



Beeld kwaliteits plan 14 e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken.



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Wonen - Woongebouw

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - lpg

Functieaanduidingen

- specifieke vorm van groen - park
- specifieke vorm van groen - parkeerterrein
- specifieke vorm van tuin - bergingen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

Figuren

gevellijn

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
RUIMTELIJKE ORDENING**

1.036.421.00.00 | info@witpaard.nl | www.witpaard.nl

opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

betroft

Bestemmingsplan
14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wijken.

datum

28 april 2020

status

Ontwerp

schaal

1:1000

ID plan

NL.IMRO.148.

project nummer

0148.038

getekend

gj (kc)

bladnummer

1/1

datum ondergrond

BGT & BRK 2 april 2020

WITPAARD

bestemmingsplan woningbouw noordzijde Wijken te Nieuwleusen.

Inleiding



De bouwlocatie ten oosten van de Backxlaan



De bouwlocatie ten noorden van de Backxlaan

Dit Beeld Kwaliteits Plan gaat over de ontwikkeling en de realisatie van woningen aan de Backxlaan te Nieuwleusen. Het plangebied ligt ten noorden van het Para Medisch Centrum (PMC), ten zuiden van de watergang en ten oosten van de Backxlaan. Tot aan de hoofdwatgang betreft het een terrein, dat de gemeente aangewezen heeft als inbreidingsmogelijkheid voor woningbouw aan de Backxlaan.

De locatie zal in de toekomst deel uitmaken van een nog te ontwikkelen bestemmingplan voor de Oosterbouwlanden.

Het BKP is een supplement van de welstandsnota. Het ligt in de verwachting dat in opdracht van Woonstichting Vechthorst te Nieuwleusen 20 grondgebonden kleine woningen en

22 appartementen in de sociale huur sfeer gerealiseerd worden.

Voor dit BKP is de gemeentelijke welstandsnota van toepassing.





Burgemeester Backxlaan



De locatie met tankstation Oosterveen op de achtergrond.

De locatie

Op deze plek aan de Backxlaan is na de ontginning tot op heden geen andere dan een agrarische functie geweest. Vanwege de aanwezigheid van het gastankstation van de fa Oosterveen loopt over het terrein een gevaarcontour volgens het BEVI, waarbinnen onder speciale voorwaarden woonbebouwing mogelijk is. In de wetenschap dat in de Oosterbouwlanden de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid van Nieuwleusen ligt is het logisch hierop te anticiperen in de vorm van continuering van bebouwing aan de Backxlaan.

Aan de noordzijde van de locatie loopt een hoofdwatergang van het Waterschap. De bebouwing aan de westzijde van de Backxlaan bestaat voornamelijk uit individuele vrijstaande woonbebouwing. Het beeld van de oostzijde wordt vanaf de rotonde bepaald door Sluis 3, zijnde het Medisch Centrum met bovenliggende vrije sektor appartementen in 3 lagen en vervolgens het Para Medisch Centrum in 1 laag met een hoger deel.



De oorspronkelijke landschapstructuur was een stroken/slagen verkaveling (1963).



Stedenbouwkundige structuur



De Ommerdijk, aan het begin van de bebouwde kom met links de voormalige melkfabriek (1965, beeldbanknieuwleusen)



Woningen aan de burgemeester Backxlaan

De, later Backxlaan genoemde, Ommerdijk is de oorspronkelijke verbindingsweg, tussen het dorp De Hulst (Den Hulst) aan de Turfvaart, de voormalige Dedemsvaart, welke gedempt is, en Nieuw Leussen (Nieuwleusen), deze loopt vervolgens via de Dommelerdijk door het Leusensche Veld naar Oudleusen en de oude Hessenweg, de oude verbinding tussen Zwolle, Dalfsen, Ommen en Duitsland (Hessen).

De oorspronkelijke landschapsstructuur was een stroken/slagen verkaveling - min of meer haaks op de Dedemsvaart met zandpaden en watergangen, wieken, om afgegraven heide en turf af te voeren. Van deze structuur is niet veel meer over dan dat veel wegen in de zelfde richting liggen. Deze structuren vormen geen aanleiding voor aanknopings- of uitgangspunten. De ruilverkaveling in de 50-er jaren van de vorige eeuw en de nieuwbouw ontwikkelingen hebben deze oorspronkelijke structuur gewist.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Parkeren in kleine koffers in een groenstructuur
- De rooilijn van de woonvolumes liggen ca. 75m uit het hart van Backlaan
- Het gebied tussen de woningen en de Backlaan bestaat uit een openbaar groengebied met meerdere functies.
- In het tussengebied wordt een nieuw fietspad aangebracht.
- Ten noorden van het plan worden de oevers van de hoofdwatergang verzacht.
- De buurt wordt ontsloten in het verlengde van De Wieken.

Beeldkwaliteitsplan

Er heeft een inloop- voorlichtingsavond plaatsgevonden in de Spil.

Er zijn 2 zienswijze/visies ingediend, waarop de gemeente schriftelijk gereageerd heeft, waarna de omwonenden niet meer gereageerd hebben

Uitstraling/architectuur

De nieuwe wooneenheden vormen samen een buurtje voor een specifieke doelgroep, starters, senioren, één oudergezinnen, met een bijpassend beperkt woonvolume.

De bouwlocatie is een bijzondere, centrale plek in het dorp met de aanwezigheid van het Kulturhus De Spil, het Medisch Centrum met artsen en apotheek, het Paramedisch Centrum, openbaar vervoer en ligt op loopafstand van het winkelcentrum in Noord.

Duurzaamheid

Vechthorst heeft de ambitie in nieuw te ontwikkelen woonomgeving natuur inclusief te bouwen. Hiervoor valt te wijzen naar de betreffende site van de Provincie Overijssel. Het toepassen van natuurinclusief en Circulair Bouwen moet van waarde zijn voor het meerjaren onderhoudsbeleid van Vechthorst en het beter financieel renderen van het plan, en met als doel lagere woonlasten

voor de bewoners. Het gaat er om dat de duurzaamheidsmaatregelen op een logische wijze in het plan opgenomen moeten worden, het is de bedoeling dat dat geldt voor alle maatregelen, zoals zonne-panelen, warmte pompen, isolatie, ventilatie, et cetera.



Het zijn moderne, duurzame, sociale huurwoningen, die passen in de sfeer van Nieuwleusen en de Backlaan meteen sober beeld van bakstenen, duidelijke eenvoudige details en een herkenbaar onderhoudsvrij materiaal gebruik. Er vormt zich een open structuur met een doorkijk naar het achterliggende nu nog agrarische landschap en later de uitbreiding de Oosterbouwlanden. De rooilijn van deze “kopgevels” ligt ca 75 meter uit het hart van de Backxlaan.

Hiermede ontstaat een ruime afstand tot de gevels van de bestaande woningen aan de westzijde. Tevens wordt de bestaande bomenrij langs de Backxlaan gerespecteerd en zal deze anderzijds geen schaduw werpen op de pv-panelen op de daken van de te realiseren woningen en appartementen.

In deze brede groenstrook zal een nieuw fiets- en voetgangers traject opgenomen worden ter vervanging van de huidige direct aan de Backxlaan gelegen faciliteit.

De oevers van de hoofdwatgang maken deel uit van de inrichting van de openbare ruimte. De afvoer van het hemelwater van de gebouwen en van het terrein komt via wadi's uiteindelijk in de noordelijk gelegen

hoofdwatgang. Hierdoor ontstaat een uitdagende en avontuurlijke terrein inrichting.

In de openbare ruimte komen mogelijkheden van ontmoeten en werken aan onderhoud en moestuin, naast aan te leggen voetpaden en parkeerruimte. Het buurtje vormt een samenhangend harmonisch totaal beeld.



Baksteen architectuur zorgt voor een sober en ingetogen beeld in het landschap.



Bergingen bij entree zijn onderdeel van de vormgeving van de woningen en de openbare ruimte.



Een gevarieerd rijk gevelbeeld.





Sober en kleinschalig.



Heldere detaillering, maar te grootschalig.

Grondgebonden woningen

Vechthorst wil kleine woningen ontwikkelen voor een specifieke doelgroep van starters, senioren en één ouder gezinnen.

De woningen hebben een kavelbreedte van 4800 mm, met woonkamer en keuken op de begane grond en 2 slaapkamers met badkamer op de verdieping, er is een vaste trap naar de kleine zolderverdieping.

De goot is op de 2e verdieping tussen verdieping en de dakhelling. de dakhelling ligt tussen 0 en 30gr.

De beide koppen aan de Backxlaan krijgen een vormgegeven verbijzondering.

Bij de entree is een berging, welke onderdeel is van de vormgeving van het semi-openbare voorterrein.

De grootte van de (achter-) tuin is klein, de erfafscheiding is onderdeel van de bebouwing. De woningen zijn gasloos, de eventuele panelen voor het opwekken van elektriciteit en warmwater zijn onderdeel van de dakarchitectuur.

Vechthorst is van mening dat Circulair Bouwen van grote waarde is voor de beheersing van materiaalgebruik in de toekomst..

appartementen

De grondgebonden woningen en de appartementen vormen samen een herkenbaar ensemble aan de Backxlaan. Het appartementen gebouw is maximaal 3 lagen hoog, voornamelijk bedoeld voor zelfstandig wonende ouderen. De kopgevel aan de Backxlaan is geleed

en gevarieerd, daarmee de indruk van de (grotere) breedte wegnemend. De eventuele goot ligt op de 3e verdieping, de dakhelling is tussen 0 en 30 graden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een 4e bouwlaag gecreëerd wordt of dat er "onder de kap" gewoond wordt.

Het materiaal gebruik is sober met baksteen en duidelijke details.

Daarmee een herkenbaar ensemble vormend met de woningen,..

De appartementen hebben een woonprogramma met één grote en één kleine slaapkamer, badkamer en interne berging en een buiten ruimte.

Ieder appartement heeft op de begane grond een eigen berging.

De woningen zijn bereikbaar met lift en/of centrale trap. Bij de entree komt een bescheiden fietsenparkeerplaats.

Elk appartement heeft een eigen berging op de begane grond.

Een sober, maar sterk dorps en kleinschalig beeld met als thema de sfeer van een groot volume in de verschijning van het hoofdhuis, zijnde het appartementen gebouw met lagere annexen, zijnde de grondgebonden woningen.

De kracht van het project ligt in de heldere eerlijke vormgeving van het totale ensemble van de gebouwen, de subtiele detaillering, de natuurlijke integratie van duurzaamheid in de architectuur, de terreininrichting en de stimulering van sociaal maatschappelijk contact.



Vormgegeven overgang van semi-openbare naar openbare buitenruimte.



Een heldere hoofdvorm.



Een gemeenschappelijk gebruik van een openbare binnentuin.



De schaal en verhouding van de mens zijn belangrijk in het straatbeeld



Een buurtje met bergingen die een onderdeel van het gevelbeeld zijn.



bergingen bij entree zijn onderdeel van de vormgeving

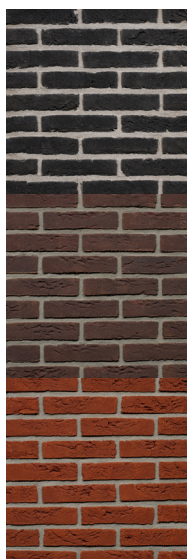




integratie pv panelen in het dak.



Eerlijke architectuur.



De mogelijke baksteen kleuren.

Totaal beeld

Een sober, maar sterk dorps en eigentijds beeld met als thema de sfeer van een groot volume in de verschijning van het hoofdhuis, zijnde het appartementen gebouw met lagere annexen, zijnde de grondgebonden woningen.

De kracht van het project ligt in de heldere eerlijke vormgeving van het totale ensemble van de gebouwen, de architectonische cohesie, de subtiele detaillering, de integratie van duurzaamheid, de terreininrichting en de stimulering van sociaal maatschappelijk contact.

Spelregels

- Baksteen architectuur met eenvoudige eerlijke detaillering. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling de woningen te onderscheiden door toepassing van verschillende kleuren bakstenen en/of zogenaamde topgeveltjes.
- architectonisch verantwoorde plaatsing van energie-panelen in de dakvlakken
- Vormgegeven koppen van de woningen en de appartementen aan de Backxlaan
- Inrichting eigen terrein
- Bergingen van de woningen bij de entree
- inrichting openbare ruimte
- Afgeschermd groene parkeerplekken.

- aandacht voor in de architectuur geïntegreerde natuurlijke zonwering
- De ritmiek van de gevels van de grondgebonden woningen worden onderbroken doormiddel van een uitzondering.
- Opstelplaats containers maken deel uit van het totaalbeeld.
- Erfafscheidingen, in de vorm van muren of heggen zijn niet hoger dan 100 cm.

Organisatie

Het buurtje wordt voor autoverkeer ontsloten via de verlengde Wieken. Op het terrein is ruimte voor minstens 63 parkeerplaatsen.

parkeernorm grondgebonden woningen: 1,6
parkeernorm appartementen: 1,4

Deze zijn in kleinere clusters georganiseerd en zo veel mogelijk afgeschermd met hagen en bomen.

Er komen op diverse plekken mogelijkheden voor voetgangers en fietsers het plan te betreden.

In het landschap zijn wadi's gecreëerd ter opvang van het water bij heftige regenval.

De wadi's staan met een overstort in verbinding met de hoofdwatergang.



Ruimte voor activiteiten(bijv. jeus de boules) met zitgelegenheid



De witte kleur van de gevels is niet van toepassing, het gaat om het fijne kleinschalige beeld van gebouw in zijn omgeving



Een speelplek



Een moestuin



Heggen en bomen als overgang tussen prive en openbaar





In het landschap vangen wadi's het water op van heftig regenval



Parkeren in een groen structuur



Vaste zitmuurtjes



Nestelstenen, bevorderen van biodiversiteit

Planessenties

1. Een herkenbaar eigen woonplek.
2. Open structuur naar de Backxlaan met doorzichtigheid naar het oosten.
3. Gebruikte materialen en kleuren zijn natuurlijk, (rood, roodbruin, bruin, grijs en zwart) en in harmonie met de omgeving.
4. De bestaande hoofdwatergang aan de noordzijde van het plangebied is een gedeeltelijk vernieuwd beeldkenmerk naast de nieuwe bebouwing.
5. Sobere, eerlijke eigentijdse vormgeving