

Beeldkwaliteitsplan OOSTERDALFSEN

8 december 2014



WITPAARD

Inhoudsopgave

1. <i>Intro</i>	4
1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?	5
1.2 De locatie	5
1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan	5
1.4 Kwaliteitsteam	5
2. <i>Planbeschrijving</i>	6
2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	6
2.2 Koppeling met het bestemmingsplan	7
3. <i>Beeldkwaliteit</i>	8
3.1 Visie	8
3.2 Identiteit	8
3.3 Uitwerking bebouwing	8
3.4 Uitwerking openbare ruimte	9
3.5 Deelgebieden	
3.5.1 kwaliteitsborging begrenzings openbare ruimte	11
3.5.1 'Wonen in de wei'	12
3.5.2 'Wonen op het erf'	14
3.5.3 'Wonen in de singel'	16
3.5.4 'Wonen en werken'	18
3.5.5 'Wonen aan de dorpsrand'	20
3.5.6 Wensbeeld openbare ruimte	22

1. Intro





De gemeente Dalfsen ontwikkelt aan de oostzijde van de kern Dalfsen een nieuw duurzaam woongebied en een gedeelte woon- en werkgebied: Oosterdalfsen. De unieke ligging op de flanken van de Gerner en de Welsemmer es vormt de basis voor de identiteit van de nieuwe wijk. De structuur die is gekozen, sluit aan bij de structuur van het huidige karakteristieke kampen- en essenlandschap. Het woongebied zal een duurzaam en landelijk karakter krijgen. De duurzaamheid zal onder andere worden bereikt door een zongerichte verkaveling, een duurzaam watersysteem en milieuvriendelijk materiaalgebruik. Voorts zal het gebruik van duurzame energievoorzieningen worden gestimuleerd.

De missie en visie van de gemeente Dalfsen voor 2020 is vastgelegd in 'Bij Uitstek Dalfsen'. Daarin wordt uitgesproken dat 'Dalfsen een plek uit duizenden wil zijn, niet een plek als duizenden. Het wonen in brede zin met onderscheidend woongenot en bijzondere woonmilieus in een inspirerende omgeving, wordt de centrale pijler voor ontwikkeling. Gebruik gebeurt met respect voor de omgeving en met respect voor de toekomstige generaties. Duurzaamheid en kwaliteit worden zo de belangrijkste toetsingskaders voor ruimtelijke ontwikkeling'. Dit geldt ook voor Oosterdalfsen.

De ontwikkeling van de Oosterdalfsen is niet mogelijk binnen het huidige welstandsbeleid. Om die reden is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld.

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, of veranderingen willen aanbrengen binnen het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is één van de documenten welke ten grondslag liggen aan de realisatie van dit plan. Naast het beeldkwaliteitsplan zijn onder andere van belang: het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan.

1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting getoetst aan de welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Deze beoordeling gebeurt door middel van sneltoetscriteria door een ambtenaar van de gemeente of door middel van de gebiedscriteria door de plaatselijk ingestelde welstandscommissie of stadsbouwmeester. Deze criteria staan alle vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wanneer, zoals in het geval van Oosterdalfsen, de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of functie en verschijningsvorm, dan kan worden besloten tot het maken van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota. De omvang van de veranderingen is in dit geval de aanleiding geweest om te besluiten tot het maken van een apart beeldkwaliteitsplan voor Oosterdalfsen.

1.2 De locatie

Het plangebied ligt aan de oostkant van Dalfsen en bestaat uit de zone gelegen tussen de wegen Gerner Es, Oosterdalfsersteeg, Welsemmerweg en de gebieden aan de oostzijde: het woongebied langs het Slingerlaantje en het bedrijventerrein Rondweg. De woon- en werklocatie beslaat de zuidelijke punt die direct aansluit op de bestaande woon- en werklocatie. Een smalle strook ten oosten van de Oosterdalfsersteeg behoort ook bij het plangebied. Hier worden voorzieningen aangelegd voor een goede waterhuishouding.

1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor dit gebied beschreven. Daarnaast wordt uitgelegd wat de koppeling is met andere relevante documenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt de visie op de beeldkwaliteit verwoord en worden de toetsingscriteria beschreven. Hieraan worden, na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, de aanvragen omgevingsvergunning getoetst. De bebouwing en de inrichting van de nieuwe percelen zullen moeten voldoen aan de criteria die in dit hoofdstuk staan vermeld.

1.4 Kwaliteitsteam

Een kwaliteitsteam zal initiatiefnemers begeleiden bij de uitwerking van het ontwerp. Naast de welstandsadviseur bestaat dit team uit vertegenwoordiging van de eenheid Publiekdienstverlening, een stedenbouwkundige en een duurzaamheidsadviseur.

2. Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Omgeving

Het plangebied is gelegen in een waardevol kampen- en essenlandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door een aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, (historische) boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen. Zoals op historische kaart te zien is, ligt het plangebied op de overgang van het Vechtdal naar het noordelijker gelegen essenlandschap. Het plangebied is gelegen op de flanken van de 'Gerner' en de 'Welsemer Es'.

Structuur

Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op de kwaliteiten en de bestaande structuur van het plangebied. De lage delen worden benut voor waterberging. Bestaande houtsingels, meidoornhagen en bomenrijen worden vrijwel overal gespaard en aangevuld. Binnen dit groene casco is als vanzelfsprekend een aantal kleinschalige buurten gevoegd, die elk een eigen sfeer hebben, die inspeelt op het karakter van de plek.

Versterking karakteristieke elementen

Het plan maakt de opbouw van de flanken van de es afleesbaar. Zo is het hoogteverschil ervaarbaar gemaakt door in het plan open groenzones op te nemen. Deze zones sluiten tevens aan op de groenstructuren in de omgeving, waardoor

een versterking van het landschappelijke raamwerk ontstaat en een groene dooradering. Op strategische plekken is voorts nieuw groen aangebracht, zodat verjonging plaats vindt. Om de ruimtelijke verschillen tussen open en besloten delen in het plangebied te versterken is de beplanting op de hogere delen opener en in de randen meer verdicht.

Langs kavelgrenzen worden nieuwe meidoornhagen 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.

Het groen en de wadi's beslaan circa 37 % van het totale gebiedsoppervlak. Dat is een relatief hoog percentage. Hiermee wordt een groene en dorpsrand overgang naar het buitengebied bereikt. Oosterdalfsen vormt daarmee de nieuwe groene entree naar Dalfsen.

De Oosterdalfsersteeg met haar fraaie laan met eiken is de groene demarcatielijn (conform structuurvisie). Dit vormt de beëindiging van de dorpsrand en overgang naar het landelijk gebied. Het erf Kiezenbrink speelt een rol in deze ruimtelijke en landschappelijke overgang.

Op de huidige oostelijke dorpsrand van Dalfsen, ter plaatse van het bedrijventerrein Rondweg, wordt het plangebied aan

het dorp gehecht met een nieuw woon-werkgebied.

Ontsluiting & parkeren

Het uitgangspunt is om de wijk zo autoluw mogelijk te maken. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande infrastructuur. De autoroute door de centrale groene zone sluit aan op de Welsemerweg. Vanaf deze route worden de verschillende buurten binnen Oosterdalfsen ontsloten. De voormalige Kampmansweg wordt aan de westzijde van het plan afgebogen naar het zuiden. Op deze manier ontstaat



er een natuurlijke scheiding tussen het zuidoostelijk gelegen woon-werkgebied en het woongedeelte in het noordoosten. Ter hoogte van het Slingerlaantje verandert de Kampmansweg in een fietsroute, die doorloopt naar de centrale groene zone. Zo ontstaat een verbinding met de noordelijk gelegen sportaccommodaties en noordelijke routes voor fietsers en voetgangers. Het Slingerlaantje blijft toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

In de Oosterdalfsersteeg wordt een knip voor gemotoriseerd verkeer gelegd tussen de twee noordelijke toegangen tot de wijk. Dit is bedoeld om sluipverkeer tegen te gaan en het verkeer te spreiden. De wijk is op drie punten toegankelijk vanaf de Oosterdalfsersteeg.

Als parkeernorm voor de wijk geldt minimaal 1,5 parkeerplaats per woning. Uitgangspunt daarbij is dat zoveel mogelijk op eigen erf wordt geparkeerd.

Bebouwing

In de deelgebieden zijn bewust verschillende woningtypen opgenomen. Als het plangebied in fasen wordt gerealiseerd, dan zal in iedere fase een aanbod van verschillende woningen "op de markt" komen. In het plangebied zal zowel projectmatige als particuliere bouw plaatsvinden. De woningaantallen die zijn aangegeven zijn geen definitieve aantallen. Binnen het plangebied is het mogelijk om woningtypes te veranderen. Dit betekent dat op een plaats waar rijenwoningen zijn aangegeven in de verkaveling er twee-onder-een-kap woningen kunnen komen, maar ook omgekeerd. Het verkavelingsplan is verder zodanig ontworpen dat

nergens sprake is van erg grote eenheden. Wel bestaat de mogelijkheid om de woonsferen zodanig te benadrukken dat hierdoor een zekere verwantschap in de toe te passen architectuuruitstraling mogelijk is. Er wordt daarbij ingespeeld op de ligging in de overgang naar het landelijk gebied. Zeker op plaatsen die vanaf de openbare ruimte direct duidelijk zichtbaar zijn, moet ervoor gewaakt worden dat er een al te "rommelig" beeld ontstaat.

2.2 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.



3. Beeldkwaliteit

Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als vertrekpunt is een visie ontwikkeld op de beeldkwaliteit.

3.1 Visie

Oosterdalfsen vormt op de overgang naar het buitengebied de nieuwe dorpsrand aan de oost- en noordzijde van Dalfsen. De wijk moet dan ook in samenhang met de omgeving worden vormgegeven. Als uitbreiding van het dorp, maar evengoed als nieuwe nederzetting in het buitengebied. In de beeldkwaliteit krijgt deze tweeledigheid handen en voeten door de wijk een landelijk karakter te geven dat een brug slaat tussen dorp en ommeland. De zorgvuldige inbedding van de nieuwe wijk in de bestaande groenstructuur van de flanken van het essenlandschap benadrukt dit aspect. Het behoud van de natuurlijke hoogteverschillen en waardevolle landschappelijke elementen als houtsingels, meidoornhagen en bomenrijen biedt een meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsklimaat van de wijk.

3.2 Identiteit

Uitgangspunt

Oosterdalfsen is een nieuwe groene wijk aan de rand van Dalfsen met een eigen karakter en een eigen herkenbare architectuur. Kernwoorden zijn: groen en duurzaam. De wijk is kleinschalig van opzet met verschillende door groen omkaderde 'buurten'. De buurten bieden een rustige en veilige woonomgeving en de woonstraten worden zo min mogelijk door geparkeerde auto's gedomineerd.

Ambitieniveau

Met het welstandsbeleid en beeldkwaliteitsplannen binnen de gemeente Dalfsen wordt uitvoering gegeven aan het ambitieniveau op het vlak van ruimtelijke kwaliteit zoals dat is opgenomen in 'Bij uitstek Dalfsen'. Dit beeldkwaliteitsplan stelt voor de nieuwe dorpsrand het ambitieniveau op 'hoog' en voor de gebieden die midden in het plan liggen op 'midden/basis'. Per deelgebieden wordt dat in dit hoofdstuk nader beschreven.

De inspiratie voor de architectuur wordt gevonden in de mix van cultuurhistorische bebouwing in de kern van Dalfsen en die in het buitengebied. Dat biedt een breed palet, waarin afwisseling in vorm, omvang en oriëntatie van de bebouwing de boventoon voort. De architectonische expressie van de bebouwing op dit palet is in een aantal deelgebieden eenvoudig en rustiek. De bebouwing is stevig en robuust van karakter en er is bijna altijd sprake van een enkelvoudig zadeldak. Traditioneel materiaal- en kleurgebruik vervolmaken dit beeld.

Andere delen bieden ruimte voor hoogstaande architectuur, met een moderne vertaling van een woning met zadeldak.

De inspiratie voor de openbare ruimte wordt gevonden in het landschappelijke karakter van de flanken van de es, met de afwisseling tussen kleinschaligheid en open delen, houtwallen, bosjes, meidoornhagen en lanen.

Vertaling

Voor Oosterdalfsen is bovenstaande vertaald naar een woonmilieu dat, door een afwisseling in bouwvormen gepaard aan

een sobere architectuur, zich naadloos voegt in zijn omgeving en aan de bewoners een herkenbare plek biedt.

Daarbinnen zijn voor de architectuur belangrijke bindende elementen: de hoofdvorm van de bebouwing, die stevig en robuust is, de toepassing van zadeldaken en eenduidig materiaal- en kleurgebruik. Een wisselende rooilijn en nokrichting en elementen als dakkapellen en ramen en deuren zorgen voor ritmiek. De architectuur is vlak en ingetogen met terughoudend gebruik van gemetselde lateien en waterslagen. De kleurstelling van de bebouwing wordt bepaald door bakstenen gevels in aardtinten van geel tot bruin afgewisseld met keimwerk en hout, rood of zwart gedekte pannendaken, incidenteel afgewisseld met rieten daken en witte of crèmekleurige kozijnen met bewegende delen in 'standgroen of -blauw'.

De openbare ruimte wordt ingetogen vormgegeven en opgebouwd met een eenduidige elementenverharding in aardtinten, begeleid door gras met bomen en omkadert door hagen.

3.3 Uitwerking bebouwing

Om de beoogde identiteit tot uiting te laten komen worden er beeldkwaliteitsregels gegeven die voor de hele wijk gelden. Deze zijn zo gekozen dat er samenhang in de wijk ontstaat en het landelijke karakter vorm krijgt.

Oriëntatie / hoeken

Woningen hebben hun hoofdorïentatie op de openbare ruimte. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Koggevels die vol zichtbaar zijn hebben een

verzorgde gevelindeling waarin ramen, entreepartijen en/of erkers een rol spelen.

Daar waar zij- of achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte dient de erfafscheiding duurzaam en zorgvuldig te worden vormgegeven.

Daken

Bebouwing met een kap is bepalend voor de gewenste parkachtige sfeer. Dit betekent dat alle woningen voorzien zijn van een kap, met een duidelijke hoofdrichting. De kapvorm is in principe een met dakpannen gedekt zadeldak. Als accent in een bouwblok kan de nokrichting gedraaid zijn. Ter bevordering van het afwisselende beeld kunnen de vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen ook een samengesteld dak hebben. Elementen die op of in het dak (dakcapellen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren) worden aangebracht zijn altijd secundair (Wel toegestaan is een volledig met zonnepanelen gedekt dak).

Materiaal- en kleurgebruik

Voor Oosterdalfsen is gekozen voor eenheid in materiaal- en kleurgebruik ter versterking van de samenhang in de wijk. Passend bij het landelijke karakter worden traditionele materialen voorgeschreven, zoals bakstenen gevels in aardtinten van geel tot bruin afgewisseld met keimwerk en hout, rood of zwart gedekte pannendaken en kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering in crème of wit.

3.4 Uitwerking openbare ruimte

Het streven is om Oosterdalfsen een landelijk karakter te geven. In de openbare ruimte wordt de toepassing van verharding ingeperkt. De verharding ligt zo veel mogelijk op 1 niveau en obstakels worden vermeden, waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakkige afvoer van hemelwater naar de wadi's (via goten en / of andere voorzieningen).

De combinatie van gras en wadi's zorgen voor een landelijk beeld. Hagen en bomen geven een verdere invulling aan dit karakter.

3.5 Deelgebieden

Binnen het stedenbouwkundigplan kunnen vier deelgebieden worden onderscheiden (zie afbeelding) die elk een eigen sfeer hebben, inspeland op het karakter van het gebied. Dat zijn de volgende:

- 'Wonen in de wei'
- 'Wonen op het erf'
- 'Wonen in de singel'
- 'Wonen-werken'

Voor de gebieden 'wonen in de wei' en 'wonen-werken' geldt het ambitieniveau 'basis'. Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is vooral gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten. Binnen 'in de singel' is bijzondere, eigentijdse architectuur mogelijk binnen een 'groene omlijsting'. Voor 'wonen op het erf' geldt ambitieniveau hoog.

'Wonen aan de dorpsrand'

Er gaat voor wat betreft de beeldregie bijzondere aandacht uit naar de oostelijke grens van Oosterdalfsen waar de nieuwe wijk zich nadrukkelijk aan het landelijk gebied manifesteert: het deelgebied 'wonen aan de dorpsrand'. De bebouwing in deze zone vormt een nieuwe dorpsrand. Reden waarom daaraan ten aanzien van de beeldkwaliteit aanvullende eisen worden gesteld. Voor het 'Wonen aan de dorpsrand' geldt een hoog ambitieniveau: dit niveau past bij gebieden die van grote betekenis zijn voor het bebouwingsbeeld in relatie tot het omringende landschap. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, of architectonische karakteristieken. De nieuwe bebouwing speelt in op deze karakteristieken en zorgen voor een versterking hiervan.

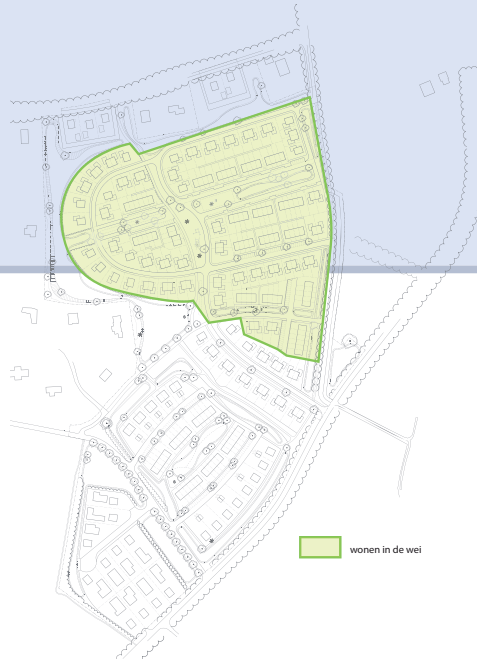


3.5.1 Kwaliteitsborging begrenzungen openbare ruimte



3.5.1

'Wonen in de wei'



Van oorsprong is de es de gemeenschappelijke akker van het dorp en dus open. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar het lager gelegen land. Bij de uitwerking van dit deelgebied is het streven erop gericht de karakteristieke structuur, een mozaïek van erven, beplantingen, routes en open ruimtes te versterken. Het gebruik van lichte aardtinten draagt bij het gevoel van openheid. De relatief hoge en droge ligging van de bebouwing kan tot uiting worden gebracht met accenten in keimwerk waarmee uiting wordt gegeven aan een duurzame degelijkheid



Ambitieniveau: basis

Toetsingscriteria bebouwing

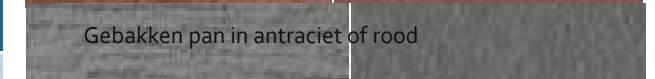
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> • Wensbeeld: de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen geeft een open bebouwingsbeeld. • Voorzijde is gericht op de weg.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> • 'Robuuste' uitstraling ('Sterk, stevig gebouwd'). • Eenvoudige hoofdmassa. • Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak (al of niet samengesteld). • Geen dakoverstekken aan kopgevel. • Nokrichting variabel (of loodrecht of in lengterichting aan weg), vanwege duurzaamheidsoverwegingen. Bij rijwoningen in beginsel gelijk aan lengterichting van het blok. • Bij vrijstaande bijgebouwen met kap is de vorm en materialisatie afgeleid van het hoofdgebouw.
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Sobere detaillering. • De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. • Differentiatie in gevelbeeld. • De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd. • Gevels zichtbaar vanaf de straat of andere openbare ruimtes (waaronder wadi's) moeten worden uitgewerkt als voorgevels. • Zonnepanelen zijn bij voorkeur mee ontworpen in het dakvlak (mits vergunningplichtig).
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend baksteen. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood of middengrijs (zie kleuren hiernaast). Gebouwde erfafscheidingen in dezelfde kleuren. • Andere toegestane materialen zijn: keim- of pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel) en zijn ondergeschikt aan baksteen, maximaal 30% van de gevel van het gebouw. Gebruik van lichte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur. Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan. • Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen. • De kozijnen en eventuele dak omlijsting van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en wit geschilderd. • Daken worden uitgevoerd in een gebakken dakpan. Kleur: zwart of antraciet of rood (zie kleuren hiernaast). In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (bij voorkeur zwart).

Wensbeeld erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Kavels hebben een zo groen mogelijk karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken. • Maximaal één oprit. • Taluds grenzend aan de wadi's hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van een natuurlijke overgang. Tuinbergingen, schuttingen, pergola's en vlonders zijn hier niet toegestaan.
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, bij voorkeur een lage groene erfscheiding (haag of andere beplanting) • Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn bij voorkeur voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting. • Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes van kavels hebben hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting de voorkeur. • Achterzijden, grenzend aan een wadi worden afgeschermd met een meidoornhaag.



Metselwerk in middengrijs of rood



Gebakken pan in antraciet of rood



3.5.2

'Wonen op het erf'



In de noordrand van het plangebied zijn tussen bestaande woningen langs de Gerner Es als geleidelijke overgang van de nieuwe wijk naar het landschap, nieuwe woonerven gepland. Geïnspireerd op de bestaande erven langs de Gerner Es, krijgen deze erven een nadrukkelijk boerenkarakter.

Met de bebouwing kan dit worden ondersteund door de hoofdvolumes eenvoudig en robuust vorm te geven, bijvoorbeeld met één bouwlaag en een rieten kap en bijgebouwen los op het erf te positioneren, vergelijkbaar aan het ensemble van gebouwen op een boeren erf. Om het boerenkarakter te versterken worden rondom de deelgebieden nieuwe houtsingels gepland.

Ambitieniveau: hoog



Toetsingscriteria bebouwing

Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none">• Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen.• Voorzijde is gericht op de weg.• Bijbehorende bouwwerken los op de kavel geplaatst en ondergeschikt aan / achter het hoofdgebouw.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none">• Rechthoekige basisplattegrond.• Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa. Uitbouwen aan de kopgevel zijn niet toegestaan.• Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none">• Zadeldak eventueel met wolfseinden. Geen mansardekap toegestaan.• Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw.• Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een kap: vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw.
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none">• Sobere detaillering.• De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.• De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none">• Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: bruin tot donkerbruin (zie kleuren hiernaast). Houten delen bij voorkeur uitvoeren in rabatdelen in gedekte tinten.• Andere toegestane materialen zijn: pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel en ondergeschikt aan het hout of baksteen). Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.• Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen.• De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en wit geschilderd.• Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan: zwart of antraciet (zie kleuren hiernaast) of in riet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (bij voorkeur zwart).

Wensbeeld erfinrichting

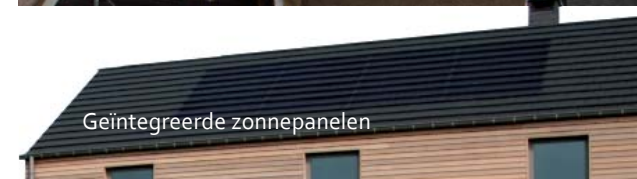
Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.• Maximaal één oprit.• Taluds grenzend aan de wadi's hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van een natuurlijke overgang.• Daar waar het erf grenst aan de openbare ruimte is alleen het gebruik van inheems beplantingsassortiment toegestaan.
Erf scheiding	<ul style="list-style-type: none">• Rondom het perceel (m.u.v. de zijde aan de Gerner Es) wordt een nieuwe houtsingel of wilde haag (met inheems plantmateriaal) aangeplant, zodat het boerenerf karakter wordt versterkt.• De tussenliggende erf grenzen worden zoveel mogelijk voorzien van een groene erfscheiding (opgaand groen en/of hagen).



Metselwerk in bruin tot donkerbruin



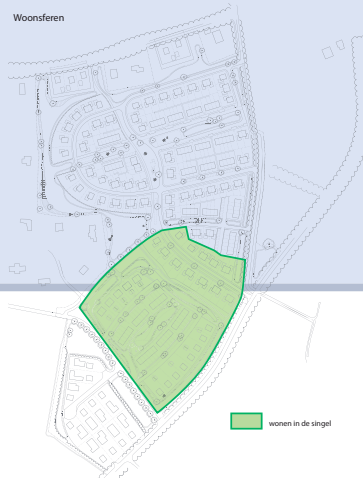
Rieten kap



Geïntegreerde zonnepanelen

3.5.3

'wonen in de singel'



Tussen de Welsummerweg en de 'omgeleide' Kampmansweg ligt een door fraaie en stevige groensingels omgeven gebied dat zich bij uitstek leent om er een onderscheidend woonmilieu te ontwikkelen: 'landelijk abstract'. Het gebied is relatief laag gelegen wat eens te meer wordt benadrukt door aan de groensingels wadi's te koppelen. De wadi's worden ingericht als een kruidenrijke zone, die daarmee in grote mate bepalend zijn voor de identiteit van dit deelgebied.

Met de stedenbouwkundige structuur is daarop ingespeeld door alle woningen met hun voorkant te oriënteren op de wadi's. De ontsluiting voor auto's en het parkeren zijn aan de achterzijde van de woningen geprojecteerd.

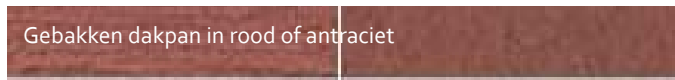
Voor de uitwerking van de bebouwing vraagt dit speciale zorg omdat de benadering van de woning overwegend via de achterzijde zal plaatsvinden. Dit kan worden vormgegeven door bergingen en garages en erfafscheidingen integraal te ontwerpen met de openbare ruimte.

Het onderscheidende woonmilieu kan door de architectuur worden ondersteund door de relatief 'natte' omstandigheden te benadrukken met accenten in hout en aan- en uitbouwen uit te voeren in hout, waarmee uiting wordt gegeven aan de tijdelijkheid.

Ambitieniveau: bijzonder



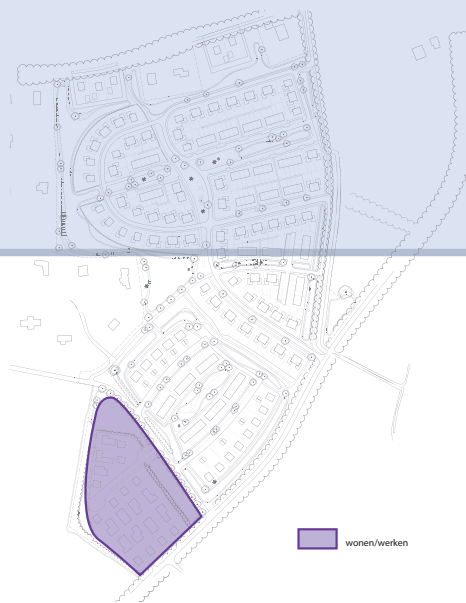
Toetsingscriteria bebouwing	
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> Voorzijde is gericht op de wadi's of op de weg, daar waar geen wadi's liggen. Wensbeeld: de onderlinge afstand tussen de bebouwing langs de Welsummerweg geeft een open bebouwingsbeeld.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> Rechthoekige basisplattegrond. Eén duidelijk herkenbare hoofdmasa. Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> Zadeldak (al of niet samengesteld), met overstek van minimaal 0.3m. Nokrichting zoveel mogelijk parallel aan wadi, mits een andere oriëntatie vanuit duurzaamheidsoverwegingen noodzakelijk is. Vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een kap: vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw. Afhankelijk van de positie is i.v.m. met de plaatsingsmogelijkheden van zonnepanelen ook een plat dak mogelijk. Zonnepanelen zijn bij voorkeur mee ontworpen in het dakvlak (mits vergunningplichtig).
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> Sobere detaillering. De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving. Gevels zichtbaar vanaf de straat of andere openbare ruimtes (waaronder wadi's) moeten worden uitgewerkt als voorgevels. Toepassen van eenvoudige goten (geen getimmerde elementen). De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Overwegend baksteen. Metselwerk uitvoeren in donkere aardetinten: bruin, donkerbruin of mangaangrijs (zie kleuren hiernaast). Eventueel met accenten van hout (passend bij toepassing in de gevel). Gebruik van oorspronkelijke, onbehandelde, materiaal kleur of antraciet of zwart. 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. Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen. De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en wit geschilderd. Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan of in riet. Kleur: zwart of antraciet of rood (zie kleuren hiernaast).
Wensbeeld erfinrichting	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Kavels hebben een sterk groen karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken. Maximaal één oprit.
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, bij voorkeur een lage groene erfscheiding (haag of andere beplanting) Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn bij voorkeur voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting. Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes van kavels hebben hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting de voorkeur. Bij aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes 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.



Meidoornhaag

3.5.4

‘wonen en werken’



Om te komen tot een goede stedenbouwkundige aanhechting op de huidige oostelijke dorpsrand van Dalfsen met woon-werkgebied, is in aansluiting hierop een nieuw woon-werkgebied geprojecteerd dat ontsloten wordt en ruimtelijk afgerond door de ‘omgeleide’ Kampmansweg.

De boomaanplant en de brede wadi’s langs de deze weg vormen een natuurlijke buffer tussen het woningdeel van Oosterdalfsen en het woon-werkgebied.

Daardoor ingegeven wordt de verschijningsvorm van de bebouwing gebaseerd op het karakter van de bebouwing van het bestaande woonwerkgebied langs de Welsummerweg en de Kampmansweg, die kan worden gekenmerkt als dorps en eigentijds.

Ambitieniveau: basis

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

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

Toetsingscriteria bedrijfsgebouw

Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> Op de weg georiënteerd.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> Samengestelde of op elkaar afgestemde volumes. Plat of met kap. Branchegericht gevormd.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> Flexibel.
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Gevelplaten/baksteen/glas. Per kavel één kleurstelling toepassen. Felle kleuren zijn ongewenst. Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan. Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen in gedekte kleurstelling. Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tinten. Dakvlakken, indien hellend: kleur zwart of antraciet. Voor reclameuitingen zijn de bepalingen uit de welstandsnota van toepassing.

Wensbeeld erfinrichting

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> 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 naar de wadi's
Reclamevoeringen	<ul style="list-style-type: none"> Bij de bouwaanvraag dient een reclamevoeringsplan te worden overlegd. Terughoudend en vrijstaand. Maximale hoogte 1 meter.
Groen/aanplanting	<ul style="list-style-type: none"> Voor de erfgrenzen aan de buitenzijde van het plangebied geldt dat over de gehele lengte meidoornhagen aangelegd en gehandhaafd dienen te worden.
Kleur & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Overwegend aardetinten.
Terreininrichting	<ul style="list-style-type: none"> Divers, open en groen. Gras als grondbedekker tot aan de weg. Maximaal 1 uitrit.



Dakpannen bedrijfswooning in zwart of antraciet

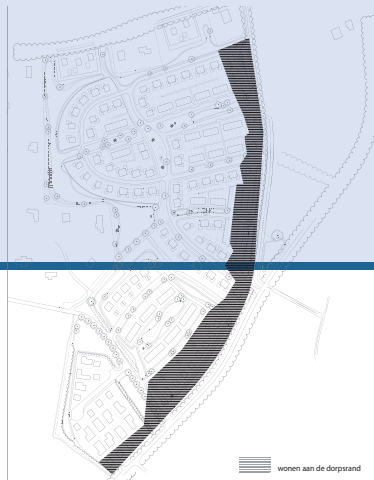
Metselwerk bedrijfswooning in bruin, bonte of gesinterde steen



Meidoornhaag

3.5.5

'wonen aan de dorpsrand'



De oostelijke grens van Oosterdalfsen vormt de nieuwe dorpsrand als overgang naar het landelijke gebied. Een landelijke uitstraling van de dorpsrand is van belang voor een goede en geleidelijke overgang. In het stedenbouwkundige plan zijn in deze zone om die reden voornamelijk vrijstaande en 2/1-kapwoningen met ruime tuinen gepland, waardoor het heersende beeld overwegend groen van karakter zal zijn. Uitzondering hierop vormen twee blokken rijwoningen ter hoogte van het erf Kiezenbrink. Om deze bebouwing verantwoord in te passen, zouden de blokken een 'boerenschuur'-achtige uitstraling moeten krijgen.

In de uitwerking van de bebouwing kan dit worden vormgegeven door onder meer de gootlijn te verlagen naar 1-1,5 bouwlaag. Qua materialisering wordt het gebruik van wit of lichtgekleurd keim en/of stucwerk en het gebruik van rode pannen uitgesloten. Daarentegen wordt het gebruik van een rieten kap juist gestimuleerd. Deze criteria moeten worden gezien als aanvullende eisen op de criteria die gelden voor de bebouwing in de eerder beschreven deelgebieden. Daar waar er verschillen bestaan, zijn de criteria van 'wonen aan de dorpsrand' leidend.

Ambitieniveau: hoog



Toetsingscriteria bebouwing	
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdgebouw zo centraal mogelijk op de kavel plaatsen. • Voorzijde is gericht op de weg.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Rechthoekige basisplattegrond. • Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa. Aanbouwen aan de kopgevel zijn niet toegestaan. • Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak (eventueel met wolfseind). • Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw. • Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een kap: vorm en materialisatie is afgeleid van het hoofdgebouw.
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • Sobere en zorgvuldige detaillering. • De gevels zijn qua maat en schaal onderling afgestemd en op die van de woningen in de omgeving.
Kleur- & materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Combinatie van overwegend baksteen en hout. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: roodbruin tot donkerbruin (zie kleuren hiernaast). 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. • Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen. • De kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering en wit geschilderd. • Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan: kleur grijs of antraciet of in riet. In het geval van zonnepanelen in de kleur van het paneel (bij voorkeur zwart).



Geïntegreerde zonnepanelen



Wensbeeld erfinrichting	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Kavels hebben een zo groen mogelijk karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken. • Maximaal één oprit. • Taluds grenzend aan de wadi's hebben een eenduidige inrichting over gehele lengte in de vorm van een natuurlijke overgang. Tuinbergingen, schuttingen, pergola's en vlonders zijn hier niet toegestaan.
Erfscheiding	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, bij voorkeur een lage groene erfscheiding (haag of andere beplanting) • Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn bij voorkeur voorzien van een groene erfscheiding: (combinaties van) bomen, opgaand groen, hagen of volledig te begroeiën hekwerk als drager voor de beplanting. • Bij niet aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes van kavels hebben hagen of volledig te begroeiën hekwerk als drager voor de beplanting de voorkeur. • Bij aan de openbare ruimte grenzende achterzijdes 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.



3.5.6.

wensbeeld 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. Centraal door Oosterdalfsen ligt een aantal groene zones die het groene casco van de wijk vormen en die zichtlijnen door de wijk heen waarborgen. Het beeld hiervan is een open en groen karakter met gras en op enkele plekken een grote solitaire boom. In deze zone zijn speelvoorzieningen opgenomen. Vrijwel al het huidige groen wordt opgenomen in de nieuwe wijk, aangevuld met nieuw groen. 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, gescheiden door een kleine overrijdbare schuine band die goed toegankelijk is voor mindervaliden.

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 wijk, doordat het hemelwater oppervlakkig wordt afgekoppeld en via de wegen naar de wadi's geleid. De wadi's hebben zowel een functie in de waterhuishouding van de wijk als in de ruimtelijke structuur in de vorm van zichtlijnen. Deze gebieden krijgen een lage begroeiing (kruidenrijk gras). In deze zones is ruimte voor natuurlijke speelaanleidingen die voortkomen uit bijvoorbeeld de hoogteverschillen.



Wensbeeld	
Hoofdrijbaan	<ul style="list-style-type: none"> Rijbaan (gebakken) klinkerbestrating: kleur donkere aardetint of mangaan. Alle opritten uitvoeren in klinkerbestrating; rode aardetint of grijs.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> Langsparkeren op rabbat (binnen rijbaan) in (gebakken) klinkerbestrating, kleur donkere aardetint of mangaan. Insteekparkeren in (gebakken) klinkerbestrating, kleur donkere aardetint, mangaan en/of zwarte dubbelklinker.
Voetpaden	<ul style="list-style-type: none"> Voetpad aan één zijde van de weg, gescheiden door lage schuine band van de rijbaan. Kleur rode aardetint of grijs. In 'wonen in de wei' de historische route, 'het zandpad', verbijzonderen door de toepassing van afwijkend verhardingsmateriaal (bijvoorbeeld ijsselsteenformaat of halfverharding). Kleur geeltint, zandkleur of licht mangaan.
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> Door de hele wijk dezelfde straatarmaturen gebruiken; lage armaturen (circa 4 meter hoog). Kleur van de mast antraciet, metaalkleur, hout of donkergroen. Kleur is afgestemd op het overige straatmeubilair.
Straatmeubilair	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van straatmeubilair zo veel mogelijk beperken. Straatmeubilair is eenduidig in vormgeving. Kleur antraciet, metaalkleur, hout of donkergroen. Kleur is afgestemd op het overige straatmeubilair.
Speelplekken	<ul style="list-style-type: none"> Natuurlijke speelplekken geïnspireerd op de cultuurhistorische waarde van Oosterdalfsen. Speeltoestellen in overleg met bewoners en bij voorkeur uitvoeren in natuurlijke (hout)kleuren.
Centrale Groene zone	<ul style="list-style-type: none"> open en groen karakter met gras en op enkele plekken een grote solitaire boom en/of boomgroep.
Wadi's	<ul style="list-style-type: none"> Breedte minimaal 4m. Taluds met helling 1:3; diepte maximaal 0,5m. Wadi's met gras inzaaien. Wadi's geven aanleiding tot natuurlijke speelplekken door gebruik van bijvoorbeeld 'stepstones' (met uitzondering van de wadi's grenzend aan het gebied van het Slingerlaantje) Wandelroutes uitvoeren als onverharde paden of in halfverharding.
Bomen en hagen	<ul style="list-style-type: none"> Inheems plantmateriaal toepassen, in woonstraten gecultiveerde bomen mogelijk.



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
Oosterdalfsen
8 december 2014

Projectnummer
0148023

In opdracht van:
Gemeente Dalfsen

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDERING

Johan Drenth
Elsbeth Luning

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
E-mail: info@witpaard.nl