



BEELDKWALITEITPLAN 1<sup>STE</sup> FASE  
WESTERBOUWLANDEN-NOORD NIEUWLEUSEN

gemeente **Dalfsen** 

**SCHAVAST**

19 **HET ATELIER**  
architecten



# INHOUDSOPGAVE

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Algemeen  | 5         |
| 1.2      | Doelstelling                                      | 5         |
| 1.3      | Status  |           |
| <b>2</b> | <b>Uitgangspunten</b>                             | <b>7</b>  |
| 2.1      | De ligging  | 7         |
| 2.2      | De omgeving                                       | 9         |
| 2.3      | Thema 'Landelijk wonen in Nieuwleusen'            | 11        |
| 2.4      | Stedenbouwkundig plan                             | 13        |
| <b>3</b> | <b>Beeldkwaliteitplan</b>                         | <b>15</b> |
| 3.1      | Materialisatie                                    | 15        |
| 3.2      | Waterwoningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap)       | 19        |
| 3.3      | Landelijke woningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap) | 21        |
| 3.4      | Rijwoningen                                       | 23        |
| 3.5      | Appartementen                                     | 25        |
| 3.6      | Erfafscheidingen                                  | 27        |
|          | <b>Colofon</b>                                    | <b>29</b> |





# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

De Gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen. Nieuwleusen bestaat uit twee delen; een zuidelijk deel en een noordelijk deel. Het zuidelijk deel is het oudste deel van het dorp en wordt door sportvelden en voorzieningen gescheiden van het noordelijk deel. Het plangebied voor Westerbouwlanden-Noord rondt de denkbeeldige bebouwingscirkel aan de westkant van het dorp af.

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is er een zoektocht ondernomen naar de cultuurhistorische achtergronden van dit voormalige veenmoeras. Wat vroeger en niet eens zo lang geleden woest en ontoegankelijk gebied was, is nu een prettige landelijke ruimte tussen het Vecht- en Reestdal. Het Reestdal is als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig plan genomen.

Om de wijk een eigen karakter te geven wordt aangehaakt op wat er al is, namelijk de prachtige natuur. Er is in het stedenbouwkundig plan een duidelijke relatie met het landschap. De architectuur en de woonomgeving moeten daar dan ook op inspelen. De nieuwe wijk zal een landelijke uitstraling krijgen waarin het water meandert door de wijk met daarin op eigenzinnige wijze gerangschikte bebouwing. Nonchalant als een boerenerfbebouwing of een dorpsachtige concentratie van woningen, ieder met zijn eigen oriëntatie. De vormgeving zal daarom eenvoudig zijn en het materiaal gebruik zal moeten bestaan uit natuurlijke materialen. Om de eenheid en de kwaliteit van de wijk te bewaren worden er enkele kleuren, materialen en kapvormen voorgeschreven.

De architectuurbeelden volgen het landschappelijke gevoel:

De massavorming, de materialisatie met riet, dakpannen, metselwerk en hout doen ook sterk denken aan erfbebouwing en vormen samen het uitgangspunt voor het landschappelijke karakter van de 1<sup>ste</sup> fase van Westerbouwlanden-Noord.

## 1.2 Doelstelling

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. De wijk "Westerbouwlanden-Noord" zal de woningmarkt in Nieuwleusen zowel in kwalitatieve - als in kwantitatieve - zin aanvullen en moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning. Dit "Beeldkwaliteitplan" is het leidende plan voor de toetsing van de bouwplannen in de 1<sup>ste</sup> fase van Westerbouwlanden-Noord.

Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het leidende document voor het nog op te stellen ontwerp inrichtingsplan en geeft het inzicht in de karakteristiek van de wijk en de sfeer van de woningen. Aan de hand van een omschrijving van de woningoriëntatie, de rooilijnen, de materialisering en de vormgeving wordt deze karakteristiek en sfeer gerealiseerd. Ook de erfafscheidingen vormen voor een groot deel de rust en eenheid in de wijk. Daarom zijn ook de erfafscheidingen meegenomen in het beeldkwaliteitplan.

## 1.3 Status

Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingscriteria voor de 1<sup>ste</sup> fase van Westerbouwlanden-Noord en vervangt hiermee de welstandnota voor dit gebied.





## 2 UITGANGSPUNTEN

### 2.1 De ligging

Een analyse van Nieuwleusen toont ons nog steeds de langzaam naar elkaar toegegroeide delen. Met dit project maken ze eindelijk contact, zij het, dat nu juist deze locatie aansluit op de weidsheid van het omringende landschap. Hier is de overgang van verstedelijking naar het open landschap.

Een open landschap dat vooral gekenmerkt wordt door bebouwing met kleine, rietgedekte boerderijen in het oude, nog niet zo lang geleden ontgonnen hoog veen landschap. De meer stedelijke wijken van Nieuwleusen, die qua infrastructuur, waterpartijen en beplanting een zeer verzorgde indruk maken, sluiten echter met hun architectuur niet aan op deze landelijkheid. Over het algemeen wijkt deze architectuur niet erg af van de gemiddelde nieuwbouw wijk van de laatste decennia.





## 2.2 De omgeving

Wat vroeger en niet eens zo lang geleden woest en ontoegankelijk gebied was, is nu een prettige landelijke ruimte tussen Vecht- en Reestdal.

Een landschap dat gelukkig gespaard is gebleven in de tijden van rationalisatie van landbouw en waterhuishouding.

Rustig meandert de Reest door prachtige hooi- en rietlanden. Ooievaars nestelen in de nabijheid van concentraties van boerenerven gedekt met rieten kappen en schuren van hout en dakpannen. Overal langs de wegen en in het landschap zorgen greppels en sloten voor de zo noodzakelijke afwatering.

De waterpartijen zijn niet alleen een lust voor het oog, ze zijn ook noodzaak voor de afwatering van dit natte gebied. Dit afwisselende landschap is de inspiratie bij het ontwerpen van dit plandeel.





Giethoorn

### 2.3 Thema: Landelijk wonen

De nieuwe wijk zal een landelijke uitstraling krijgen waarin het water meandert door de wijk met daarin op eigenzinnige wijze gerangschikte bebouwing.

De visie 'Landelijk Wonen' impliceert al dat we wonen in het landschap in plaats van het naar onze hand te zetten.

Uitgangspunt is dat de oorspronkelijke landschapselementen de basis vormen voor het ontwerp, in plaats van de meest rationele verkaveling met wat toegevoegde stukjes landschap.

De waterpartijen meanderen in het stedenbouwkundig plan op een eigenzinnige wijze door het gebied, de verkaveling over deze laag heen volgt enerzijds zijn eigen logica, maar gebruikt anderzijds de door deze toevallige ontmoetingen ontstane kwaliteiten.

Zoals het in een natuurlijke verkaveling betaamt, ontstaan er toevallige groenplekken, "landjes" die worden ingericht als speelplekken en groengebiedjes, of zelfs parkeercoffers.



particuliere woning in Zwolle, 19 het atelier architecten



Giethoorn



uitbreiding bestaande woning  
19 het atelier architecten



rijwoningen in Hoogeveen, Faro



particuliere woning in Doetinchem,  
19 het atelier architecten



particuliere woning in Zwolle,  
19 het atelier architecten





## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Het meanderende water vormt aan de zuidzijde van het plan de scheiding tussen het gebied Weteringland en het plangebied Westerbouwlanden-Noord.

Het water volgt een natuurlijk meanderend verloop als aanzet tot de nieuwe open, natuurlijk ingerichte buurt. Aan de overzijde van dit meanderende water liggen de vrije kavels.

Vervolgens vinden we vanaf het noorden uit hoofdzakelijk 2-onder-1 kapwoningen als een soort boerderijtypes, toegankelijk via een dam over de greppel langs de weg. Daarachter liggen de rijwoningen, als een soort schuren op het erf achter de boerderijen.

De achterliggende vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen kunnen we definiëren als kapschuren los geplaatst op het erf.

Het middengebied van de wijk wordt gevormd door het 'fort', dat voor een deel in het water staat. Deze twee appartementengebouwen vormen samen een poort voor de ontsluiting naar de achterliggende bebouwing. De brug over het water versterkt deze karakteristiek.

Het westelijk deel van de wijk wordt gekenmerkt door de waterwoningen die nonchalant aan de waterzijde gesitueerd zijn. Door de verdraaiing van elke waterwoning is de oriëntatie van tegenoverliggende woning nooit recht tegenover, maar langs elkaar heen.

In de wijk Westerbouwlanden-Noord is er binnen het thema 'landelijk wonen' genoeg variatie aan woningtypes, sfeer en karakter, waarbij de materialisatie op elkaar is afgestemd.





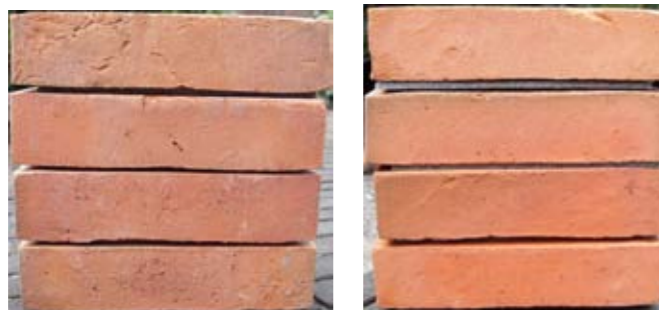
1.

2.



3.

4.



5.

6.



7.

8.

## 3 BEELDKWALITEITPLAN

### 3.1 Materialisatie

#### **Vormgeving**

In de wijk "Westerbouwlanden-Noord" zijn kappen verplicht en hebben de kappen duidelijke overstekken aan alle zijden. De hellingshoek van de kappen is minimaal 30 graden. Er worden zadeldaken toegepast en eventuele dakkapellen moeten bescheiden zijn. Dakdoorvoeren dienen bescheiden en gebundeld te zijn.

#### **Detailering**

In het metselwerk kan gebruik gemaakt worden van een trasraam in afwijkende kleur. Op enkele plaatsen wordt het metselwerk afgewisseld door rollagen.

Beplating is van hout en donker bruin RAL 8019.

#### **Materiaal - kleur**

De materialen en enkele kleuren worden in de wijk Westerbouwlanden-Noord bindend voorgeschreven.

#### **Metselwerk:**

1. HUWA vandersanden, Santorini, bezand
2. Hagemeister Munsterland WF
3. Daas De Volharding VZ 547 WF Storvik gesinterd
4. Daas Cobra NZ 085
5. Daas De Volharding VZ 765 Ribbon Falls
6. Daas De Volharding VZ 735 Iris Falls WF
7. Wienerberger Erlecom, Etna HV, bezand
8. Daas De Volharding VZ 590 Hadsund



11 vrijstaande woningen in Harmelen, Inbo

*Referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerimpressie.  
(Materiaalkeuze wordt omschreven in paragraaf 3.1 van dit beeldkwaliteitplan)*



rijwoningen in Hoogeveen, Faro



particuliere woning in Doetinchem,  
19 het atelier architecten





**Trasraam en eventuele kleuraccenten:**

trasraam en eventuele kleuraccenten dienen in de contrasterende kleur te worden toegepast (binnen de voorgeschreven kleuren en materialen in deze paragraaf).  
*Bijvoorbeeld bij het toepassen van rood gemêleerd metselwerk voor de woning dienen het eventuele trasraam en kleuraccenten in zwart metselwerk of donkerbruine houten delen uitgevoerd te worden. Bij het toepassen van zwart metselwerk of donkerbruine houten delen dienen het eventuele trasraam en kleuraccenten in rood gemêleerd metselwerk uitgevoerd te worden.*

**Voegen:** antraciet

**Kozijnen:** roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019

**Draaiende delen kozijnen:** roomwit RAL 9001, donkerbruin RAL 8019 of zandgeel 1002

**Houten delen van de woning:** donkerbruin RAL 8019

**Dakpannen:** Hebrok & Berentelg TG10 natuurrood of schieferschwarz of een rieten dak\*

**Dakranden en gootklossen:** roomwit RAL 9001

**Goten:** mastgoten zinkkleur

**Schuren van de woning:** donkerbruin RAL 8019 of metselwerk zoals omschreven in deze paragraaf.

*\* Alternatieven die niet in kleur en materiaal afwijken dienen getoets te worden door welstand*



25 woningen Stadshagen, Zwolle, AG Nova

*Referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerimpressie. (Materiaalkeuze wordt omschreven in paragraaf 3.1 van dit beeldkwaliteitplan)*



particuliere woning in Wouwse plantage, Achterbosch Architectuur



vrijstaande woningen Nieuwe Niedorp, Breddels Architecten BNA



11 vrijstaande woningen in Harmelen, Inbo



11 vrijstaande woningen in Harmelen, Inbo

Referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerimpressie.  
(Materiaalkeuze wordt omschreven in paragraaf 3.1 van dit beeldkwaliteitplan)



recreatiewoningen in Makkum, Factor architecten

### 3.2 Waterwoningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap)

De vrijstaande en 2-onder-1 kap waterwoningen zijn geplaatst achterop de kavel en met de gevel in het water. Een steiger met veranda completeren het geheel. Voor het beeldkwaliteitplan is ruime keuzemogelijkheid in de ontwerpen. Mede daardoor ontstaat een open en nonchalant landelijk beeld.

#### A. Woning

- **Architectonische expressie**  
Landelijke expressie
- **Architectonische uitstraling**  
Gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd
- **Dakvorm**
  - zadeldak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter
  - wolfseind is niet toegestaan
  - minimale dakhelling is 30 graden



#### B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **Materialisering**  
Gevels: metselwerk en/ of houten delen zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie Dak: dakpannen en/ of riet zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Kleurgebruik**  
Zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Bijzondere details**  
Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering



weg | 2/1 kapwoning | water | vrijstaande woning | weg



weg | openbaar groen | water | vrijstaande woning | weg



vrijstaande woningen Nieuwe Niedorp,  
Breddels Architecten BNA



25 woningen Stadshagen, Zwolle, AG Nova

Referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerimpressie.  
(Materiaalkeuze wordt omschreven in paragraaf 3.1 van dit beeldkwaliteitplan)



particuliere woning in Wouwse plantage,  
Achterbosch Architectuur

### 3.3 Landelijke woningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap)

De landelijke vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen, liggen als boerderij-achtige types langs wegen en watergangen. De landelijke woningen, hetzij projectmatig ontwikkeld, dan wel als vrije kavels op de markt gebracht, liggen verspreid in het plangebied op ruime kavels. Voor het beeldkwaliteitplan is ruime keuzemogelijkheid in de ontwerpen. Mede daardoor ontstaat een open en nonchalant landelijk beeld.

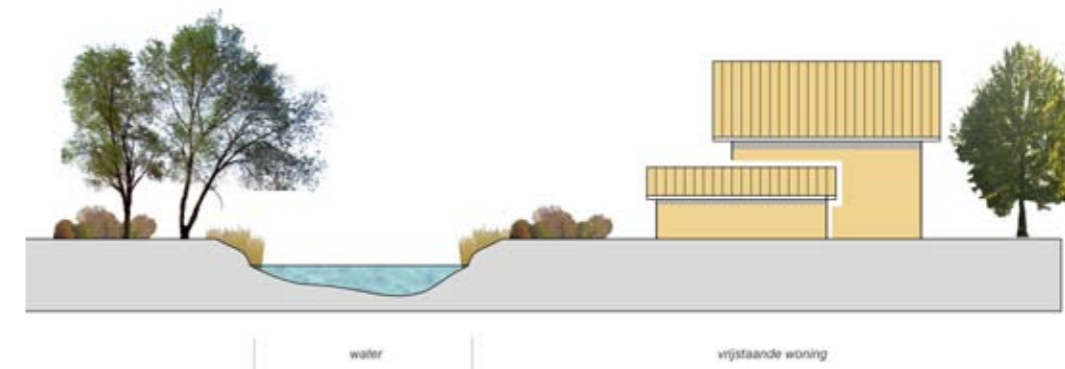
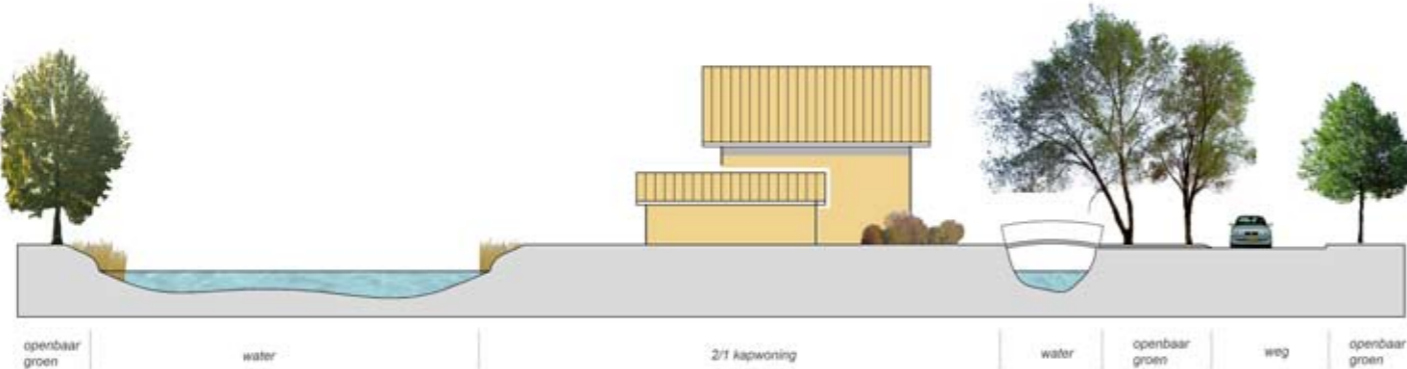


#### A. Woning

- **Architectonische expressie**  
Boerderij-achtige expressie
- **Architectonische uitstraling**  
Gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd
- **Dakvorm**
  - zadeldak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter
  - minimale dakhelling is 30 graden

#### B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **Materialisering**  
Gevels: metselwerk en/ of houten delen zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie Dak: dakpannen en/ of riet zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Kleurgebruik**  
Zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Bijzondere details**  
Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering





starterswoningen



rijwoningen

### 3.4 Rijwoningen

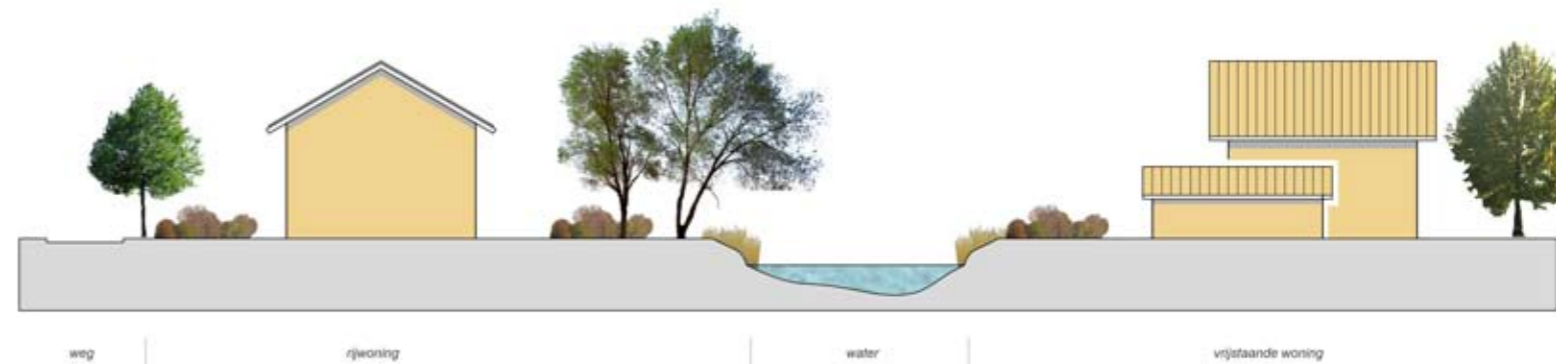
Als schuren geplaatst in het landschap. De architectuur is landelijk, met gebruik van rood genuanceerde baksteen en donker hout.

In de rijwoningen is onderscheid gemaakt in een drietal types, namelijk de luxe rijwoningen, de rijwoningen en de starterswoningen.

De starterswoningen hebben met hun een asymetrische kap de vorm van een kapschuur. De woning heeft hierdoor aan de voorzijde een hoge gootlijn en aan de achterzijde een lage gootlijn. De indeling van de woning is tuingericht.

De rijwoningen hebben een tuingerichte indeling. Binnen het woningblok is door het verspringen van de voorgevel een tweetal woningtypes die variëren in diepte. In de materialisatie is deze sprong nog eens geaccentueerd.

De luxe rijwoningen zijn straatgericht. De rechter zijgevel krijgt een accent door een erker die gevormd wordt door het 'omvouwen' van het dak. De materialisatie bestaat uit metselwerk en donkere houten delen. De rieten dakbedekking loopt door over de gevel van de eerste verdieping. Op twee plaatsen in de gevel wordt dit onderbroken door de 'schuurdeuren' die in donkere houten delen zijn vormgegeven.





## Rijwoningen

### A. Woning

- **Architectonische expressie**  
Schuur-achtige expressie
- **Architectonische uitstraling**  
Gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd
- **Dakvorm**
  - zadeldak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter
  - minimale dakhelling is 30 graden

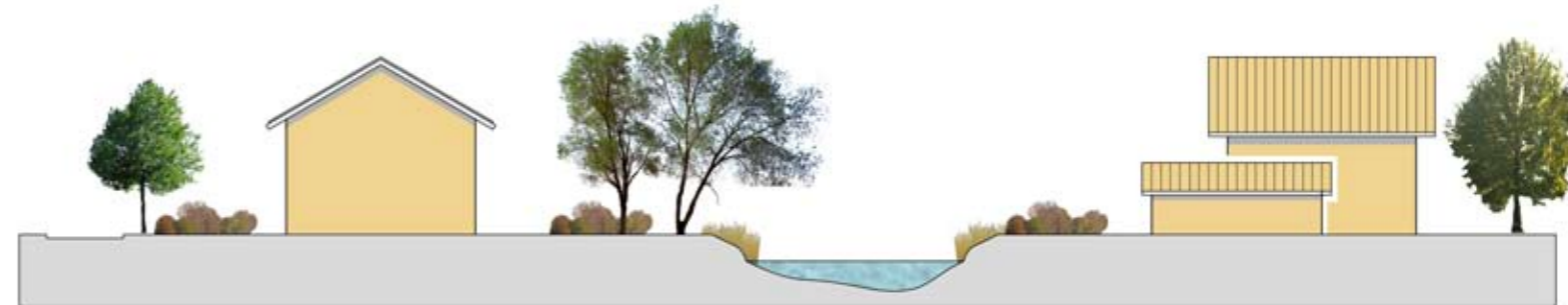


### B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **Materialisering**  
Gevels: metselwerk en/ of houten delen zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie Dak: dakpannen en/ of riet zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Kleurgebruik**  
Zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Bijzondere details**  
Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering



luxe rijwoningen



weg

rijwoning

water

vrijstaande woning



Kasteel Leliënhuize Den Bosch,  
Soeters Van Eldonk Architecten



appartementengebouw Dronten,  
19 het atelier architecten

Referentiebeelden zijn bedoeld als  
sfeerimpressie.  
(Materiaalkeuze wordt omschreven  
in paragraaf 3.1 van dit  
beeldkwaliteitplan)



woningen in Deventer, Sacon

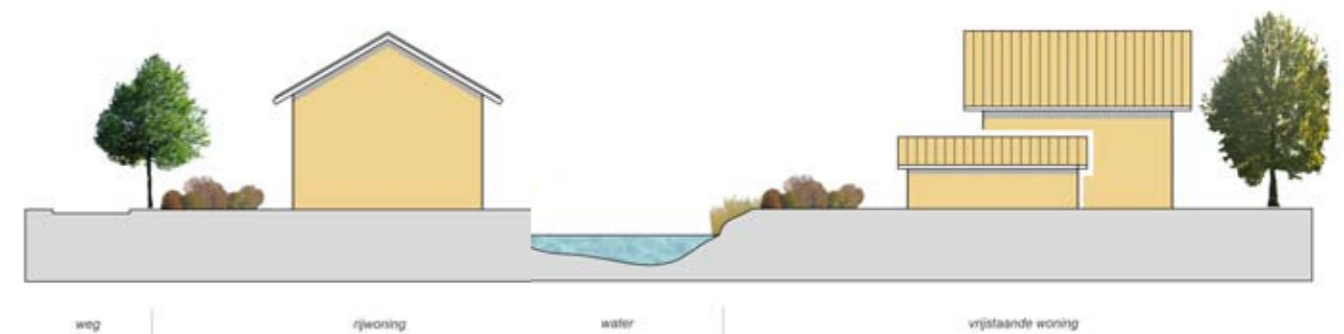
## Rijwoningen burcht

### A. Woning

- **Architectonische expressie**  
Burcht-achtige expressie
- **Architectonische uitstraling**  
Gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd
- **Dakvorm**  
- zadeldak met duidelijke overstekken aan alle zijden  
- minimale dakhelling is 30 graden

### B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **Materialisering**  
Gevels: metselwerk zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie  
Dak: dakpannen zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Kleurgebruik**  
Zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Bijzondere details**  
Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering

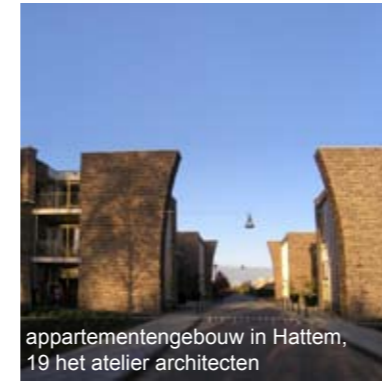


weg

rijwoning

water

vrijstaande woning



### 3.5 Appartementen

De appartementen nemen in dit plandeel een belangrijke plaats in. Als een fort geplaatst in het water dat toegankelijk is via een brug, krijgt het appartementengebouw visueel een poortfunctie naar de achterliggende wijk. Het appartementengebouw zal naar de hoofdweg toe een hoogte krijgen van 3 lagen met een kap. Waar het gebouw de hoek om gaat, verspringt de hoogte naar 2 lagen met kap. Hierdoor sluit de hoogte van het appartementengebouw goed aan bij de rijwoningen die in het verlengde van het appartementengebouw staan.

#### A. Woning

- **Architectonische expressie**  
Burcht-achtige expressie
- **Architectonische uitstraling**  
Gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd
- **Dakvorm**
  - zadeldak met duidelijke overstekken aan alle zijden
  - wolfseind is niet toegestaan
  - minimale dakhelling is 30 graden

#### B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **Materialisering**  
Gevels: metselwerk zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie  
Dak: dakpannen zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Kleurgebruik**  
Zoals omschreven in paragraaf 3.1; Materialisatie
- **Bijzondere details**  
Ingetogen, subtiel en verfijnde detaillering



appartementengebouw in Hattum, 19 het atelier architecten

Kasteel Leliënhuyze Den Bosch, Soeters Van Eldonk Architecten

appartementengebouw Dronten, 19 het atelier architecten

woningen in Deventer, Sacon

Referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerimpressie. (Materiaalkeuze wordt omschreven in paragraaf 3.1 van dit beeldkwaliteitplan)






### 3.6 Erfafscheidingen

De beeldkwaliteit van de wijk wordt zowel bepaald door de architectuur en de materialen van de woningbouw als door de inrichting van de niet bebouwde ruimte.

Het landelijke karakter van de wijk vraagt om groene erfafscheidingen in de vorm van een groene haag en/of begroeide stalen hekwerken. De plaats en het type erfafscheiding staat aangegeven in de plattegrond hiernaast.

Het meanderende water zorgt ervoor dat, met name voor de rijwoningen, de oriëntatie van de voorgevel varieert (of aan de weg of aan het water). Op de plaatsen waar de voorgevel langs het water ligt en de achtergevel naar de openbare weg, worden de erfafscheidingen aan de achterzijde mee ontworpen. Dit kan in de vorm van een berging met carport. Dit zorgt ervoor dat naar de openbare weg een eenduidig en rustig beeld blijft bestaan.



-  = heg/ haag, max. 1 meter hoog
-  = heg/ haag of begroeide staalmet hekwerk, max. 2 meter hoog
-  = staalmet hekwerk, max 2 meter hoog
-  = gemetselde erfafscheiding
-  = voordeur oriëntatie





## COLOFON

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Titel</b>                        | Beeldkwaliteitplan 1 <sup>ste</sup> fase Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen |
| <b>Opdrachtgever</b>                | Gemeente Dalfsen en Schavast   |
| <b>Contactpersoon opdrachtgever</b> | Dhr. H. Lammertsen (Gemeente Dalfsen) en Dhr. T. Bouwhuis (Schavast)           |
| <b>Projectwethouder</b>             | Dhr. E. Goldsteen  |
| <b>Ambtelijke begeleiding</b>       | Dhr. H. Lammertsen   |
| <b>Datum</b>                        | september 2009   |
| <b>Status</b>                       | Definitief   |

