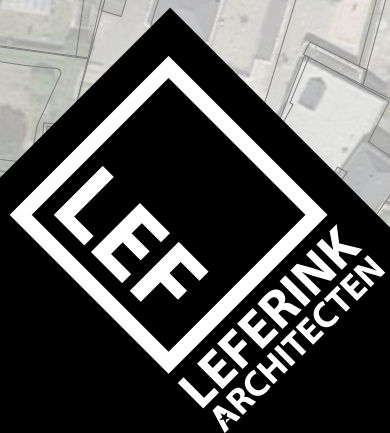




Beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling woning Erve Stok te Lattrop

05-01-2022

Colofon

Opdrachtgever:

Stichting Projectontwikkeling
Centrumplan Lattrop

Opgesteld door:



05 januari 2022



0. Inhoudsopgave

0. Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Richtlijnen beeldkwaliteit

3. Beeldkwaliteitscriteria



Bestaande situatie

Globaal plangebied omcirkeld

1. Inleiding

Aanleiding

De initiatiefnemer (Stichting Projectontwikkeling Centrumplan Lattrop) heeft de wens om de belangrijkste doelgroep, de starters de mogelijkheid te geven om in Lattrop te kunnen bouwen.

Naast de starters moet er op dezelfde locatie de mogelijkheid zijn voor senioren.

De locatie bevindt zich aan de rand van Lattrop-Breklenkamp, ten noorden van de H.H. Simon en Judaskerk. Deze locatie aan de hoofdstraat bestaat uit een bestaand erf met een hoofdgebouw. Het bestaande hoofdgebouw is geen onderdeel van het plan.

Het programma bevat een 8-tal woningen voor de hier zo-even genoemde doelgroep.

Belangrijk in deze is dat voor een dorp als Lattrop een starterswoning iets anders is dan voor de grote steden. In het “bouw-dorp” Lattrop worden de woningen nagenoeg altijd door zelfbouwers gerealiseerd. Dit houdt in dat het type en/of de grootte van de kavel geschikt moet zijn voor bijvoorbeeld vrijstaande woningen of een blok van 2.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en de aantallen zijn besproken en goedgekeurd met Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dinkelland.

De stedenbouwkundige opzet vormt het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitsplan, waarin de spelregels voor de stedenbouwkundige uitwerking en architectuur worden vastgelegd.

Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Nu de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verankerd in een massastudie, kan begonnen worden met de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers de woningen met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren.

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders een bouwplan kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitsplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de woningen.

Het doel van een beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de woningen weer. Het is in die zin een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende, bij de planontwikkeling betrokken, partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van de locatie, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, maar moet wel duidelijk randvoorwaarden stellen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van het bouwplan.

De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteit-richtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

2. Richtlijnen beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige opzet van het plan is het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitplan.

In deze massastudie wordt uitgegaan van een extra woning.

Deze woning is georiënteerd op het middengebied en de tuin (achterzijde) richting het landschap.

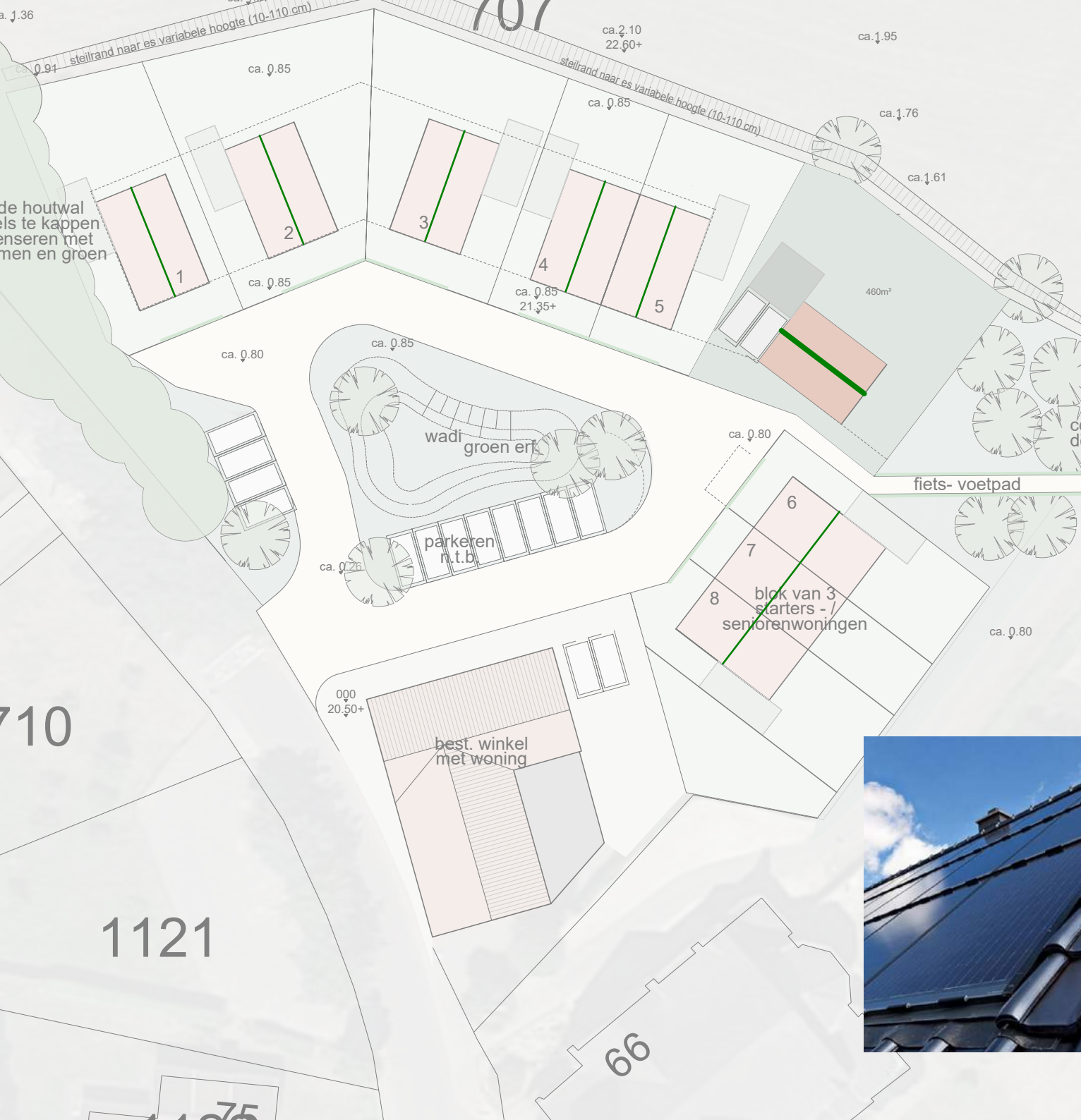
Het hoogteverschil tussen de kavels en de es wordt middels een stijlrand ontworpen.

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige opzet zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste beeldkwaliteit vertaald naar concrete richtlijnen.

Daarbij komen in ieder geval de volgende aspecten aan bod:

- Rooilijn en afstanden
- Oriëntatie
- Bouwmassa, hoogte en kap (vorm en richting)
- Materialisatie en kleurgebruik

Dit beeldkwaliteitplan geeft de achtergronden en criteria weer die de welstand hanteert bij de toetsing van het architectonisch plan voor het ontwerp van de woning.



Bouwmassa, hoogte en kapvorm

De woning dient een eenvoudige kapvorm te hebben. De nokrichting evenwijdig aan de straat, zo wordt overhoeks de aansluiting gezocht naar de starterswoningen

Overstekken zorgen voor een duidelijke dakrand beëindiging en zijn streekeigen vormgegeven.

Zonnepanelen en buitenunits zijn opgenomen in het ontwerp





Materialisatie en kleurgebruik

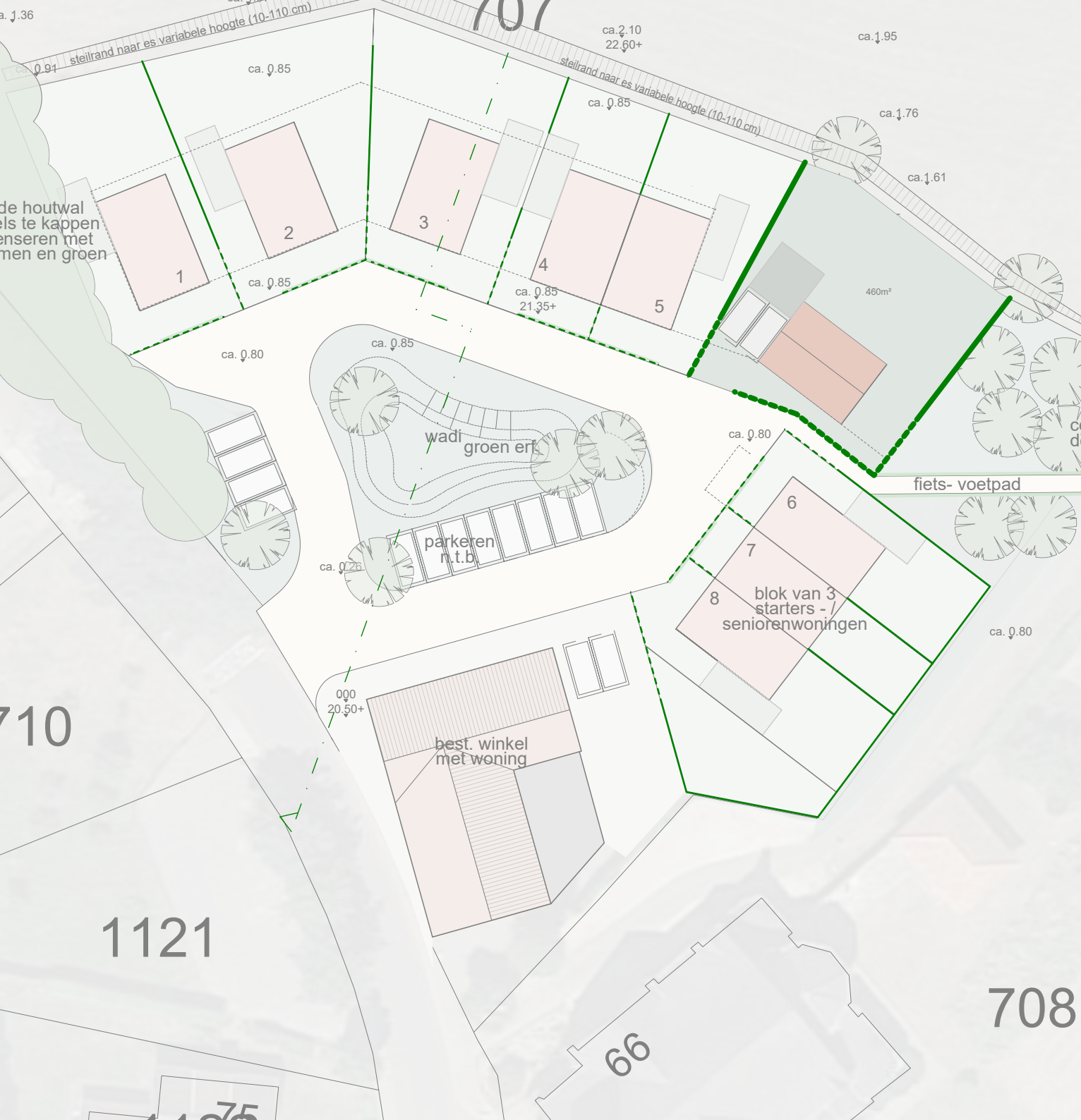
De samenhang tussen de verschillende woningen wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels.

Het kleurgebruik is eenduidig en ingetogen, in een aardse tint, binnen de bandbreedte donkerrood tot (donker)bruin. Het dak te bedekken met donkere matte genuanceerde pannen.

Ook de toepassing van zink - al dan niet als accent - behoort tot de mogelijkheden. Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen duurzame afwijkende materialen worden toegepast, zoals betonnen elementen, hout, zink of aluminium, mits deze materialen ondergeschikt zijn aan het hoofdmateriaal.

Toegevoegde elementen (zoals aanbouwen, erkers en dakkapellen) zijn ondergeschikt en afgestemd op de architectuur van het geheel. De woningen hebben een evenwichtige gevelopbouw en zijn samenhangend vormgegeven.





Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn groen al dan niet in combinatie met hout of baksteen.

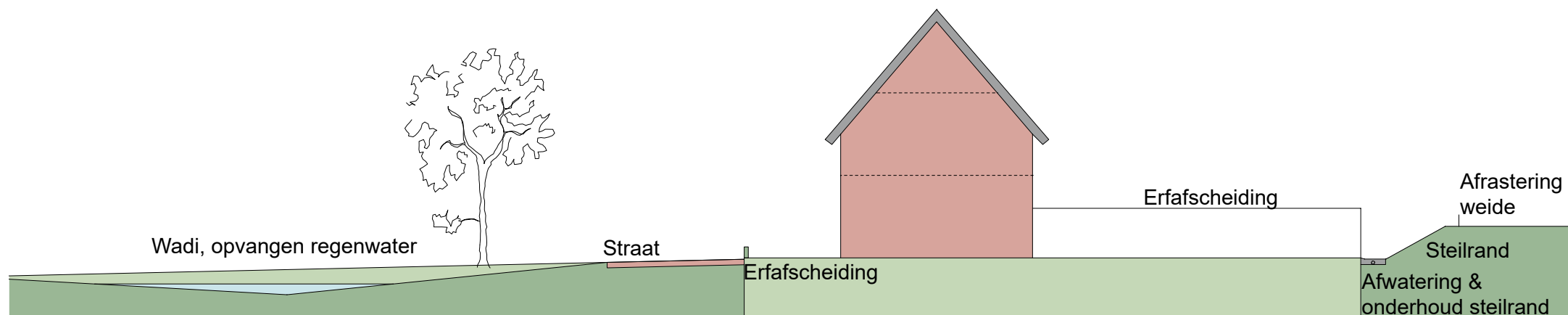
Voorerfgebied een maximale hoogte van 40cm tot aan 3m achter de voorgevel, zie stippellijn

Achtererf heeft een maximale hoogte van 2m, zie doorgetrokken lijn.

Kavels uitkijkend over es kennen aan de achterkant geen erfafscheiding



Erfafscheidingen & principedoorsnede



3. Beeldkwaliteitscriteria

Toetsingscriteria voor bouwaanvragen

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in algemene zin beschreven en is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. In dit hoofdstuk worden per deelgebied concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de wens om goede samenhang van de woningen te realiseren.

In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, onderverdeeld in vier categorieën:

Situering	
Rooilijn	Conform bestemmingsplan
(Zijdelingse) afstand	De afstand van de hoofdbouwmassa tot de perceelsgrens conform bestemmingsplan
Orientatie	De hoofdbouwmassa is georiënteerd op de openbare ruimte
Massa	
Bouwmassa	Eenvoudige hoofdvorm met (zadel)kap
Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan
Kapvorm- en richting	Conform bestemmingsplan en verbeelding
Architectonische uitwerking	
Gevelopbouw	Zijgevels die grensen aan de openbare ruimte vormgeven als voorgevel; evenwichtige gevelopbouw
Plasticiteit	Aandacht voor detaillering, metselwerkverbanden
Architectuur	Dorpse architectuur; goede overgang naar buitengebied
Erfafscheiding	Groene erfafscheiding (al dan niet in combinatie met hout of baksteen)
Materialisatie	
Materiaal gebruik	Baksteen als hoofdmateriaal; toegevoegde elementen zijn ondergeschikt
Pannen	Dakbedekking bestaat uit donkere matte aardse tinten (rood-bruin-antraciet)