

HERONTWIKKELING TERREIN DE GROTE ZWAAN DE LUTTE

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

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN
MEI 2023

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

JOUW WONEN

HERONTWIKKELING TERREIN DE GROTE ZWAAN DE LUTTE

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

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN - 17 MEI 2023

JOUW WONEN

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Colofon

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

LOCATIE EN LANDSCHAP 4

BEELDKWALITEITSEISEN 14

BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK 20

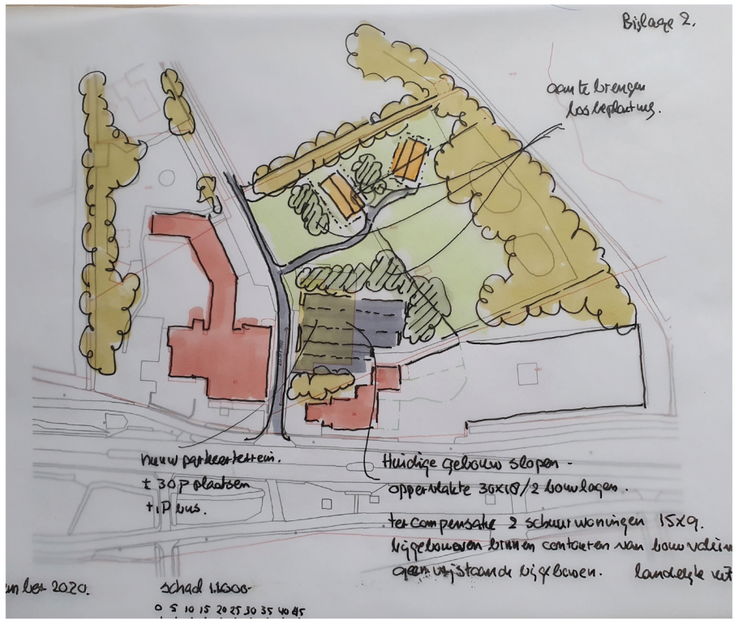
LOCATIE



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)



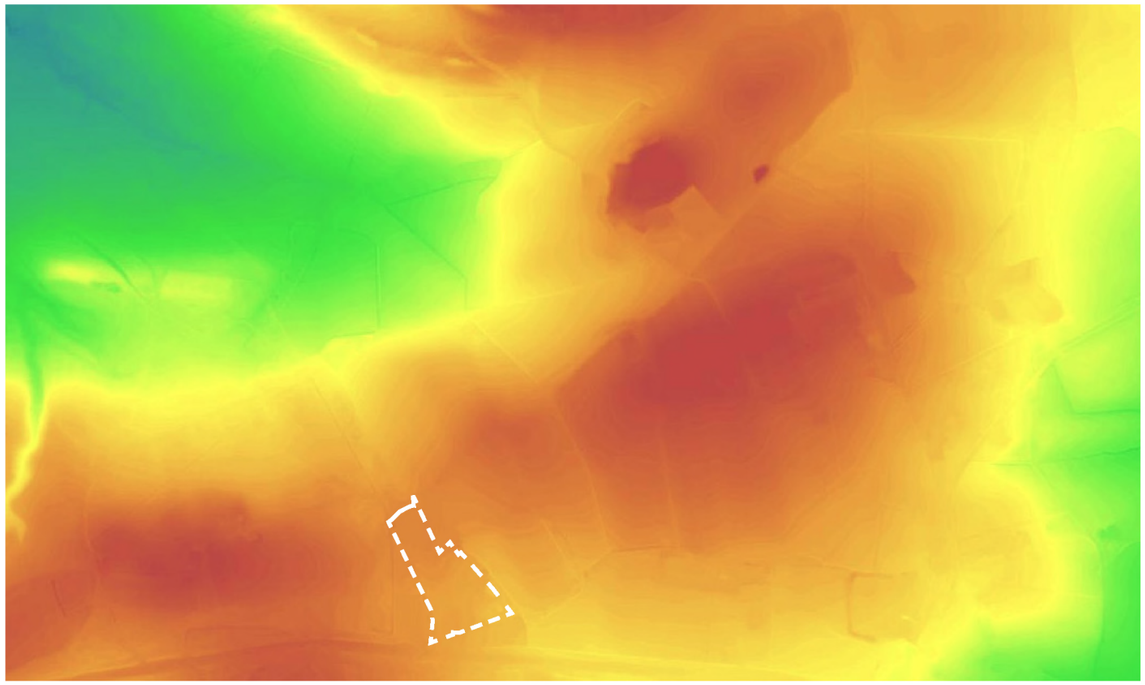
Functies bestaand bestemmingsplan



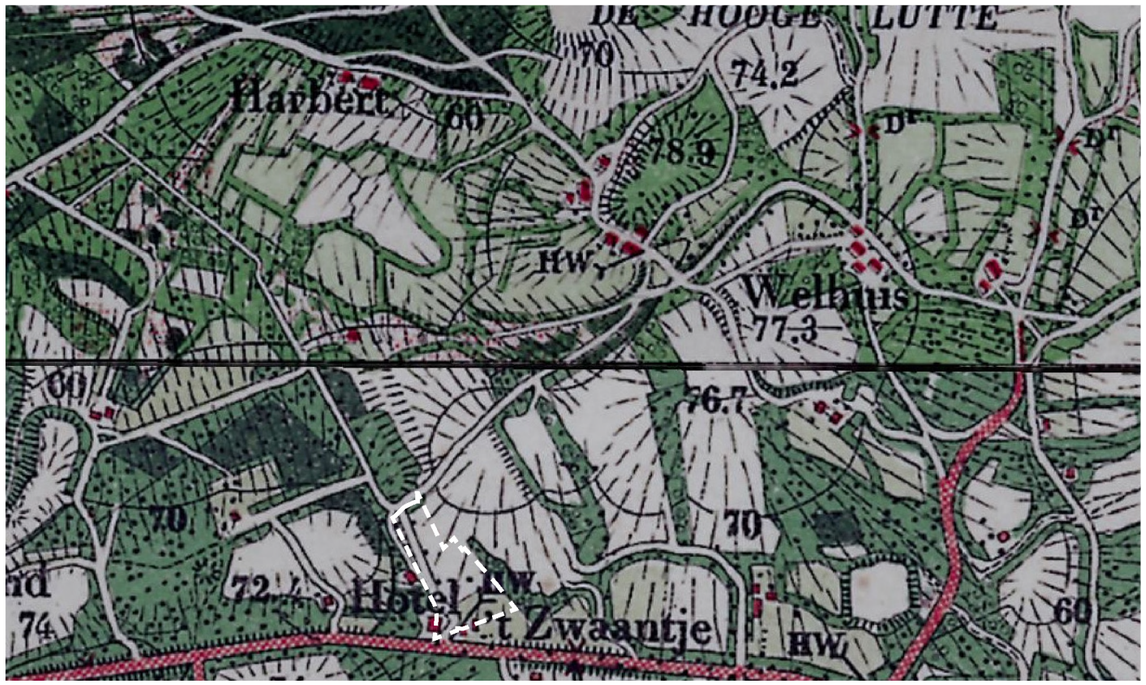
Functies nieuw bestemmingsplan

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 bevind zich aan zo'n open veld.



Ligging op kleine stuwwal in het landschap



Historische kaart uit 1900

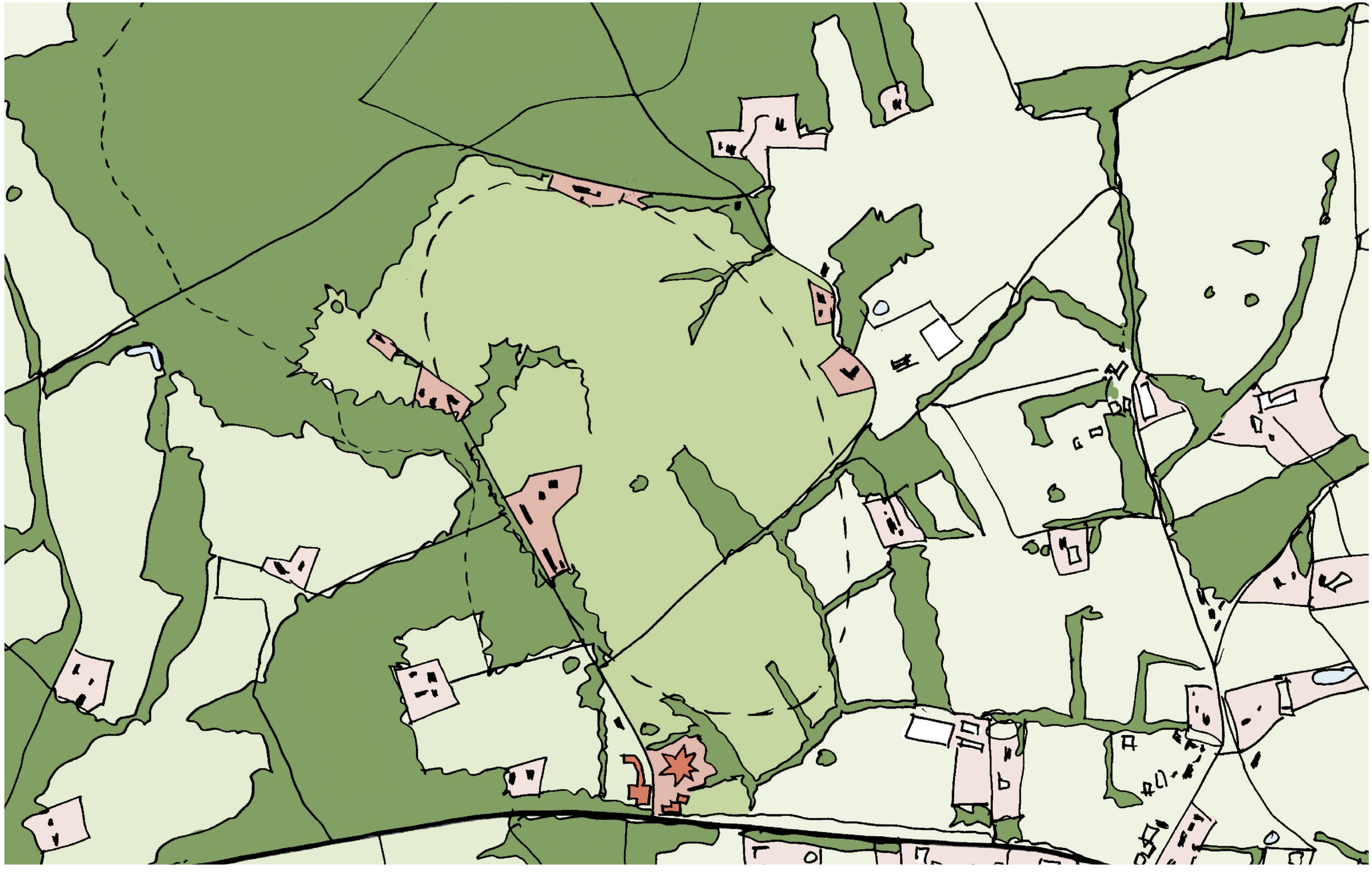


Het huidige landschap



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

LANDSCHAPSTRUCTUUR





Landweggetjes



Landschappelijke hekwerken langs paden



Mariakapel Middelkaamp



Wandelroutes in de omgeving

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



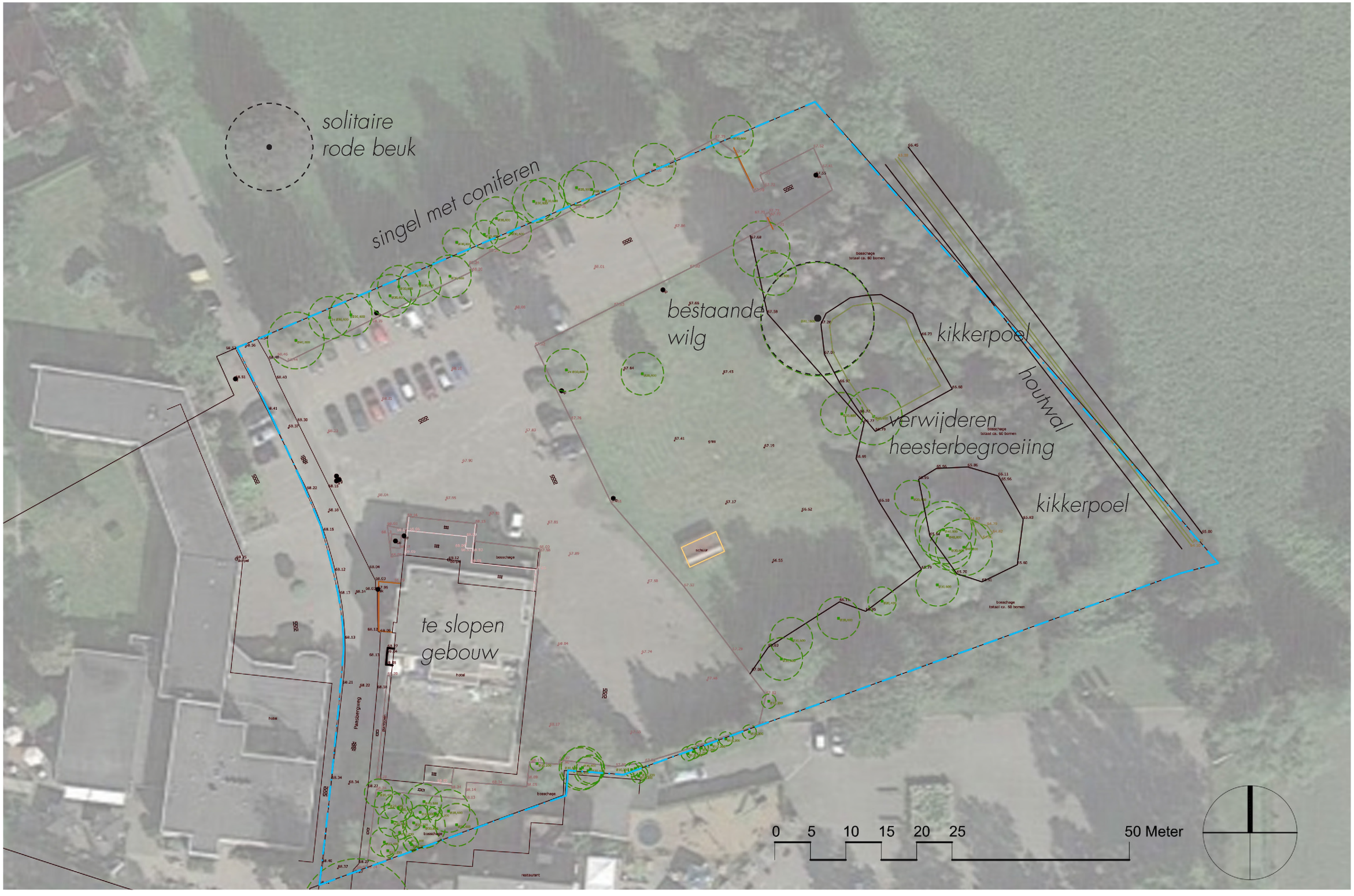
Bestaande mooie wilg op het terrein



Verharding naast te slopen gebouw



Bestaande kikkerpoel op het terrein



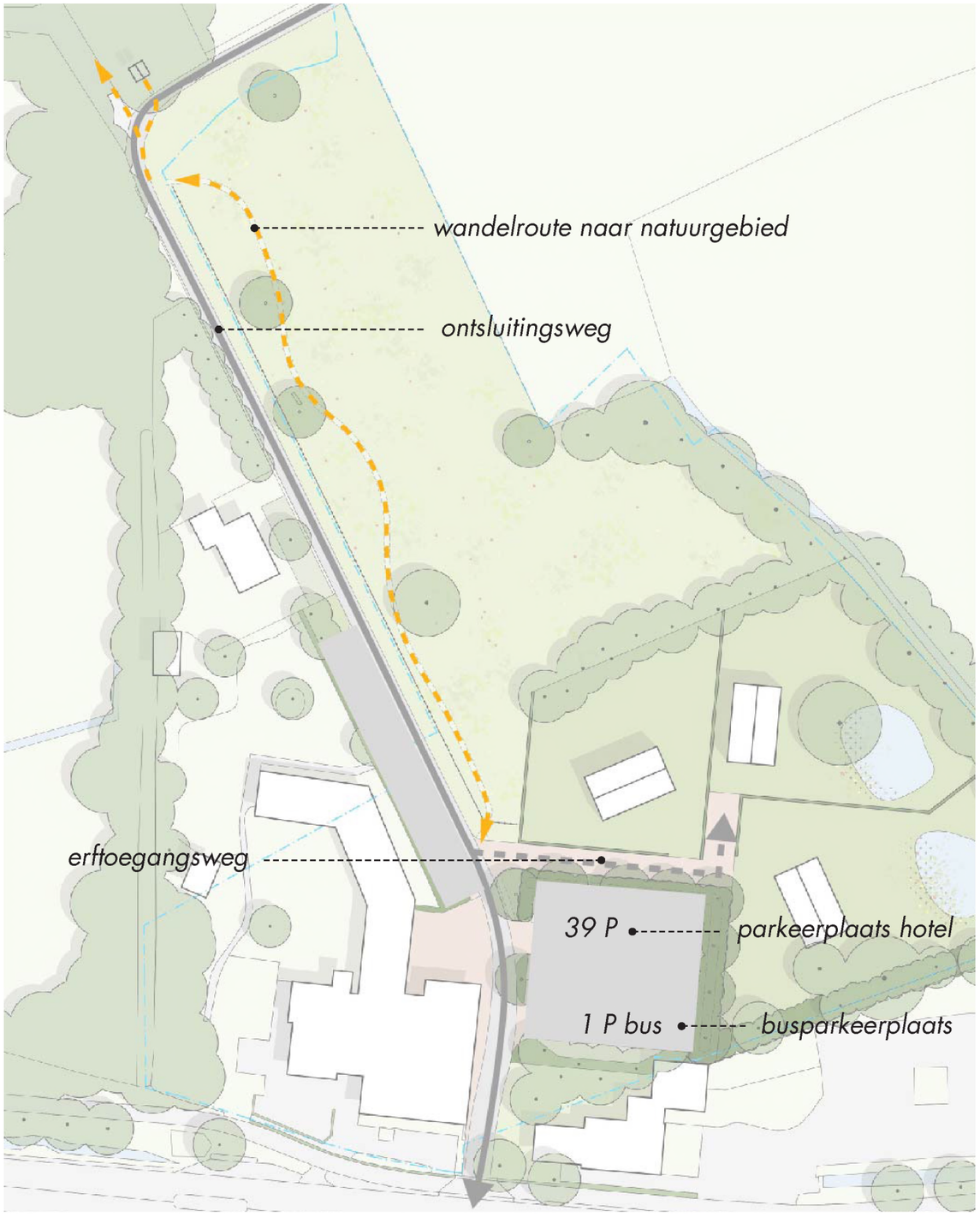
Inmeting projectlocatie

BEELDKWALITEITSEISEN

INRICHTINGSPLAN



INFRASTRUCTUUR



- Aansluiting op wandelroute vanaf de parkeerplaats door nieuw natuurgebied d.m.v. gemaaid pad door het gras.
- Paasbergweg in asfalt 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.



Gemaaid pad

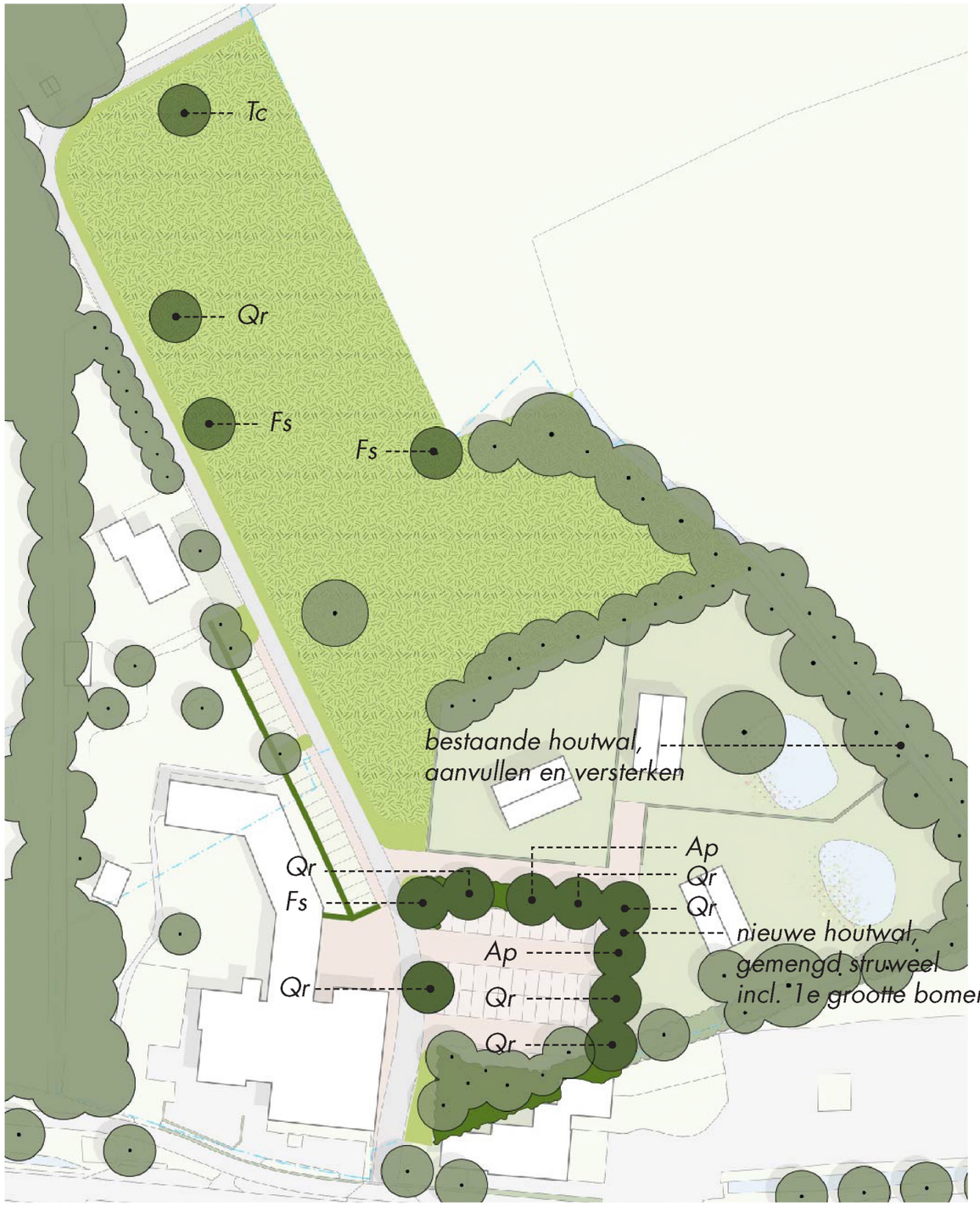


Erftoegangsweg en parkeerplaats van klinkerverharding



Parkeren op grasverharding met uitstapstroken

GROENSTRUCTUUR



- Gebiedseigen inheemse boomsoorten aanplanten.
  Soorten:
  Acer pseudoplatanus (Ap) maat: 20-25
  Fagus sylvatica (Fs) maat: 20-25
  Quercus robur (Qr) maat: 20-25
  Tilia cordata (Tc) maat: 20-25
- Bestaande houtwal rondom kavels waar nodig aanvullen met gebiedseigen inheemse struiken en aanvullen met gebiedseigen boomsoorten t.b.v. het versterken van het kampenlandschap.
- Boomsoorten in bestaande houtwal behouden zoals de berk, esdoorn en de spar.
- Berm langs Paasbergweg inzaaien met gras.
- Houtwal rondom nieuwe parkeerplaats van het hotel als gemengd struweel met gebiedseigen inheemse struiken. Hoogte tot ca. 5 meter. Aanplanten met plantmaat 80/100. Aanplanten in driehoeksverband. Aanplanten in groepen van minstens 5 - 9 stuks per soort. Plantafstand van 1,50 bij 1,50 meter.
  Soorten:
  Corylus avellana 20%
  Crataegus monogyna 20%
  Euonymus europaeus 15%
  Prunus spinosa 20%
  Viburnum opulus 25%



Gebiedseigen inheemse boom; Tilia cordata



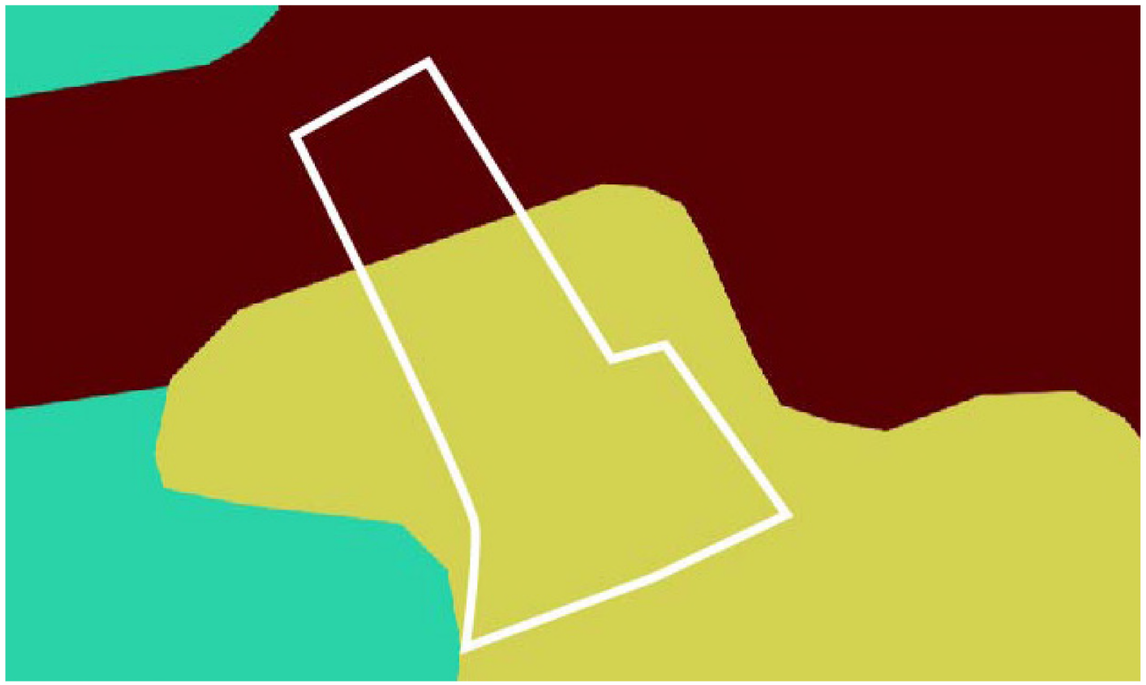
Nieuwe gemengde houtwal rondom parkeerplaats



Bestaande houtwal met doorkijkje



Bodem bestaat uit enkeerdgronden; lemig- fijn zand



Bodemkaart



G1 bloemruik grasland van Cruydt Hoeck



G5 bloemrijke bermen van Cruydt Hoeck

Op verschillende manieren kunt u van een voedselrijkere bodem een schralere bodem maken. Verschralen met behoud van oorspronkelijke bodem kan door één tot meerdere jaren te maaien en het maaisel af te voeren. In al die tijd wordt er niet bemest. Per jaar maait u soms wel 3 tot 4 keer. Vooral in mei en juni heeft gras alle energie boven de grond. Door het dan te maaien en af te voeren, komt deze voeding niet weer terug in de bodem. Als de bodem jarenlang intensief is bemest kan het wel meer dan 10 jaar duren voordat de bodem verschraald is.
Verwijder de vegetatie met zo min mogelijk bodembewerking. Hierdoor blijft het bodemleven zo veel mogelijk intact. Door de bestaande vegetatie te verwijderen, kunnen de zaden goed contact maken met de grond. Daarnaast is er minder concurrentie van grassen en bestaande kruiden, waardoor de zaden goed kunnen kiemen en kunnen uitgroeien tot sterke planten.

Afplaggen: dit kan met een (mini)kraan. Door het afplaggen van de vegetatie blijft het bodemleven zo veel mogelijk behouden. De plaggen kunnen gebruikt worden om bijvoorbeeld reliëf toe te voegen aan de bloemenweide. Een stapelmuur van plaggen of een glooiende heuvel met schraal zand erover trekken weer verschillende planten en dieren aan. Na het afplaggen is het raadzaam de grond licht open te werken (rotorkopeg) voor het inzaaien

Doorgaans zaait u niet dieper dan de dikte van de zaden. In het algemeen moeten de zaden na het zaaien regelmatig vochtig gehouden worden maar nooit nat. De beste zaaitijd is de natuurlijke zaadval van de plant. In het algemeen is dat voor tweejarigen, winterannuellen en vaste planten augustus en september en voor éénjarige planten maart-half mei. In de praktijk kun je daar nog veel mee spelen en ook prima zaaien op minder optimale tijdstippen. Langdurig natte en droge, hete perioden zijn geen gunstige zaaimomenten.

G1 Bloemrijk grasland - lichte grond of G5 Bloemrijke bermen
Voor een kleurrijk effect in het eerste seizoen is dun meezaaien (maximaal 20%) van een akkerbloemenmengsel mogelijk, mits de grond vrij is van onkruidzaden. G5 bevat éénjarigen zoals Klein streepzaad en Ratelaar, de kortlevende Rode klaver en verder vooral vaste soorten. Bij een relatief arme bodem zullen Gewoon biggenkruid, Gewone margriet en Gewone rolklaver zich goed kunnen ontwikkelen. Bij een relatief vochtige situatie komen soorten als Brunel, Veldzuring, Moerasrolklaver en Scherpe boterbloem goed tot hun recht. De meeste soorten zijn redelijk makkelijk. G5 is een goed mengsel voor bloembezoekende ‘nuttige’ insecten, zoals zweef- en gaasvliegen. Veldzuring is toegevoegd vanwege haar functie als waardplant voor Kleine vuurvlinder.

Wanneer maaien?
Om voedingsstoffen af te voeren moet gemaaid worden wanneer deze in de bovengrondse delen van de plant zitten. Om de flora en faunaontwikkeling optimaal te laten anticiperen op het beheer moet op vaste momenten worden gemaaid. Vaak worden vaste maaidata gehanteerd. Dat kan beter. Door de ontwikkeling van planten te laten bepalen wanneer gemaaid wordt, maai je ook zo goed mogelijk jaarlijks in hetzelfde ontwikkelingsstadium van insecten. In een droog en koud voorjaar kan de ontwikkeling van planten 4 weken achter lopen op die in een warm en vochtig voorjaar. Globaal kan je wel stellen dat begin mei, eind juli en in oktober gemaaid moet worden. Per terrein moet bepaald worden dat er bijvoorbeeld gemaaid wordt wanneer bijvoorbeeld bijna alle brem bloeit, bijna al het zaad uit de ratelaar is of als alle knoopkruid bloeit.



Vegetatie
- Huidige vegetaitie behouden.
- Vegetatie heeft voldoende structuurvariatie (schuilmogelijkheden), zoals hagen, houtwallen, boomgroepen, etc. t.b.v. kikkers en andere amfibieën.
- Soortenrijkdom in huidige vegetatie behouden, waardoor de aanwezigheid van voldoende insecten (=voedsel) gegarandeerd is.

Beheersmaatregelen
- Bufferstrook van 4 meter aanhouden.
- In de periode van begin september tot half oktober beheermaatregelen uitvoeren.
- Vrijezone gefaseerd maaien,
- Verwijderen van de bezinksellaag (modder).
- Niet de hele poel van vegetatie en sliblaag ontdoen. 30 tot 50% open water.
- kleinschalig beheer. Bij voorkeur handmatig.
- De poelen gefaseerd schonen.
- Ontzie waardevolle delen zoals verlandingsvegetaties deels.
- Ondiepe, vlakke poelen in een grasland kunnen in droge jaren eenvoudig met het grasland worden meegemaaid.
- Bij het verwijderen van de sliblaag dient niet te diep te worden gewerkt.
- Bij het verwijderen van de sliblaag van een water, is het van groot belang om niet alles te verwijderen.
- Poelen niet gelijktijdig schonen.
- Sliblaag en maaisel afvoeren.



Foto huidige situatie

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



- Beukenhaag op perceelsgrens deels 1,80 meter en deels 1,20 meter hoogte (zie kavelpaspoort).
- Fagus sylvatica (hoogte 1,80), plantmaat 150/175, enkele rij, 4 per strekkende meter
- Fagus sylvatica (hoogte 1,20), plantmaat 100/125, enkele rij, 5 per strekkende meter
- Overgang perceel naar achterliggend landschap d.m.v. bestaande houtwal.
- Overgang perceel naar zuidelijk gelegen parkeerplaats d.m.v. nieuwe houtwal met gebiedseigen inheemse struiken. Hoogte tot ca. 5 meter. Aanplanten met plantmaat 80/100. Aanplanten in driehoeksverband. Aanplanten in groepen van minstens 5 - 9 stuks per soort. Plantafstand van 1,50 bij 1,50 meter.

  Soorten:

Corylus avellana	20%
Crataegus monogyna	20%
Euonymus europaeus	15%
Prunus spinosa	20%
Viburnum opulus	25%

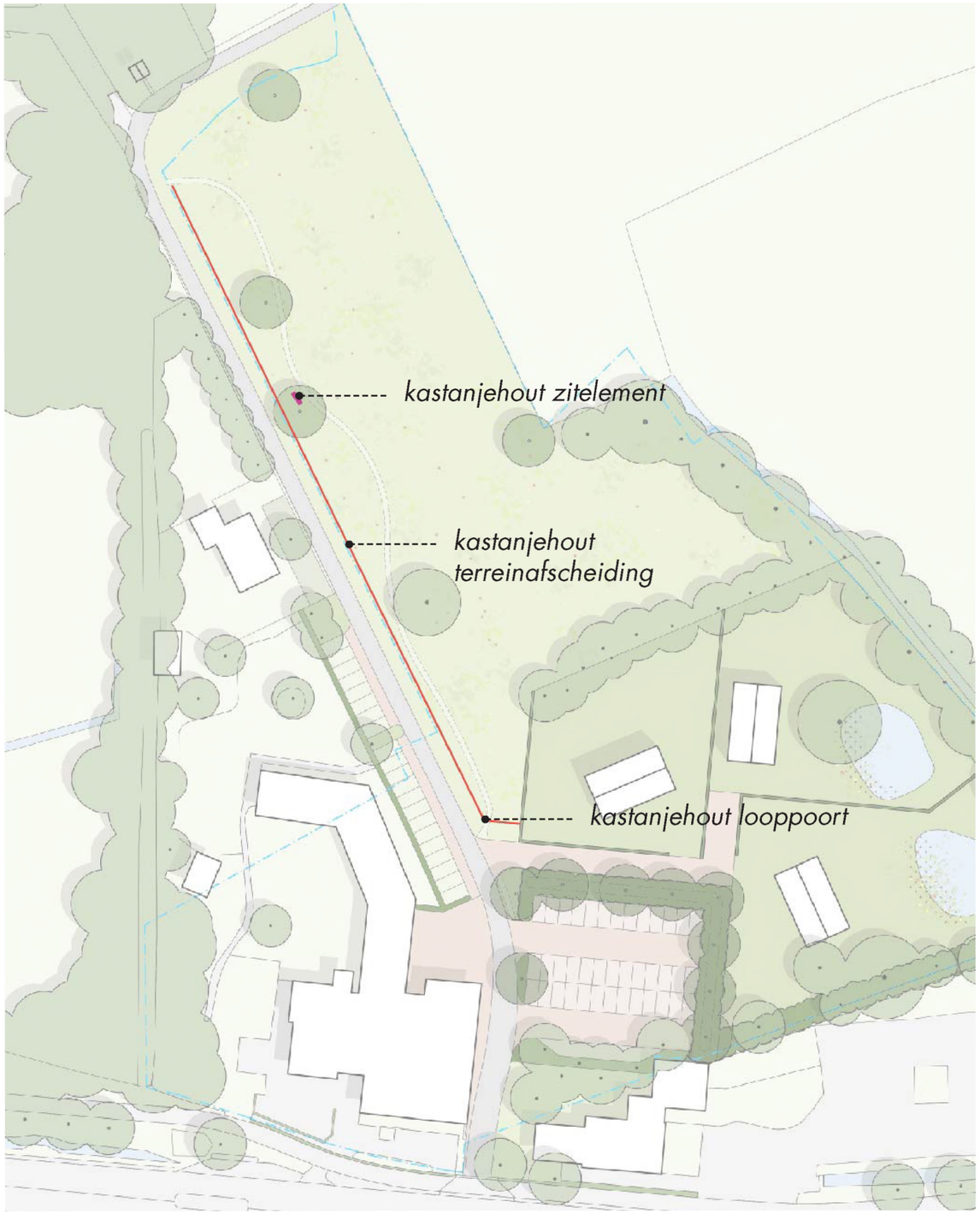


Beukenhaag voorzijde woningen 1,20 meter hoog



Beukenhaag tussen percelen van 1,80 meter hoog

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN



- Zitelement van kastanjehout
- Terreinafscheiding van kastanjehouten palen met staaldraad
- Looppoort van kastanjehout



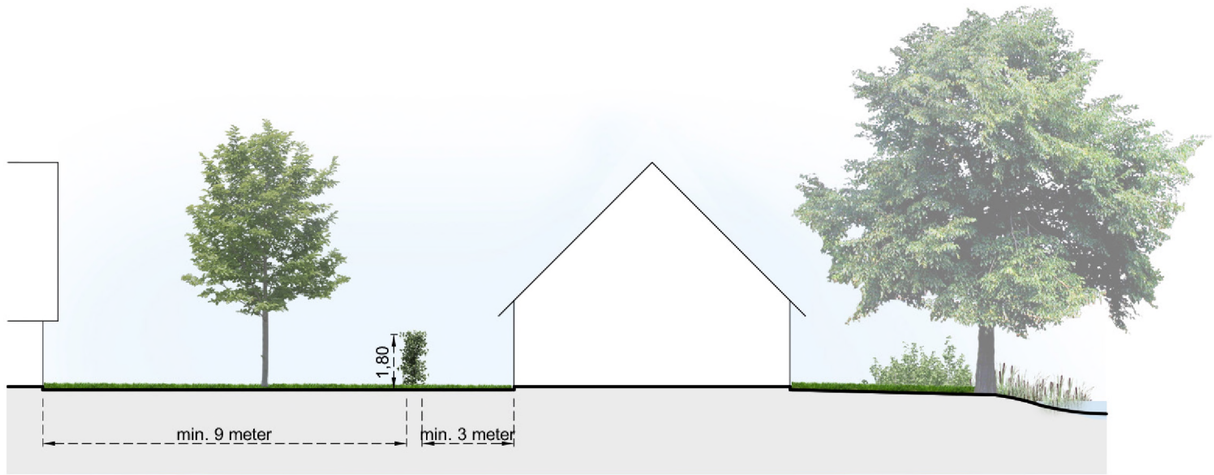
Zitelement van kastanjehout



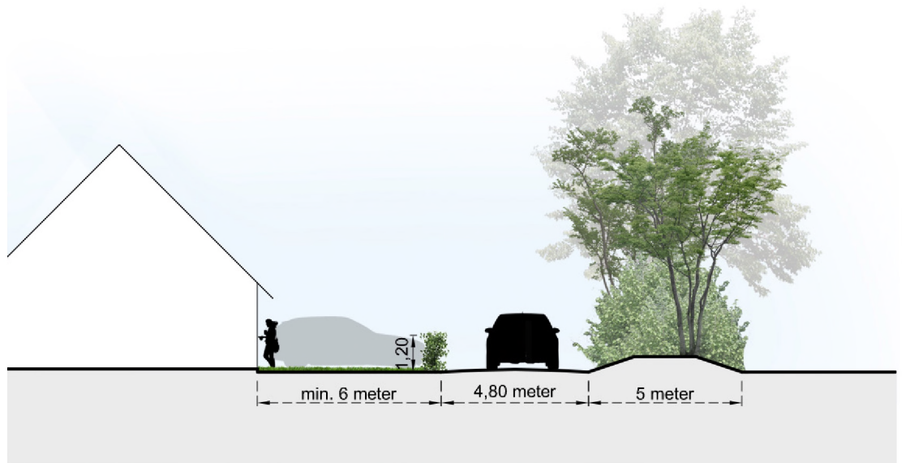
Kastanjehout terreinafscheiding met staaldraad



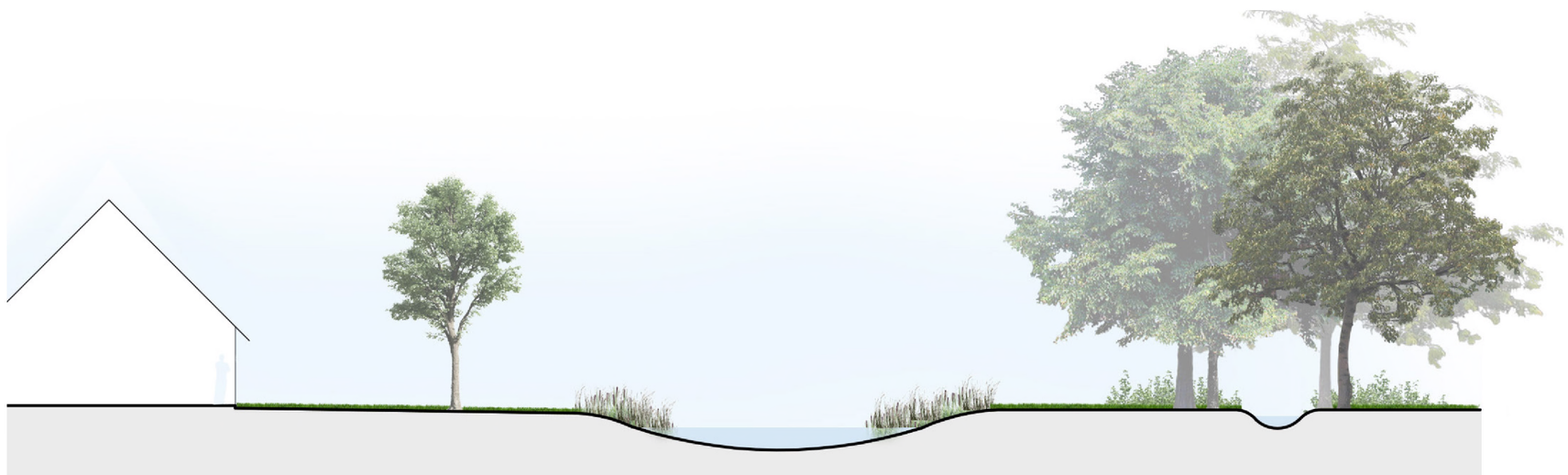
Kastanjehout looppoort



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 erfgrens.
- Afstand gebouw tot perceelsgrens minimaal 3 meter.
- Regenwater opvangen op eigen terrein.
- Waterpoelen in stand houden.

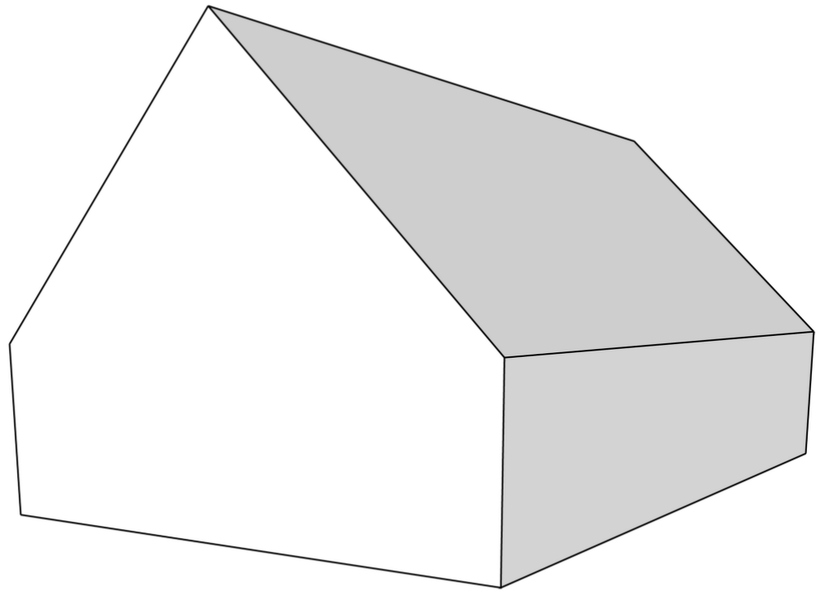
LEGENDA

	tuinperceel tuin-/groenbestemming vrijhouden van (bij)gebouwen
	bouwvlak woning van max. 15 bij 9 meter
	bestaande houtwal houtwal aanvullen en versterken
	nieuwe houtwal gebiedseigen inheemse struiken en bomen
	vrije zone rondom poel onderdeel van landschappelijke inrichting bestemming: Natuur - Natuur en Bos
	kadastergrens

0 5 10 15 20 25 50 Meter

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



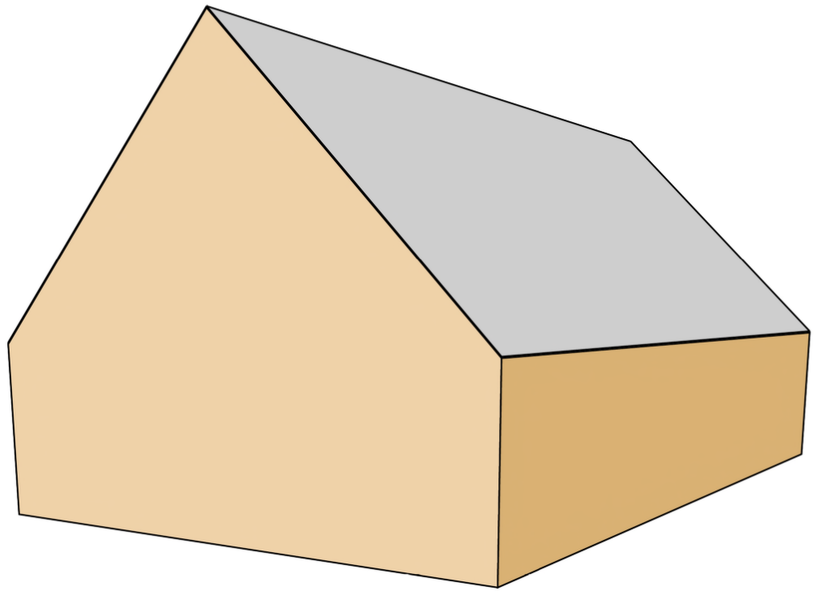
Één bouwvolume



Schuurwoning

GEVELS

- Metselwerk, composiet, houten geveldelen of glazen delen.
- Natuurlijke kleur van materialen: roodbruin – bruin - 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.

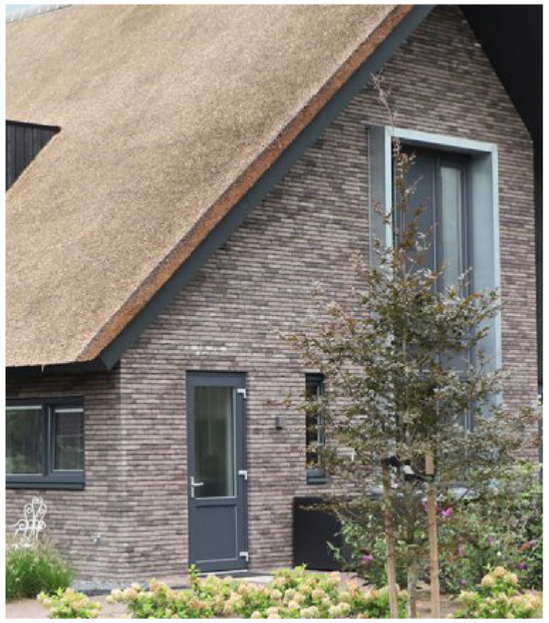




Gevelbekleding in composiet



Houten betimmering



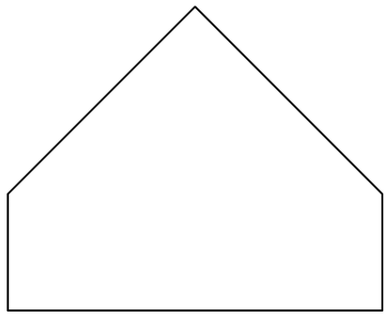
Gevel van metselwerk



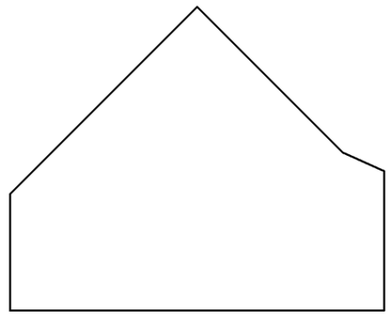
Glazen pui

DAKEN

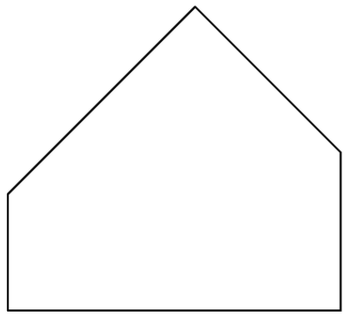
- Woningen hebben een zadeldak, aangekapt dak of asymetrische kapvorm.
- Dakvormen en materialisatie van de verschillende woningen op elkaar afstemmen.
- Dakpannen, zinken dakbedekking of riet.
- Vlakken met zonnepanelen.
- Kleur van dakpannen: zwart of antraciet.



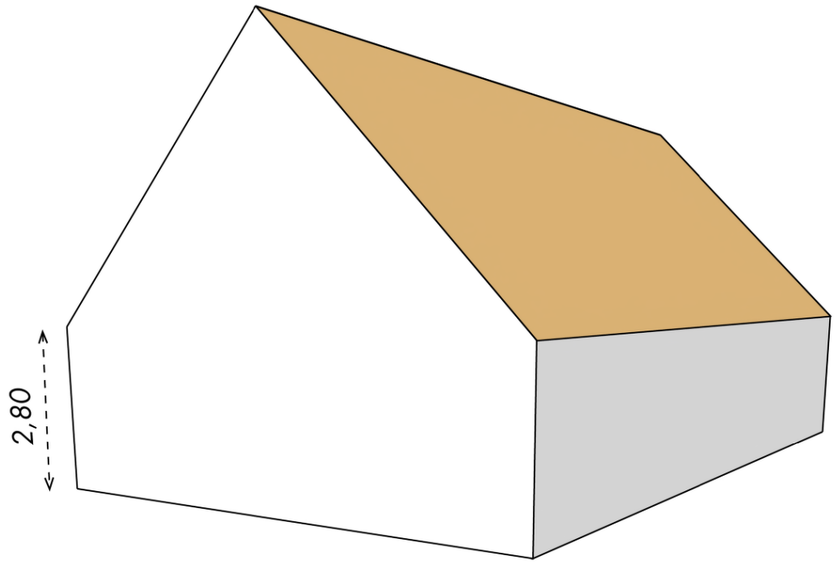
Zadeldak



Aangekapt dak



Asymetrische kapvorm





Zadeldak



Asymetrische kapvorm



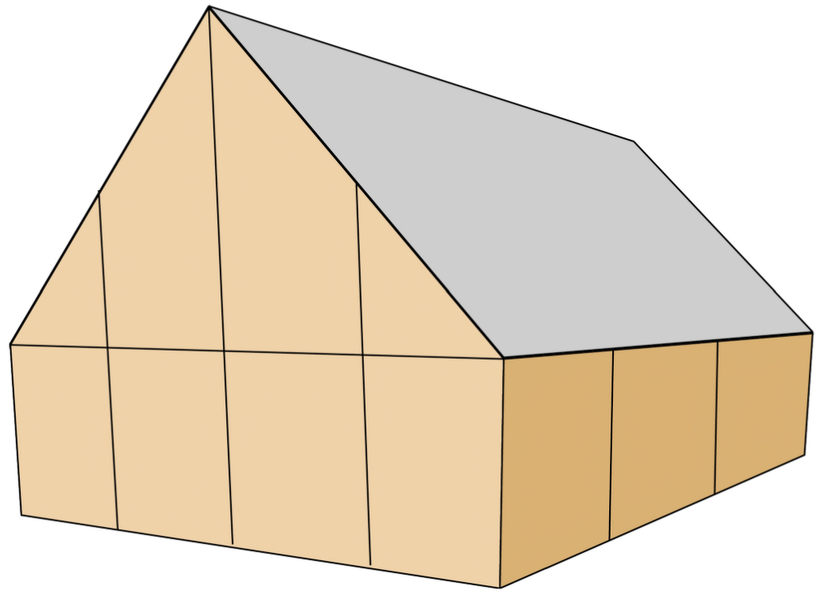
Rieten kap



Vlakken met zonnenpanelen

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 - bruin - zandkleurig – antraciet, zwart).





Houten vakwerk



Sobere zwarte kleurstelling

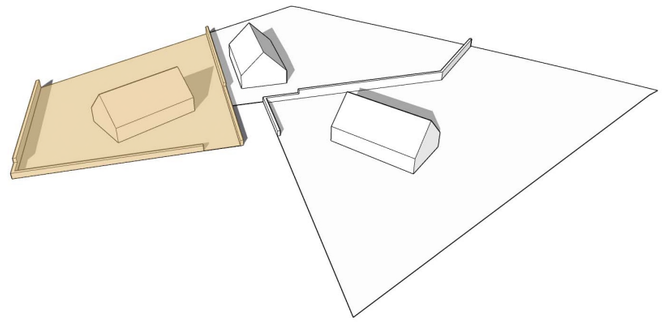


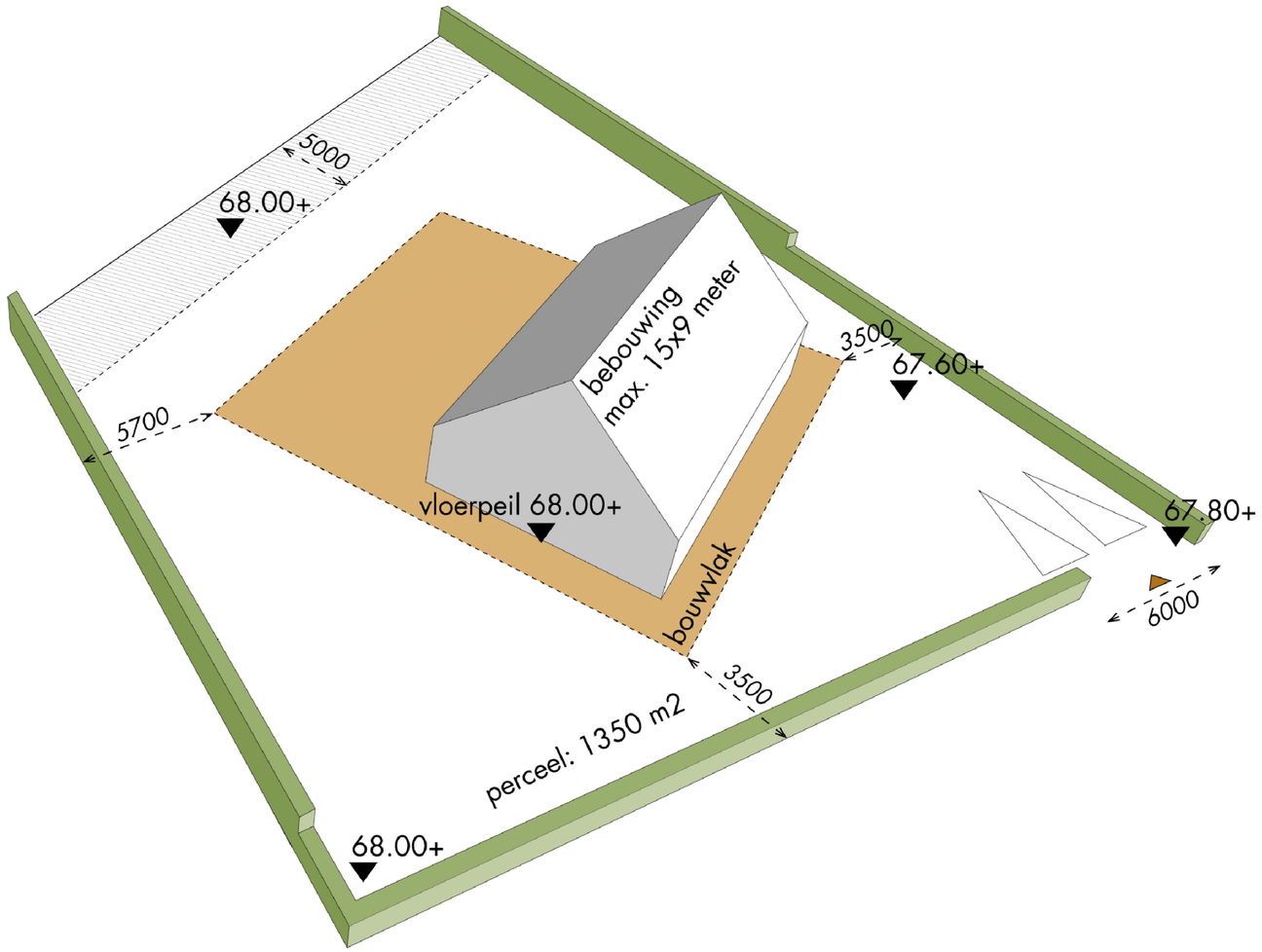
Roodbruin metselwerk



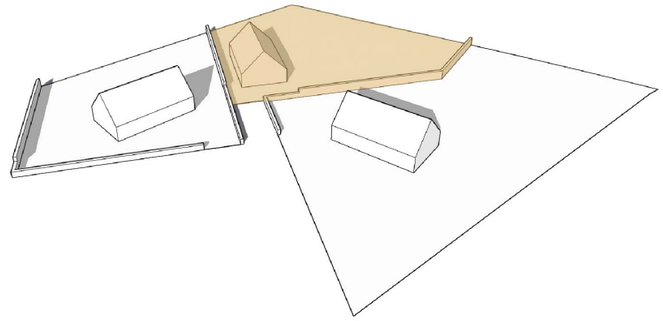
Houten details

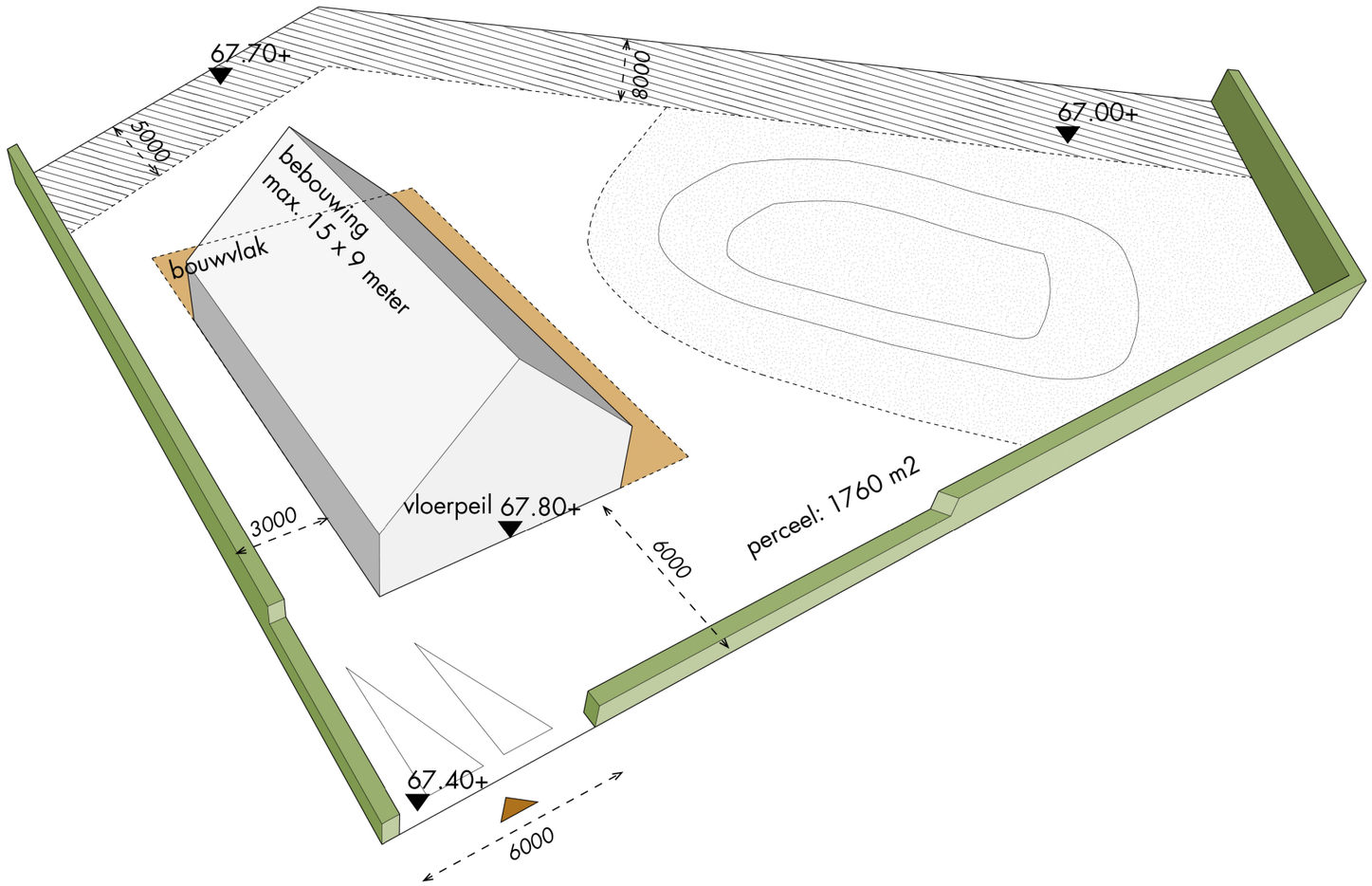
KAVELPASPOORT - KAVELNR. 1



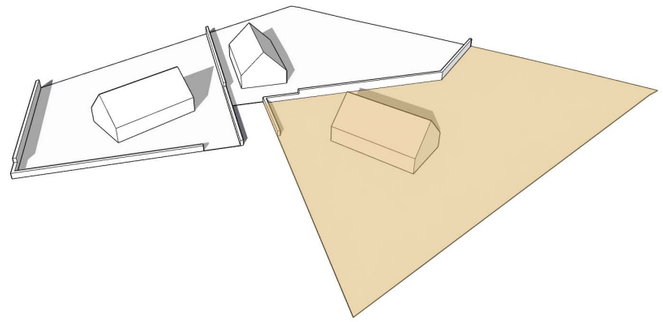


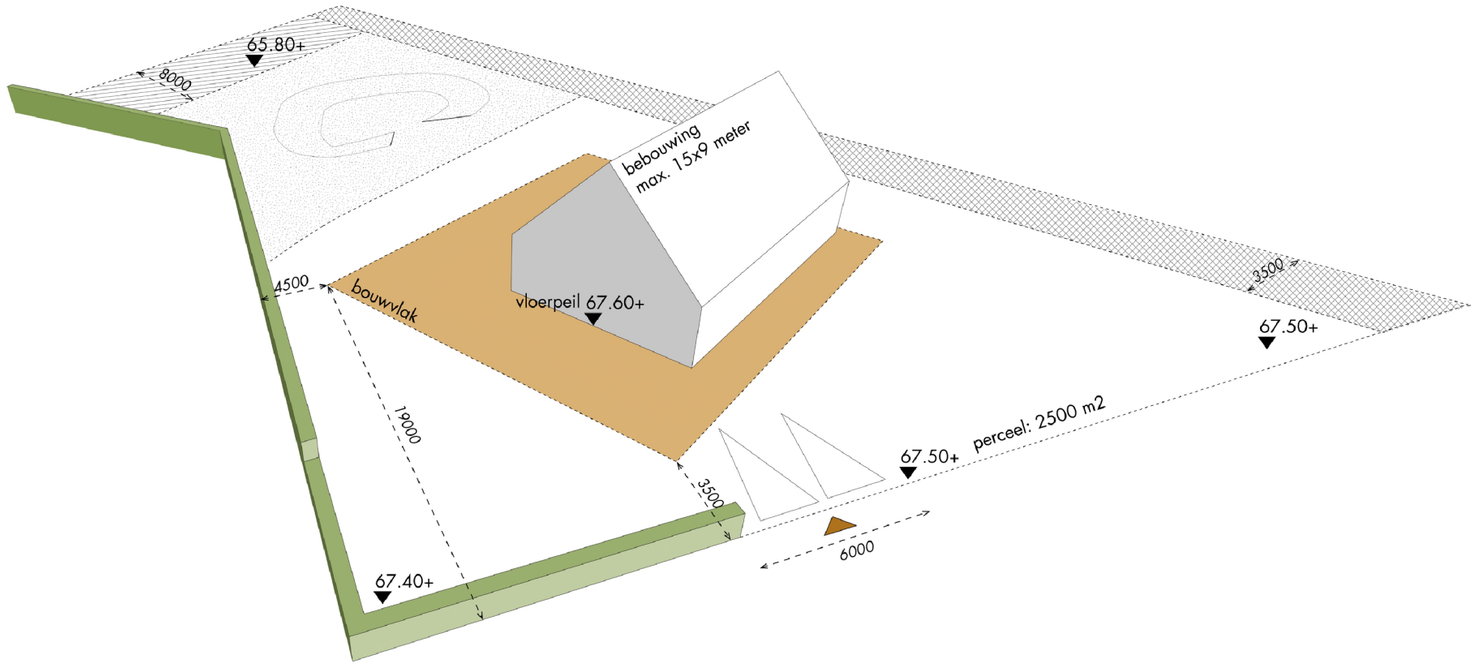
KAVELPASPOORT - KAVELNR. 2





KAVELPASPOORT - KAVELNR. 3





JOUW WONEN

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR