

Aan: de gemeenteraad van Dalfsen

Van: College van B&W van Dalfsen

Datum: 21 maart 2017

Onderwerp: raadsbehandeling SAOW Oosterdalfsen

Adviseurs: Henk Lammertsen en David Roemers

Geachte raadsleden,

In de raadscommissiebehandeling van 13 maart 2017 is het nieuwe bouwplan van Samen Aangenaam Ouder Worden aan de orde geweest. Aan u wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Tijdens de raadscommissiebehandeling is gebleken dat u bedenkingen heeft tegen het aangepaste bouwplan. De bezwaren zijn voornamelijk esthetisch van aard. Daarnaast vraagt u aandacht voor de positie van de burens op het bedrijfsterrein. In de commissiebehandeling is door ons toegezegd extra beelden te verstrekken over het bouwplan in relatie tot de omgeving. Deze beelden treft u in de bijlagen aan. Wij willen graag van deze gelegenheid gebruik maken om u een toelichting te geven op de keuzes die gemaakt zijn ten aanzien van het ontwerp.

In de bijlagen treft u een toelichting aan:

- a. van de stadsbouwmeester op architectuur (welstand);
- b. van stedenbouwkundig bureau Witpaard over het beeldkwaliteitsplan;
- c. van Huibers en Jarring over architectuur en duurzaamheid.

Inmiddels hebben de burens (Dabeko en Classic Job) schriftelijk gereageerd op dit plan (de brief is in afschrift aan u toegestuurd). Zij hebben de volgende voorwaarden aan hun instemming verbonden:

- Er wordt gevraagd aan uw raad kenbaar te maken dat het woonzorgcomplex naast het bedrijventerrein ligt en dat dit gegeven mogelijk tot hinder kan leiden voor de toekomstige bewoners van het wooncomplex. Door het toepassen van maatregelen (geluidsscherm, extra aanplant van bomen en struiken en extra isolatie op de gevel van het wooncomplex) wordt de verwachte overlast tot een minimum beperkt.
- De bestaande (milieu) rechten van de bedrijven zijn gewaarborgd. Uitbreiding binnen de huidige grenzen van bestaande (milieu) vergunningen en op eigen kavel wordt zonder meer toegezegd door ons college. Een toezegging van de gemeente om medewerking te verlenen aan mogelijke uitbreidingsplannen van de beide bedrijven, waarbij buiten de grenzen van de huidige kavel activiteiten mogelijk gemaakt worden kan niet zonder meer gedaan worden door ons college.

Ons college kan om publiekrechtelijke redenen hier niet op voorhand mee instemmen, maar kan wel aangeven dat ze op voorhand niet negatief staan tegenover uitbreidingsplannen en de daarmee gepaarde toename van werkgelegenheid. Voor eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan die samenhangen met deze uitbreidingen is uw raad bevoegd.

- Er is aan SAOW gevraagd medewerking te verlenen aan uitbreidingsplannen van de beide bedrijven. SAOW heeft deze medewerking toegezegd (uiteraard binnen de grenzen van de huidige toegekende milieurechten).

Nadere toelichting:

- In het Bestuursprogramma 2014 – 2018 is opgenomen dat er voor alle doelgroepen voldoende woningen moeten zijn. Senioren zijn een specifieke doelgroep. Speerpunt op korte termijn is het stimuleren van de lokale woningmarkt.
- In de Woonvisie heeft uw raad vastgesteld dat er in Dalfsen voldoende woningen moeten zijn voor alle doelgroepen. De doelgroep senioren is een belangrijke doelgroep. Uit een woningmarktonderzoek is gebleken dat bijna een kwart van de woningzoekenden een voorkeur heeft voor een woning die geschikt is voor senioren, terwijl dat segment – nultredenwoningen, zoals patiowoningen en (huur)appartementen met een lift – nu beperkt aanwezig is. Daarom is in de woonvisie bepaald dat het aantal nultredenwoningen (met zorg) wordt vergroot met minimaal 50 woningen per jaar
- Er zijn op dit moment 89 geïnteresseerden voor het plan van SAOW. Van deze groep hebben 40 personen een intentie huurovereenkomst getekend. De belegger en de projectontwikkelaar hebben op basis van deze getallen voldoende vertrouwen om te starten met de realisatie van de woongebouwen. Van de groep geïnteresseerden moet wel een groot gedeelte eerst hun eigen woning verkopen. Overigens is ca. 75% van de geïnteresseerden afkomstig uit Dalfsen.
- In het oorspronkelijke bouwplan (boerenerf wonen) waren drie woongebouwen gepland. De afstand tot de bebouwing van de burens (Dabeko en Classic Job) was in dat geval ca. 25 meter. Er is nu gekozen voor twee woongebouwen waardoor de afstand tot de burens 50 meter is geworden. Die afstand is nodig om aan toekomstige uitbreidingsplannen van de bedrijven mee te werken.

Wij gaan er van uit u voldoende toelichting gegeven te hebben over dit bouwplan en vragen u een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan.

Hoogachtend,

N.L. Agricola

Wethouder

Bijlagen:




## Reactie planvorming SAOW

Het principe voor de beeldkwaliteit reageert op de kenmerken van de omgeving en komt daarnaast voort uit het programma.

Als overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijk is er gekozen voor 2 alzijdige woongebouwen, omringd door groen. Daardoor ontstaat er een groene buffer tussen de bedrijven, de woongebouwen en de rest van de woonwijk. Binnen het principe van 2 woongebouwen in het groen, is inspiratie gevonden in de Hilversumse school. Deze stijl komt vaker voor in 'parkachtige omgevingen' en is passend voor een dergelijke plek in een groene setting. Door de horizontale structuur, kenmerkend voor deze stijl, wordt de hoogte minder benadrukt dan via een verticale opbouw. De keuze voor een plat dak of een kap is beide nog mogelijk binnen het beeldkwaliteitsplan. Daarbij moet worden aangetekend dat een woonprogramma in een kap, vaak erg veel doorbrekingen zoals dakkapellen oplevert, waardoor de kaplaag snel verrommelt. Vanuit deze optiek is tot nu toe voor een plat dak gepleit. Voor de architectonische uitwerking zijn er nog de volgende aandachtspunten meegegeven. Aangezien het grote gebouwen zijn, is er aandacht gevraagd voor een goed gedetailleerde dakrand een goede gevelindeling en hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering. In de voorstellen is een steen in Hilversums(langgerekt) formaat voorgesteld, passend bij deze architectuur. Er dient voldoende verticale geleiding te worden aangebracht, om de lange gevels optisch voldoende te onderbreken. Dit is nog onderdeel van nadere uitwerking voor de vergunningsprocedure en een blijvende voorwaarde.

Rik Onderdelinden

 <p><b>HET OVERSTICHT</b></p> <p>ruimte met karakter</p>	<p><b>ir. R.M. (Rik) Onderdelinden</b> Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Aan de Stadsmuur 79-83 Postbus 531   8000 AM ZWOLLE Tel. 038- 4254652   06 - 542 32 003 <a href="mailto:ronderdelinden@oversticht.nl">ronderdelinden@oversticht.nl</a> <a href="http://www.oversticht.nl">www.oversticht.nl</a></p>
---	---

## Ruimtelijk kader woon-werk locatie Oosterdalfsen.

De gemeente Dalfsen ontwikkelt aan de oostzijde van de kern Dalfsen een nieuw duurzaam woongebied en een gedeelte woon- en werkgebied: Oosterdalfsen. Deze uitbreiding is al door de gemeenteraad vastgelegd in de Structuurvisie Kernen (2010). De ontwikkeling van Oosterdalfsen wordt in fasen uitgevoerd. In de eerste fase worden op dit moment de eerste woningen gebouwd.

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn beleidskaders aangegeven, onderzoeksresultaten gepresenteerd en randvoorwaarden aangegeven waarbinnen het nieuw te ontwikkelen woongebied zal worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van de wijk Oosterdalfsen geldt als uitgangspunt dat aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en een hoogwaardig woon- en leefmilieu grote aandacht hebben gekregen. De wijk betekent dus niet alleen een toename van het aantal woningen op de woningmarkt, maar geeft ook een aanvulling van het aantal kwalitatieve woningen, doordat deze optimaal zijn geïsoleerd en duurzaam worden gebouwd.

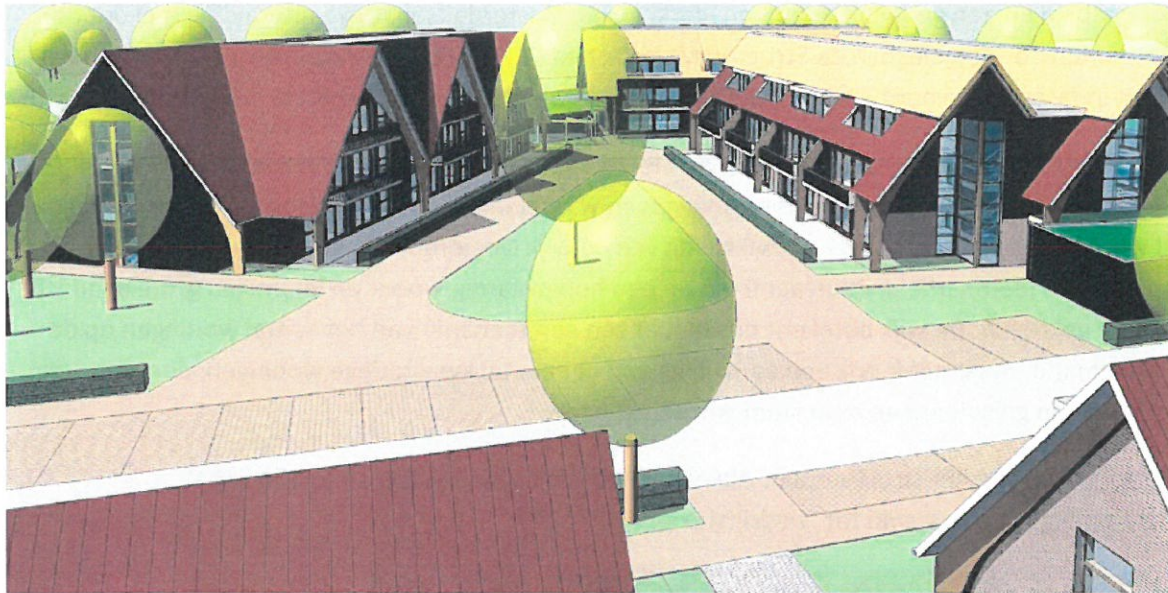
De gronden die in het structuurplan zijn aangemerkt als woon-werkgebied zijn in het bestemmingsplan bestemd tot "bedrijfsterrein"



Dit gebied sluit direct aan bij het bestaande bedrijfsterrein en is een ruimtelijke voorzetting van de woon-werkkavels die langs de Kampmansweg zijn gepland. Het nieuwe (omgeleide) tracé van de Kampmansweg vormt een functionele afscheiding tussen de volledig woonfunctie en die van wonen en werken.

Tijdens het bestemmingsplanproces deed zich de vraag voor om een locatie aan te wijzen voor SAOW. Aangezien daar in dat stadium geen voorkeur voor werd uitgesproken is er op 2 plaatsen een gebied met een wijzigingsbevoegdheid aangewezen. Een van die gebieden betreft de woon-werklocatie.

Voor deze locatie is in 2015 een voorstel ingediend, waarbij een drietal gebouwen rond een groene binnenruimte zijn gepositioneerd. Dit ontwerp was geïnspireerd op de boerenerfgedachte.



• Artist impression van het in de nieuwe wijk Oosterdalsen, te bouwen woonzorgcomplex. Het complex met 56 luxe huurappartementen wordt door de initiatiefnemer 'residentie' genoemd.  
beeld: SAOW

Met dit ontwerp werd bovendien qua uitstraling aansluiting gezocht bij het woongebied dat aan de oostzijde van de Kampmansweg in ontwikkeling is. Onderdeel van deze plannen is eveneens de wens om langs de Welsummerweg acht halfvrijstaande woningen te realiseren, om op die manier de ruimtelijke "korrel" langs deze weg door te zetten.

Om het project economisch uitvoerbaar te krijgen was het noodzakelijk om 55-60 appartementen te realiseren. Binnen het uitgangspunt van de boerenerfgedachte bleek dit programma niet haalbaar te zijn.

Oorspronkelijk was het dus (in 2015) de bedoeling om bebouwing met een zadeldak te realiseren, terwijl de best gekozen en meest zuivere vorm bebouwing met een platte daken is en aansluit bij de naast gelegen bebouwing op het bedrijfsterrein de Vesting. In het vigerende bestemmingsplan komt dit tot uiting door de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing ook met een plat dak uit te voeren.

In het voorjaar van 2016 is komen vast te staan dat het totale plangebied Oosterdalsen gasloos zal blijven. Dat had direct gevolgen voor het ontwerp. De samengestelde kapvormen uit het ontwerp uit 2015 maken het nagenoeg onmogelijk om dit project duurzaam te ontwikkelen.

Het voorgaande is aanleiding geweest om een ander ontwerp te maken, waarbij qua verschijningsvorm/volume meer aansluiting is gezocht bij die van het naastgelegen bedrijfsterrein. Uit het navolgende beeld kan worden afgeleid hoe het volume van de bestaande bebouwing aanleiding is geweest voor de invulling van het woon-werk gebied.



De bouwmassa in het woon-werkgebied kan om die reden bestaan uit gebouwen met een platte afdekking. De maximale bouwhoogte is 9-10 m, wat aansluit bij de bouwhoogte van de woningen in Oosterdalfsen. Dit betekent dat het ruimtelijke verantwoord is om ter plaatse volumes in 3 bouwlagen te realiseren. Doordat wordt gekozen voor compacte volumes blijft er voldoende ruimte over voor een groene invulling, zodat er een parkachtig gebied zal ontstaan. Dit sluit naadloos aan bij de oorspronkelijke, landschappelijke ontwerpvisie van het totale plangebied.

De bestaande bedrijfswoningen langs de Welsummerweg worden verder, qua structuur, in de vorm van halfvrijstaande woningen langs de Welsummerweg doorgezet tot aan de Kampmansweg. De structuur van de bestaande platte bebouwing in de Vesting wordt door de positionering van de platte woongebouwen eveneens in oostelijke richting doorgezet, zodat er een ruimtelijke samenhang ontstaat. Op de platte daken van de woongebouwen kunnen over de volledige oppervlakte zonnecellen worden geplaatst, wat duidelijk past binnen de duurzaamheidsgedachte van Oosterdalfsen.

Het woon-werkgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de verlegde Kampmansweg en vorm een ruimtelijke afscheiding met de rest van het te ontwikkelen woongebied.

In de bijlage is zijn de hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit opgenomen. Dit betreffen de criteria aan de hand waarvan de welstandsarchitect het toekomstige bouwplan zal toetsen.





## **Beeldkwaliteit SAOW De Residentie – Oosterdalfsen**

### **Aanvulling op beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen**

**28 juni 2016**

#### **Hoofdpijnen beeldkwaliteit**

Het plangebied van De Residentie is gelegen tussen de Welsummerweg, de nieuwe 'omgeleide' Kampmansweg en het bedrijventerrein Welsum. Het gebied is relatief laag gelegen en zal daardoor naast de functie van woongebied een belangrijke rol vervullen voor wateropvang (wadi's). De stedenbouwkundige opzet gaat uit van 'een terp' in het midden met daarom heen wadi's. Dit doet recht aan de oorspronkelijke situatie waarin de beïnvloeding van de vecht tot in dit gebied reikte. Tevens versterkt dit de gradiënt en het contrast met de hoger gelegen flanken van de es ten noorden van de locatie.

Aan de westzijde van het gebied is een houtwal gelegen, waar het Luchiespad doorheen /langs loopt. Aan de oostzijde ligt de nieuwe Kampmansweg met daaraan gekoppeld een brede (bestaande) meidoornhaag. Dit lineaire landschapselement zorgt ervoor dat er ruimtelijke gezien twee 'groene kamers' bestaan, een van de beoogde Residentie en een van een kleinschalige woonbuurt aan de oostzijde daarvan.

De afzonderlijke ligging in een groene kamer biedt ruimte voor de ontwikkeling van een onderscheidend woonmilieu.

#### **Hoofdpijnen beeldkwaliteit woongebouwen**

##### **Oriëntatie & situering**

- De woongebouwen zijn gesitueerd in een 'losse setting', maar wel een cluster vormend, gelegen in het midden van de 'groene kamer', omringd door wadi's.
- Woongebouwen hebben eenzijdige oriëntatie. Deze zijn zowel georiënteerd op de Kampmansweg en entrees, het Luchiespad en de Welsummerweg
- Representatieve 'koppen' van de gebouwen aan de zijde van de entrees
- Geen aparte bijgebouwen; alle bijbehorende voorzieningen meenemen in het hoofdvolume, met uitzondering van gebouwen voor energievoorziening en trafo's.

##### **Massa & hoofdvorm**

- Duidelijk herkenbare, eenvoudige hoofdmassa
- Basisplattegrond van woongebouw is rechthoekig

### Kapvorm & richting

- Kapvorm: plat (in aansluiting op het bedrijventerrein) of zadeldak (in aansluiting op het nieuwe woongebied Oosterdalfsen)
- Minimaal dakoverstek van 0.50m.

### Gevels & detaillering

- Balans tussen horizontaliteit in gevelbeeld (landelijk beeld) en verticaliteit (accenten om geleding aan te brengen)
- Baksteenarchitectuur
- Zorgvuldige detaillering
- De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd

### Kleur- & materiaalgebruik

- Overwegend baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood of bruin
- Daken (i.g.v. kap) uitgevoerd met gebakken dakpan: kleur zwart, antraciet of rood
- Geen glimmende oppervlakken, met uitzondering van zonnepanelen
- Qua kleur en materiaalgebruik familie van de woningen (die binnen het plangebied aan de zuidzijde zijn gelegen)

## **Hoofdpijnen beeldkwaliteit woningen**

### Oriëntatie & situering

- De woningen zijn gesitueerd in een bebouwingslint langs de Welsummerweg, zo centraal mogelijk op de kavel
- Voorzijde is gericht op de Welsummerweg
- De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen en de plaatsing van bijgebouwen geven een open beeld (om doorzicht en groen beeld te waarborgen)

### Massa & hoofdvorm

- Duidelijk herkenbare, eenvoudige hoofdmassa
- Basisplattegrond is rechthoekig

### Kapvorm & richting

- Kapvorm: zadeldak
- Nokrichting evenwijdig aan Welsummerweg, of loodrecht daarop

## Gevels & detaillering

- Sobere en zorgvuldige detaillering
- De gevels zijn qua maat en schaal onderling afgestemd en op die van de woningen in de omgeving.

## Kleur- & materiaalgebruik

- Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: roodbruin tot donkerbruin. Houten delen bij voorkeur uitvoeren in rabatdelen in gedekte tinten
- Pleister- of keimwerk niet toegestaan. Ook is plaatwerk in de materialen staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Kozijnen van hout of een ander materiaal met een soortgelijke profilering of detaillering
- Geen glimmende oppervlakken, met uitzondering van zonnepanelen
- Daken uitgevoerd met riet of gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet.
- Qua kleur en materiaalgebruik familie van de woongebouwen (die binnen het plangebied aan de noordzijde zijn gelegen)

## Wensbeeld erfinrichting

- Kavels hebben een zo groen mogelijk karakter: verhard / bebouwd oppervlak zo veel mogelijk beperken
- Maximaal één oprit
- Aan voorzijde en zijkant bij voorkeur lage groene erfafscheiding
- Aan de openbare ruimte grenzende achterzijdens en zijkanten zorgvuldig vorm geven. Bergingen, garages en erfafscheidingen 'mee ontwerpen' met de woning.

## Wensbeeld openbaar groen en wadi's

Het wensbeeld van de locatie is een landelijk beeld met veel natuurlijk groen. De gebouwen staan in een landelijke setting met kruidenrijk gras, boomgroepen (van inheemse soorten) en lage hagen. In het middengebied tussen de gebouwen mogelijke accenten met bijzondere (eventueel uitheemse) soorten.

De wadi's vormen laagtes in de openbaar groenzones en zijn ingericht met kruidenrijk gras. De taludhelling bedraagt maximaal 1:3 zodat een glooiend beeld ontstaat en deze mee gemaaid kunnen worden.

De nieuwe Kampmansweg wordt begeleid door een bomenrij aan de westzijde.

Zo min mogelijk verhard oppervlak. Parkeren inpassen door middel van hagen (inheems plantmateriaal).

### **Beeldkwaliteit geluidsscherm westzijde**

Op (een deel van) de grens met het bedrijventerrein wordt een geluidsscherm geplaatst, aan de westzijde van de bestaande houtsingel en Luchiespad. Dit om (geluids)overlast te voorkomen. Tevens is het scherm bedoeld om het bedrijventerrein vanuit Oosterdalfsen gezien beter in te passen. Aan het scherm worden de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- Eenvoudig, utilitair karakter
- Kleur: donkere tinten (grijs, groen of aardetint)
- Zo nodig begroeid met inheemse klimplanten



Luchiespad



Het plangebied



Luchiespad



Het plangebied





Project : Woonresidentie/ tweekappers 'Slingerdael' te Dalfsen  
Betreft : Toelichting op stedenbouwkundige opzet en architectonische  
uitwerking ontwerpplan  
Datum : 17 maart 2017

## **Stedenbouwkundig**

In de stedenbouwkundige opzet zijn twee uitgangspunten respectievelijke thema's gehanteerd, te weten:

- de kwaliteiten van de aanwezige landschappelijke structuur met daarin de vele afwisselingen in reliëf en diversiteit aan landschapselementen. Groene 'dooradering' en doorgaande zichtlijnen in het gebied van het Overijsselse Vechtdal in zijn overgang met het essenlandschap én
- de overgang in het ontwikkelingsgebied Oosterdalfsen van de typologie van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Welsummerweg en in de Vesting en 'het wonen in de singel' welke met een bijzonder ambitieniveau waarin de (voorzijde van) woningen sterk gericht worden op de wadi's

De landschappelijke structuur met open ruimten en omringende singels - in combinatie met de grotere volumes van de naastliggende bedrijven – vraagt om duidelijke enkelvoudige bebouwing waarin de volumes helder zijn en men van binnenuit (de woning zelf ) een vergezicht op de omgeving creëert. De twee wigvormige gebouwen in drie laagse opbouw zijn hieruit als vanzelfsprekend ontstaan, waarbij er tevens zorgvuldig opgezette grote groene open ruimten omheen geweven zijn.

Door de twee gebouwen in het terrein gespiegeld en gedraaid ten opzichte van elkaar te situeren ontstaan er tevens de gewenste wijkende lijnen in de beleving van het groen versus bebouwingsbeeld.

De tweekappers welke direct aan de Welsummerweg gesitueerd zijn, bewerkstelligen in hun schaaltoepassing (combinatie van enkellaags en twee lagen met kap) goed de overgang van de rand van het plangebied 'Oosterdalfsen' met de aanwezige lintbebouwing aan deze weg. In de vormtaal en materiaaltoepassing in de gevels maken zij deel uit van het totaal-ensemble met de twee woonresidentiegebouwen.

In de vorm en kaprichting van deze woningen is de aansluiting en verwantschap met de naastliggende bebouwing aan deze doorgaande (Welsummer) weg gevonden én tevens geaccentueerd.

## **Architectonische uitwerking**

De twee woonresidentiegebouwen zijn in de stijlopvatting van de 'Hilversumse school' opgezet en tevens uitgewerkt. Dat betekent naast de vormopvatting van de kenmerkende eenduidige opzet in de horizontale lijnenstructuur met afwisseling van verticale accenten in trappenhuisen (met een steen in een langgerekt 'Hilversums' formaat), een materiaalkeuze van steen/ betonnen afdekkanten en overkragende daklijsten en witte kozijnen; kleurgebruik helder rode steen voor beide gebouwen met accenttoepassing van lintvoegen.

Door consequente en uitvoerige detaillering in/ van overgang steen/ beton; heldere raamindelingen en terugliggende tweede verdiepinglaag met overkragende daklijsten ontstaat een evenwichtig beeld waarin er van nature een samensmelting van bebouwde en onbebouwde open ruimte in het gebied gaat ontstaan.

De uitkragende stenen balkons zorgen ervoor dat er een heldere ritmiek in de gevellijn ontstaat en tevens dat er een mooie schaalovergang in de verticale opbouw van de gevels gerealiseerd wordt.

Bij de uitwerking van de woonresidentiegebouwen is mede om energetische aspecten - gasloze infrastructuur in wijk - gekozen voor een platte afdekking van de gebouwen om zo een noodzakelijk warmte dak te kunnen ontwikkelen waarin door een verdekte opstelling PV panelen toegepast kunnen worden. Deze zullen in combinatie met warmtepompen/ koude warmte opslag in de warmte/koude behoefte van de appartementen voorzien.

### De tweekappers

Bij de tweekappers ( 4 x tweekappers) is door de ligging ervan aan de Welsummerweg - en de aanwezige lintbebouwing hier - gekozen voor duidelijke gecombineerde dak volumes steeds per twee woningen. Daar tussenin is steeds een open ruimte aangehouden om enerzijds een erfbeeld – zie naast en tegenover gelegen boerderijen - situatie te creëren, en anderzijds de twee residentiegebouwen zichtbaar te maken.

Ze zijn opgezet als seniorenwoningen met (mogelijkheid) van hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond. In de materialisatie wordt met de baksteenkleur gewisseld in beide woningen. De lage gootlijn woning in de rode kleur baksteen ( in Hilversums formaat) van de residentiegebouwen; de hoge(re) gootlijn woning in een blauwrood gesinterde steen in hetzelfde formaat als de belendende woning.

Huibers & Jarring Architecten BNA/  
Ir. J. Huibers/ architect