



BEELDKWALITEITSPAN

7 vrijstaande CPO kavels | 6 patio CPO kavels | 6 twee-onder-een kappers | 11 vrijstaande woningen

“wonen aan het Dinkeldal”



In opdracht van:

Le Clercq Planontwikkeling Deventer
Hof van Twente Planontwikkeling Goor

Beeldkwaliteitsplan:

Maas Architecten Lochem | Zeist
Odin landschapsontwerpers Nijverdal

Aannemer:

Aannemingsbedrijf Haafkes Goor

Ontwikkelaar:

Le Clercq Planontwikkeling Deventer

Architect:

Maas Architecten Lochem | Zeist

Landschapsarchitect:

Odin landschapsontwerpers Nijverdal

CPO:

CPO-Losser

Datum:

13 september 2018





Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron Bing maps)

PLANGEBIED

Aan de oostzijde van Losser ligt de planlocatie aan de Ravenhorsterweg op het voormalige Topcraftterrein. Aan de Noordkant van dit terrein wordt een CPO gerealiseerd door vereniging CPO-Losser die daar sinds 2007 actief mee bezig is. Partners bij deze ontwikkeling zijn Le Clercq Planontwikkeling - Deventer, aannemersbedrijf Haafkes uit Goor, Maas Architecten uit Lochem & Zeist en Odin Landschapsontwerpers. Het resterende voormalige Topcraftterrein wordt ingevuld met woningbouw. Het terrein grenst aan de noordzijde en oostzijde aan het Hasselpad met uitzicht op landbouwgrond en een vergezicht op de bosranden. In totaal is er sprake van drie deelgebieden.

Het CPO project omvat een aantal vrijstaane woningen alsmede een aantal semi geschakelde (patio)woningen. Het woningbouwprogramma voor het overige gebied bestaat uit twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen.

BEELDKWALITEIT

Als ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling zijn wij verzocht om een beeldkwaliteitsplan op de stellen, wat voldoende richting geeft om de bouwplannen te kunnen toetsen. Daarnaast is het van belang dat dit plan verder gaat dan alleen de beeldkwaliteit met betrekking tot de woningen. Het kwaliteitsplan doet ook uitspraken over de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, evenals de ruimtelijk overgangen van het privéterrein van de bewoners naar het openbaar gebied.



Figuur 2: Hasselpad



Figuur 3: uitzicht

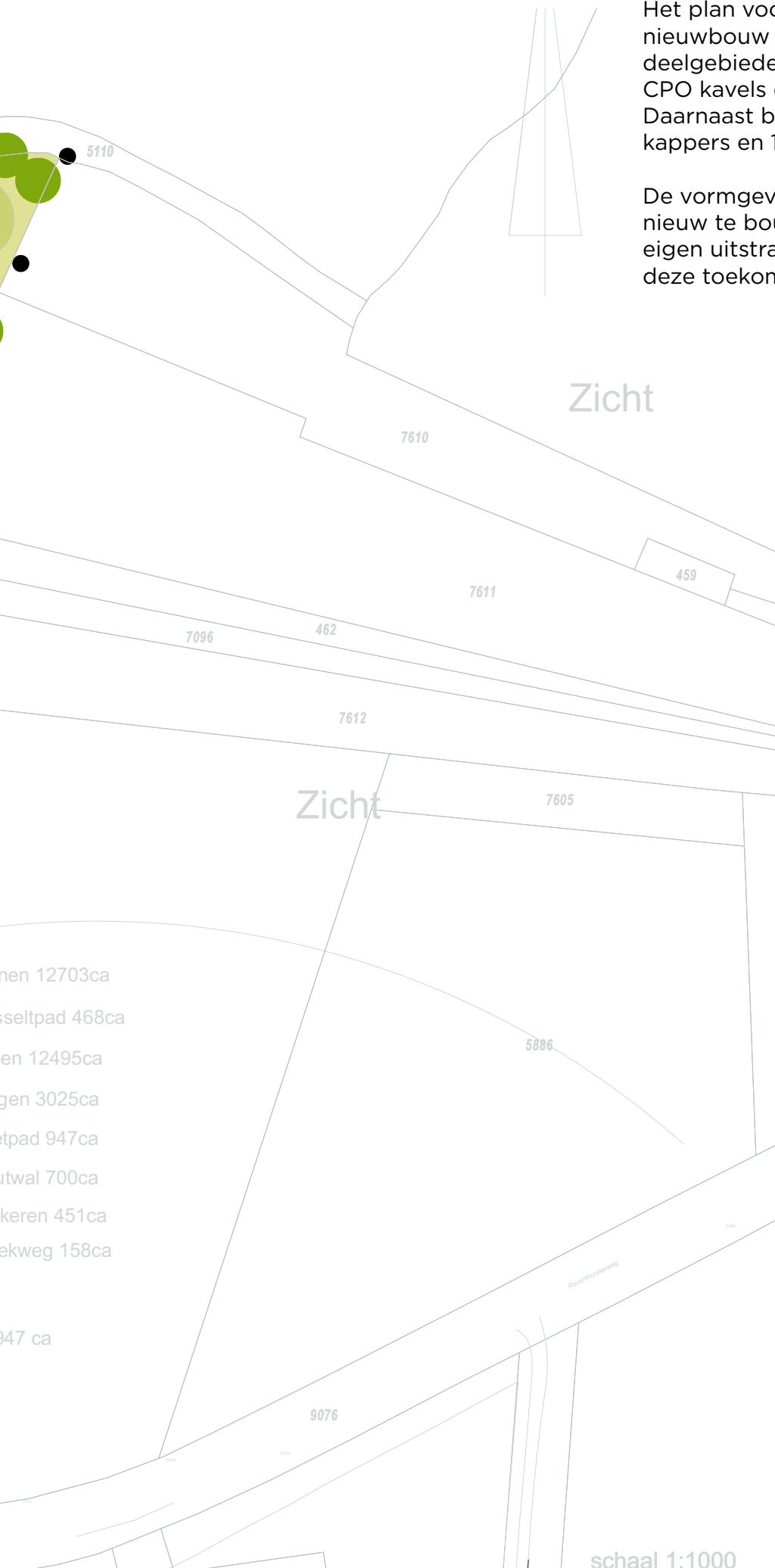


Figuur 5: Actuele verkaveling september 2018 schaal 1:1000

SITUATIE

Het plan voor de locatie bestaat uit 30 nieuwbouw kavels, onderverdeeld in 3 deelgebieden. Het betreft 7 vrijstaande CPO kavels en 6 patio CPO kavels. Daarnaast bevat het plan 6 twee-onder-een-kappers en 11 vrijstaande woningen.

De vormgeving en architectuur van de nieuw te bouwen woningen zullen een eigen uitstraling en identiteit geven aan deze toekomstige wijk.

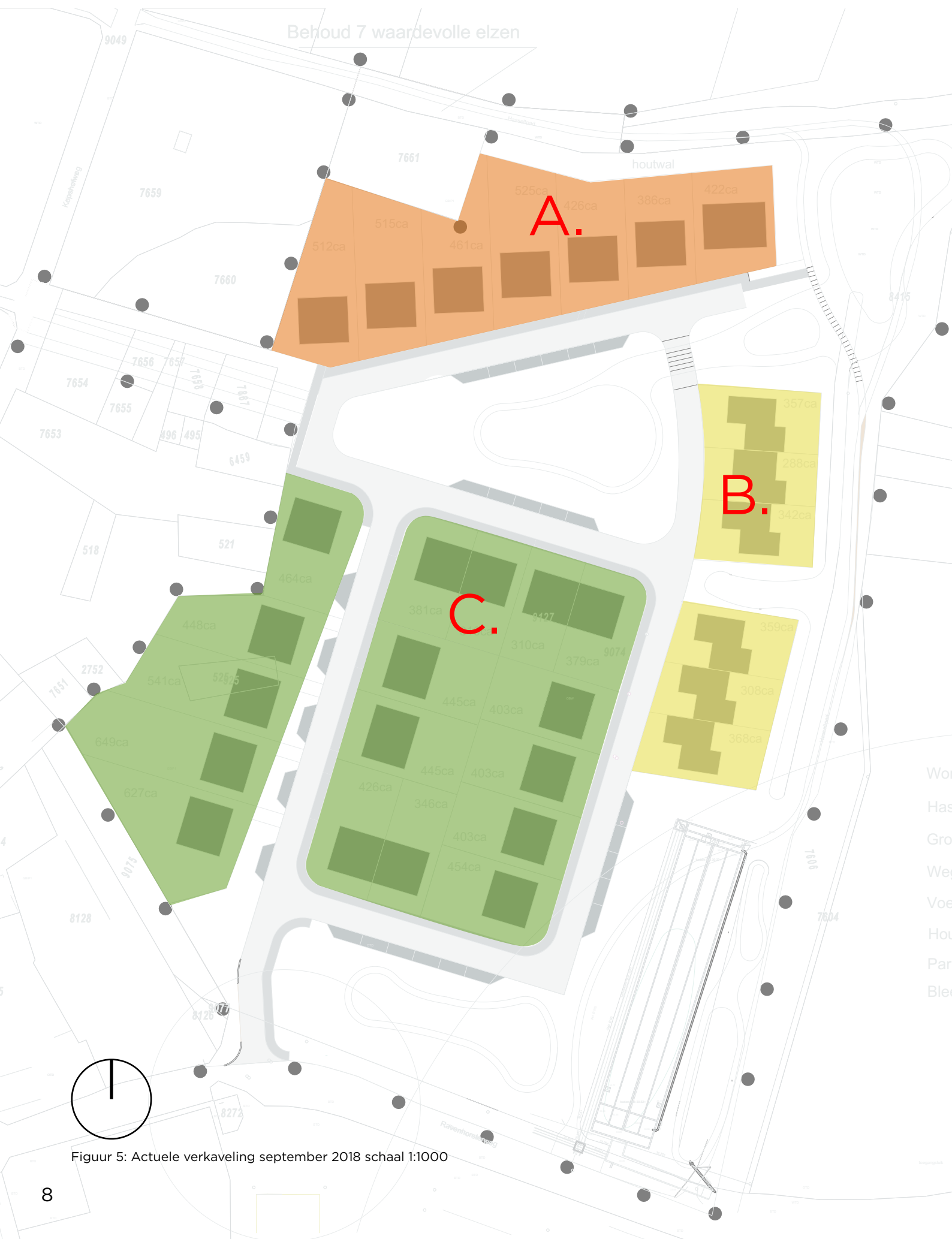


nen 12703ca
sselpad 468ca
en 12495ca
gen 3025ca
etpad 947ca
utwal 700ca
keren 451ca
ekweg 158ca

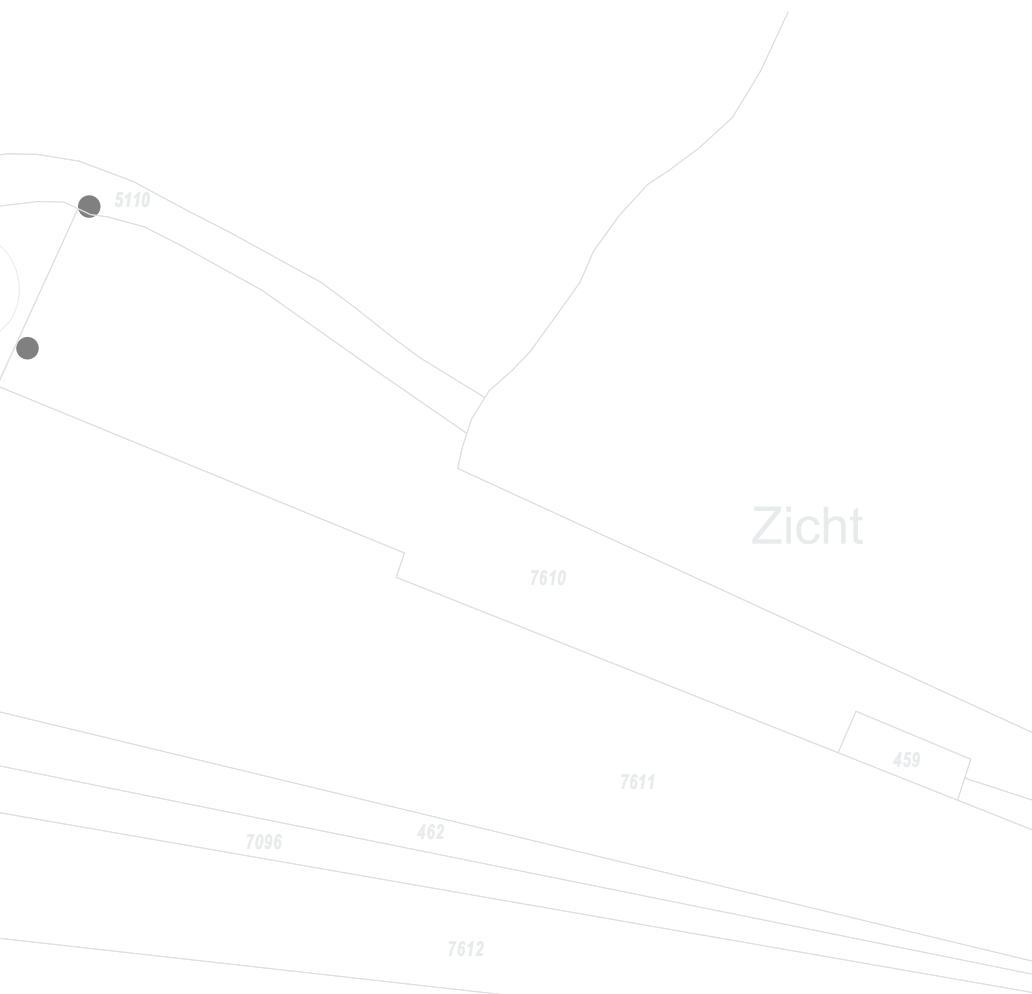
947 ca

schaal 1:1000

DEELGEBIEDEN



Figuur 5: Actuele verkaveling september 2018 schaal 1:1000



- A. Noord rand: CPO vrijstaand
- B. Oost rand: CPO patiowoning
- C. Binnengebied: twee-onder-een-kap & vrijstaand

nen 12703ca
seltpad 468ca
en 12495ca
gen 3025ca
tpad 947ca
utwal 700ca
keren 451ca
ekweg 158ca

5886

9076

Randhoenderweg

A. NOORD RAND: CPO VRIJSTAAND

Alle 7 vrijstaande CPO woningen worden in samenspraak met de toekomstige bewoners individueel ontwikkeld, ontworpen, waarbij een grote mate van vrijheid aanwezig is binnen een aantal heldere afspraken.

Het bouwvolume kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen dit volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om individuele woningen te realiseren die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid.

Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.

Deze ensemble wordt bereikt door de woningen allemaal op te trekken uit één type baksteen of stucwerk in een natuurlijke aardetint of grijs tint. Dat geldt voor het hele CPO gebied waarbij er onderscheid kan plaatsvinden tussen de 7 vrijstaande en 6 patio woningen.



Figuur 6: Een voorbeeld van individuele woningen die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid

Een plint vervaardigd uit een afwijkend materiaal zoals een donker kleurige baksteen i.c.m. een houten gevelinvulling is bespreekbaar mits dit doorgevoerd wordt bij het hele bouwblok van de patio woningen of de CPO vrijstaande woningen.

Per CPO gebied kan gekozen worden om het materiaal hout of licht stucwerk toe te voegen. Dit dient onderschikt te zijn aan het hoofdmateriaal. Hierdoor is het individuele karakter van de woning herkenbaar in het groter geheel.

De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, stucwerk en naturel hout in warme aardetinten dragen hieraan bij.

De woningen kunnen zowel één als twee laags worden uitgevoerd met een plat dak.

Naar gelang de behoefte mag naast een platdak ook een langskap gerealiseerd worden volgens de gebouwtypologie die weergegeven wordt op pagina 12 en 13. Een a-symmetrische opzet is mogelijk.

De nokrichting loopt evenwijdig aan de voorgevel van de woning. De dakhellingen en goot- & nokhoogte worden niet exact vastgelegd. Dit volgt uit het ontwerp.

Lessenaarsdaken, waarbij de goot aan de lange zijde van het gebouw komt te liggen, en dwarskappen zijn niet toegestaan in dit gebied.

Deze hellende daken krijgen een donkergrijze of antracietkleurige vlakke dakpan waarbij zonnecollectoren / pv-cellen mogelijk zijn als deze geïntegreerd kunnen worden. De platte daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking.

Dakoverstekken zijn niet toegestaan. Geïntegreerde luifels boven het terras of carport wel.

Er ontstaat een gevarieerd straatbeeld, waarbij toch enige samenhang gewaarborgd wordt.



B. OOST RAND: CPO PATIOWONING

Alle 6 CPO patiwoningen worden in samenspraak met de toekomstige bewoners individueel ontwikkeld, ontworpen, waarbij een grote mate van vrijheid aanwezig is binnen een aantal heldere afspraken.

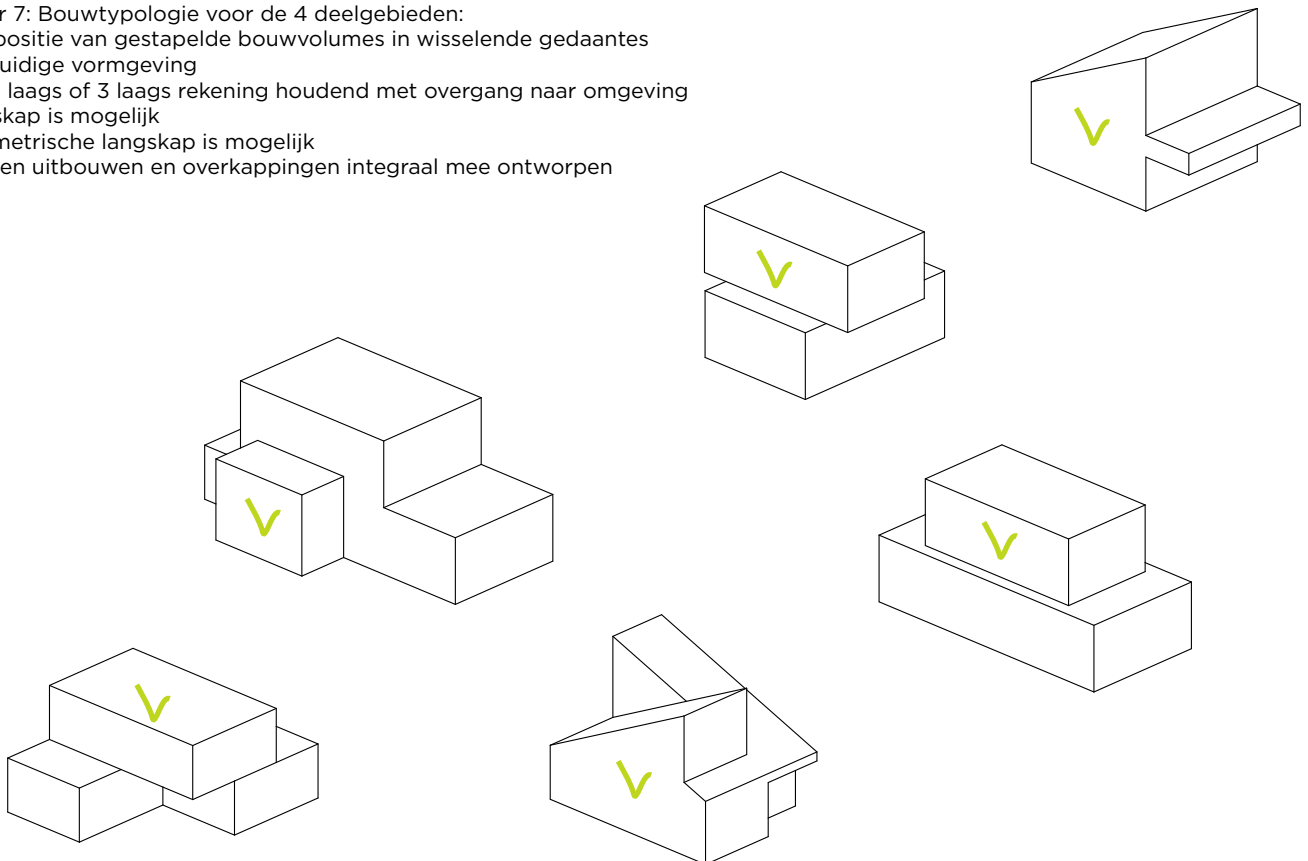
Het bouwvolume kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen dit volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om individuele woningen te realiseren die samen een ensemble vormen

naar eenheid en verscheidenheid. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.

Deze ensemble wordt bereikt door de woningen allemaal op te trekken uit één type baksteen of stucwerk in een natuurlijke aardetint of grijs tint. Dat geldt voor het hele CPO gebied waarbij er onderscheid kan plaatsvinden tussen de 7 vrijstaande en 6 patio woningen.

Figuur 7: Bouwtypologie voor de 4 deelgebieden:

- compositie van gestapelde bouwvolumes in wisselende gedaantes
- eenduidige vormgeving
- 1 of 2 laags of 3 laags rekening houdend met overgang naar omgeving
- langskap is mogelijk
- a-symmetrische langskap is mogelijk
- aan- en uitbouwen en overkappingen integraal mee ontworpen



Een plint vervaardigd uit een afwijkend materiaal zoals een donker kleurige baksteen i.c.m. een houtengevelinvulling is bespreekbaar mits dit doorgevoerd wordt bij het hele bouwblok van de patio woningen of de CPO vrijstaande woningen.

Per CPO gebied kan gekozen worden om het materiaal hout of licht stucwerk toe te voegen. Dit dient onderschikt te zijn aan het hoofdmateriaal. Hierdoor is het individuele karakter van de woning herkenbaar in het groter geheel.

De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, stucwerk en naturel hout in warme aardetinten dragen hieraan bij.

De woningen kunnen zowel één als twee laags worden uitgevoerd met een plat dak.

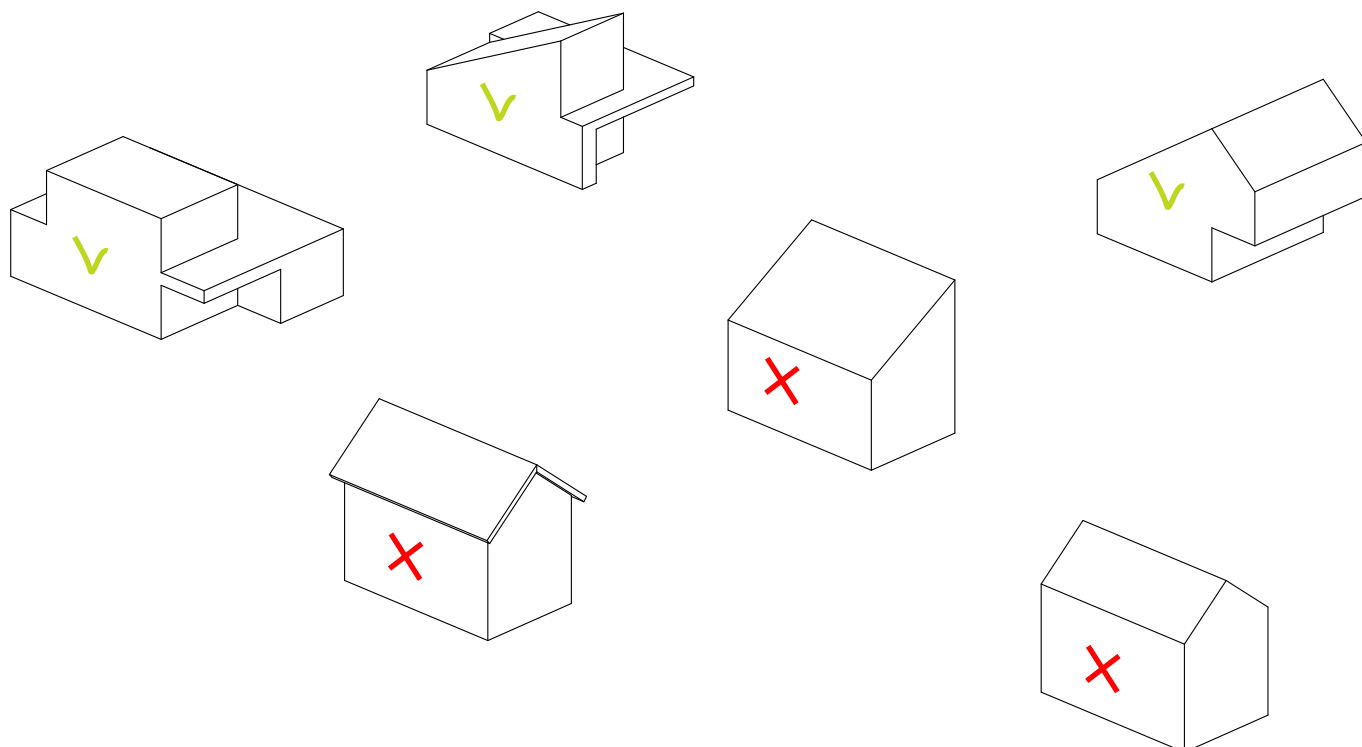
Naar gelang de behoefte mag naast een platdak ook een langskap gerealiseerd

worden volgens de bouwtypologie die weergegeven wordt op pagina 12 en 13. Een a-symmetrische opzet is mogelijk. De nokrichting loopt evenwijdig aan de voorgevel van de woning. De dakhellingen en goot- & nokhoogte worden niet exact vastgelegd. Dit volgt uit het ontwerp. Lessenaarsdaken, waarbij de goot aan de lange zijde van het gebouw komt te liggen, en dwarskappen zijn niet toegestaan in dit gebied.

Deze hellende daken krijgen een donkergrijze of antracietkleurige vlakke dakpan waarbij zonnecollectoren / pv-cellen mogelijk zijn als deze geïntegreerd kunnen worden. De platte daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking.

Dakoverstekken zijn niet toegestaan. Geïntegreerde luifels boven het terras of carport wel.

Er ontstaat een gevarieerd straatbeeld, waarbij toch enige samenhang gewaarborgd wordt.



C. BINNENGEBIED: FASE 1 TWEE- ONDER-EEN-KAP & VRIJSTAAND

Het bouwvolume kan wisselen, waarbij de heldere opzet als uitgangspunt dient. Binnen dit volume zijn eisen gesteld aan de bouwtypologie en het materiaalgebruik. Met de gedachte om individuele woningen te realiseren die samen een ensemble vormen naar eenheid en verscheidenheid.

Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.

Deze eenheid wordt bereikt door de woningen allemaal op te trekken uit één type baksteen of stucwerk in een natuurlijke aardetint of grijs tint. Dat geldt voor alle 2¹ kappers en vrijstaande woningen.

De woningen worden gekenmerkt door een eenduidige vormgeving met een heldere en terughoudende uitstraling. De toepassing van natuurlijke materialen, zoals baksteen, stucwerk en naturel hout in warme aard- en grijs tinten dragen hieraan bij.

De woningen kunnen zowel één als twee laags worden uitgevoerd met een plat dak.

Naar gelang de behoefte mag naast een platdak ook een langskap gerealiseerd worden volgens de bouwtypologie die weergegeven wordt op pagina 12 en 13. Een a-symmetrische opzet is mogelijk. De nokrichting loopt evenwijdig aan de voorgevel van de woning. De dakhellingen en goot- & nokhoogte worden niet exact vastgelegd. Dit volgt uit het ontwerp. Lessenaarsdaken, waarbij de goot aan de lange zijde van het gebouw komt te liggen, en dwarskappen zijn niet toegestaan in dit gebied.

Deze hellende daken krijgen een donkergrijze of antracietkleurige vlakke dakpan waarbij zonnecollectoren / pv-cellen mogelijk zijn als deze geïntegreerd kunnen worden. De platte daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking.

Dakoverstekken zijn niet toegestaan. Geïntegreerde luifels boven het terras of carport wel.

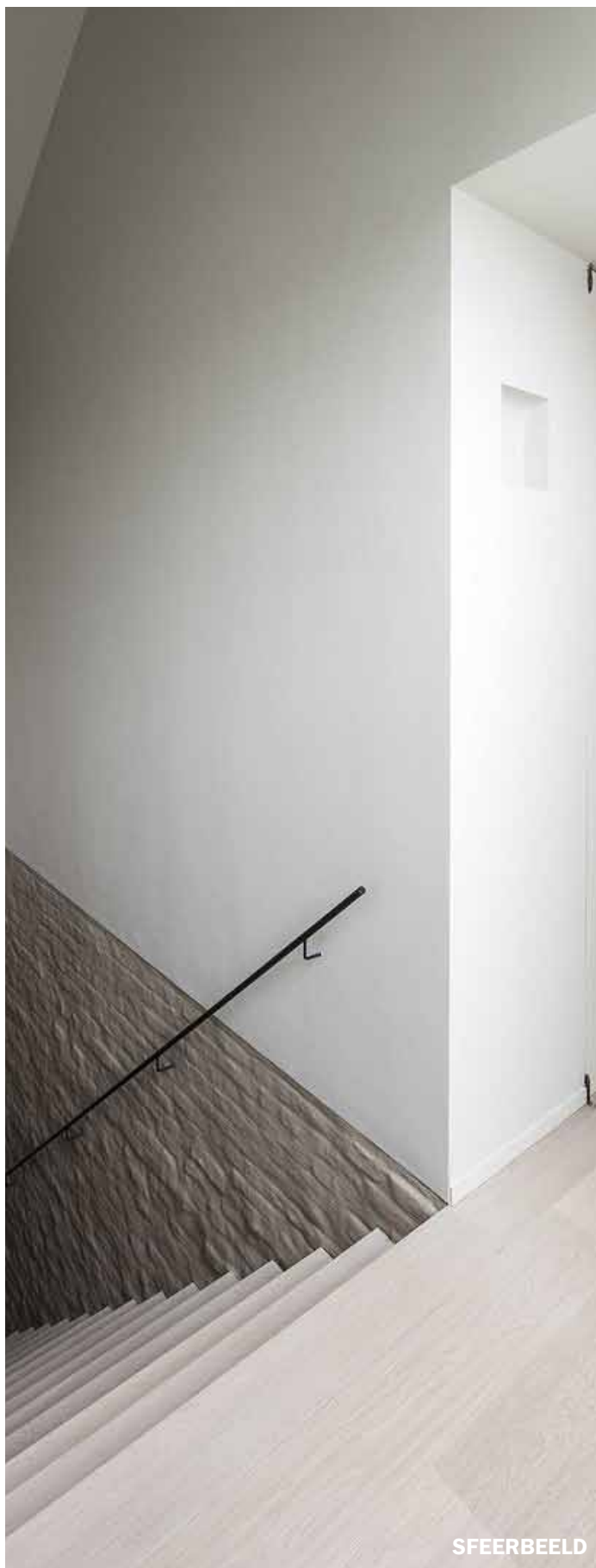
Er ontstaat een gevarieerd straatbeeld, waarbij toch enige samenhang gewaarborgd wordt.



Figuur 8: Sfeerbeelden: materiaalgebruik, detaillering, bouwvolumes en typologie voor de 3 deelgebieden



MATERIAALSUGGESTIES



Figuur 9: Sfeerbeelden materiaalgebruik



PORCELLANATO TEGEL

NATUURSTEEN



WIT EIKEN



WARME GRIJSTINTEN



ZUIVERE DETAILLERING

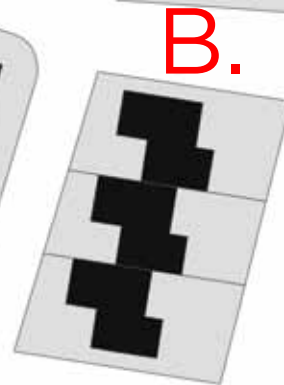
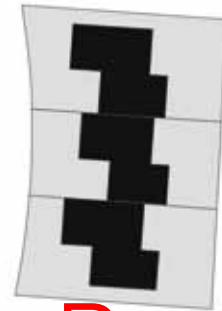
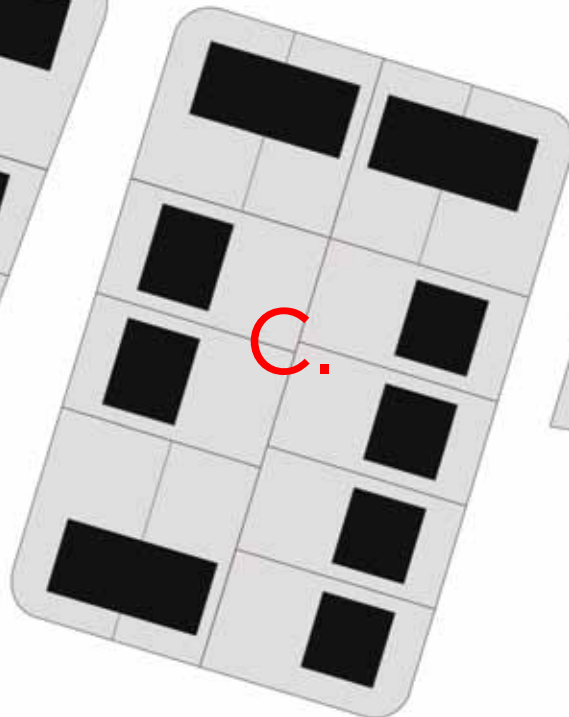
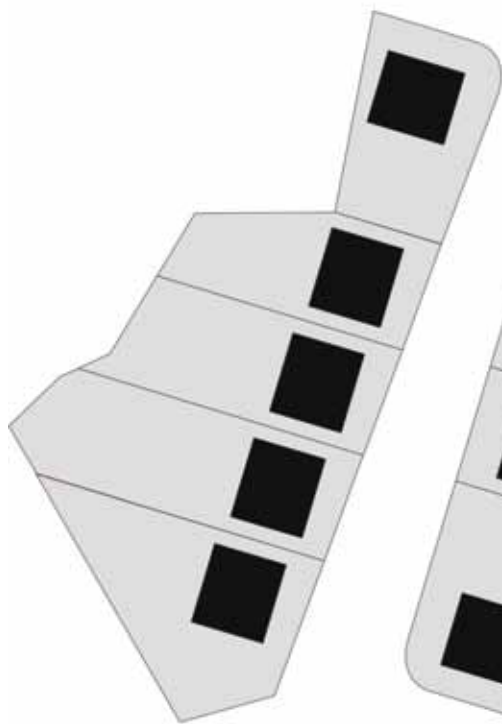
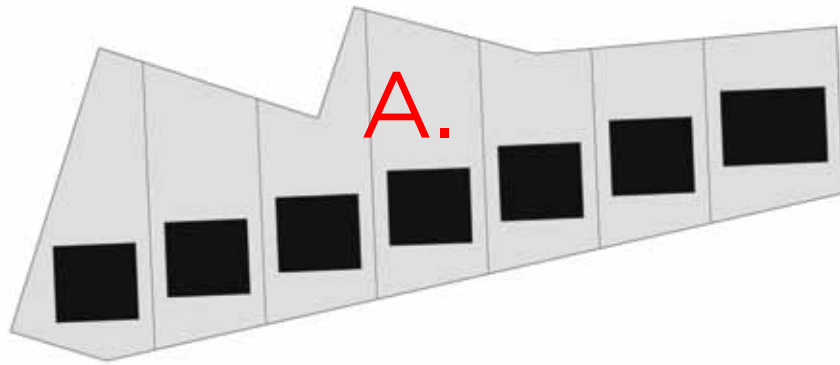


NATUREL HOUT

LANDSCHAPSPLAN

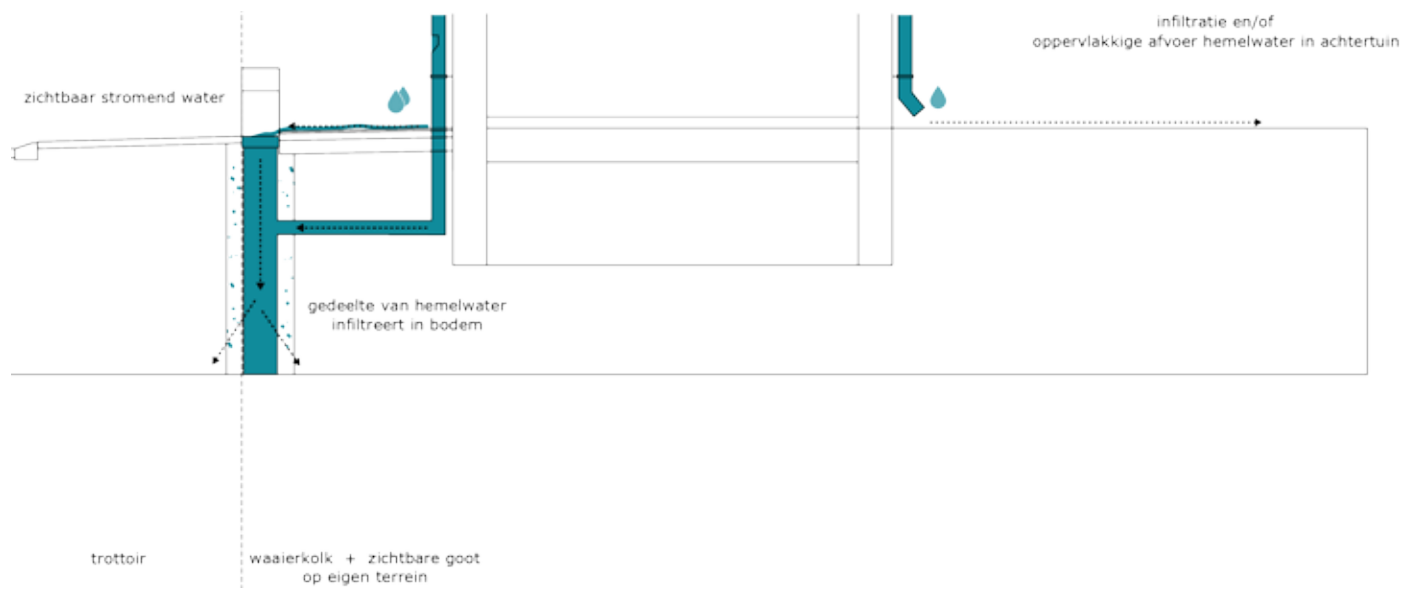
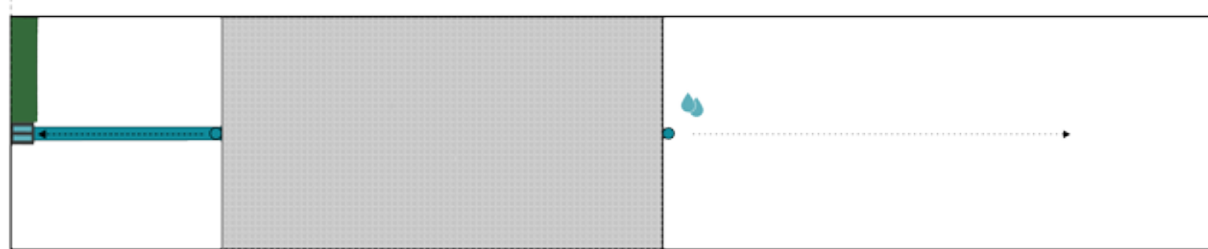
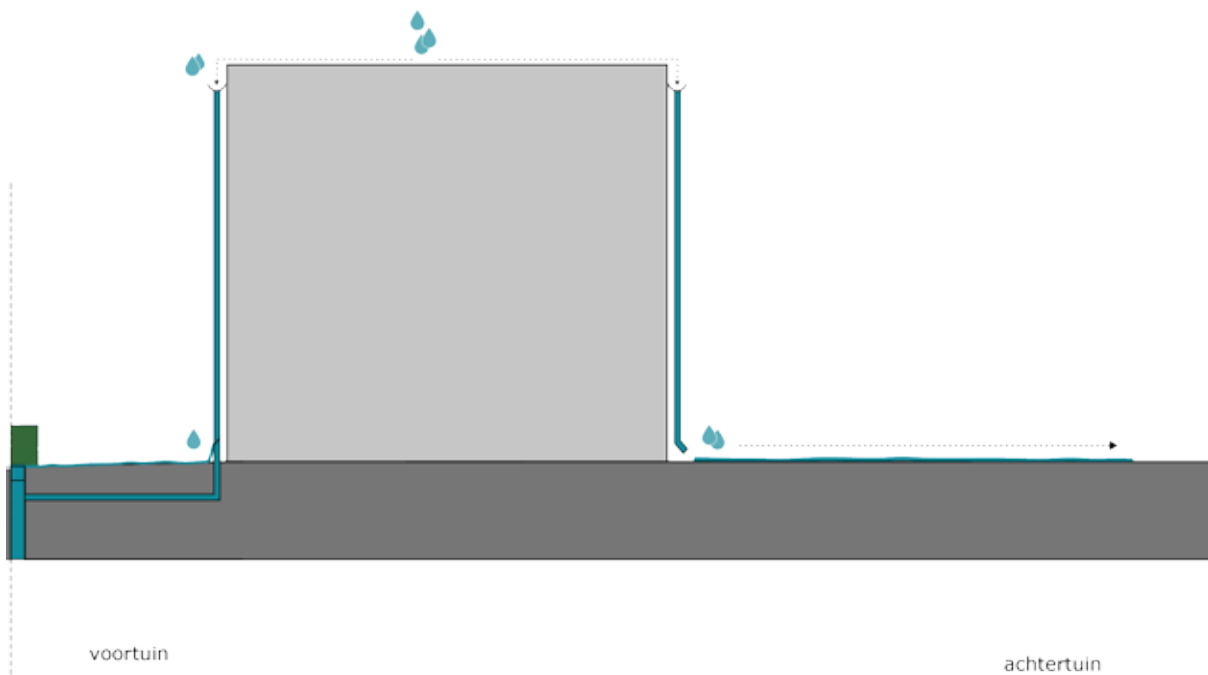


DEELGEBIEDEN



PRINCIPE HEMELWATERAFVOER



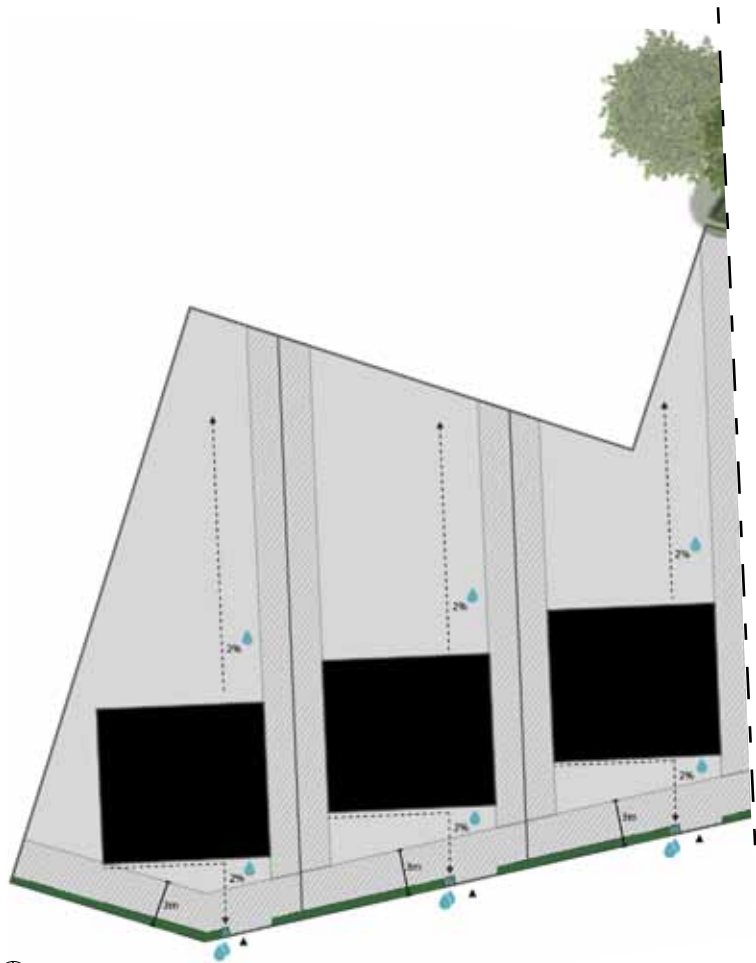


PRINCIPE DEELGEBIED A WEST

PRIVE



Haagbeuk - voorzijde

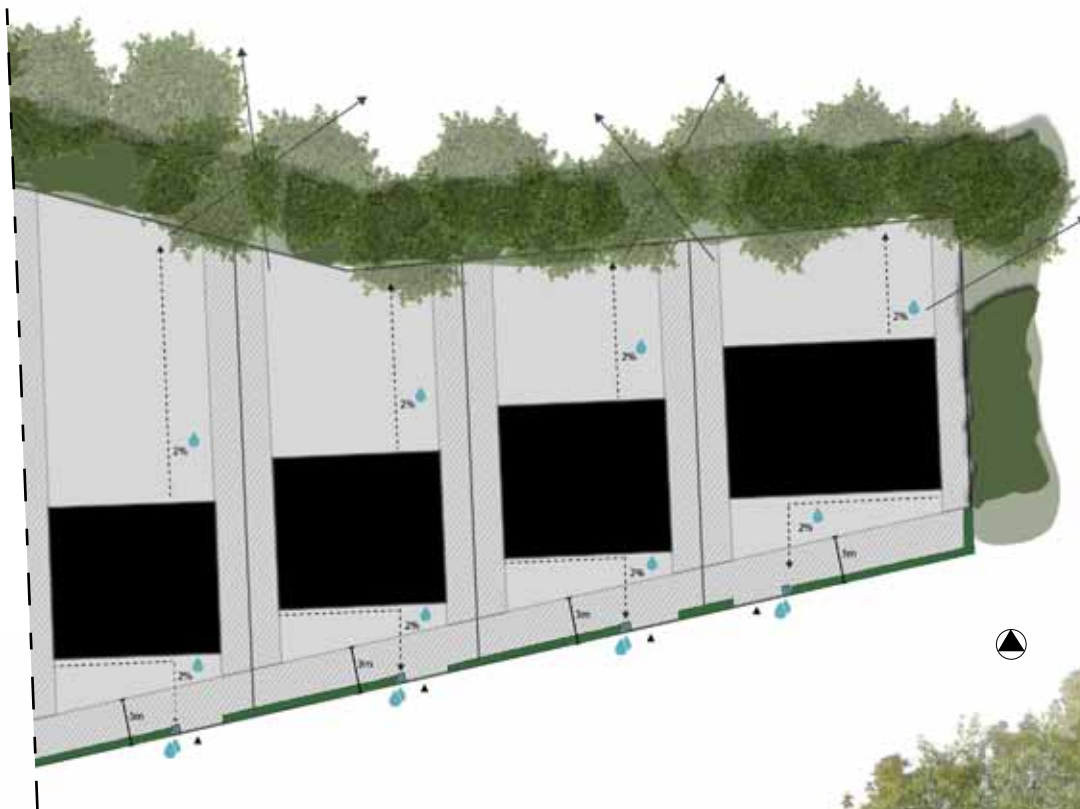


Principe plattegrond deelgebied A west 1:500

IMPRESSIE OPENBAAR GROEN



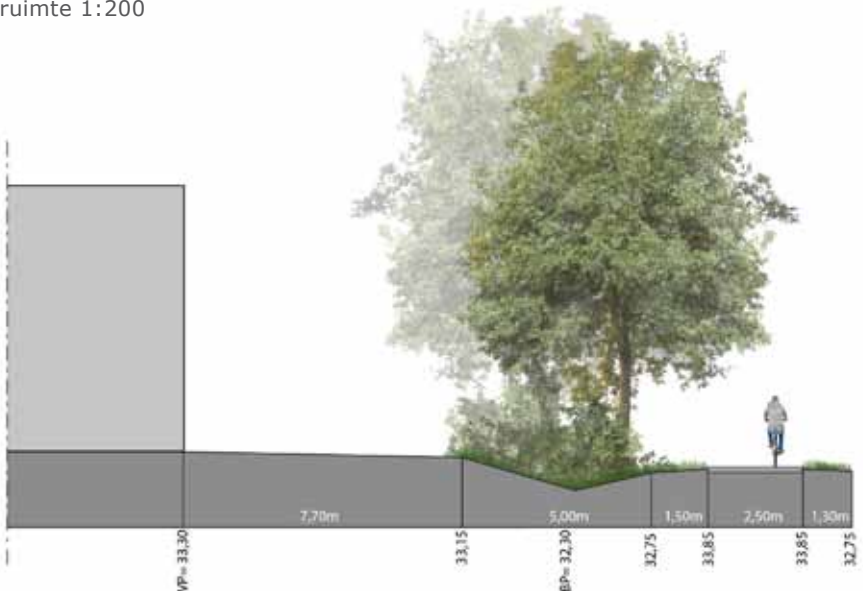
PRINCIPE DEELGEBIED A OOST



Principe plattegrond deelgebied A oost 1:500



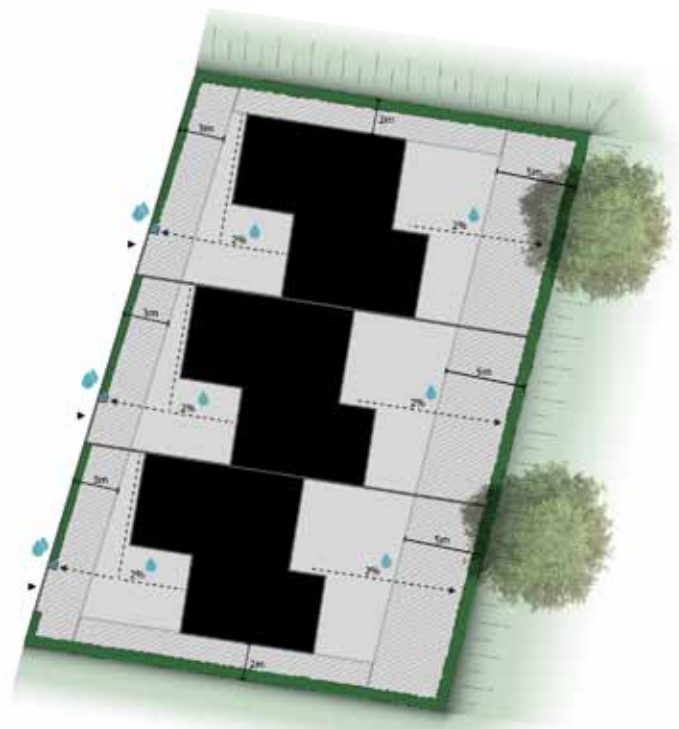
Principe profiel achtertuin - openbare ruimte 1:200



Principe profiel achtertuin - openbare ruimte 1:200

PRINCIPE DEELGEBIED B ZUID





Principe plattegrond deelgebied B zuid 1:500

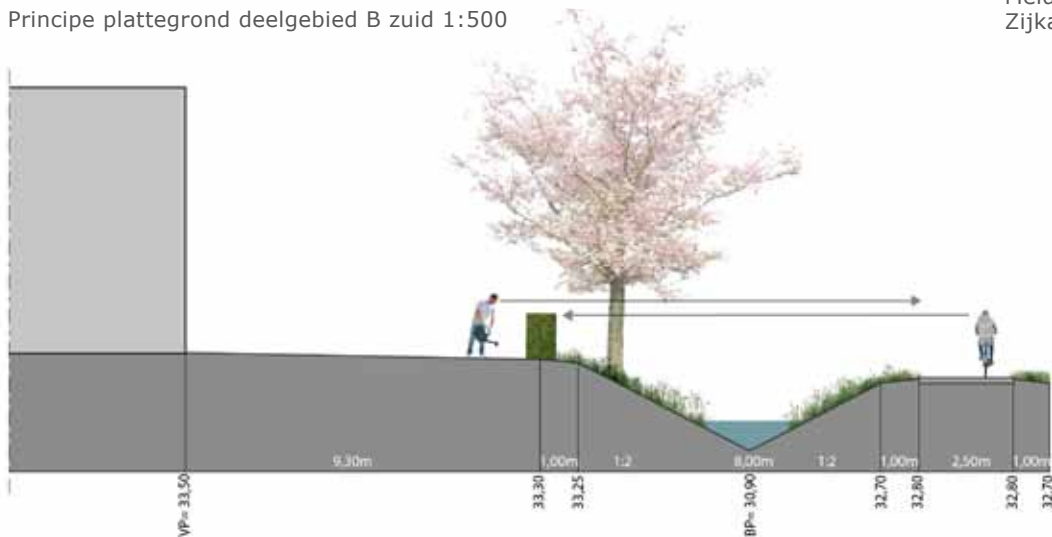
PRIVE



Haagbeuk - voorzijde



Meidoorn + Haagbeuk
Zijkant + achterzijde



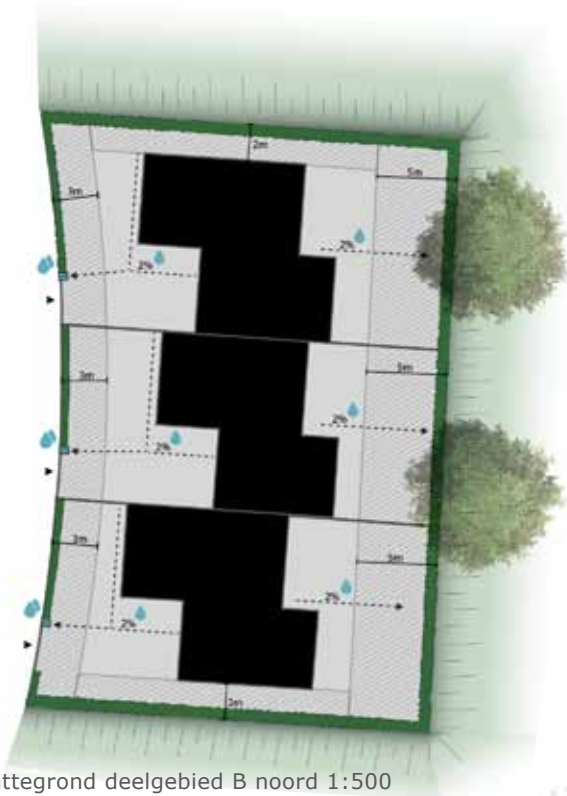
Principe profiel achtertuin - openbare ruimte 1:200

IMPRESSIE OPENBAAR GROEN



PRINCIPE DEELGEBIED B NOORD





Principe plattegrond deelgebied B noord 1:500

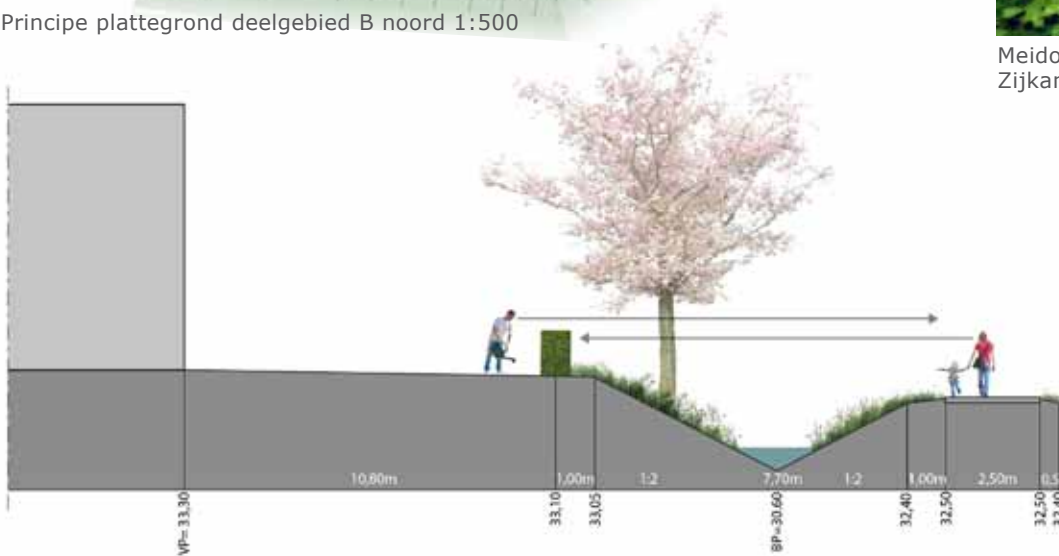
PRIVE



Haagbeuk - voorzijde



Meidoorn + Haagbeuk
Zijkant + achterzijde

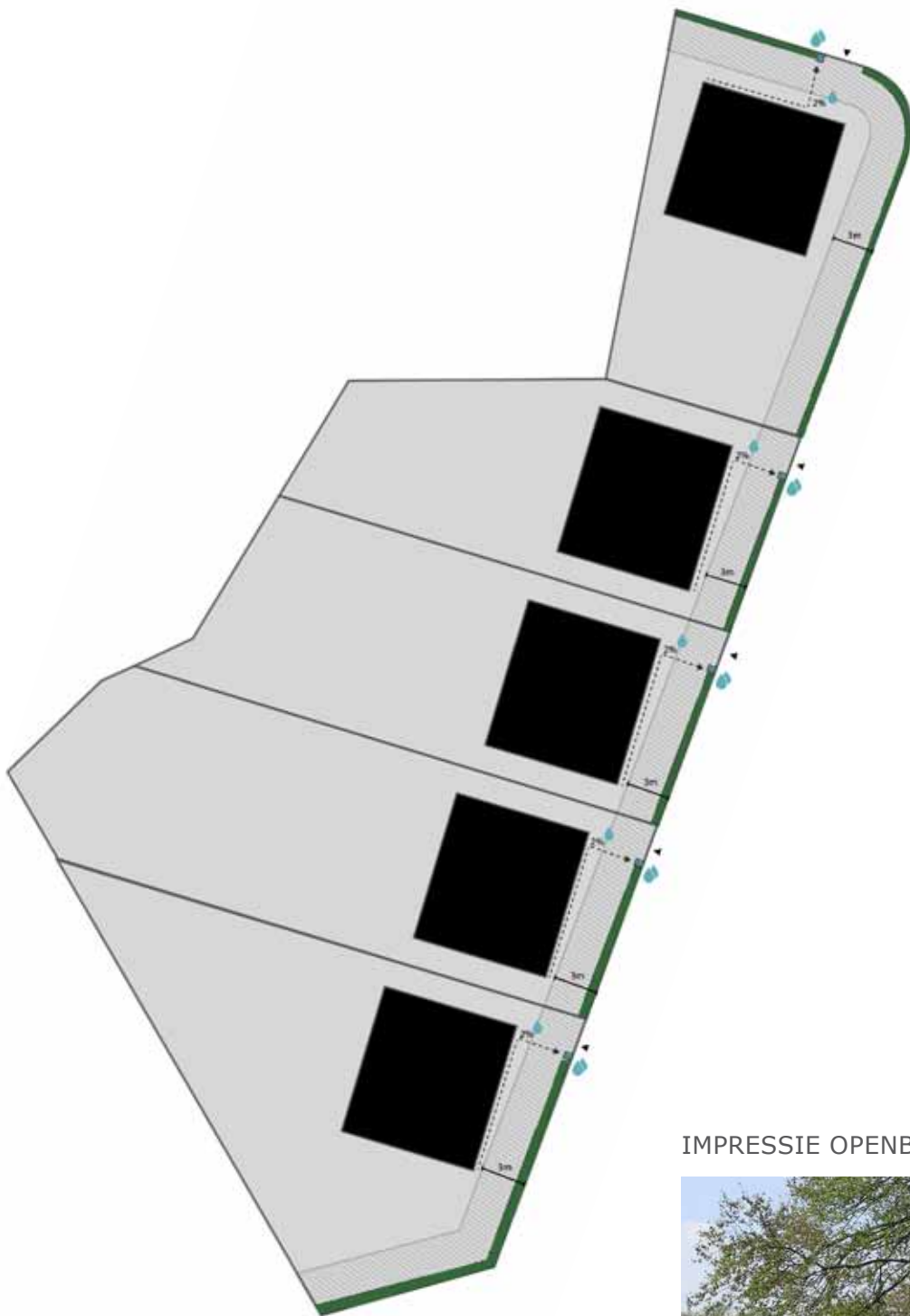


Principe profiel achtertuin - openbare ruimte 1:200

OPENBAAR



PRINCIPE DEELGEBIED C WEST



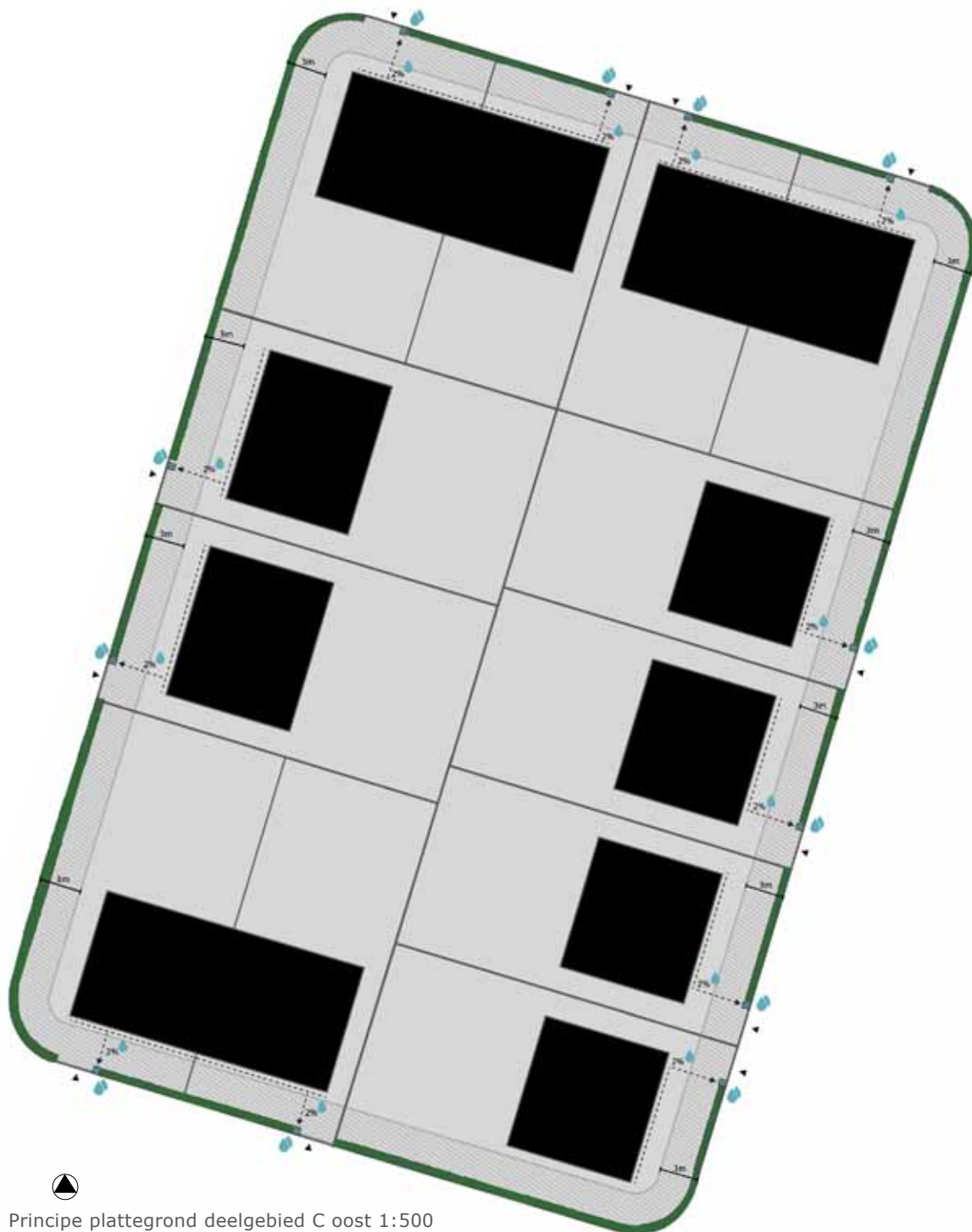
Principe plattegrond deelgebied C west 1:500

IMPRESSIE OPENBAAR GROEN



Haagbeuk - voorzijde

PRINCIPE DEELGEBIED C OOST



Principe plattegrond deelgebied C oost 1:500



MA

MAAS ARCHITECTEN

le Clercq
planontwikkeling

HAAFKES
AANNEMINGSBEDRIJF

odin
LEGGEND ARCHITECTURE

CPO LOSSER
interieur- en meubelontwerpers

