

BEELDKWALITEIT (concept)

Het plangebied betreft de voormalige ijsbaan van Losser, die ten oosten van de kern is gelegen en wordt begrensd door de Broekhoekweg, de Nitertweg en het aangrenzende landelijk gebied.

De voormalige ijsbaan is reeds jaren niet meer in gebruik en in de loop van de tijd is het gebied verwilderd en de resterende bebouwing, zoals het oude clubhuis, staan er vervallen bij.

Dit alles is de reden dat is besloten het gebied opnieuw in te richten, waarbij de nadruk ligt op het realiseren van een groot waterrijk gebied met enkele eilandjes. Deze vorm van natuurontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls van dit gebied, dat ook deel uitmaakt van het intrekgebied waterwinning.

Onderdeel van de realisatie van deze natuur is het in stand houden van deze ontwikkeling door een goed beheer en toezicht op het gebruik. Daarvoor maakt een beheerderswoning deel uit van de planopzet.

Welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Losser maakt het projectgebied deel uit van het deelgebied buitengebied. Voor deze locatie is het welstandsniveau 1 van toepassing, met als ambitie: "handhaven basiskwaliteit". Voor deze specifieke locatie is het uitgangspunt dat hier passende stedenbouwkundige en architectonische eisen worden gesteld, zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

In het bestemmingsplan worden regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing en andere functies aan moeten voldoen voor de ontwikkeling van het voorliggende plangebied.

Dit beeldkwaliteitskader geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers vooraf informatie waaraan het bouwplan moet voldoen en wil een inspiratiebron zijn om goede kwaliteit te realiseren. Dit beeldkwaliteitskader richt zich op 3 belangrijke onderdelen.

1. Onderbouwing van de positie woning.
2. Het architectuurbeeld.
3. De overgangen van openbaar naar privé (erfscheidingen).

Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige Welstandsnota, van toepassing.

UITGANGSPUNTEN

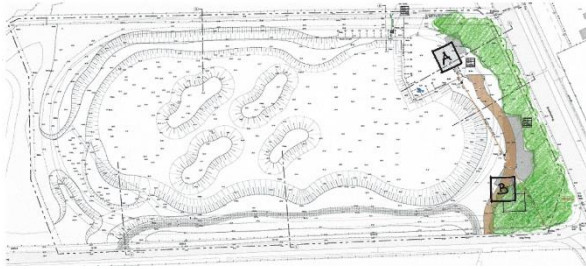
Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig concept zijn de volgende aspecten als uitgangspunt voor de ontwikkeling gehanteerd.

1. Positie woning.

Voor het bepalen wat de beste positie is voor de beoogde woning is het nodig rekening te houden met de bestaande omgevingsaspecten. Hierbij speelt het feit dat het project gebied volledig met opgaande beplanting wordt omzoomd. Aangezien er moet worden uitgegaan van een energie neutrale woning, is de positie van groot belang. Om hier aan te voldoen zal onder meer gebruik moeten worden gemaakt van zonne-energie. Schaduw van bomen is daarbij ongewenst.

Verder is het uitgangspunt dat het projectgebied via de Nitertweg ontsloten zal worden. Dit gedeelte van de Nitertweg is in principe een langzaam verkeersroute en uitsluitend aanwonenden mogen hier met de auto gebruik maken van dit weggedeelte, waardoor de ontsluiting in de directe omgeving van de Broekhoekweg moet plaatsvinden.

Gelet op de inrichting van het gebied blijven er twee mogelijkheden over voor de positionering van de woning namelijk aan de noordwest(A) of zuidwestzijde(B). Aan de zuidwestzijde zou de woning op de plek komen waar de bestaande bebouwing van de ijsbaan staat.



Afbeelding: locatiekeuze

Gelet op de aanwezige opgaande beplanting/bomen zal hier sprake zijn van veel schaduwvorming. Aan de noordwestzijde is daar geen sprake van, aangezien een groot deel van de dag geprofiteerd kan worden van de zon.

Ondanks het feit dat de woning verder van de Nitertweg komt te liggen, geeft de duurzame positie de doorslag om daar de woning te realiseren.

BEELDKWALITEITSKADER

Gelet op de positie van de woning, aan de rand van het water en in de coulissen van de bestaande bomen vraagt dit om een ingetogen architectuur. Dit komt tot uiting in een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap. Op deze manier gaat de woning ruimtelijk samensmelten met de omgeving.



Afbeelding: vrijstaande woningen met omgeving

CRITERIA

Algemeen

- Er is een samenhang in architectonische uitstraling van de hoofd- en bijgebouwen binnen het hele plangebied.

Oriëntatie en situering hoekwoning

- Het hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen.
- Er is een samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouw.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is helder en heeft één bouwlaag en een zadeldak.
- De woning heeft een duidelijk dakoverstek.
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en bestaan uit één bouwlaag plat of met een zadeldak).
- De kaphelling is minimaal 35° en maximaal 60°.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De bebouwing kent een hoge architectonische uitstraling.
- De bebouwing heeft een verfijnde en zorgvuldige detaillering.
- De gevel moet voldoende levendig zijn door toepassing van kaders en of accenten.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen dienen in een logische verhouding tot elkaar en in de gevel als geheel te worden geplaatst.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Keuze en samenhang in materiaal , detaillering en kleurgebruik dient zorgvuldig te gebeuren.
- Het materiaalgebruik van de gevels bestaat uit hout of een genuanceerde baksteen in aarde tinten of een combinatie van beide: Het kleurgebruik is rustig en eenvoudig, zonder felle kleuren.
- Glimmende materialen zijn niet toegestaan met uitzondering van zonnepanelen.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (zwart).

Erfinrichting

- De kavel heeft een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- De erfafscheidingen bestaan uit een spijlenhekwerk, begroeid met beplanting of hagen. Het hekwerk is antraciet of gegalvaniseerd.

REFERENTIES

Woning



Hekwerk



4 mei 2021