeling gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever tot stand gekomen.

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

LOCATIE EN LANDSCHAP	4
BEELDKWALITEITSEISEN	14
BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK	20

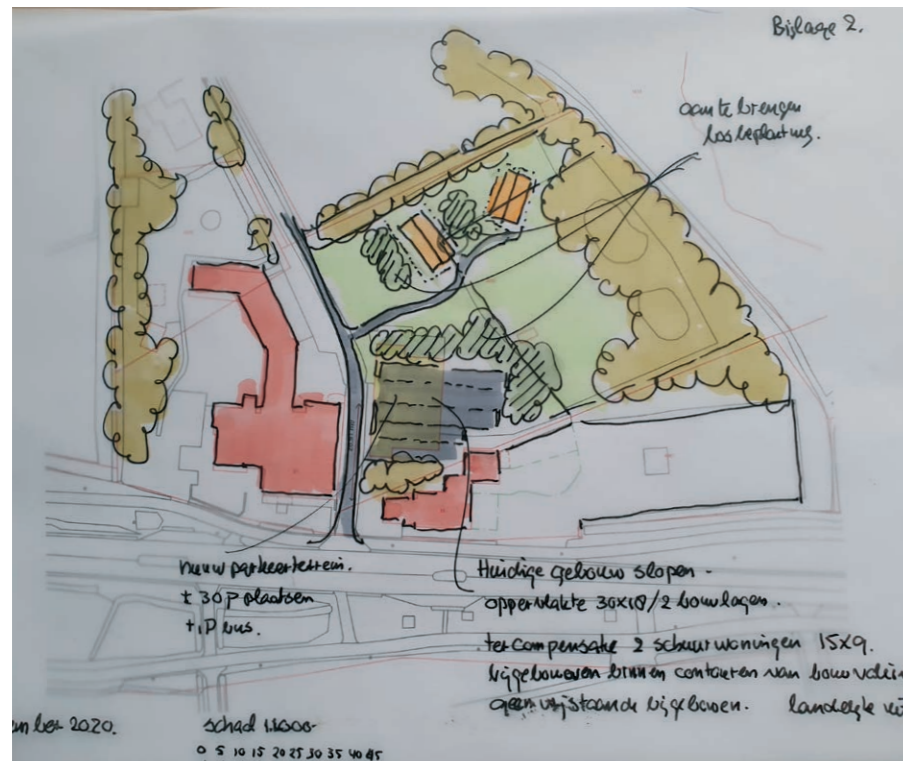
LOCATIE



Locatie nieuw te ontwikkelen bouwkavels

OPGAVE

De opgave betreft het inpassen van een aantal bouwkavels in het landschap. De kavels worden gesitueerd op de locatie van een huidig te slopen gebouw dat onderdeel is van het hotel de Grote Zwaan. Onderdeel van de opgave is het situeren van een nieuwe parkeerplaats dat aansluit op de ingang van het hotel en wordt afgeschermd door beplanting. Het behouden van de openheid van het landschap is een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp.



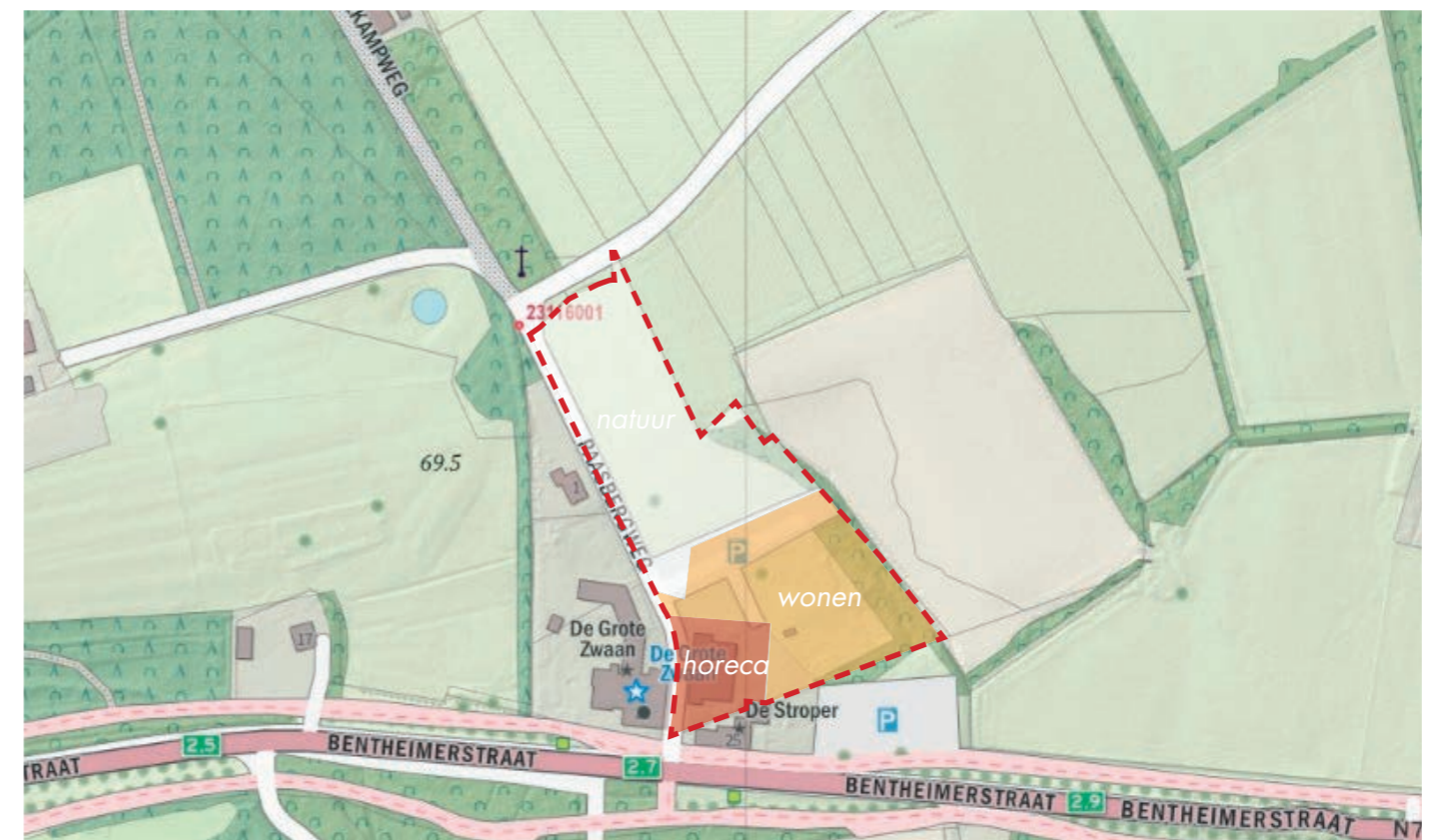
Stedenbouwkundige en landschappelijk gewenste situatie (Gemeente Losser, november 2020)



Ruimtelijke en landschappelijke context (Gemeente Losser, november 2020)



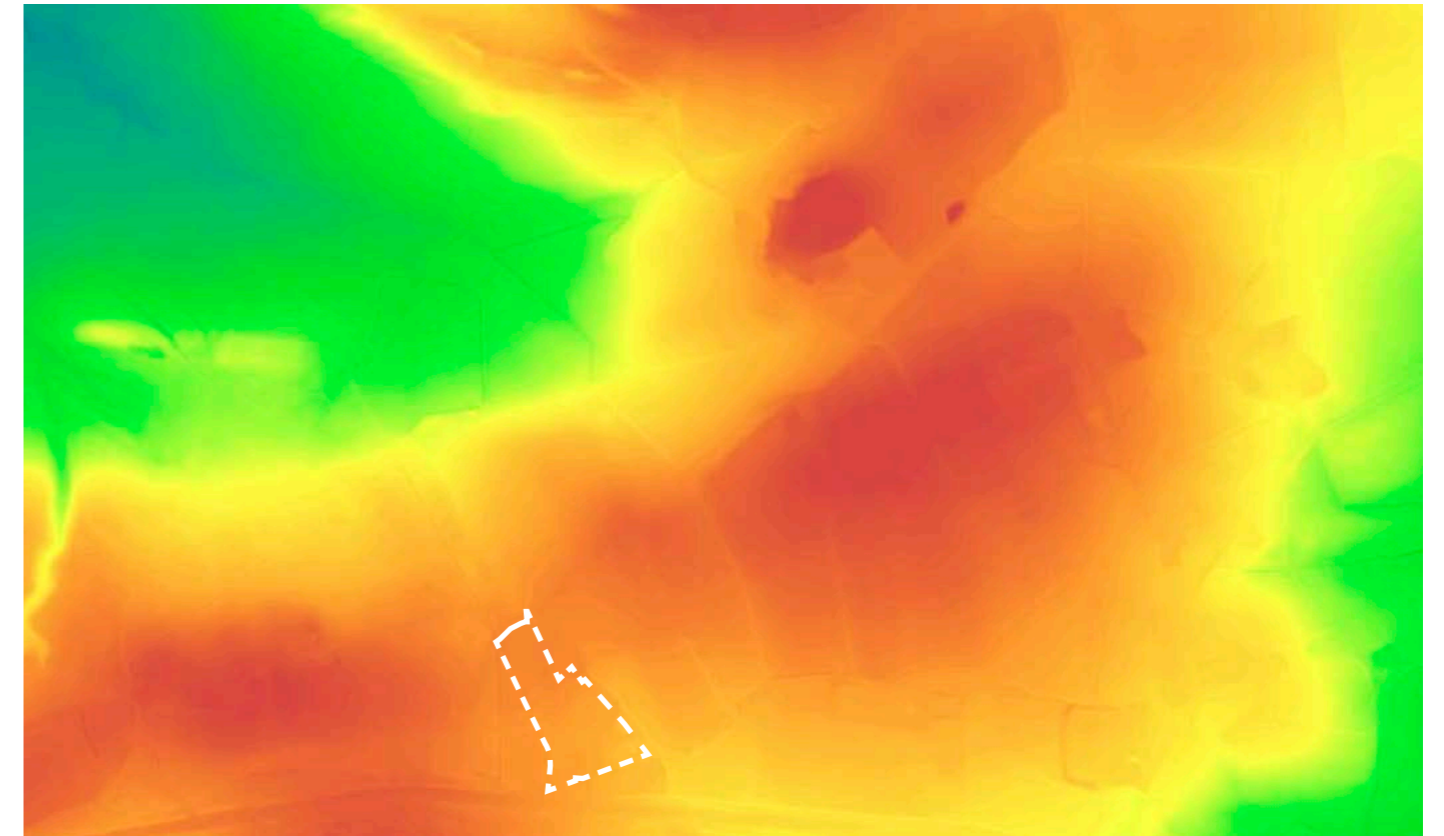
Functies bestaand bestemmingsplan



Functies nieuw bestemmingsplan

LIGGING IN HET LANDSCHAP

Hotel de Grote Zwaan is gelegen op een kleine stuwwal in het landschap. Dit is een verhoging in het landschap, veroorzaakt door opstuwend ijs in de ijstijd. In het landschap zijn verschillende landschappelijke elementen aanwezig. Het landschap wisselt zich af met dichte bossen open velden. Op de historische kaart uit 1900 is te zien dat deze veldjes zijn omzoomd met houtwallen. Deze veldjes heten kampen (dit zijn eenmansessen) en aan de rand hiervan zijn boerderijerven gesitueerd. Het landschap is ten opzichte van 1900 weinig veranderd. De open structuren zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Wel zijn er veel houtwallen verdwenen, waardoor het landschap opener is geworden. Hotel de Grote Zwaan bevindt zich aan zo'n open veld.



Ligging op kleine stuwwal in het landschap



Historische kaart uit 1900

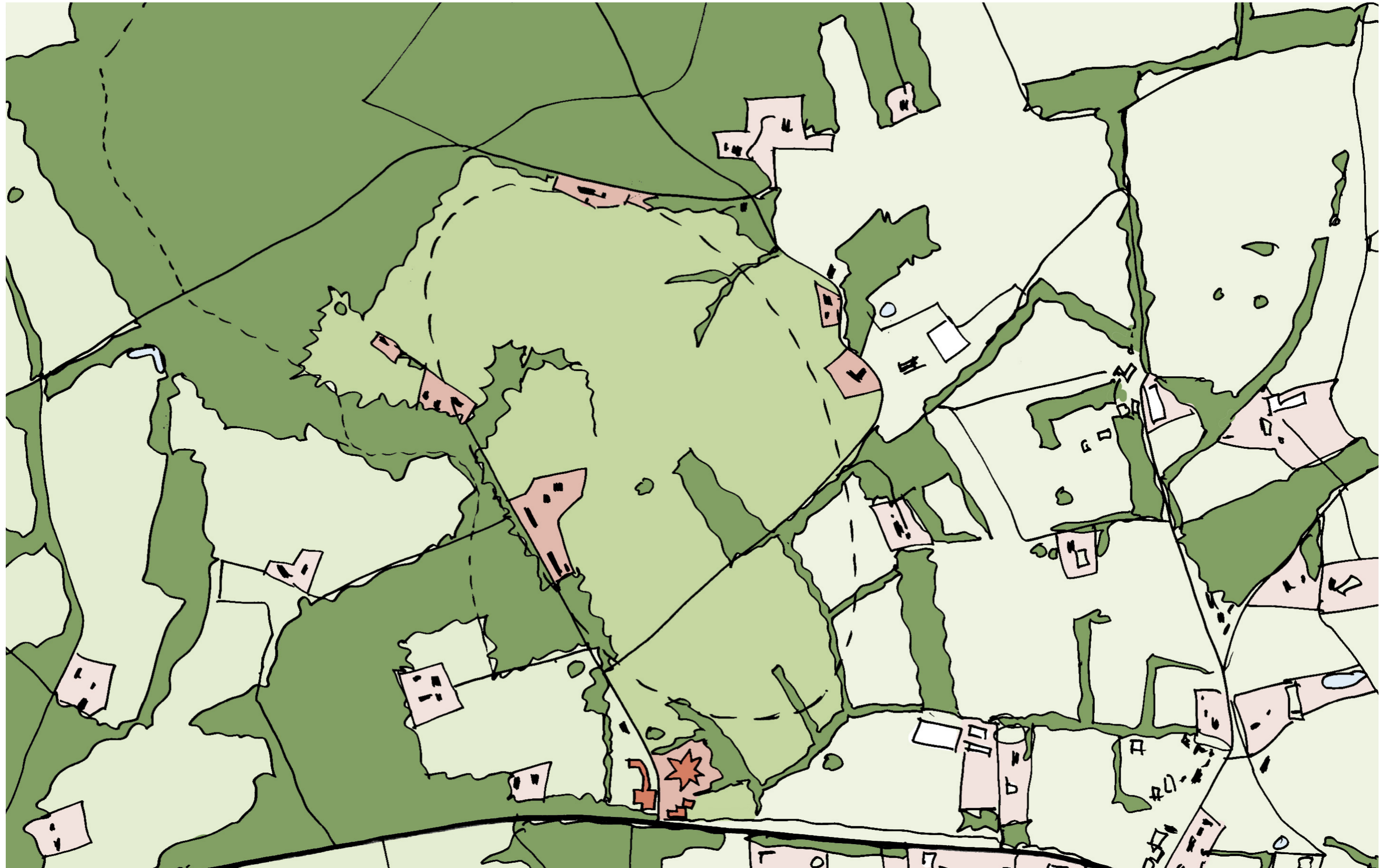


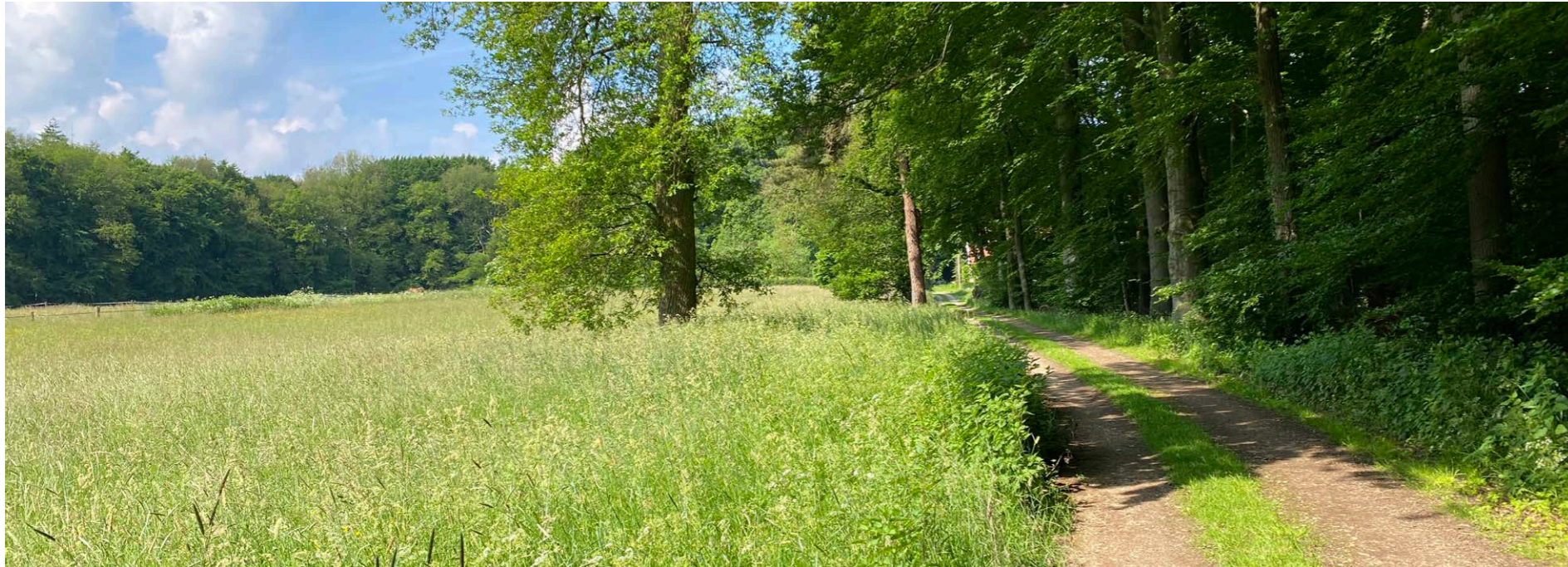
Het huidige landschap



Het open landschap dat wordt omzoomd door houtwallen en bos; aan de randen de boerderijen.

LANDSCHAPSTRUCTUUR





Landweggetjes



Wandelroutes in de omgeving



Landschappelijke hekwerken langs paden



Mariakapel Middelkaamp

HUIDIGE SITUATIE ONTWIKKELLOCATIE



De ontwikkellocatie gezien vanuit het landschap



De ontwikkellocatie gezien vanaf de Bentheimerstraat



Te slopen bebouwing 530 m²



Het te slopen gebouw



Panorama van de te ontwikkelen locatie



Het projectgebied gezien in de richting van het te slopen gebouw



Bestaande mooie wilg op het terrein



Verharding naast te slopen gebouw



Bestaande kikkerpoel op het terrein



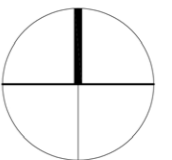
Inmeting projectlocatie

BEELDKWALITEITSEISEN

INRICHTINGSPLAN



0 5 10 15 20 25 50 Meter



INFRASTRUCTUUR



- Aansluiting op wandelroute vanaf de parkeerplaats door nieuw natuurgebied d.m.v. gemaaid pad door het gras.
- Paasbergerweg in asphalt als ontsluitingsweg.
- Erftoegangsweg naar nieuw te ontwikkelen woningen in klinkerverharding (strackstones of gebakken klinkers).
- Parkeerplaats hotel in klinkerverharding (strackstones of gebakken klinkers) of deels in grasverharding met uitstapstroken.
- Overloop parkeren hotel langs de Paasbergerweg in grasverharding met uitstapstroken van betonstraatstenen.



Gemaaid pad



Erftoegangsweg en parkeerplaats van klinkerverharding



Parkeren op grasverharding met uitstapstroken

GROENSTRUCTUUR



- Weiland omvormen tot nieuwe natuur met bloemrijk grasland.
- Landschappelijke bomen aanplanten, gebiedseigen soorten.
- Bestaande houtwal rondom kavels deels ontdoen van struiklaag en aanvullen met gebiedseigen boomsoorten.
- Houtwal rondom nieuwe parkeerplaats van het hotel met gebiedseigen inheemse struiken. Hoogte tot ca. 5 meter.
- Berm langs Paasbergerweg inzaaien met gras.



Natuurontwikkeling bloemrijk grasland



Nieuwe houtwal rondom parkeerplaats



Bestaande houtwal met zicht op het landschap

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

- Beukenhaag op perceelsgrens deels 1,80 meter en deels 1,20 meter hoogte (zie kavelpaspoort).
- Overgang perceel naar achterliggend landschap d.m.v. bestaande houtwal met zicht op het landschap.
- Overgang perceel naar zuidelijk gelegen parkeerplaats d.m.v. nieuwe houtwal met gebiedseigen inheemse struiken.



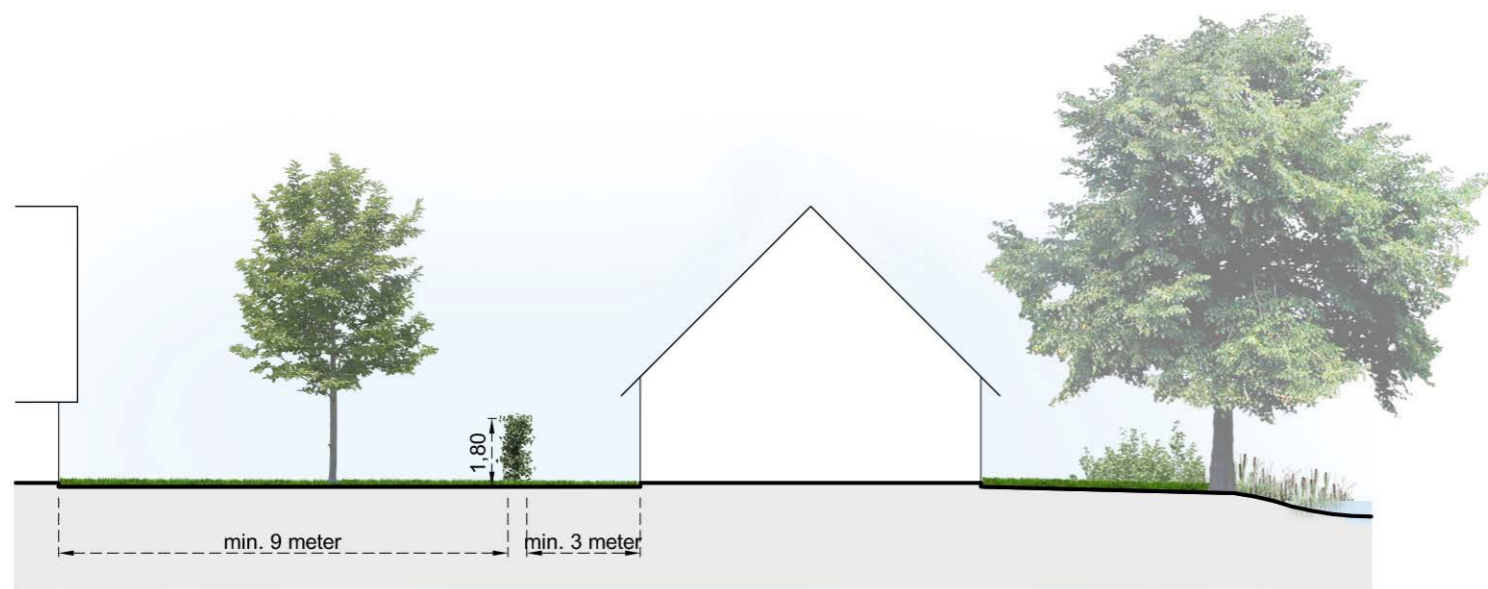
Houtwal met zicht op landschap



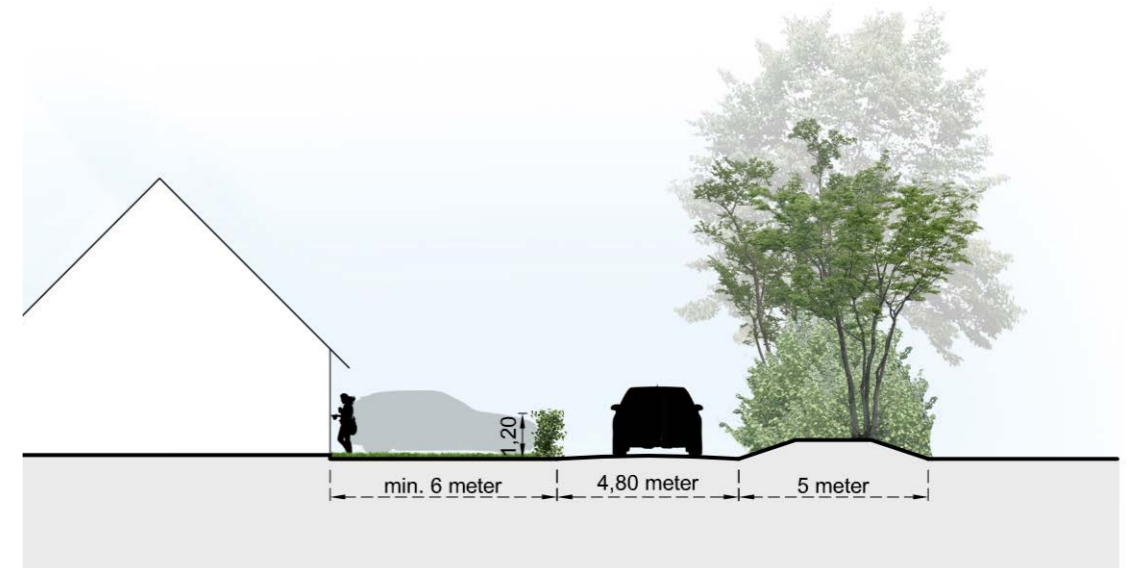
Beukenhaag voorzijde woningen 1,20 meter hoog



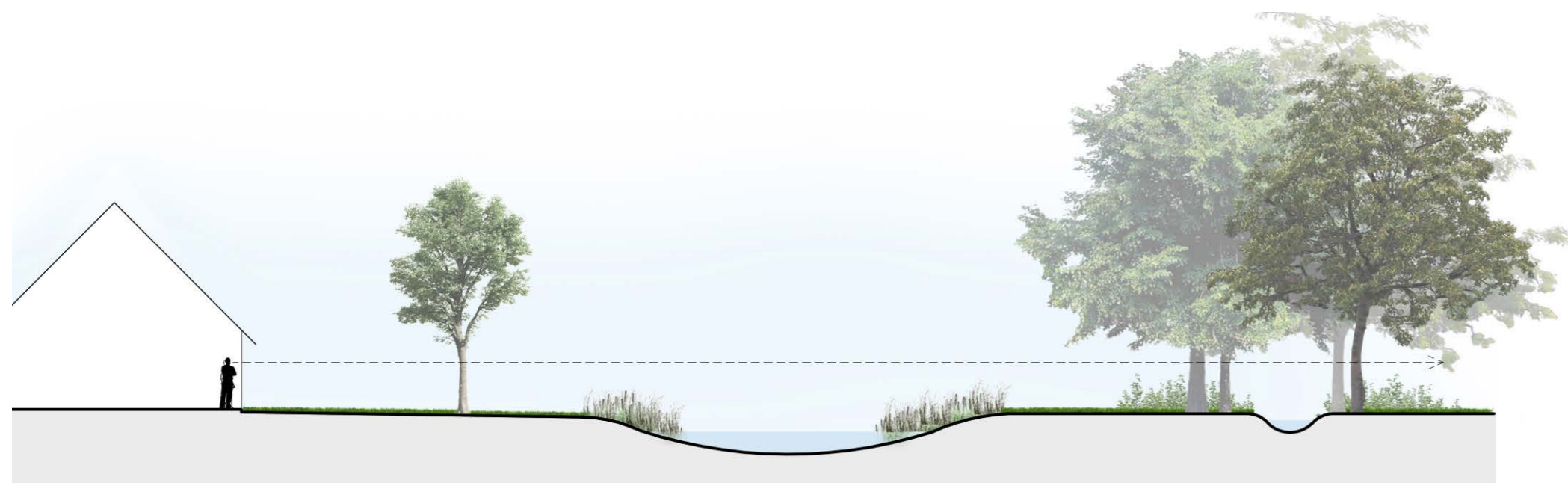
Beukenhaag tussen percelen van 1,80 meter hoog



Erfgrens tussen percelen



Overgang perceel naar rijbaan en parkeerplaats met houtwal



Overgang perceel naar achterliggend landschap

BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

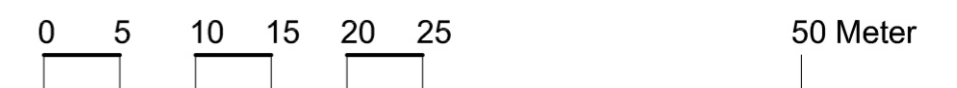
VERKAVELINGSPLAN



- Nieuwbouw situeren op bouwvlak, woning van max. 15 bij 9 meter.
- Geen bijgebouwen.
- Afstand woning tot aan erftoegangsweg minimaal 6 meter.
- Minimale afstand tussen twee woningen is 9 meter.
- Ruimte voor parkeren van twee auto's op eigen terrein.
- Rooilijnen parallel met erfgrans.
- Afstand gebouw tot perceelsgrens minimaal 3 meter.
- Regenwater opvangen op eigen terrein.

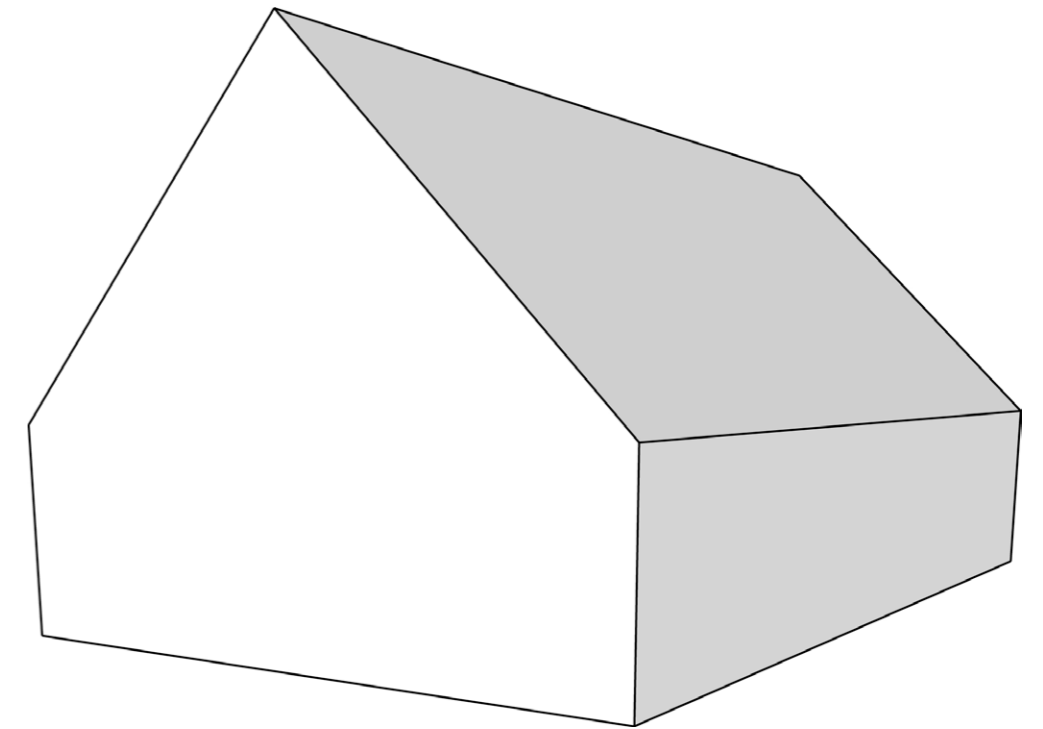
LEGENDA

	tuinperceel
	bouwvlak woning van max. 15 bij 8 meter
	bestaande houtwal vrijhouden van onderbegroeiing t.b.v. zicht op landschap
	nieuwe houtwal gebiedseigen inheemse struiken en bomen
	vrije zone rondom poel vrijhouden van (bij)gebouwen
	kadastergrens



HOOFDOPZET MASSA EN VORM

- Vrijstaande woning bestaat uit één hoofdvolume.
- Het karakter van de woning is een schuurwoning.
- Maximaal oppervlakte van 15 x 9 meter met de berging binnen het bouwvolume.
- Bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap.
- Goothoogte max. 2,80 meter; bij asymetrische kapvorm één zijde max. 3,80 meter.
- Nokhoogte max. 9 meter.
- Sobere en landelijke uitstraling.



Één hoofdvolume



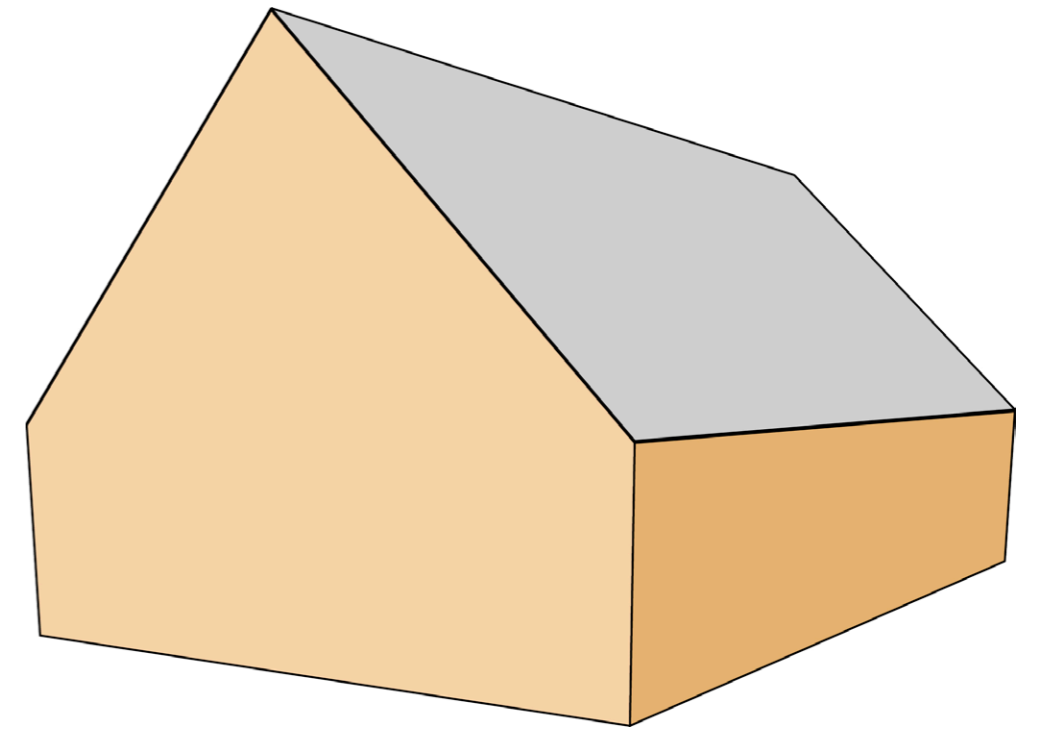
Één bouwvolume



Schuurwoning

GEVELS

- Metselwerk, stucwerk, houten geveldelen of glazen delen.
- Natuurlijke kleur van materialen: roodbruin – bruin - wit - antraciet - zandkleurig – zwart.
- Verschil in kleurtinten tussen de verschillende woningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd met behoud van individualiteit.
- Accentwerking met geveldelen van hout in natuurlijke of donkere houtkleur als drager voor de samenhang tussen de woningen.
- Gevelopeningen verhouden zich tot / reageren op de vorm van het basisvolume.



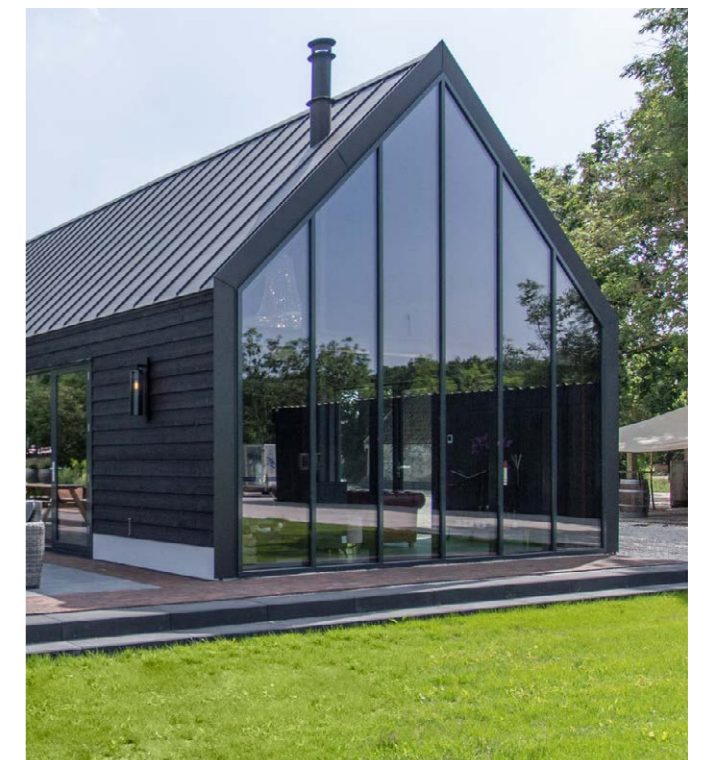
Wit stucwerk



Houten betimmering



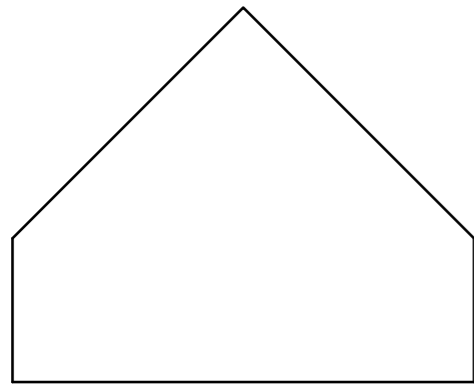
Gevel van metselwerk



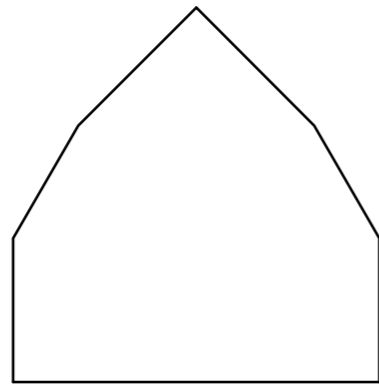
Glazen pui

DAKEN

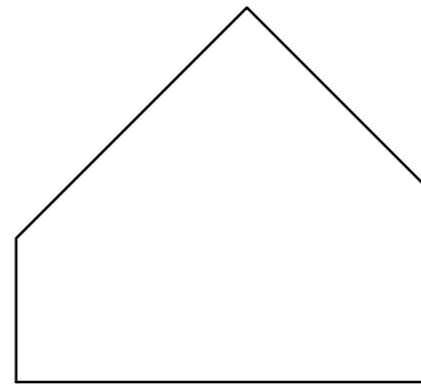
- Woningen hebben een zadeldak, mansardekap of asymmetrische kapvorm.
- Dakvormen en materialisatie van de verschillende woningen op elkaar afstemmen.
- Dakpannen, zinken dakbedekking of riet.
- Vlakken met zonnepanelen.
- Kleur van dakpannen: zwart of antraciet.



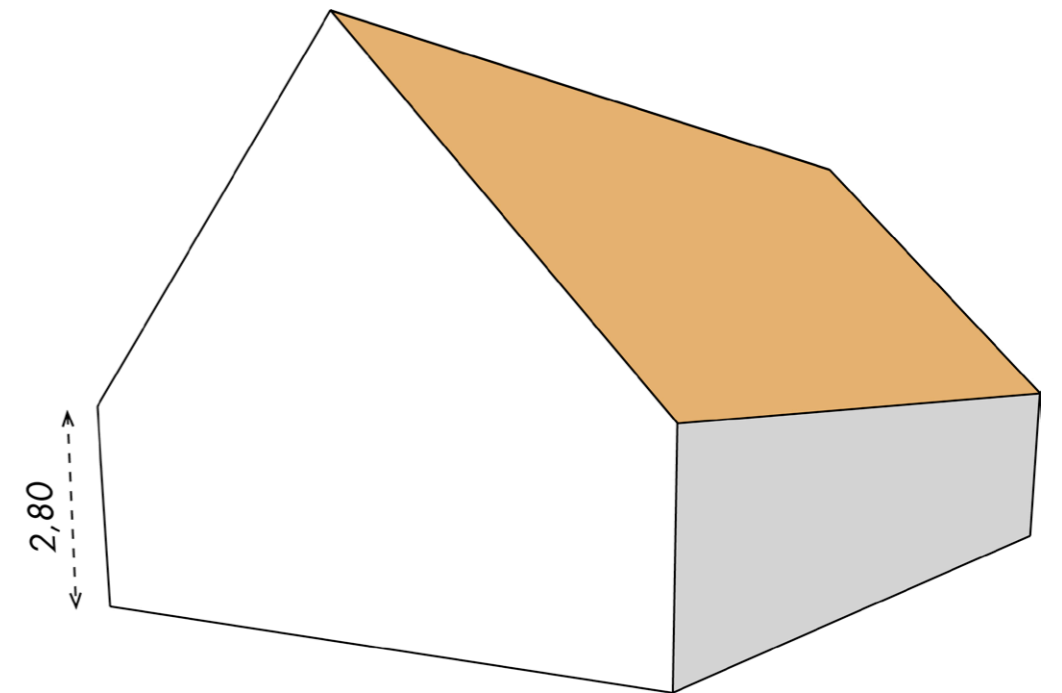
Zadeldak



Mansardekap



Asymmetrische kapvorm



Zadeldak



Mansardekap



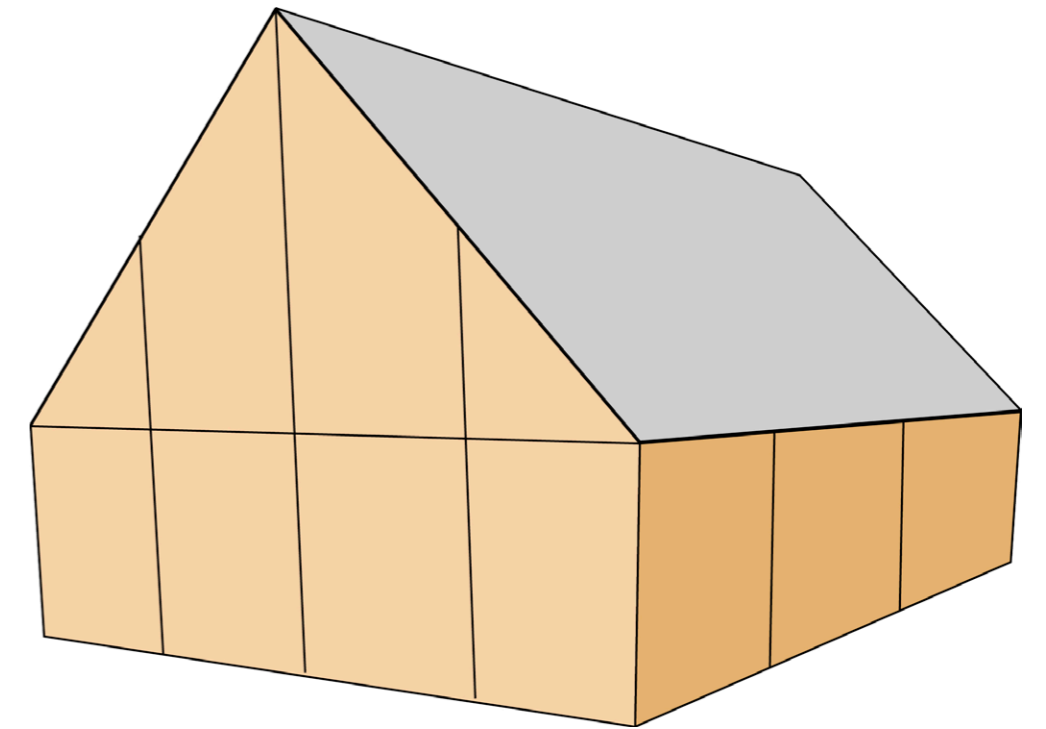
Asymmetrische kapvorm



Rieten kap

DETAILLERING

- Specifieke aandacht voor detaillering gevelopeningen en een hoogwaardig afwerkingsniveau.
- Individuele accentwerking van woningen door middel van houten details en geveldelen (bijv. horizontale en verticale accenten).
- Materialisatie met natuurlijke, sobere kleurstelling (roodbruin - wit - bruin - zandkleurig – antraciet, zwart).



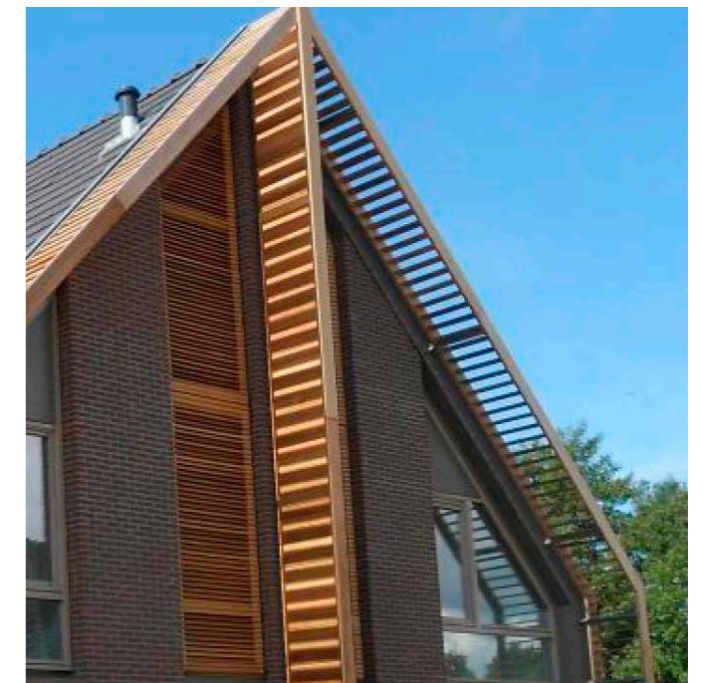
Houten vakwerk



Sobere zwarte kleurstelling

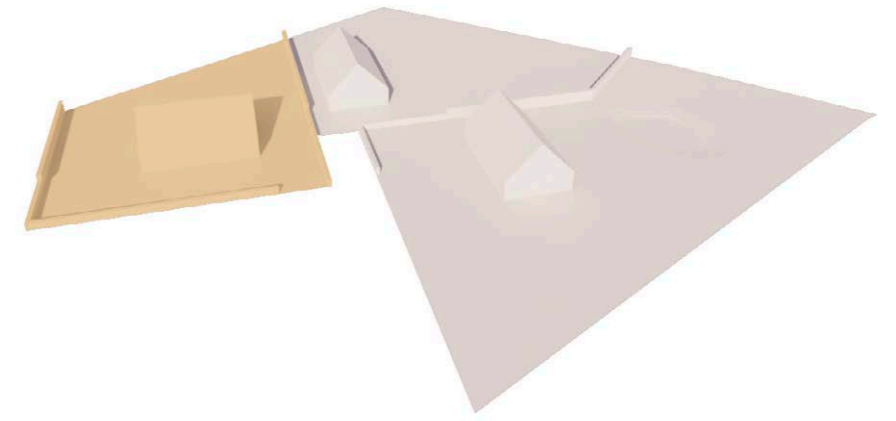
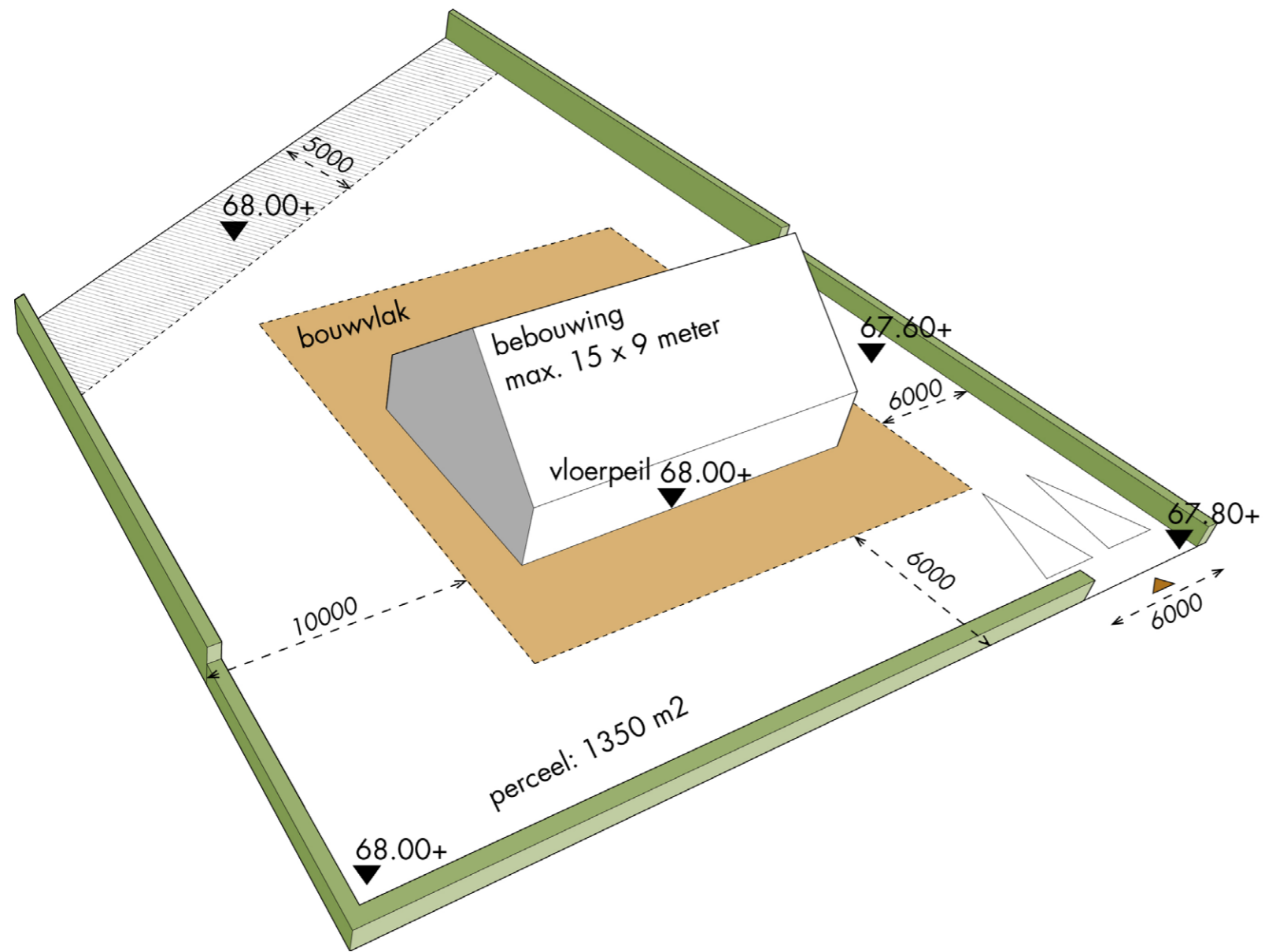


Wit metselwerk

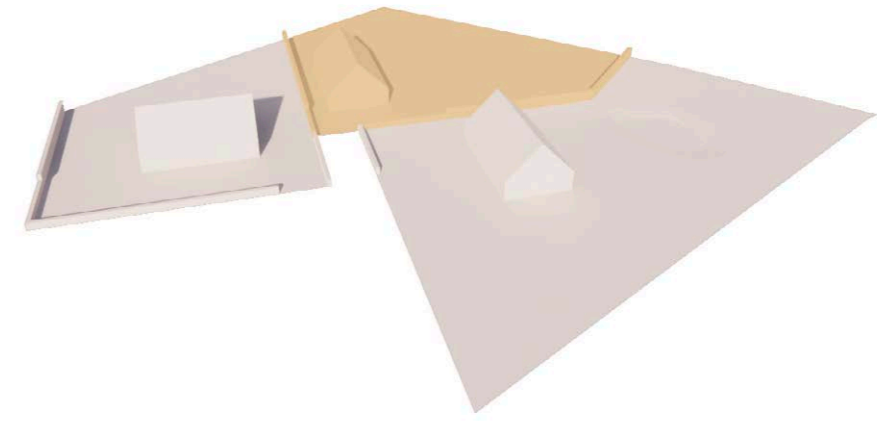
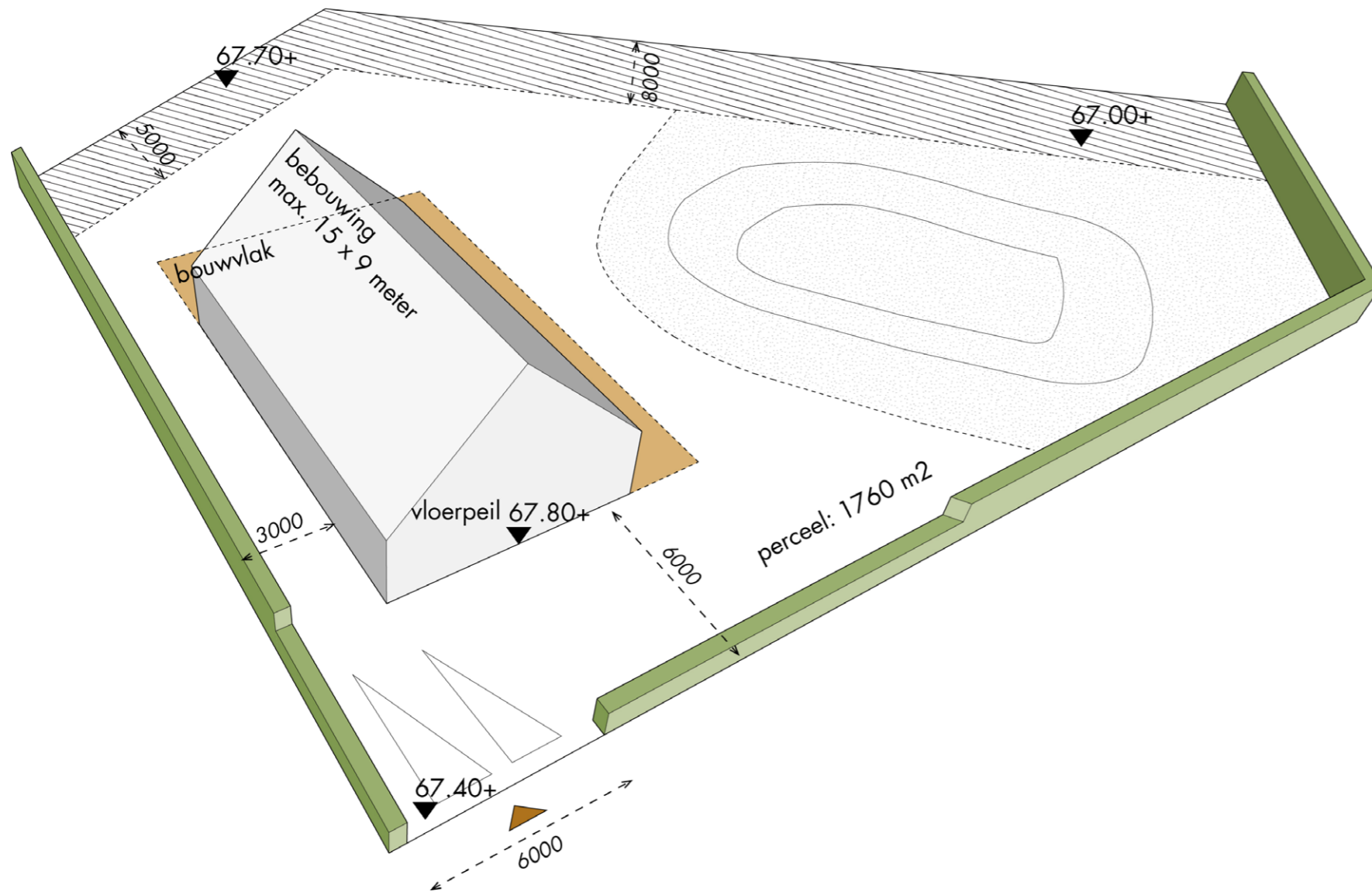


Houten details

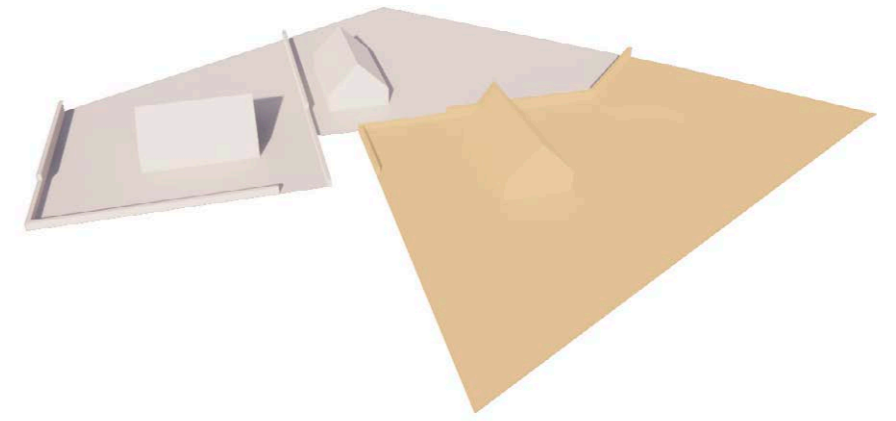
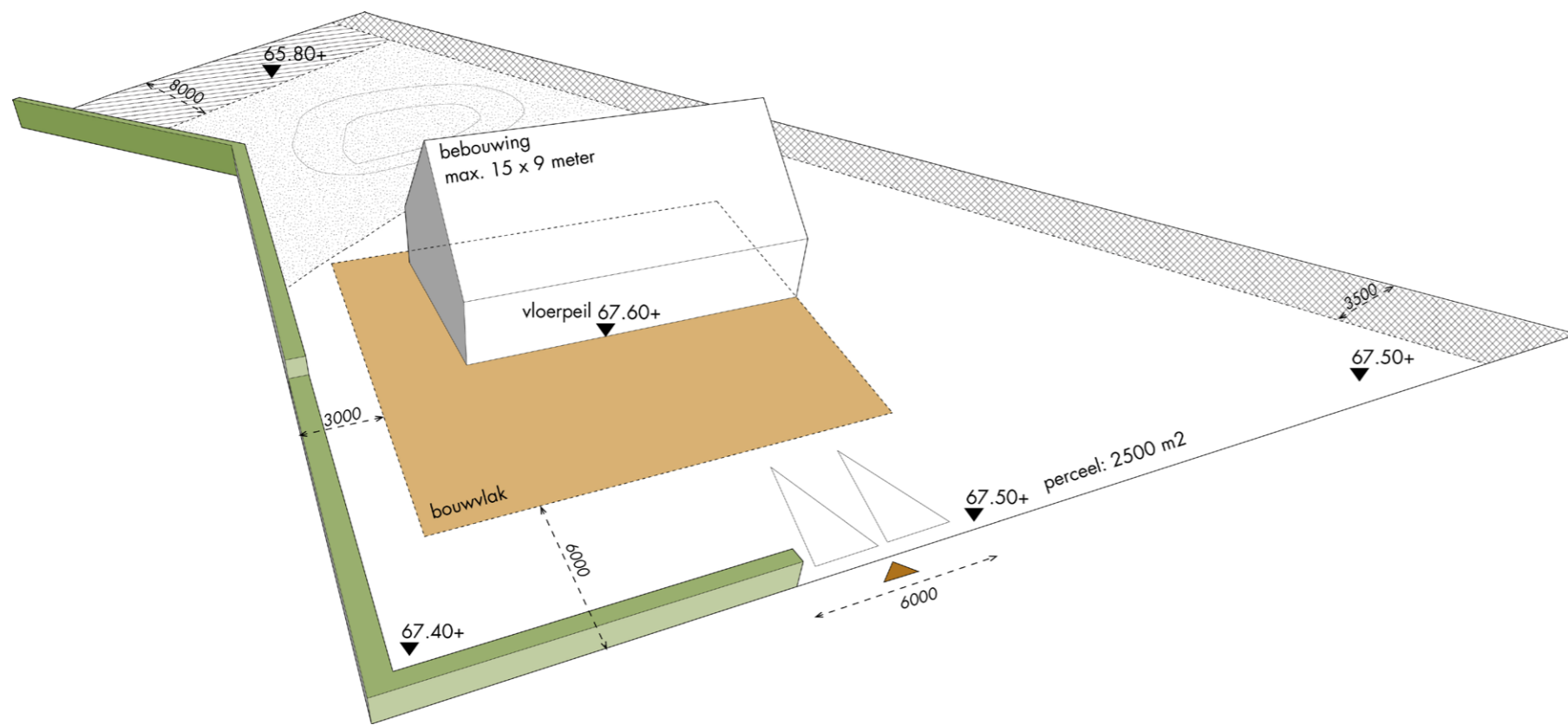
KAVELPASPOORT - KAVELNR. 1



KAVELPASPOORT - KAVELNR. 2



KAVELPASPOORT - KAVELNR. 3





**JOUW
WONEN**



BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR