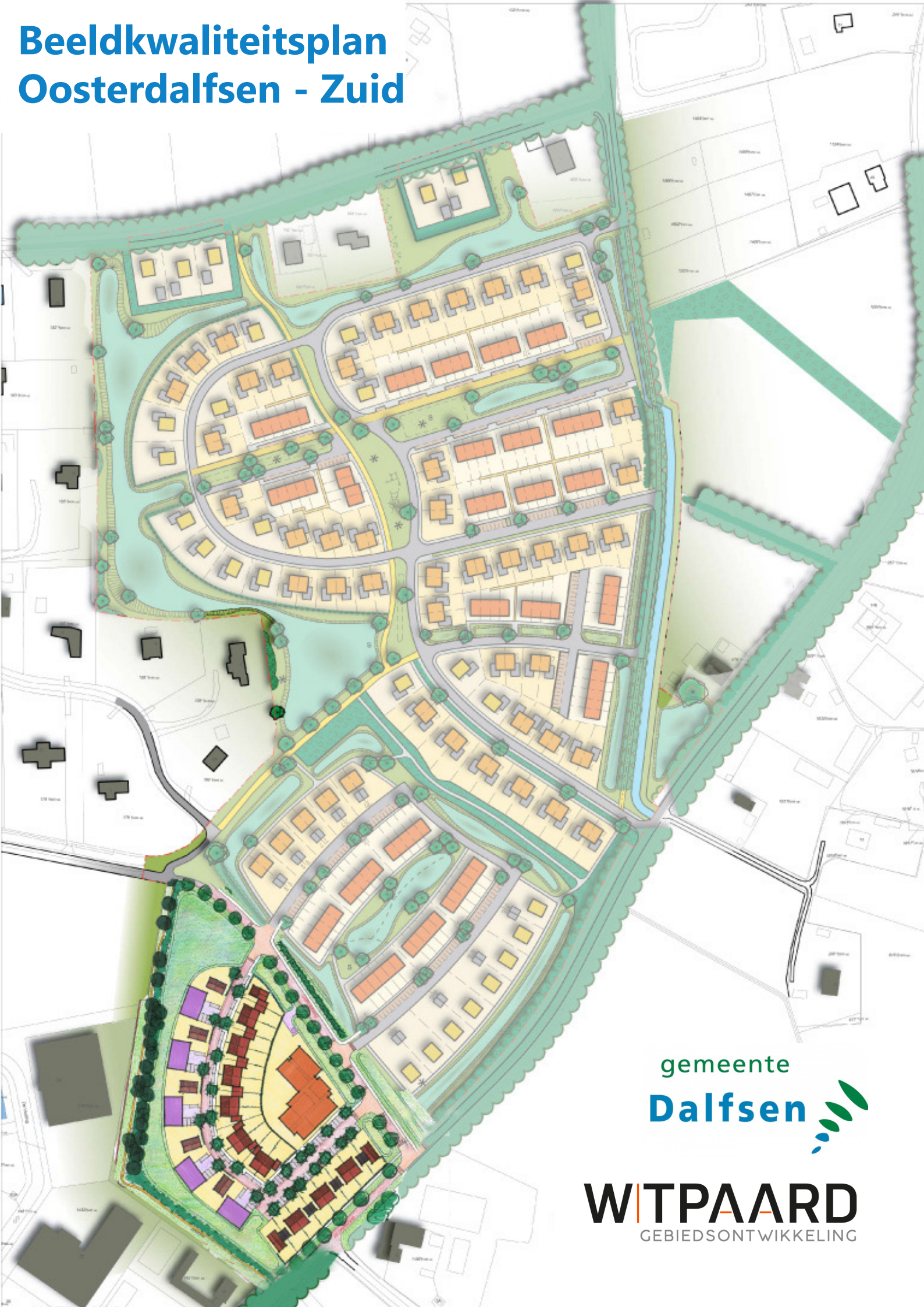


# Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen - Zuid



gemeente  
**Dalfsen**

**WITPAARD**  
GEBIEDSONTWIKKELING

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>pagina 4</b>
<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>pagina 6</b>
2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	pagina 6
2.2 Flexibel beeldkwaliteitsplan	pagina 9
2.3 Koppeling met het bestemmingsplan	pagina 10
<b>3. Beeldkwaliteit</b>	<b>pagina 12</b>
3.1 Wonen aan de Welsummerweg	pagina 12
3.2 Wonen aan de boog	pagina 14
3.3 Wonen in appartement	pagina 16
3.4 Wonen en werken	pagina 18
3.5 Kwaliteitsborging begrenzing	pagina 22
3.6 Openbare ruimte	pagina 24



# 1. Inleiding

Sinds 2016 is de gemeente Dalfsen bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Oosterdalfsen aan de oostzijde van de kern Dalfsen. Onderdeel van dit woongebied is het woon-werkgebied Oosterdalfsen- Zuid, dat wordt begrensd door de Welsummerweg, de Kampmansweg en de bedrijfsterreinen Welsum en Kampmansweg.

De unieke ligging op de flanken van de Gerner en de Welsemmer es vormt de basis voor de identiteit van heel Oosterdalfsen. De structuur die is gekozen, sluit aan bij de structuur van het huidige karakteristieke kampenen essenlandschap. Het woon-werkgebied krijgt het karakter van een overgangsgebied tussen het bestaande bedrijfsterrein en de bestaande woningen in Oosterdalfsen.

De duurzaamheid zal onder andere worden bereikt door een zorgvuldige verkaveling, een duurzaam watersysteem en natuurinclusief bouwen. Voorts zal het gebruik van duurzame energievoorzieningen worden gestimuleerd.

De ontwikkeling van het woon-werkgebied Oosterdalfsen- Zuid is niet mogelijk binnen het huidige welstandsbeleid en het huidige bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld, die aansluit bij

het beeldkwaliteitsplan van woongebied Oosterdalfsen.

Het beeldkwaliteitsplan dient naast het vastleggen van de beeldkwaliteit in het gebied, tevens als inspiratiebron voor degenen die van plan zijn de bouwplannen te realiseren. Samen met het bestemmingsplan wordt hiermee een kader opgesteld voor de ruimtelijke invulling van dit gebied.

De raad stelt het beeldkwaliteitsplan vast conform artikel 12a van de Woningwet. Het "Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen-Zuid" vormt vervolgens, als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota, het kader aan de hand waarvan we een in te dienen bouwplan voor de onderhavige locatie moeten toetsen aan redelijke eisen van welstand.

Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor de onderhavige locatie door de raad vastgesteld.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Oosterdalfsen-Zuid vormt de overgang tussen het woongebied Oosterdalfsen en het bedrijfsterrein Welsum. Dit is bij het ontwerp van Oosterdalfsen ingegeven door de ligging van de Kampsmansweg, die ten opzichte van de oorspronkelijke positie nu is afgebogen richting de Welsummerweg.

Binnen het plangebied is, qua ontsluiting, aansluiting gezocht bij de structuur van

het bestaande gedeelte van Oosterdalfsen door de Middeleeuwen door te trekken richting de Bronstijd. Op deze manier wordt er een natuurlijke scheiding tot stand gebracht tussen wonen en wonen-werken. Daarnaast is er sprake van een natuurlijke voortzetting van de bestaande woon-werkkavels aan de Welsummerweg en de Kampsmansweg. Er is een verkavelingsplan opgesteld welke mogelijk is binnen het plangebied. Dit verkavelingsplan is navolgend weergegeven.



Het verkavelingsplan kent vier vanaf de Bronstijd, waarlangs ook de bebouwingstypen: benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd.

- Wonen aan de Welsummerweg.
- Wonen aan de boog.
- Wonen in een appartement.
- Wonen-werken.

### Wonen aan de Welsummerweg

Aan de Welsummerweg zijn halfvrijstaande en vrijstaande woningen gepland. De uitstraling is dorps/landelijk. De goothoogte is circa 4 m, heeft een zadeldak en sluit voor wat de verschijningsvorm betreft aan bij de bestaande bebouwing langs de Welsummerweg. De woningen zijn met de voorgevel gericht op de Welsummerweg, maar de ontsluiting is vanaf de achterzijde, waar ook het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

### Wonen aan de boog

Ten oosten van het gebogen wegtracé (doorgetrokken Middeleeuwen) worden overwegend halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De ontsluiting vindt aan de voorzijde van de woningen plaats, van waar ook de garages zijn te bereiken.

### Wonen in appartement

Op de hoek van de Kampmansweg en de Bronstijd is een appartementencomplex gedacht. De ontsluiting zal plaatsvinden

### Wonen en werken

Aan de westzijde van het plangebied zijn een 5-tal woon-werkkavels ontworpen. Op elke kavel (circa 800 m<sup>2</sup>) is ruimte voor een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met bijbehorende parkeervoorzieningen. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing zal maximaal 200 m<sup>2</sup> zijn, uitgevoerd in 1 of 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6 m. De bedrijfswoningen krijgen een goothoogte van circa 4,5 m met een kap.

### Versterking karakteristieke elementen

Langs kavelgrenzen worden hagen aangeplant, die bijdragen aan versterking van de groenstructuur en het landelijke beeld. Tevens bieden deze hagen bescherming aan en een habitat voor vogels, egels en andere fauna.

De wateropvangvoorzieningen (wadi's) zijn geprojecteerd in de lagere delen van het plan, zodat deze op logische plekken liggen in het gebied en een versterking ontstaat tussen hoog en laag. De wadi's worden ingericht als een kruidenrijke zone, die daarmee (mede door de grote oppervlakte) in zowel ecologisch als landschappelijk opzicht een belangrijke waarde voor de nieuwe wijk opleveren.



De positie van het Luchiespad met bestaande beplanting is hierbij ook van belang, waar de grote wadi op aansluit en het plangebied als het ware aan het dorp wordt gehecht.

## 2.2 Flexibel beeldkwaliteitsplan

In paragraaf 2.1 is het stedenbouwkundig plan getoond dat het uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling. Echter wordt de mogelijkheid geboden om het middelste gedeelte van het plangebied voor een deel anders in te vullen, waarbij de verhouding vrijstaande- en halfvrijstaande woningen ten opzichte van het aandeel appartementen verschuift. Het is dus mogelijk dat een deel van het

gebied dat op het stedenbouwkundig ontwerp is ingetekend voor vrijstaande- en halfvrijstaande woningen wordt gebruikt voor woningen in de vorm van appartementen.

Op de volgende afbeelding is te zien hoe dit er eventueel uit zou kunnen zien. Van belang is dat voor het gedeelte waar de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen komen de toetsingscriteriën van paragraaf 3.2 'Wonen aan de boog' van toepassing zijn. De toetsingcriteria van paragraaf 3.3 'Wonen in appartement' zijn van toepassing voor het gedeelte waar de appartementen gerealiseerd worden.



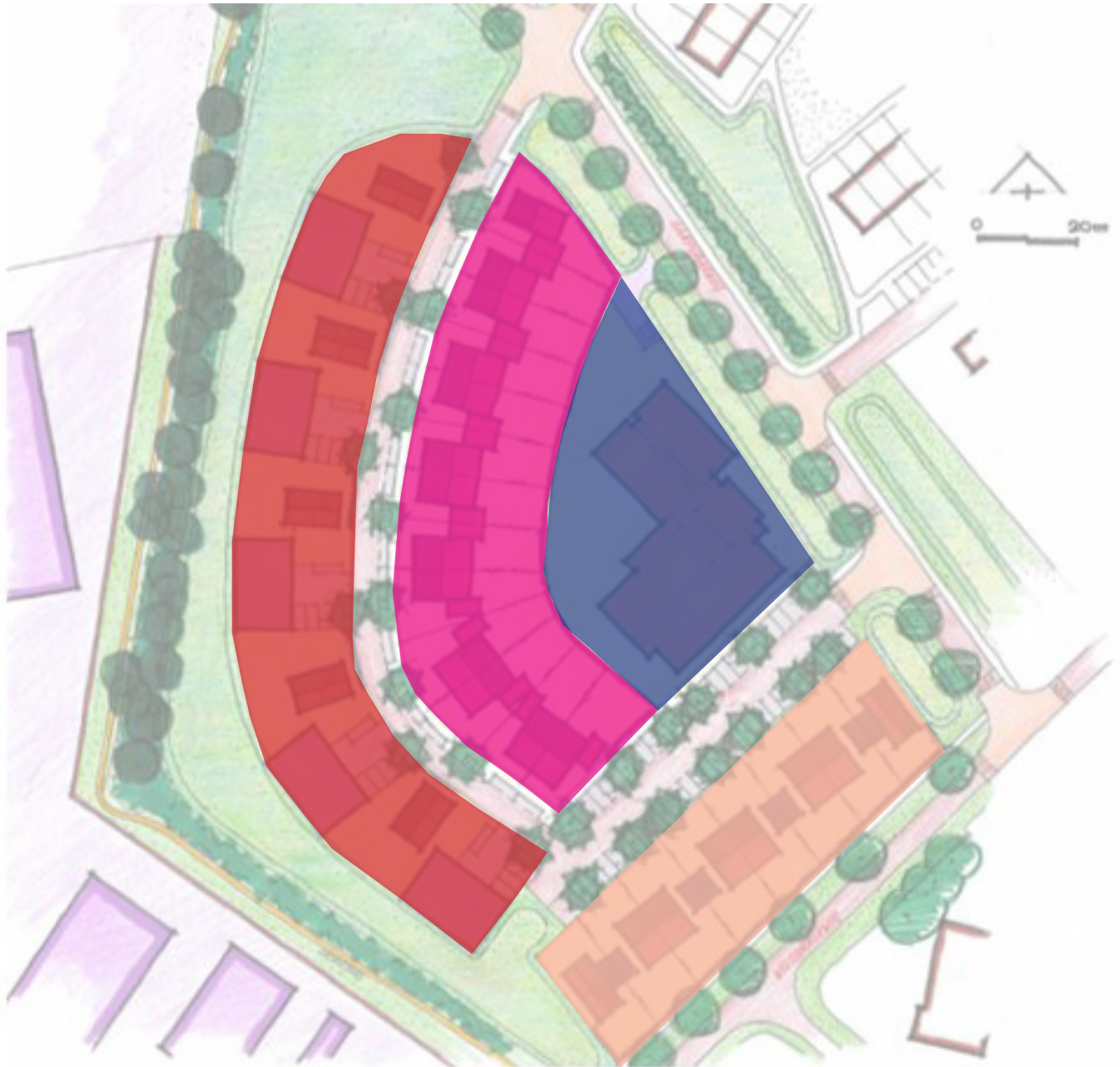
### 2.3. Koppeling met het bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte, gebruik van de gronden en gebouwen regelt, bepaalt het beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm.


Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar. De beoogde verschijningsvorm van de bebouwing komt mede voort uit het voortzetten van het karakter van bestaande bebouwing. Daarnaast is een zorgvuldige overgang naar het omliggende gebied belangrijk vanuit de beeldkwaliteit.


Dit kan weer gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing en/of de dakhelling, welke beide worden geregeld in het bestemmingsplan.


Wat betreft het middelste gedeelte van het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld dat er zowel vrijstaande- en halfvrijstaande woningen als appartementen gebouwd mogen worden.



 Wonen aan de Welsummerweg

 Wonen in een appartement

 Wonen aan de boog

 Wonen en werken

# 3. Beeldkwaliteit

## 3.1 Wonen aan de Welsummerweg

### Toetsingscriteria wonen aan de Welsummerweg

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen;</li><li>• Samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouw;</li><li>• Voorzijde is gericht op de Welsummerweg en is representatief;</li><li>• Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd;</li><li>• Project wordt als eenheid ontworpen.</li></ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rechthoekige basisplattegrond met aandacht voor diversiteit per kavel;</li><li>• Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa. Aanbouwen aan de kopgevel zijn niet toegestaan;</li><li>• Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan het dakvlak waarin ze gelegen zijn (max. 50% van breedte woning).</li></ul>
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zadeldak;</li><li>• Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw;</li><li>• Bijbehorende bouwwerken zijn plat of voorzien van een kap;</li><li>• Vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw.</li></ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verfijnde en zorgvuldige detaillering met aandacht voor diversiteit;</li><li>• De gevels zijn qua maat en schaal onderling afgestemd en op die van de woningen in de omgeving.</li></ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: roodbruin tot donkerbruin. Houten delen uitvoeren in rabatdelen in gedekte tinten;</li><li>• Het metselwerk van elk halfvrijstaand blok heeft binnen het kleurenspectrum 'aardekleur' een andere tint;</li><li>• Pleister- of keimwerk niet toegestaan. Ook is plaatwerk in de materialen staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan;</li><li>• Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen;</li><li>• De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering;</li><li>• Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (zwart).</li></ul>

### Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken;</li><li>• Maximaal één oprit aan de Bronstijd.</li></ul>
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aan de voorzijde en zijkant, tot enkele meters voorbij de voorgevel, bij voorkeur een lage groene erfscheiding (haag of andere beplanting) van inheems assortiment;</li></ul>

- Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting;
- De erfgrenzen worden zoveel mogelijk voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen en hagen;
- Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzides van kavels moeten hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting worden gebruikt;
- Bij aan de openbare ruimte grenzende achterzides van de kavels moet de uiterste zorg worden besteed aan de overgang openbaar-privé. Dit moet worden vormgegeven door bergingen en garages en erfafscheidingen integraal te ontwerpen met de openbare ruimte.



## 3.2 Wonen aan de boog

### Toetsingscriteria wonen aan de boog

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen;</li> <li>• Voorzijde is gericht op de weg;</li> <li>• Project wordt als eenheid ontworpen.</li> </ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee lagen met kap;</li> <li>• Rechthoekige basisplattegrond met aandacht voor diversiteit per kavel;</li> <li>• Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa. Uitbouwen aan de kopgevel zijn niet toegestaan. Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan het dakvlak waarin ze gelegen zijn (max 50% woningbreedte).</li> </ul>
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadeldak. Geen mansardekap toegestaan;</li> <li>• Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw;</li> <li>• Bijbehorende bouwwerken zijn plat of voorzien van een kap: vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw.</li> </ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfijnde en zorgvuldige detaillering met aandacht voor diversiteit;</li> <li>• De gevels zijn qua maat en schaal onderling afgestemd en op die van de woningen in de omgeving.</li> </ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: roodbruin tot donkerbruin. Houten delen uitvoeren in rabatdelen in gedekte tinten;</li> <li>• Het metselwerk van elk halfvrijstaand blok heeft binnen het kleurenspectrum 'aardekleur' een andere tint;</li> <li>• Andere toegestane materialen zijn: pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel en ondergeschikt aan het hout of baksteen);</li> <li>• Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen;</li> <li>• De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering;</li> <li>• Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan: afwisselend zwart of rood.</li> </ul>

### Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken;</li> <li>• Maximaal één oprit;</li> <li>• Taluds grenzend aan de wadi's hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van een natuurlijke overgang.</li> </ul>
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De erfgrenzen worden zoveel mogelijk voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen en hagen;</li> <li>• De voor- en achtertuinen zijn voorzien van een haag c.q. groene afscheiding.</li> </ul>



### 3.3 Wonen in appartement

#### Toetsingscriteria Wonen in appartement

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Variatie in positie en rooilijn;</li> <li>Voorzijde is gericht op de wadi en de Bronstijd.</li> </ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samengestelde platte opbouw van 3 bouwlagen;</li> <li>Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa, tenzij gebruik gemaakt wordt van de flexibele invulling met meerdere volumes;</li> <li>Overwegend verticale structuur;</li> <li>Schaalniveau moet aansluiten bij de maat en geleding van de bebouwing in de omgeving.</li> </ul>
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Platte afdekking;</li> <li>Plaatsingsmogelijkheden van zonnepanelen mogelijk.</li> </ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verfijnde detaillering;</li> <li>Gevels zichtbaar vanaf de straat of andere openbare ruimtes (waaronder wadi) moeten worden uitgewerkt als voorgevels;</li> <li>Buitenruimtes grotendeels inpandig.</li> </ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: geel tot donkerbruin, eventueel met accenten van hout (passend bij toepassing in de gevel) Gebruik van lichte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaal kleur;</li> <li>Indien er sprake is van een flexibele invulling met meerdere bouwmassa's dan dient het metselwerk van elke massa binnen het kleurenspectrum 'aardekleur' van tint te verschillen;</li> <li>Andere toegestane materialen zijn: Rabatdelen in hout (in gedekte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaal kleur en passend bij toepassing in de gevel).Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan;</li> <li>Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen;</li> <li>De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering.</li> </ul>

#### Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het perceel heeft een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken;</li> <li>Maximaal één oprit.</li> </ul>
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, uitsluitend halfhoge groene erfafscheiding toegestaan: hagen of opgaand groen tot circa 1 meter hoogte;</li> <li>Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn voorzien van een groene erfafscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting;</li> </ul>



- Bij aan de openbare ruimte grenzende achterzijden van de kavels moet de uiterste zorg worden besteed aan de overgang openbaar-privé.



### 3.4 Wonen en werken

#### Toetsingscriteria bedrijfswoning

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de weg georiënteerd;</li> <li>• Volgens het bestemmingsplan gesitueerd.</li> </ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samengestelde of op elkaar afgestemde volumes;</li> <li>• Verrijkingen als erkers en dakkapellen toegestaan;</li> <li>• 1-1,5 bouwlaag met kap.</li> </ul>
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nokrichting loopt parallel aan of staat haaks op de weg;</li> <li>• De nokrichting is gelijk aan de lengterichting van het gebouw.</li> </ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.</li> </ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend baksteen met houtaccenten. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: bruin/bonte, gesinterde baksteen;</li> <li>• Per kavel één kleurstelling toepassen. Felle accentkleuren zijn ongewenst. Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan;</li> <li>• Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen in gedekte kleurstelling;</li> <li>• Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tinten;</li> <li>• Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, PV-panelen (zwart) zijn mogelijk.</li> </ul>

#### Toetsingscriteria bijgebouw

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de weg georiënteerd;</li> <li>• Volgens het bestemmingsplan gesitueerd.</li> </ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samengestelde of op elkaar afgestemde volumes. Verrijkingen als erkers en dakkapellen toegestaan. Plat of met kap.</li> </ul>
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nokrichting loopt parallel aan of staat haaks op de weg;</li> <li>• De nokrichting is gelijk aan de lengterichting van het gebouw.</li> </ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.</li> </ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend baksteen met houtaccenten. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: bruin/bonte, gesinterde baksteen;</li> <li>• Per kavel één kleurstelling toepassen. Felle accentkleuren zijn ongewenst. Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan;</li> <li>• Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen in gedekte kleurstelling;</li> <li>• Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tinten;</li> <li>• Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, PV-panelen (zwart) zijn mogelijk.</li> </ul>



## Toetsingscriteria bedrijfsgebouw

Oriëntatie & Situering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Op de weg georiënteerd;</li><li>• Volgens het bestemmingsplan gesitueerd.</li></ul>
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"><li>• Samengestelde of op elkaar afgestemde volumes. Plat of met kap.</li></ul>
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"><li>• De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd;</li><li>• Representatieve overgang naar woonbebouwing.</li></ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gevelplaten/baksteen/glas;</li><li>• Per kavel één kleurstelling toepassen. Felle kleuren zijn ongewenst. Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan;</li><li>• Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen in gedekte kleurstelling;</li><li>• Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tinten.</li></ul>

## Toetsingscriteria erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bij de bouwaanvraag dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd met hierop verhardingen, parkeerplaatsen, inritten en afscheidingen. In de inrichting moeten integrale oplossingen worden meegenomen voor de oppervlakkige afkoppeling van overtollig regenwater over het terrein naar de wadi's.</li></ul>
Reclamevoeringen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bij de bouwaanvraag dient een reclamevoeringsplan te worden overlegd;</li><li>• Terughoudend en vrijstaand;</li><li>• Maximale hoogte 1 meter.</li></ul>
Groen/aanplanting	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor de erfgrenzen aan de buitenzijde van het plangebied geldt dat over de gehele lengte meidoornhagen aangelegd en gehandhaafd dienen te worden.</li></ul>
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Overwegend aardetinten.</li></ul>



### 3.5 Kwaliteitsborging begrenzing openbare ruimte





### 3.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte sluit qua beleving aan op de omgeving. Dat wil zeggen dat de wijk, gelegen op de overgang naar het landelijke gebied, geen stedelijke uitstraling krijgt. Erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte worden zo groen mogelijk uitgevoerd.

Naast de rijbanen ligt aan één zijde een voetpad, waardoor het groen van de tuinen het beeld overwegend zal bepalen. Voetpaden zijn evenals de rijbaan

uitgevoerd in klinkers of tegels en liggen op vrijwel hetzelfde niveau als de rijbaan.

Uit de inrichting van de openbare ruimte zal duidelijk afleesbaar worden dat het om een duurzame wijk gaat. Er is veel ruimte voor wadi's. Water is zichtbaar en 'beleefbaar' in de buurt, doordat het hemelwater oppervlakkig wordt afgekoppeld en via de wegen naar de wadi's geleid.





## Criteria openbare ruimte

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De inrichting van de openbare ruimte en het te gebruiken straatmeubilair en toepassen beplantingsassortiment is gebaseerd op de "INRICHTING OPENBARE RUIMTE OOSTERDALFSEN".</li> </ul>
Hoofdrijbaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rijbaan (gebakken) klinkerbestrating: kleur donkere aardetint of mangaan.</li> </ul>
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langsparkeren in parkeervakken, in (gebakken) klinkerbestrating, kleur donkere aardetint of mangaan;</li> <li>Insteekparkeren in (gebakken) klinkerbestrating, kleur donkere aardetint, mangaan en/of zwarte dubbelklinker.</li> </ul>
Voetpaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voetpad aan één zijde van de weg. Kleur rode aardetint of grijs.</li> </ul>
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door de hele buurt dezelfde straatarmaturen gebruiken;</li> <li>Kleur van de mast antraciet, metaalkleur, hout of donkergroen. Kleur is afgestemd op het overige straatmeubilair.</li> </ul>
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik van straatmeubilair zo veel mogelijk beperken. Straatmeubilair is eenduidig in vormgeving;</li> <li>Kleur antraciet, metaalkleur, hout of donkergroen. Kleur is afgestemd op het overige straatmeubilair.</li> </ul>
Speelplekken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mochten er speelplekken gerealiseerd worden dan moeten dit natuurlijke speelplekken zijn geïnspireerd op de cultuurhistorische waarde van Oosterdalfsen. Speeltoestellen in overleg met bewoners en uitvoeren in natuurlijke (hout) kleuren.</li> </ul>
Centrale groene zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Open en groen karakter met gras en op enkele plekken een grote solitaire boom en/of boomgroep.</li> </ul>
Wadi's	<ul style="list-style-type: none"> <li>Breedte minimaal 4 m;</li> <li>Taluds met helling 1:4; diepte maximaal 0,5 m;</li> <li>Wandelroutes uitvoeren als onverharde paden of in halfverharding.</li> </ul>
Bomen en hagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inheems plantmateriaal toepassen, in woonstraten gecultiveerde bomen mogelijk.</li> </ul>

**Beeldkwaliteitsplan  
Oosterdalfsen - Zuid**

**22 juli 2020**

Lubbert van Urk  
Johan Drenth  
Ruben Beens

