

**Chw Kernen gemeente
Dalfsen 2022**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	4
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging	5
Bijlage 2 Bestaande bedrijven	7
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen	9
Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Den Hulst 56-58	24
Bijlage 5 Horecalijst	26
Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar	28
Bijlage 7 Inrichtingsplan Koesteege 2A-4	34
Bijlage 8 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar	36
Bijlage 9 Advies Oversticht De Dalfsenaar	66
Bijlage 10 Afstanden maatschappelijke voorzieningen	70
Bijlage 11 Erfinrichtingsplan natuurboerderij	72
Bijlage 12 Landschaps- en Beeldkwaliteitsplan N348	74
Bijlage 13 Beeldkwaliteitsplan Nieuwleusen Agnietencollege	142
Bijlage 14 Erfinrichtingsplan Westerveen 39 en 39A	169
Bijlage 15 Inrichtingsplan Burgemeester Backxlaan 35	171
Bijlage 16 Herinrichting Woonwagenkamp Lemelerveld	173
Bijlage 17 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling	175
Bijlage 18 Beeldkwaliteitsplan Gruthuuske	193
Bijlage 19 Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Landen II	201
Bijlage 20 Beeldkwaliteitsplan De Grift III	223
Bijlage 21 Beeldkwaliteitsplan Gerner Marke fase 1	264
Bijlage 22 Beeldkwaliteitsplan Gerner Marke fase 2	285
Bijlage 23 Beeldkwaliteitsplan "Hof aan de Vechtstraat"	309
Bijlage 24 Beeldkwaliteitsplan Muldersweg	326
Bijlage 25 Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen	332
Bijlage 26 Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof	359
Bijlage 27 Beeldkwaliteitsplan 1e fase Westerbouwlanden-Noord	373
Bijlage 28 Beeldkwaliteitsplan 2e fase Westerbouwlanden-Noord	392
Bijlage 29 Beeldkwaliteitsplan 2e fase deel 2 en 3 Westerbouwlanden-Noord	422
Bijlage 30 Beeldkwaliteitsplan woningbouw noordzijde Wieken	469
Bijlage 31 Beeldkwaliteitsplan Woon-werklocatie Kampmansweg	489
Bijlage 32 Beeldkwaliteitsplan De Koele II	504

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		-		
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139	-	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143	-	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	-	Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	-	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813	-	Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814	-	Overige grafische activiteiten	B
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322	-	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991	-	Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222	-	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791	-	Reisorganisaties	A
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	82992	-	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692	-	Consultatiebureaus	A
853	8891	2	Kinderopvang	B
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942	-	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491	-	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	8552	-	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521	-	Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102	-	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	B	Bowlingcentra	B
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 Bestaande bedrijven

Lijst huidige bedrijfsactiviteiten

Bestemming Bedrijf

Burg. Backxlaan 206 Nieuwleusen
Den Hulst 58 Nieuwleusen
Den Hulst 66 Nieuwleusen
Den Hulst 70 Nieuwleusen
Den Hulst 134 Nieuwleusen
Den Hulst 162 Nieuwleusen
Den Hulst 174 Nieuwleusen
Oosteinde 50 Nieuwleusen
Oosterveen 36 Nieuwleusen
Westeinde 44A Nieuwleusen
Westeinde 46/48 Nieuwleusen
Stationsstraat 11 Lemelerveld
Schoolstraat 42 Lemelerveld
Vilstersestraat/kadastraal
no. 1955 Lemelerveld
Vilstersestraat 10 Lemelerveld
Vilstersestraat 3a Lemelerveld
Vilstersestraat 5 Lemelerveld
Koelmansstraat 23 Hoonhorst
Parallelstraat 5 Oudleusen

Parallelstraat 7 Oudleusen
Prinsenstraat 16 Dalflen
Ruitenborghstraat 71 Dalflen
Wilhelminastraat 58 Dalflen
Wilhelminastraat 78 Dalflen

locatie huidige bedrijfsactiviteit

Autobedrijf
Bakkerij/winkel
Autohandel/schadeherstelbedrijf
Aannemersbedrijf
Touringcarbedrijf
Schoonmaakbedrijf
Constructie- en plaatwerkbedrijf
Hoveniersbedrijf
Autohandel
Bakkerij
ontwikkelen van meet- en regelapparatuur
autohandel
autoschadebedrijf
opslag/magazijn

garagebedrijf
garagebedrijf
Leer-en werkbedrijf
aannemersbedrijf
mechanisatie- en handelonderneming in agrarische
machines
rijtuigbouw en bijbehorende reparatie
garagebedrijf
film- en geluidsstudio
garagebedrijf
garagebedrijf

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1				
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2				
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1				
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2				
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2				
02	-											
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1				
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2				
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2				
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2				
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1				
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1				
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1				
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1				
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1				
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2				
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2				
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2				
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1				
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:										
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2				
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1				
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2				
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2				
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2				
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2				
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2				
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2				
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2				
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1				
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2				
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1				
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1				
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1				
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2				
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2				
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1				
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2				
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1				
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2				
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2				
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2				
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2				
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2				
16	-											
16	-	VERWERKING VAN TABAK										
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1				
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2				
172	0	Weven van textiel:										
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2				
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2				
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:										
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2				
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2				
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2				
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:										
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2				
28	-											
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2				
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1				
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1				
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2				
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2				
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1				
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1				
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2				
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1				
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2				
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1				
2851	11	- metaalhardens	30	50	100	50	100 D	3.2				
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2				
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2				
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2				
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2				
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2				
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2				
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2				
2851	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2				
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2				
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1				
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1				
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2				
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1				
29	-											
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2				
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1				
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2				
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	-											
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2				
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1				
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1				
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1				
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2				
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2				
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2				
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1				
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1				
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2				
34	-											
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1				
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe: - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie										
40	B1	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	100	50	100	30 R	100	3.2				
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2				
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2				
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1				
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2				
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2				
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2				
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1				
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2				
40	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1				
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2				
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2				
41	-											
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1				
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2				
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2				
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2				
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2				
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1				
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1				
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2				
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	30	300	300	10	300	4.2				
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2				
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1				
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10	30	2				
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	3.2				
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30	0	30	2				
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1				
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30	0	30	2				
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2				
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2				
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2				
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2				
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1				
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100 D	3.2				
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1				
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2				
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1				
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2				
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2				
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1				
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1				
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1				
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2				
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2				
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2				

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1				
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2				
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1				
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1				
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1				
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1				
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2				
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2				
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1				
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1				
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2				
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2				
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1				
9002.2	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2				
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2				
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2				
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2				
9002.2	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2				
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2				
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1				
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1				
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1				
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1				
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2				
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2				

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Den Hulst 56-58



Bijlage 5 Horecalijst

Horecalijst

CATEGORIE 1:

Zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een maatschappelijke/sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

CATEGORIE 2:

Zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE 3:

Zijn vormen van horeca:

waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld voor het organiseren van bijeenkomsten, partijen en muziekavonden, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE 4

Zijn vormen van horeca;

zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

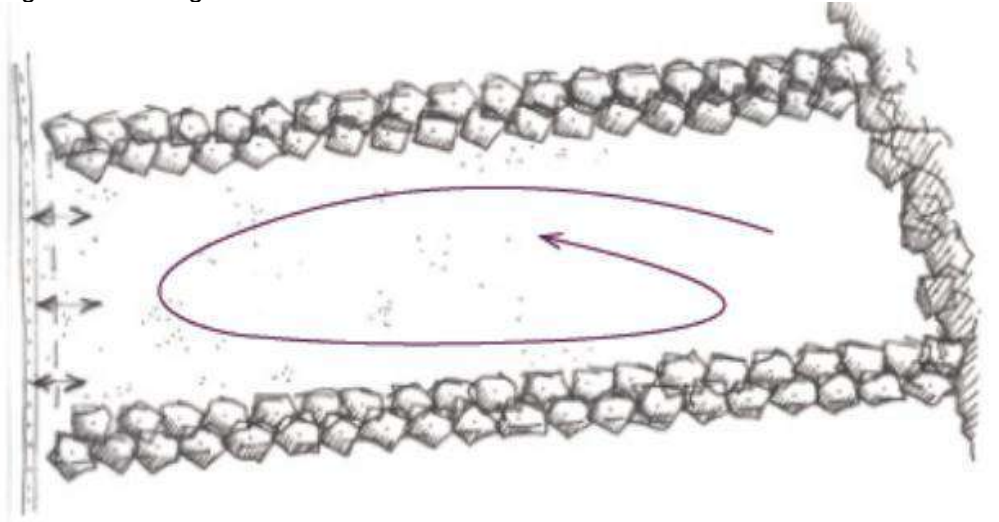
Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

De toetsingscriteria in deze paragraaf vervangen de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht, de excessenregeling is voor deze locatie uitgebreid met één criterium.

De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de Vechtstreek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het ruimtelijk kader voor het nieuwe erf is verbeeld in navolgende tekening.



Nieuw ruimtelijk kader

Bron: The Citadel Company

Het nieuwe erf

Samenhang tussen erf en landschap:

Erf en landschap zijn met elkaar verweven door middel van eiken op het erf (bosje, eikengaard, solitair).

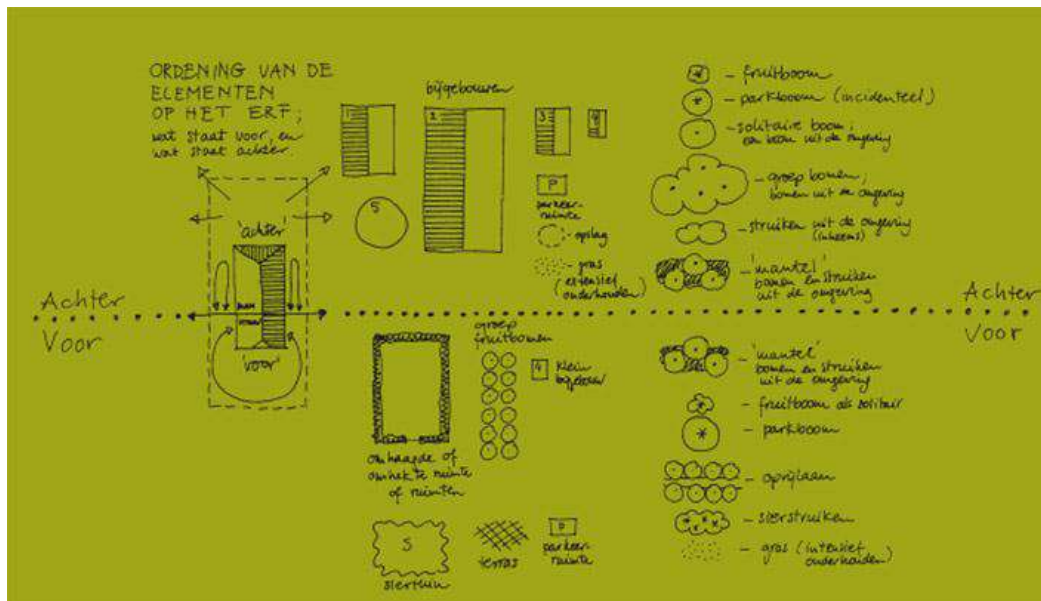
De nieuwe houtsingels op de zuidelijke en noordelijke erfgrans met streekeigen plantmateriaal bestaan -op termijn- uit opgaande eiken met weinig onderbegroeiing; dichte erfscheidingen (singels) ontbreken op de oude erven in het kampen en essen landschap.

Bestaand reliëf op het perceel wordt intact gelaten.

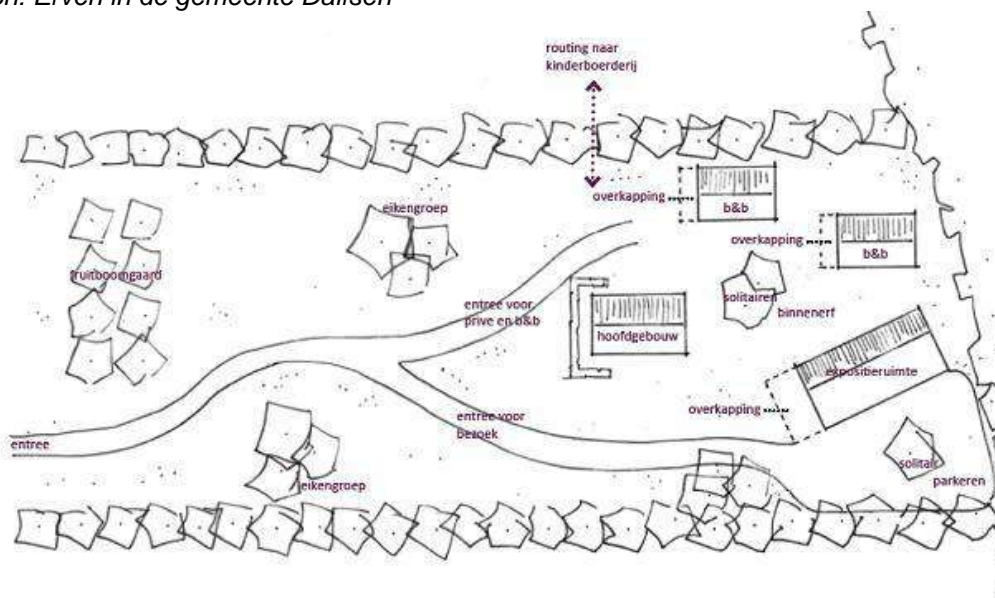
Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf.

- Voor het plangebied wordt de klassieke scheiding tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken) gebruikt om een scheiding te creëren tussen de openbaar toegankelijke beeldentuin op het voorerf en de andere buitenfuncties, zoals de theetuin, terrassen, parkeren et cetera op het achtererf.
- De gebouwen hebben een herkenbare hiërarchie die refereert naar de hiërarchie bij agrarische bebouwing, zoals geschetst op onderstaande tekening uit "Erven in de gemeente Dalfsen" met een hoofdgebouw, bijgebouwen en schuren.
- De gebouwen zijn gegroepeerd in een informele clustering; er is sprake van een losse 'strooiing' van (hoofd- en bij)gebouwen en beplanting over het erf.
- De diverse binnenfuncties (overnachten, expositie, beheer etcetera) zijn ondergebracht in meerdere (minimaal twee, maximaal vier) vrijstaande gebouwen, zodat de schaal van de gebouwen goed past bij een agrarische bouwclustering.
- Het hoofdgebouw heeft met een herkenbare voorzijde een oriëntatie op het voorerf, de andere (bij) gebouwen zijn op het achtererf georiënteerd.
- De bijgebouwen staan op het achtererf (achter de scheidslijn tussen voor- en achtererf).
- Het voorerf aan de Koesteg is groter dan 4.000 m².



Bron: Erven in de gemeente Dalfsen



Bron: The Citadel Company (Routing is optioneel)

Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier en nut), de erfverharding, de erscheiding en de losse elementen, zoals waterelementen.

- Het voorerf heeft een openbaar toegankelijk karakter.
- De beeldentuin is geïntegreerd in het voorerf.
- De inrichting is ingetogen en heeft een groene, agrarische uitstraling.
- Een solitaire of eikengroepen op het voorerf.
- Aansluitend op het hoofdgebouw een bescheiden siertuin op het voorerf, zoals een gazon met bolletjes.
- Nutstuintuin (moestuintuin- en bloementuin of hoogstamfruit) op voor- en zijerf.
- Eventueel knotlindes of (hoogstam)peer voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Eventuele lage hagen op het voor- en zijerf zijn meidoorn, hulst, buxus en beuk die geen afbreuk doen aan de transparantie van het perceel.
- Een eventueel hekje of hekwerk op het voorerf is van hout of metaal en doet geen afbreuk aan het openbare karakter van het voorerf.

- De verharding is minimaal en alleen op plekken waar het echt nodig is. Als er verharding nodig is, dan is er een afwisseling van verharding (gras en halfverharding. Verharding kan toegepast worden als dit geen afbreuk doet aan de relatie met het landschap. Denk bijvoorbeeld aan bruine klinkers voor het parkeren zonder witte stenen om de parkeervakken te duiden).
- De parkeervakken dragen bij aan de informele sfeer. De uitstraling blijft groen. De auto's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De inrichting is eenvoudig; nut boven sier.
- Eventuele verlichtingspalen en reclame-uitingen zijn niet hoger dan 1 m.
- Het kleurgebruik van de inrichtingselementen en de verhardingen is ingetogen.
- Op maaiveldniveau blijven er twee zichtlijnen open op de bosrand.
- Het doorzicht over het voorerf is transparant.
- Het achtererf heeft een semi-openbare/collectief karakter; de privé buitenruimtes van de bed- en breakfastkamers en de beheerderwoning maken geen deel uit van het achtererf, maar zijn onderdeel van het gebouwde of opgenomen in het gebouw.



Twee voorbeelden uit een andere context waar het terras onderdeel is van het gebouwde

het privé terras is opgenomen in de hoofdvorm van het bijgebouw



knoop erf Oostermaet

bron; www.zieglerbranderhorst.nl



De gebouwen

Hiërarchie tussen de gebouwen

De gebouwen op het erf bestaan uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. De beheerderswoning is qua uitstraling en positionering het hoofdgebouw. De bebouwingsrichting van de gebouwen varieert, niet meer dan de helft van de gebouwen heeft een richting die parallel is aan de zijdelingse perceelsgrens.

Vorm van de gebouwen

- Alle gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, ze hebben bij voorkeur een rechthoekige plattegrond.

- Alle gebouwen zijn afgedekt met een traditionele kapvorm, zoals een zadel, schild- of wolfdak, voor alle gebouwen is de kap dominant in het beeld.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is ter plaatse van de voorgevel minimaal 1 m hoger dan de goothoogte van de bijgebouwen.
- De privé buitenruimtes van de bed en breakfastkamers en de beheerderswoning zijn opgenomen in het gebouwde; ze zijn een onderdeel van het gebouw.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en maakt gebruik van de streekeigen kenmerken; gebiedsvreemde elementen worden vermeden.
- De gevelopbouw is overwegend gesloten, de gevelopeningen zijn afgestemd op de achterliggende functies.
- De (voor)gevel van het hoofdgebouw, die georiënteerd is op het voorerf, is representatief vormgegeven en als voorgevel herkenbaar (geen dichte, afgekeerde gevel).

Detailering, materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- De gebouwen zijn eigentijds ontworpen.
- De gebouwen zijn zorgvuldig, ingetogen en sober gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl. Een belangrijk aandachtspunt is de beëindiging van het dakvlak.
- Geen glimmende materialen.
- Het materiaal gebruik oogt duurzaam, goedkoop uitzierende materialen, zoals kunststoffenbeplating en dergelijke zijn niet toegestaan.
- Geen felle kleuren.
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het dakontwerp en steken niet boven het dakvlak uit.

Hoofdgebouw

- De gevels zijn overwegend opgetrokken in baksteen in rood tot bruine kleur; incidenteel kunnen zij- en achtergevels uitgevoerd zijn in hout.
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur en/of met riet.

Bijgebouwen

- De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rood tot bruine kleur of in hout in een donkere, gedekte kleurstelling (zwart, donkergrijs, -bruin of -groen).
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur, met riet of met golfplaat in een donkere, gedekte kleurstelling.

Aanvullend

Voor overkappingen, die alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, gelden dezelfde welstandscriteria als voor bijgebouwen.

- Indien het bouwplan een uitzonderlijke kwaliteit heeft die afwijkt van vorengenoemde criteria, dan kan het bouwplan worden beoordeeld met behulp van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota.

Excessenregeling

Op deze locatie is ook sprake van een excès als er dakkapellen worden geplaatst die groter zijn dan 2,00 m lengte, (het vooraanzicht) en 1,20 m hoogte. Een uitzondering hierop is als een dakkapel integraal onderdeel is van het ontwerp van het (bij)gebouw.

Bijlage 7 Inrichtingsplan Koesteeg 2A-4

Bijlage 8 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen | 5 februari 2014





the Citadel Company
for all architecture

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteege te Dalfsen

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Projectnummer: De Dalfsenaar

Kader: Landschappelijke inpassing

Status: Definitief

Inhoud

- 1 Introductie
- 2 Inventarisatie & analyse
- 3 Visie & terreininrichting
- 4 Referentiebeelden terrein
- 5 Disclaimer
- 6 Bronvermelding

1

Introductie

Introductie

In dit rapport zijn de wensen van de opdrachtgever uiteengezet in relatie tot de haalbaarheid op basis van het gestelde. Hieronder een korte omschrijving van de wensen van de opdrachtgever.

De wil het terrein exploiteren doormiddel van een recreatieve invulling. Het terrein zal op landschappelijke wijze ingepast worden. De activiteiten die een plek moeten krijgen op de kavel zijn de volgende:

Terreininrichting

- Bed & breakfast + terras
- Beheerderswoning + terras
- Atelier / expositieruimte
- Beeldentuin
- Theetuin
- Entree
- Parkeren

Als uitgangspunt "less is more" voor de architectuur moeten we zoeken naar een budgetvriendelijke bouwwijze en materialen. De voorkeur ligt bij hout, laagbouw, waarbij in de kap misschien ruimte is voor een paar slaapkamers. Er is een richtprijs voor het totaalbudget gesteld voor de te realiseren bebouwing. De bebouwing heeft het onderstaande woonprogramma als wenselijk beeld met een max. van 190 m² (575 m³ netto).

Woning	circa
Totaal	750 m ³

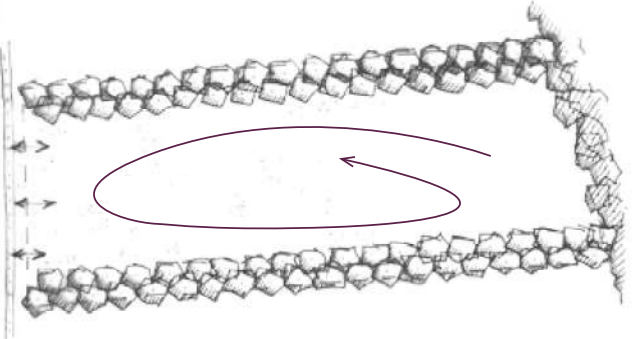
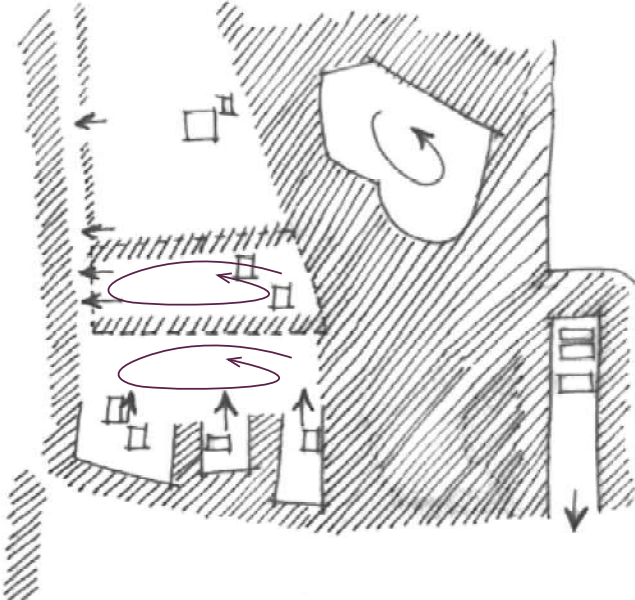
B&B	
Unit 1: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 2: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 1: zit- en eetruimte	20 m ²
Unit 2: zit- en eetruimte	20 m ²
Totaal	160 m ² .



2

Inventarisatie en analyse

Landschappelijke inpassing



Gebiedskenmerken: natuurlijke laag



dekzandvlakte en ruggen

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Gebiedskenmerken: laag van het agrarische cultuurlandschap



essenlandschap

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkeling, mits de karakteristieke structuur van erven, beplanting, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Gebiedskenmerken: stedelijke laag



woonwijken 1955 - nu
bedrijventerreinen

Gebiedskenmerken: lust- en leisure laag



Archeologische verwachtingskaart



Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving



Ambitie

De Dalfsenaar zal in de toekomst een nieuw toegevoegde verblijfsrecreatie worden. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De plannen voor de Dalfsenaar passen wat deze visie betreft goed in het landschap.

Historische ontwikkeling

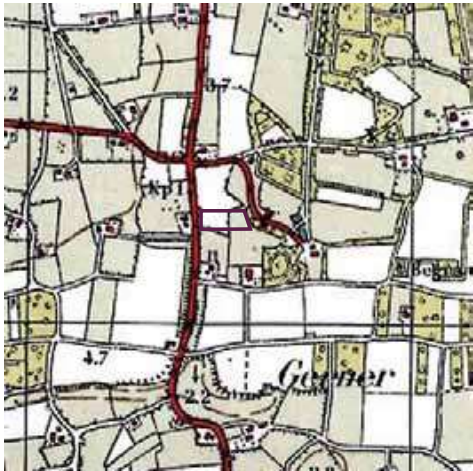
1896



1927



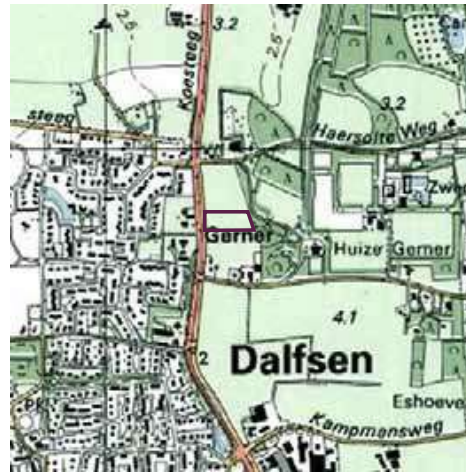
1933



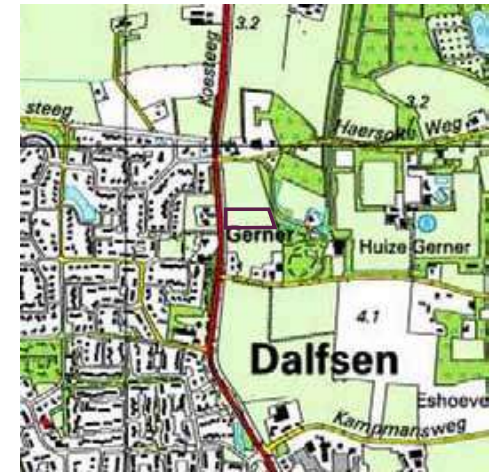
1975



1995



2013



Ontwikkeling

Er is altijd een raamwerk van groen geweest rondom locatie de Dalfsenaar. Tot nog toe is deze intact gebleven. Daarom is het van groot belang om dit groene, kleinschalige raamwerk te behouden en te versterken. Tevens ligt de locatie op de flank van de oude gerner es, een kenmerk van de flank van de gerner es is een kleinschalig mozaïek van beplanting. Vanuit historie gezien past het plan in het landschap door het in te kaderen en te verdichten.

3

Visie & terreininrichting

Visie

Gebouwen/voorzieningen

Op het perceel worden de volgende gebouwen en voorzieningen gerealiseerd:

B&B (Bed and Breakfast)

De B&B wordt centraal op het perceel geplaatst. Dit gebouw is voorzien van twee b&b kamers die volledig zelfstandig kunnen opereren door middel van eigen sanitaire voorzieningen, een ontbijt/loungeruimte die voorzien is van eigen keuken en een prive terras. De b&b kamers kunnen per kamer voor vier gasten een optimaal verblijf aanbieden.

Bijgebouw

Achter op het perceel wordt een groot bijgebouw gerealiseerd dat verschillende functies herbergt en op verschillende manieren gebruikt gaat worden. Onder andere als: atelier, kunstgalerie, het geven van lezingen/workshops. Daarnaast is de ruimte voorzien van een keuken. Een deel van het gebouw wordt gebruikt als opslagruimte.

Terras (gedeeltelijk overdekt)

Het bijgebouw wordt voorzien van een overdekt buitenterras dat door middel van de aanwezige keuken gerund kan worden. Deze keuken dient als uitgiftepunt voor de Dalfsenaar.

Beheerderswoning

Het woonhuis is voorzien van 1 verdieping en zal ondergeschikt zijn aan de andere gebouwen.

Beleef/beeldentuin

De voorste helft van het perceel zal voorzien zijn van een tuin waar gasten op diverse manieren tot rust kunnen komen. De tuin beschikt over beelden, industriële producten en/of innovaties, zitjes, een (beleef)pad, een jeu de boules baan, diverse bloemen, planten en kruiden. De beelden zullen in samenwerking met kunstenaars geplaatst worden. Gasten kunnen het (beleef)pad belopen en hierdoor een combinatie van activiteiten uitvoeren, waaronder het amuserend en informatief bewandelen van het pad door middel van informatie en weetjes over de beelden en groeiende natuur, jeu de boules, lezingen bijwonen, genieten/

rusten en educatie.

Alle gebouwen zullen in dezelfde stijl worden gebouwd. Het gaat hierbij om een combinatie van een landelijke met een industriële stijl. Het materiaalgebruik voor alle gebouwen is hout. Het gehele perceel zal in dezelfde stijl worden aangekleed en hierdoor een toegevoegde waarde hebben voor de omgeving.

1+1=3

De combinatie van de het B&B, het bijgebouw voorzien van overdekt terras met al haar mogelijke functies en de beleef/beeldentuin genereert een unieke combinatie van gasten die met verschillende intenties naar de Dalfsenaar komen. Deze gasten zullen elkaar hier ontmoeten waardoor nieuwe verbindingen kunnen ontstaan, hetgeen samenwerking zal bevorderen. Op het overdekte terras ervaren gasten ruimte en rust. Gasten kunnen plaatsnemen op zeer gevarieerd meubilair. Hier zal de gast worden voorzien van koffie/thee, gekoelde frisdraken, een glas fonkelende wijn of een lekker biertje. Al met al een beleving die gasten zal verleiden tot een herhaalbezoek.

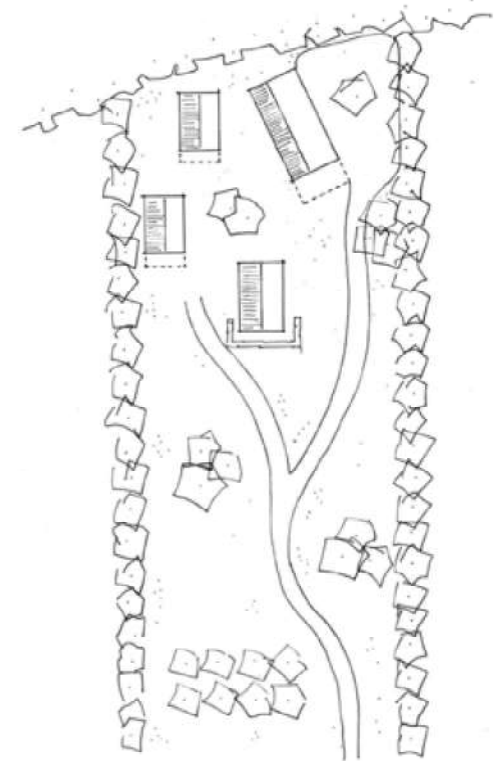
Positionering

Dalfsen is een dorp dat zeer in trek is onder de toeristische bezoeker. Ook de Dalfsenaar zal hierdoor een toeristische trekpleister worden. Uit onderzoek is gebleken dat de zakelijke klant steeds vaker een B&B boven een hotel verkiest in verband met het persoonlijk contact. Door de knusse kleinschaligheid van het B&B kan de Dalfsenaar dit persoonlijke contact bieden. Door samenwerking aan te gaan met diverse ondernemers binnen en buiten Dalfsen, wordt de positie van Dalfsen versterkt.

Duurzaamheid

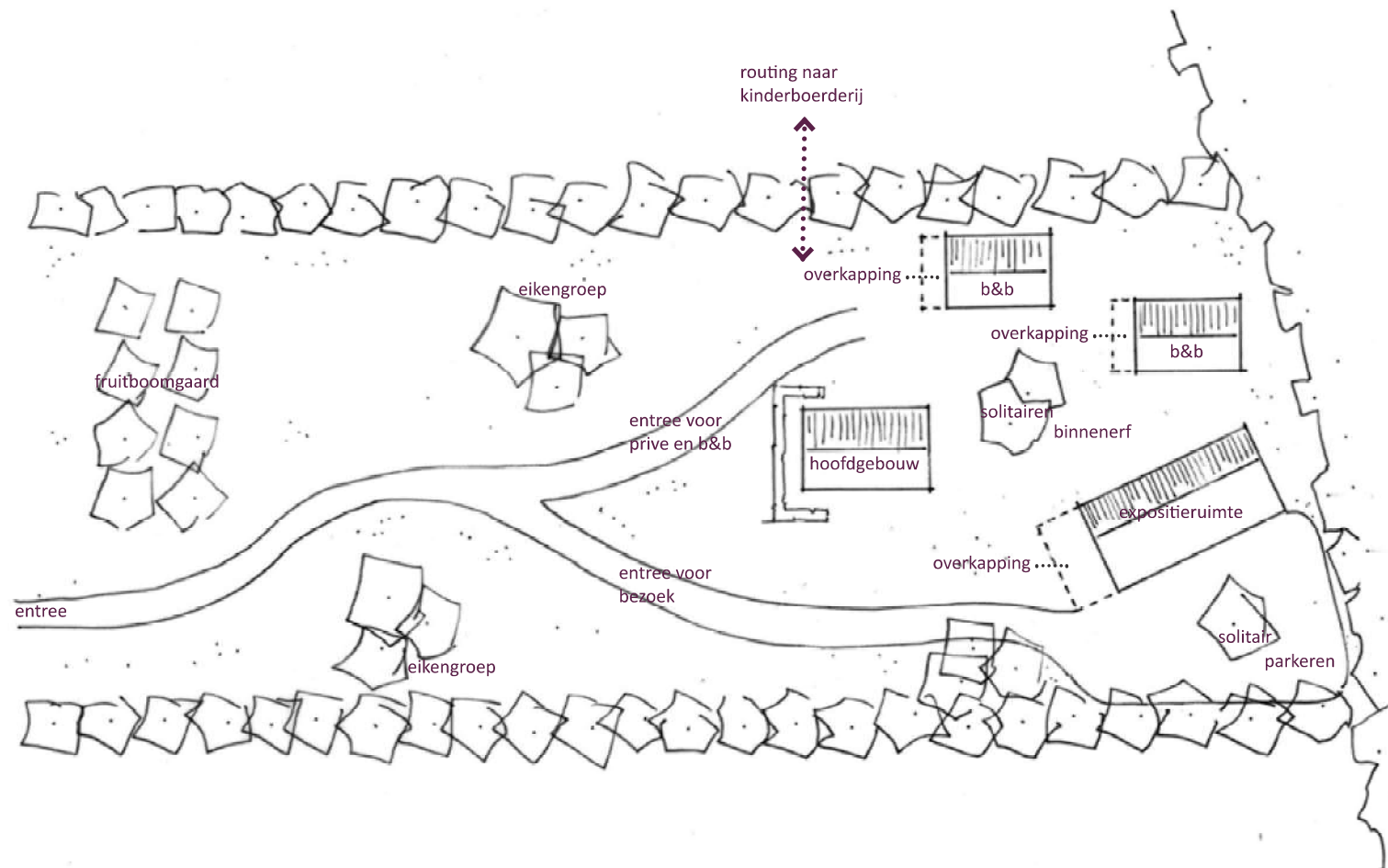
Op het atelier zullen zonnepanelen worden geplaatst in het kader van duurzaamheid. Tevens opwekking door middel van een hout-cv installatie. Er zal daardoor een lage EPG prestatie zijn van de gebouwen. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen die geïntegreerd worden in de omgeving.

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

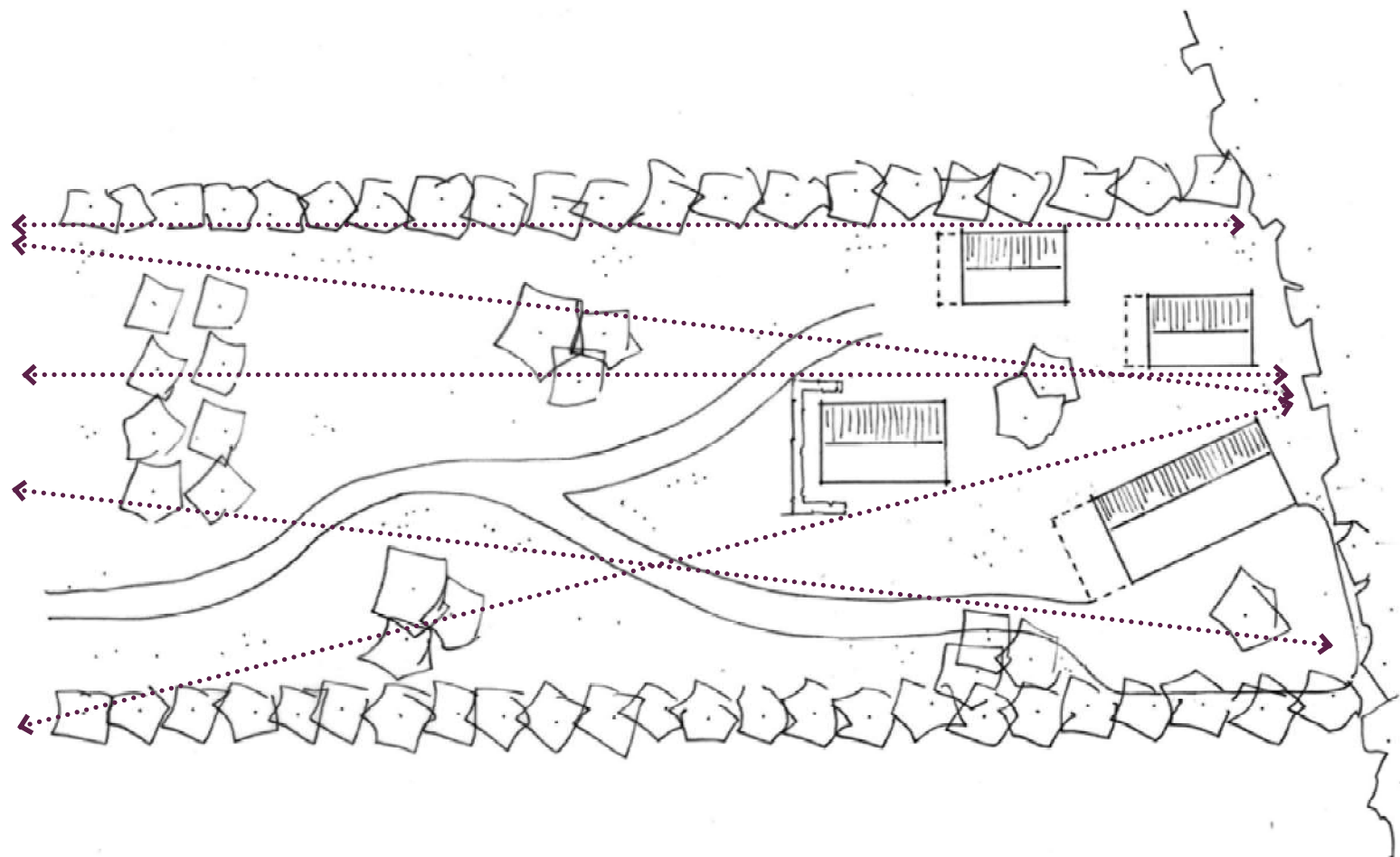
1:500



Er is geen direct contact vanaf de Koesteege met het bebouwde ensemble, het wordt onderbroken door een royale weide met fruitboomgaard en eikengroepen. Eikengroepen, solitaires, singels, boomgaarden en hagen zijn landschappelijke elementen die veelvuldig voorkomen in het essenlandschap. Door het toevoegen van deze elementen wordt het huidige landschap versterkt en is de bebouwing alleen op de achtergrond aanwezig. De landschappelijke inpassing trekt eerst de aandacht.

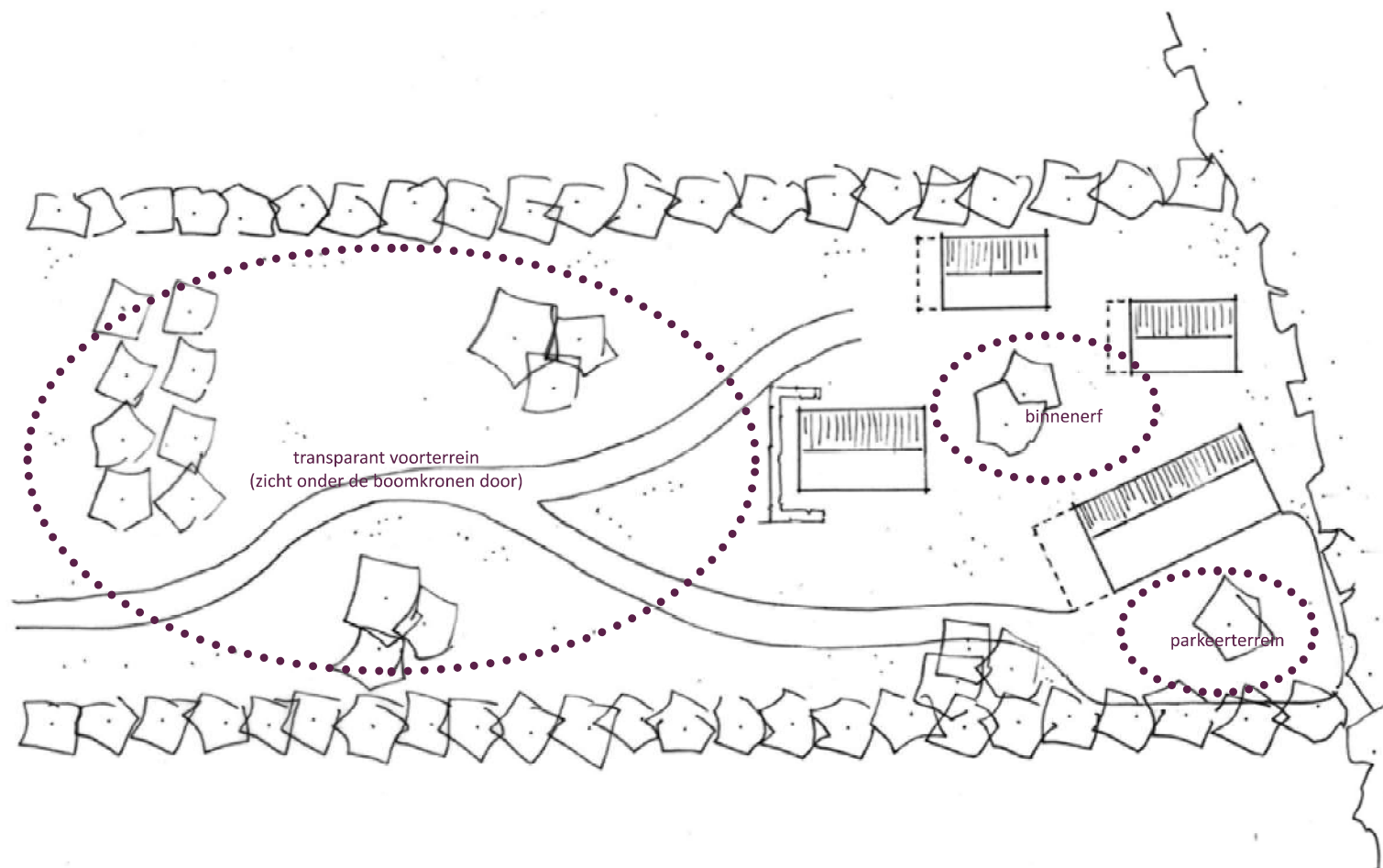
Zicht naar achterzijde kavel

1:500



Vanaf de Koesteeg gezien zijn er lijnen die je zicht helemaal doortrekken tot aan de bosrand aan de achterzijde. Zo wordt de dieptebeleving van de kavel versterkt en wordt de transparantie en kleinschaligheid behouden.

Ruimtelijke segmentie 1:500

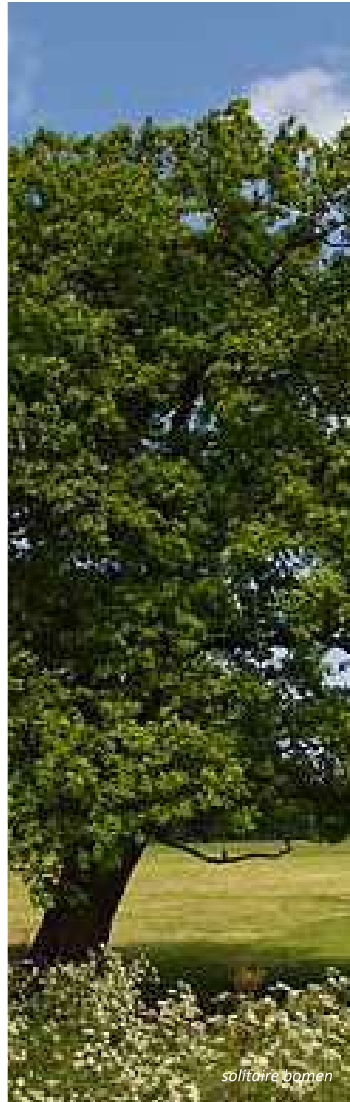


Toevoegen van landschappelijke elementen en bouwvolumes zorgt ervoor dat ruimtes elkaar opvolgen met een verschillende beleving. Door te spelen met verschillende belevingen wordt de omgeving interessant.

4

Referentiebeelden terrein

Referentiebeelden landschappelijke inpassing



Referentiebeelden beleef/beeldentuin



boomgroepen



beeldentuin op het voorterrein



gemaaide struinpaden in de beeldentuin



kunst opgenomen in de natuur

Referentiebeelden theetuin



genieten in de boomgaard



bijzondere ervaring creëren



zitgelegenheid in openlucht



opgaan in natuur

Referentiebeelden entree en parkeren



5

Disclaimer

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

6

Bronvermelding

Bronvermelding

- Omgevingsvisie Overijssel, Provincie Overijssel, juli 2009
- Streekeigen huis & erf, Erven in de gemeente Dalfsen, aandacht voor streekeigen kenmerken
- watwaswaar.nl

Bijlage 9 Advies Oversticht De Dalfsenaar



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeq 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013

Kader : Structuurvisie

Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeq 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer [naam] Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur [naam] De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knooperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerpogave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze in te zetten op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

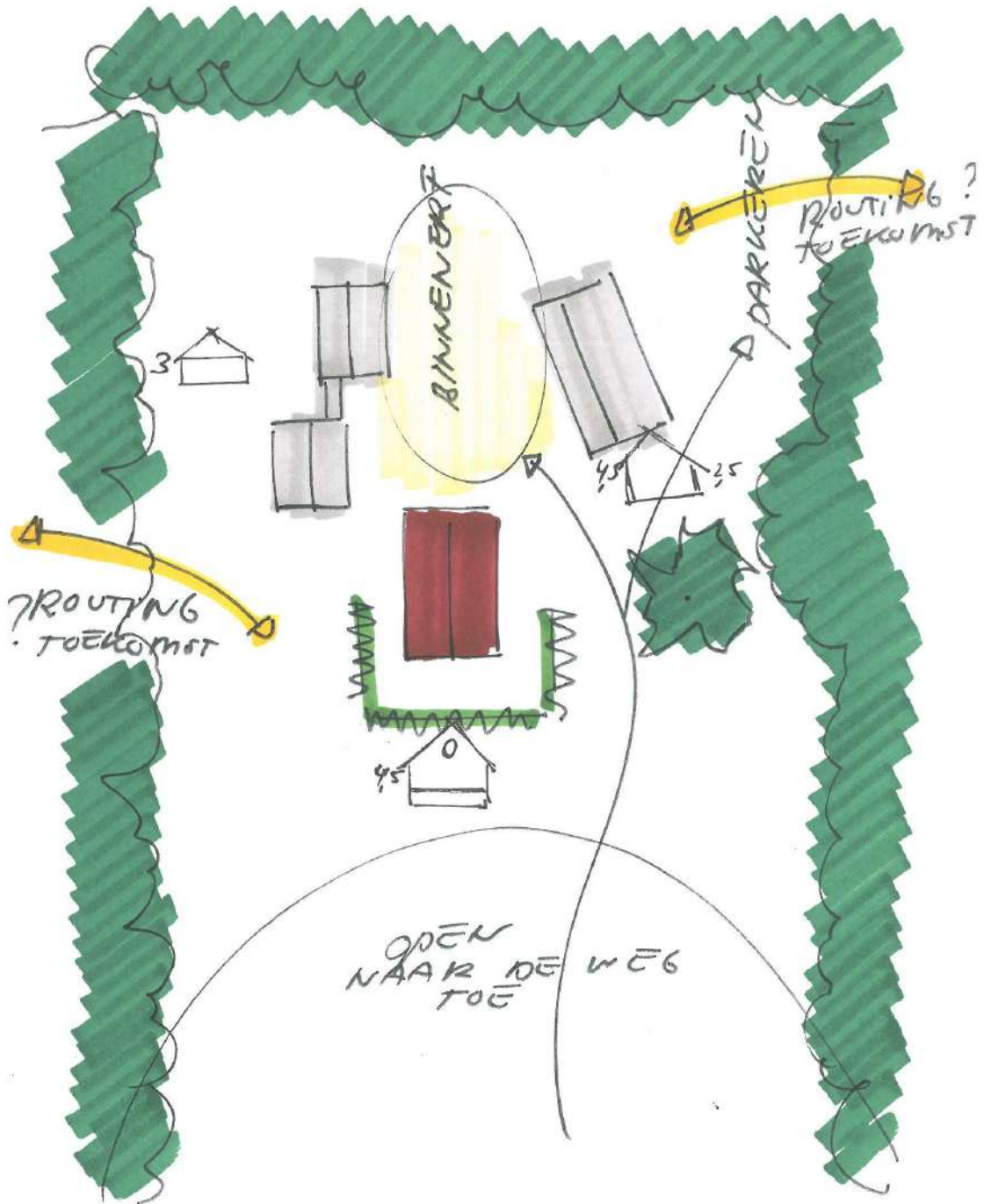
Aanvullend adviseren wij: een duurzame insteek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.



Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL

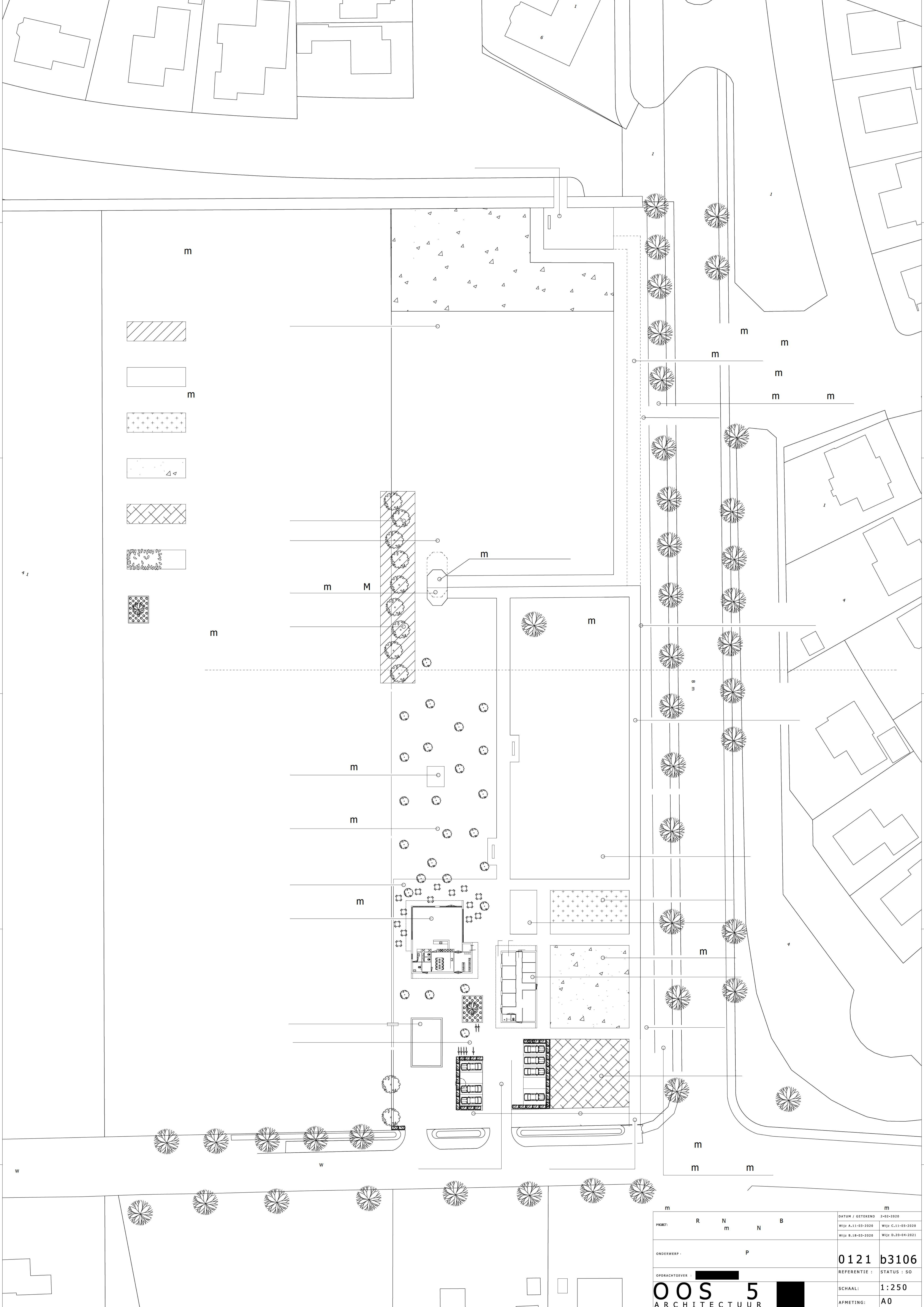
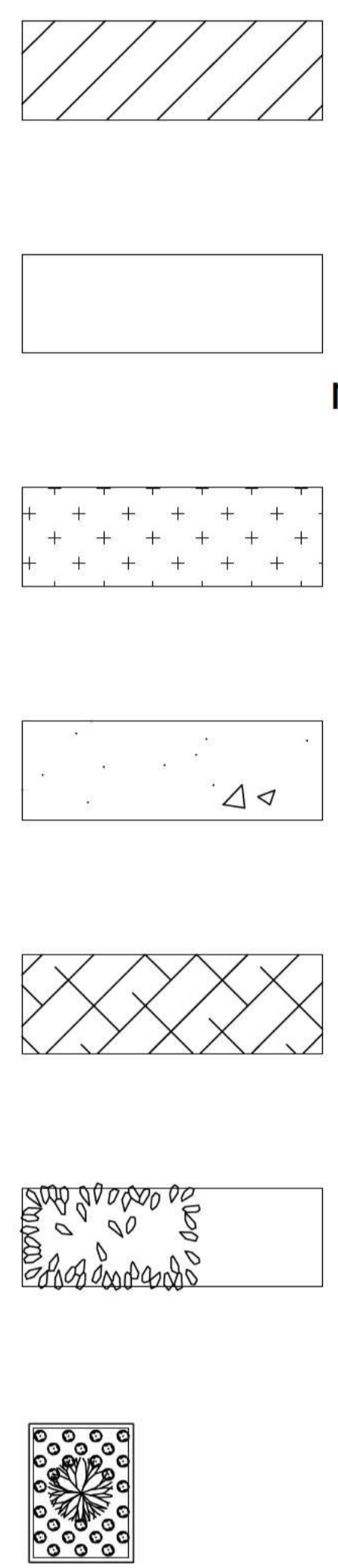


Bijlage 10 Afstanden maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen (artikel 1). De omgeving van de locatie is gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Ten opzichte van woningen dienen de afstanden in onderstaande tabel te worden aangehouden. De afstand wordt gemeten van de grens van het bestemmingsvlak tot de gevel van de woning.

10 meter	educatieve voorzieningen (onderwijs, muziek- en dansscholen, kinderboerderij e.d.)
0 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van artspraktijken, klinieken, dagverblijven en consultatiebureaus e.d.
10 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van ziekenhuizen, verpleeghuizen en kinderopvang e.d.
0 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van bibliotheken, musea, ateliers e.d.
10 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van buurt- en clubhuizen, theaters, kinderboerderij e.d.
10 meter	levensbeschouwelijke voorzieningen
10 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sportscholen, gymnastiekzalen, bowlingcentra, dansscholen e.d.
30 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sporthallen, tennisbanen, veldsportcomplexen en overdekte zwembaden
50 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van overdekte kunstijsbanen
100 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van niet-overdekte zwembaden
0 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van kantoren
30 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van brandweerkazernes

Bijlage 11 Erfinrichtingsplan natuurboerderij



PROJECT: R N m N B		DATUM / GETEKEND 2-02-2020	
		Wijk A.11-03-2020	Wijk C.11-05-2020
		Wijk B.18-03-2020	Wijk D.20-04-2021
ONDERWERP: P		0121	b3106
OPDRACHTGEVER: [REDACTED]		REFERENTIE:	STATUS: SO
OOS 5 ARCHITECTUUR		SCHAAL:	1:250
		AFMETING:	A0

Bijlage 12 Landschaps- en Beeldkwaliteitsplan N348

N348 Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen

11 augustus 2015

Verantwoording

Titel	N348 Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen
Opdrachtgever	██████████ – Provincie Overijssel
Projectleider	██████████
Auteur(s)	██████████ ██████████ en ██████████
Projectnummer	1221856
Aantal pagina's	62 (exclusief bijlagen)
Datum	11 augustus 2015
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale versie. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
BU Water & Ruimtelijke Kwaliteit
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
Telefoon +31 30 28 24 82 4
Fax +31 30 28 89 48 4

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.

De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

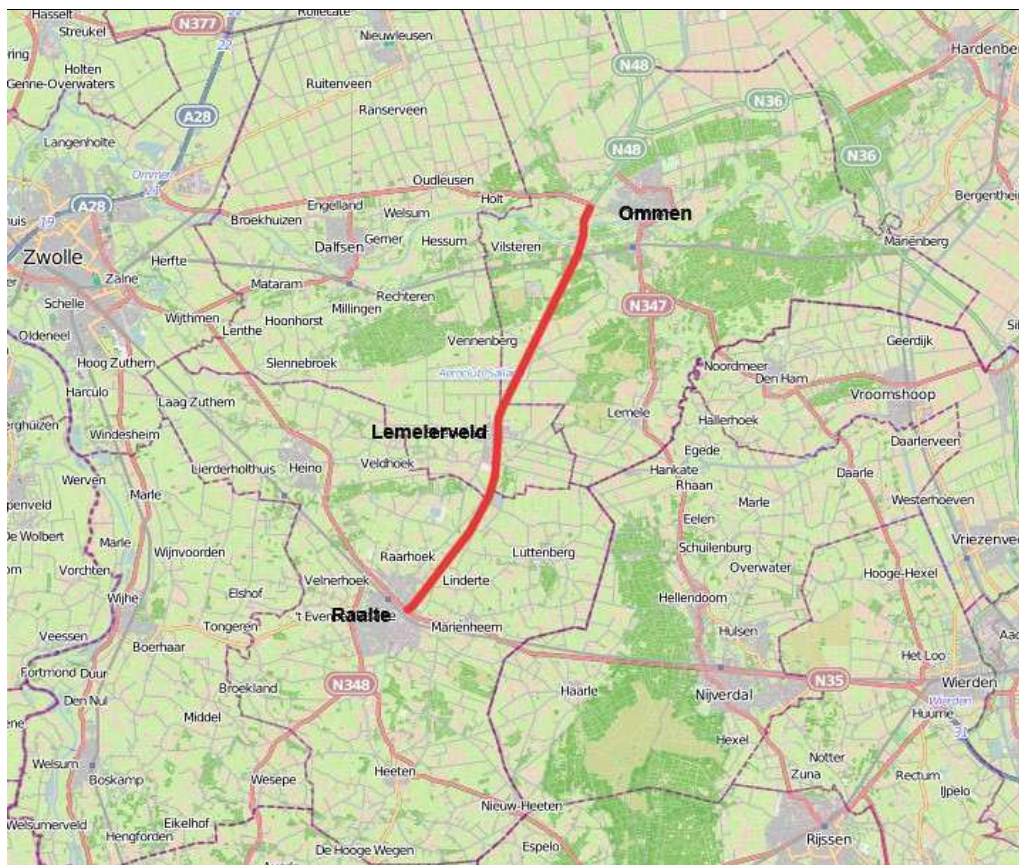
Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel van de opwaardering van de N348.....	7
1.2 Doel van het landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen.....	8
1.2.1 Leeswijzer	8
2 Het project nader bekeken	9
2.1 Genomen besluiten en uitgevoerde studies	12
2.2 Samenvatting Plan op Hoofdlijnen Herinrichting N348 Raalte Ommen	13
3 Landschapsplan	21
3.1 Voormalig spoortracé	21
3.2 Van Raalte tot Lemelerveld	26
3.3 Lemelerveld.....	26
3.4 Van Lemelerveld tot Ommen.....	31
4 De 7 Bouwstenen	34
4.1 Zuid – bouwstenen 4 en 5	35
4.1.1 Bouwsteen 4: Afsluiting oversteek Lemelerveldseweg	35
4.1.2 Bouwsteen 5: Tunnel Oude Twentseweg en voetgangersbrug Posthoornweg.....	37
4.2 Midden – bouwstenen 6, 7 en 8	46
4.2.1 Bouwsteen 6: Aansluiting Lemelerveld – Zuid	46
4.2.2 Bouwsteen 7: Centrumaansluiting Lemelerveld	49
4.2.3 Bouwstenen 8: Aansluiting Lemelerveld Noord.....	53
4.3 Noord – bouwstenen 9 en 10	55
4.3.1 Bouwsteen 9: Afsluiting Langsweg en Oude Dijk.....	55
4.3.2 Bouwsteen 10: Tunnel, afsluiten van twee oversteeken en parallelweg	58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de opwaardering van de N348

De opwaardering van de N348 tussen Raalte en Ommen moet ervoor zorgen dat de weg een meer verkeersveilige verbinding door Overijssel wordt. Het wegdeel is circa 18 km lang en ligt tussen Raalte en Ommen.

Het voornemen bestaat uit het opwaarderen van deze weg naar een regionale stroomweg; een verbrede weg met ongelijkvloerse kruisingen, waar een maximum snelheid van 100 km/uur geldt.



Figuur 1.1 Ligging van de N348 dat wordt opgewaarderd

1.2 Doel van het landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen

Dit plan op hoofdlijnen zorgt voor het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief. Dit gebeurt op het niveau van de weg, waarbij we onderzoek doen naar het omliggende landschap en hoe de weg daarin ligt. Daarnaast doen we onderzoek naar wat dit betekent voor het opheffen van een aantal gelijkvloerse kruisingen en hoe de ongelijkvloerse kruisingen ingepast kunnen worden. Er worden randvoorwaarden gesteld op het gebied van de inrichting van de weg (profiel) kunstwerken (beeldkwaliteit), materialisatie, ecologische waarden en de waterhuishouding.

Het detailniveau is op hoofdlijnen, en daar waar nodig worden onderbouwd uitspraken gedaan op hoger detailniveau. De aanpassingen van de kruisingen zijn verdeeld in zogenaamde bouwstenen, 7 in totaal.

1.2.1 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een toelichting gegeven op het initiatief en welke besluiten voorafgaand aan het opstellen van dit *Landschapsplan in Hoofdlijnen* zijn genomen. Hoofdstuk drie is het onderdeel Landschapsplan, met de ingrepen en de betekenis voor het landschap. Ook wordt een toelichting gegeven op het tracé van de voormalig spoorlijn van Deventer naar Ommen. Hoofdstuk vier staat vervolgens in het teken van de fysieke ingrepen en hoe deze landschappelijke worden ingepast.

2 Het project nader bekeken

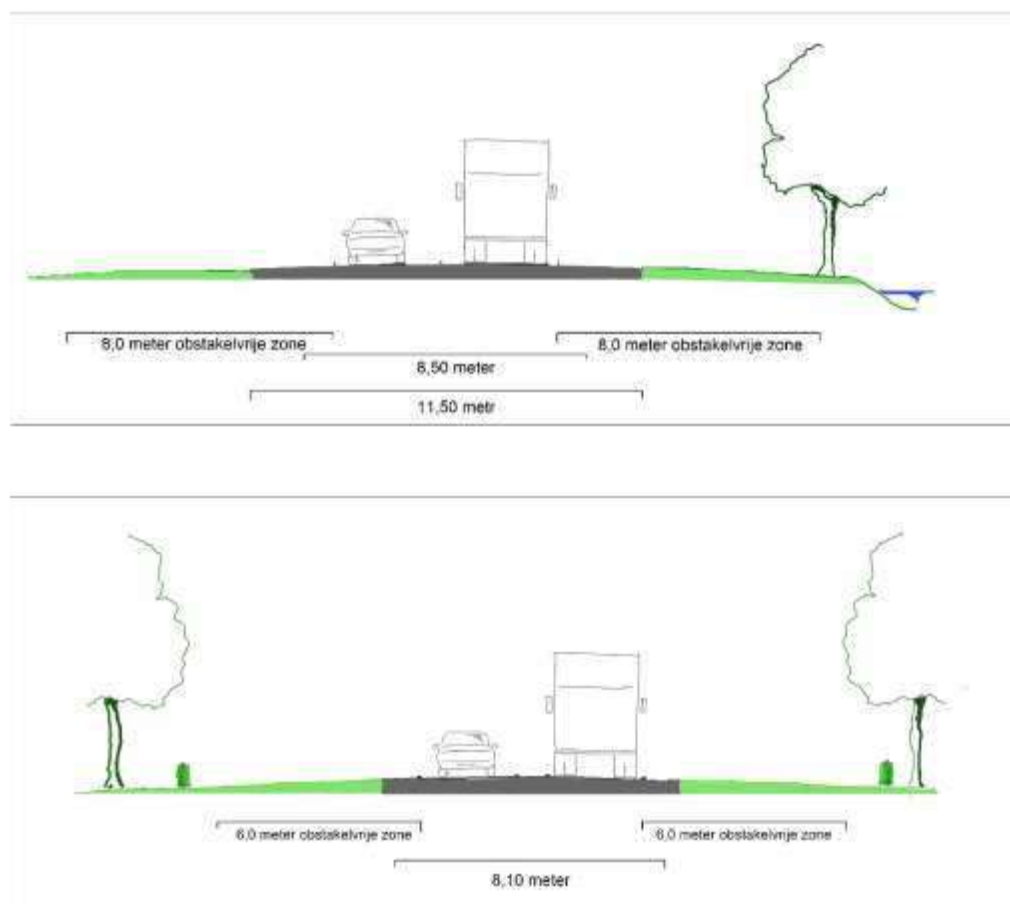
Dit landschapsplan en beeldkwaliteitsplan zijn vervolgstappen in een voorbereidend proces op provinciaal niveau. Daarin is een aantal besluiten genomen, die uitgangspunten zijn voor dit plan. Het project als geheel bestaat uit drie fasen.

- 1 **Fase 1:** gericht op de aanpassing van de aansluitingen binnen de kern Lemelerveld.
 - Ten zuiden van Lemelerveld komt een nieuwe aansluiting naar de bestaande en verder te ontwikkelen bedrijventerrein 't Febriek. Dit terrein ligt ten westen van de N348
 - In Lemelerveld centrum blijft enkel de afslag aan de oostzijde gehandhaafd. Hier heeft men de optie Lemelerveld in te rijden
 - Ten noorden van Lemelerveld komt een nieuwe aansluiting de kern in.
 - Fase 1 betreft de realisatie van de bouwstenen 6, 7 en 8
 - Binnen de kern Lemelerveld wordt de weg verbreed van 8.00m naar 8.10m
 - De Maximumsnelheid is 70km/u

- 2 **Fase 2:** gericht op de aanpassing van de gelijkvloerse aansluitingen ten noorden en zuiden van Lemelerveld. Het betreft hier vier afsluitingen waar twee tunnels voor terug komen.
Fase 2 betreft de realisatie van de bouwstenen 4, 5, 9 en 10

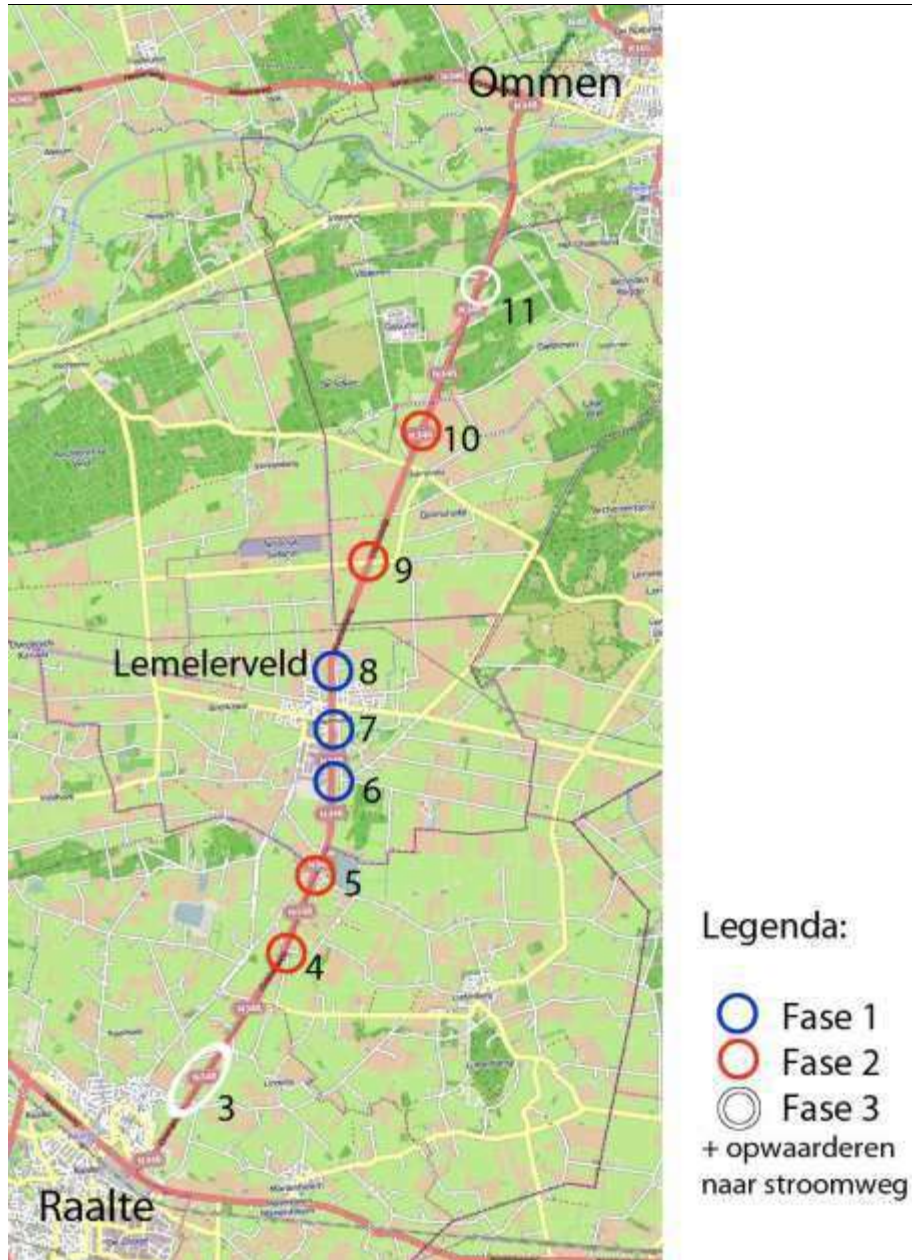
- 3 **Fase 3:** het aanpassen van de overige gelijkvloerse aansluitingen tot aan de kruisende wegen N340 en N35, en de weg dusdanig inrichten en voorzien van wegmartering conform die van de stroomweg 100 km/u. Tevens het opheffen van de tijdelijke snelheid (80 km/u) naar de oorspronkelijke snelheid (100km/u) inclusief het waar nodig aanpassen van het profiel van de weg. Fase 3 betreft ook de realisatie van de bouwstenen 3 en 11.
Binnen het plangebied wordt het wegprofiel buiten de kern Lemelerveld verbreed van 8.00m naar 8,50m

In onderstaande afbeelding worden de profielen van beide wegvakken weergegeven.



Figuur 2.1 Boven: nieuw profiel voor de N348 m.u.v. Lemelerveld. Beneden: nieuw profiel voor de N348 ter hoogte van Lemeleveld.

De onderstaande afbeelding geeft de locaties weer van deze maatregelen in de verschillende fasen.



Figuur 2.2 De 9 bouwstenen opgedeeld in fasen

Uitstel van fase 3

Het inrichten van de N348 naar een 100 km/u stroomweg en het realiseren van de twee bouwstenen, is voor onbepaalde tijd uitgesteld.

De behoefte én noodzaak bestaan wel voor een aantal verkeerskundige maatregelen op kortere termijn. Het betreffen maatregelen bij de gelijkvloerse kruisingen uit fase 1 en 2. Het gaat hierbij om het afsluiten van een aantal oversteken en de bouw van een (kleiner) aantal kunstwerken die de ontsluitingsmogelijkheden op peil houdt.

Wel wordt de benodigde ruimte voor een opwaardering naar stroomweg op termijn gereserveerd. Zo is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de bouwstenen, dat de obstakelvrije zone minimaal 6 m is. Daar waar de ruimte beschikbaar is, is een obstakelvrije zone van 8 m wenselijk. Een uitzondering hierop is wanneer Lemelerveld wordt gepasseerd. Daar is een minimale obstakelvrije zone van 4,5 m vastgesteld. Wanneer ruimte beschikbaar is, wordt 6 m aangehouden.

2.1 Genomen besluiten en uitgevoerde studies

In het Plan op Hoofdlijnen Herinrichting N348 Raalte – Ommen van oktober 2013 is de Landschapsvisie voor dit project opgenomen. Hierin is op provinciaal niveau onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie van het landschap, de wijze waarop het landschap zich in afgelopen eeuwen en decennia heeft ontwikkeld en welke kenmerken nog herkenbaar zijn in het landschap vandaag de dag. Het plan dat voor u ligt is een uitwerking van deze Ruimtelijke Visie, waarin wordt ingezet op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten. Bestaande kwaliteiten dienen te worden beschermd en versterkt. Bovendien worden nieuwe kwaliteiten in samenhang met het bestaande landschap toegevoegd.

De drie gemeenten, waar dit deel van de N348 doorheen gaat, hebben allen een Landschapsontwikkelingsplan. De doelstellingen die hierin zijn verwoord, komen allen terug in het Plan op Hoofdlijnen. Het gaat hierbij om de Landschapsontwikkelingsplannen van de gemeente Dalfsen, de gemeente Ommen en de streek Salland, waarbinnen de gemeente Raalte valt.

Er zijn een aantal unieke landschappen in dit gebied aanwezig die karakteristiek zijn voor de streek. De kern van alledrie deze LOP's gaat vooral over het versterken en meer beleefbaar maken van die karakteristieke elementen. Er worden een aantal verbindingzones beschreven in de Ecologische Hoofdstructuur, met landschappelijke kenmerken die geaccentueerd moeten worden, zoals de hoogteverschillen rondom de Luttenberg en de wijdse, open ruimte die tussen de Lemelerberg en Lemelerveld ligt. Daarbij ligt de kwaliteit in de grote afwisseling tussen open en besloten delen van het landschap. Daarnaast worden de verschillende typen landschappen uitvoerig beschreven, met manieren waarop de beleving van die landschappen versterkt kan worden. Het gaat hierbij om de beleving van de waterstructuren, het hoeven- en oude essenlandschap, het jonge heide ontginningen landschap en het maten- en flierenlandschap. De doelstellingen van alledrie deze LOP's komen terug in het Plan op Hoofdlijnen.

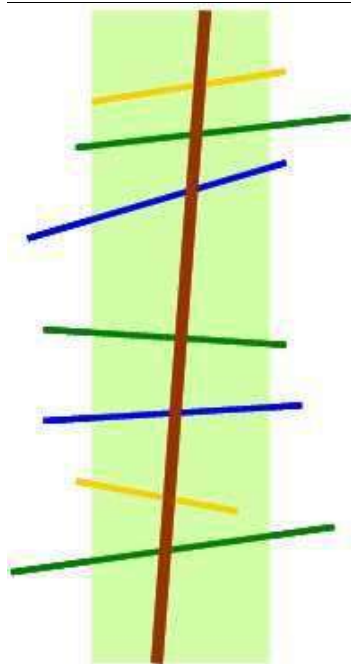
Voor Lemelerveld is door Het Oversticht een visie opgesteld: *De blik op het kanaal van Lemelerveld*. Het biedt handvatten voor het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van Lemelerveld in relatie tot het kanaal en met in achtneming van de historie van de kern. De belangrijkste doelstelling is het vergroten van de zichtbaarheid van het kanaal als ruimtelijke drager van het dorp.

In de volgende paragraaf wordt het Plan op Hoofdlijnen, waarin de belangrijkste ambities en doelstellingen zijn verwoord, samengevat.

2.2 Samenvatting Plan op Hoofdlijnen Herinrichting N348 Raalte Ommen

De N348 ligt op een tracé van een voormalige spoorlijn en ligt relatief autonoom in het landschap. Dat wil zeggen, het tracé is niet een oude, vanzelfsprekende route, die door de eeuwen is ontstaan als gevolg van gebiedseigen kenmerken. Het rechte tracé had voornamelijk een functionele aanleiding: transport van goederen van en naar Lemelerveld en van passagiers tussen Deventer en Ommen, via Raalte en Lemelerveld.

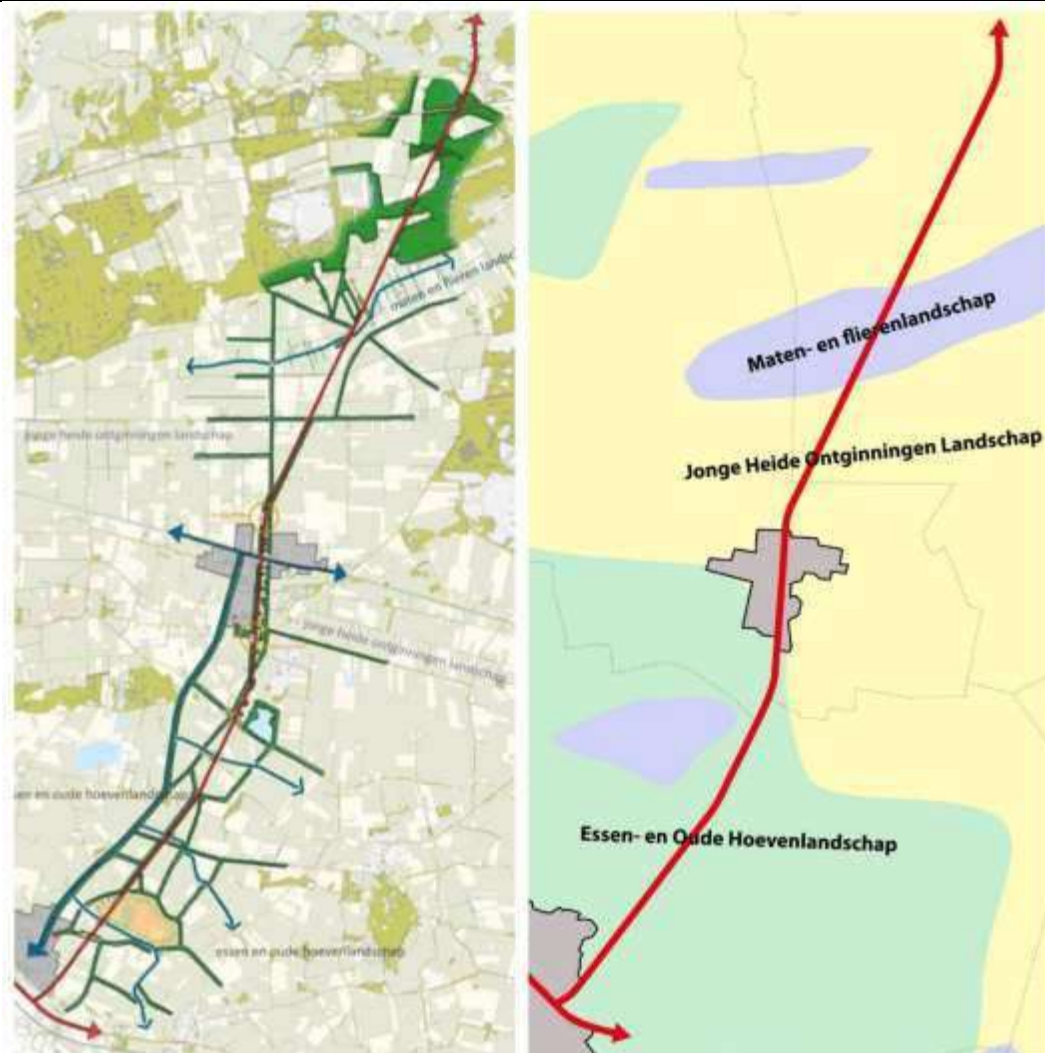
Nu, met de komende ontwikkelingen, is de ambitie om de weg ingetogen vorm te geven, waardoor de weggebruiker optimaal de gelegenheid krijgt de omgeving van de weg te beleven. De weg faciliteert de waarneming van het landschap en vraagt zo min mogelijk aandacht. Onderstaande afbeelding is hier een schematische weergave van.



Figuur 2.3 Conceptuele weergave van de weg als autonome lijn. De weg is zo ingericht dat het de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het omliggende landschap faciliteert.

De kunstwerken, afsluitingen en knooppunten moeten aansluiten bij het karakter van de omgeving. Daarnaast kunnen deze verwijzen naar de spoorgeschiedenis om zo de N348 een onderscheidend karakter ten opzichte van overige provinciale wegen te geven.

De weg doorkruist verschillen typen landschappen (zie figuur 2.2)




Figuur 2.4 Visiekaart uit 'Plan in hoofdlijnen N348 Raalte-Ommen met de verschillen type landschap

Ieder landschapstype geeft aanleidingen voor passende ontwerpuitgangspunten:








Essen en oude hoevenlandschap (figuur 2.4):

- Versterken/behoud openheid es, verdichten mozaïek op de flanken
- Ontwikkelen van beplanting langs lokale wegen
- Inpassen van ongelijkvloerse kruisingen en aansluitingen binnen de karakteristieke wegen- en beplantingsstructuren
- Behoud en ontwikkeling van erfbeplanting




Maten- en flierenlandschap (figuur 2.5):

-  Beleefbaar maken van het watersysteem: Vernatten laagtes, ontwikkelen markante kruisingen N348/waterlopen, ontwikkelen natuurlijke waterlopen

Landschap van jonge heideontginningen (figuur 2.6):




-  Versterken van het landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken
-  Ontwikkelen van beplanting langs lokale wegen
-  Behoud en versterking van de open ruimten binnen het raamwerk
-  Inpassen van ongelijkvloerse kruisingen en aansluitingen binnen de karakteristieke wegen- en beplantingsstructuren
-  Behoud en ontwikkelen van erfbeplanting
-  Ontwikkelen faunapassage
-  Ontwikkelen van een fraaie boszoom dicht op de weg, waar de N348 door of langs het bos voert

Ter hoogte van Lemelerveld, als 'jonge' industriële nederzetting aan het kanaal, zijn ook specifieke ontwerpprincipes benoemd (figuur 2.7):

-  Ontwikkelen van zichten op dorpsstructuren
-  Markante passage van het kanaal
-  Passende dorpsentrees
 - o Situering VRI's op logische plek die samen valt met de dorpsrand
 - o Duidelijk onderscheid tussen de dorp- en landschapszijde van de entree. Dorpszijde is besloten en de landschapszijde open en weids.

Er dient, meer dan in de huidige situatie, aan de weggebruiker duidelijk gemaakt te worden dat hij of zij een dorp passeert en daarom de maximum snelheid 70 km/h bereikt. Dit vraagt om een goed ontwerp, waarbij de inrichting van de weg het gewenste gedrag al zoveel mogelijk in de hand werkt.

De volgende onderzoeken en bronnen zijn gebruikt voor dit landschapsplan en beeldkwaliteitsplan:

-  Plan in Hoofdlijnen N348 Raalte Ommen (provinciaal plan)
-  Landschapsontwikkelingsplannen van de drie gemeenten
-  Visie De blik op het kanaal Lemelerveld

Verder is gedurende het proces een aantal keren afstemming geweest met de drie gemeenten Raalte, Dalfsen en Ommen, het waterschap Groot Salland het Oversticht.



Figuur 2.5 Sfeerimpressies van het essen en oude hoevenlandschap



Figuur 2.6 Sfeerimpressies van het maten- en flierenlandschap



Figuur 2.7 Sfeerimpressies van het landschap van jonge heideontginningen



Figuur 2.8 Sfeerimpressies van Lemelerveld

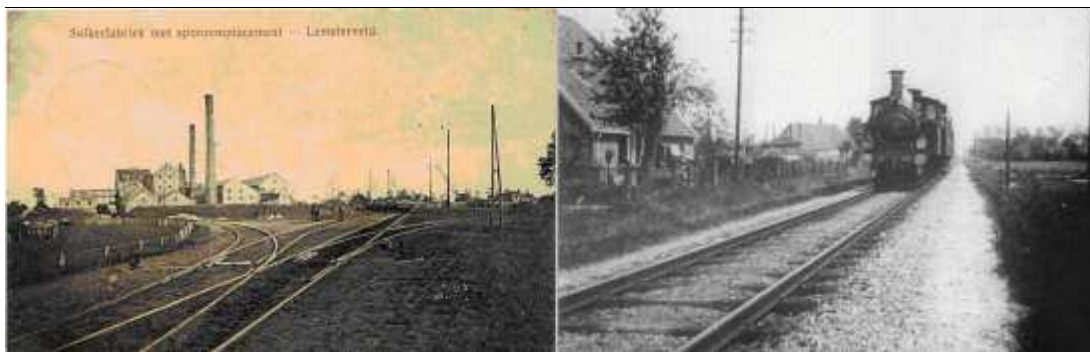
3 Landschapsplan

Het Landschapsplan is een uitwerking van het Plan op Hoofdlijnen. Het gaat specifiek in op de gestelde doelstellingen en er worden functionele eisen benoemd waar de weg aan moet voldoen (fase 3). Vervolgens geeft deze visie richting aan het ontwerp van de bouwstenen van de verkeerskundige maatregelen. Deze worden in het volgende hoofdstuk verbeeld en toegelicht.

3.1 Voormalig spoortracé

De weg ligt op het voormalige spoortracé dat van Deventer naar Ommen liep (de OLDO, Overijsselse Locaalspoorlijn Deventer Ommen). Vanwege het afgenomen gebruik door de opkomst van de autobus en de sluiting van de Lemelerveldse suikefabriek in 1917, is de spoorbaan na 25 jaar, in 1935, weer opgeheven en opgeruimd. Daarvoor in de plaats werd de N348 aangelegd.

Het tracé is dus niet een historisch gegroeide lijn, die zich als vanzelf naar het landschap voegt. Het is een lijn die relatief autonoom in het landschap ligt.



Figuur 3.1 Historische beelden van het voormalig Tracé

De weg loopt van Raalte naar Ommen door een landschap dat door de eeuwen heen relatief veel aanpassingen heeft gekend. De karakteristieke kenmerken, die de type landschappen van oorsprong kennen, zijn voor een deel verloren gegaan als gevolg van de schaalvergrotingen. In dit landschapsplan is een ontwikkelrichting opgesteld, waarbij de weg en het omliggende landschap elkaar versterken.

Zo is er aan de ene kant de ambitie om de weg eenduidig in te richten, als zelfstandige lijn in het landschap, zonder dat onnodige details of vormgeving de aandacht trekt van de weggebruiker. De weg reageert niet op een veranderende omgeving.

Aan de andere kant bestaat ook het verlangen naar het zichtbaar versterken van bestaande karakteristieken in de directe omgeving van de weg. Daardoor worden de verschillen tussen de typen landschappen worden vergroot en benadrukt.

Door dit in de directe nabijheid van de weg te doen, wordt de beleefbaarheid van deze verschillende landschapstypen vanaf de weg vergroot.

De volgende ambities zijn in het Plan op Hooflijnen geformuleerd:

- Weg als autonome lijn, eenduidig en eenvormig ingericht
- Omgang met doorsnijdingen en afsluitingen passend bij karakteristiek van de directe omgeving (water, ecologie en verkeerskundig)
- Opgaande laanbeplanting alleen langs de parallelwegen
- Eenduidige inrichting en beheer van bermen
- Er dient binnen de reeks kunstwerken een herkenbare samenhang te zijn
- Eenheid in wegmeubilair, verlichting, relingen en wegbarri er
- Aandacht voor (herstel van) recreatieve routes als gevolg van opheffen oversteken

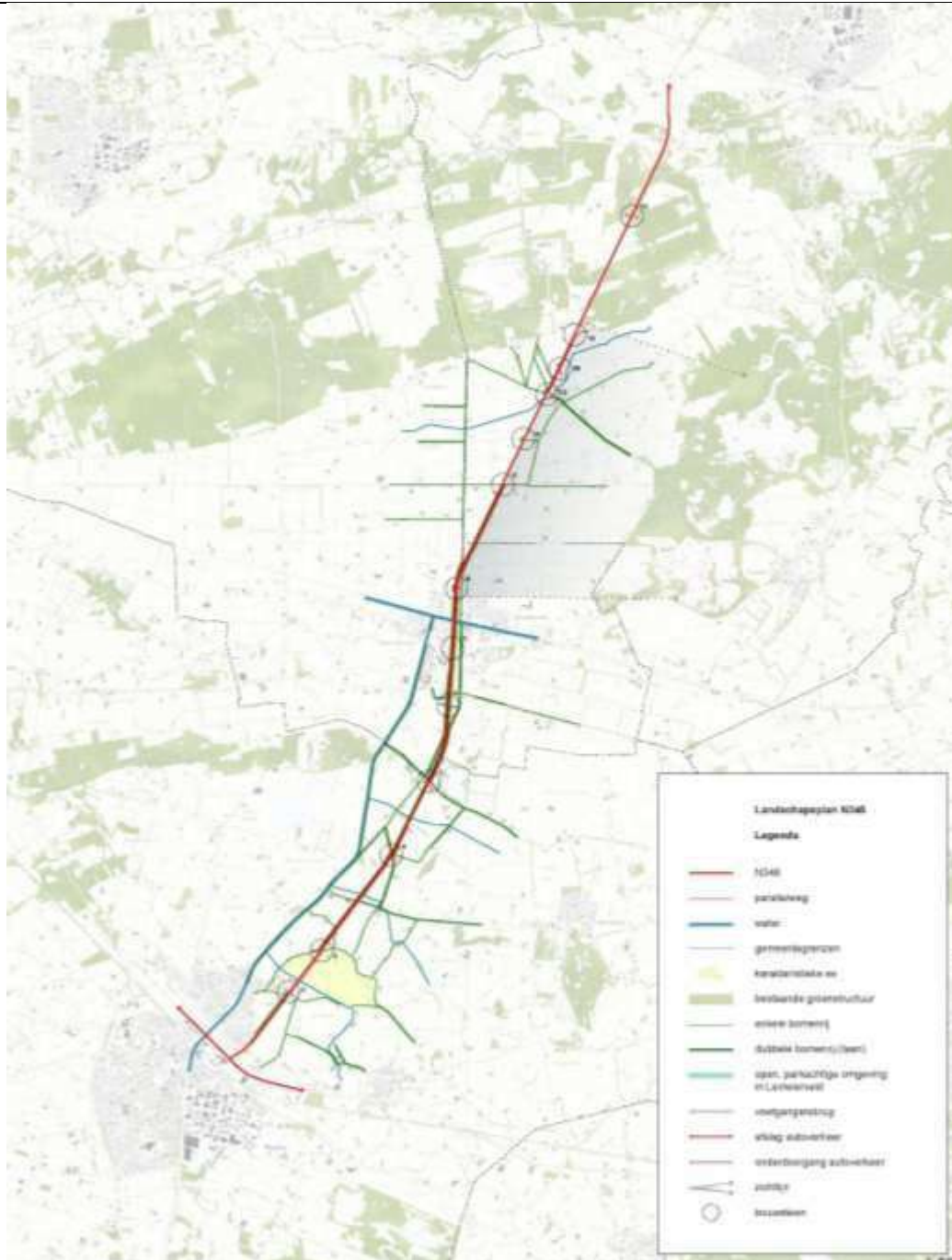
In figuur 3.2 is de landschapsplan afgebeeld.

In figuur 3.3 staan de bestaande recreatieve routes aangegeven. Voor de ontwikkelingen van de N348 zien we twee relevante oversteken:

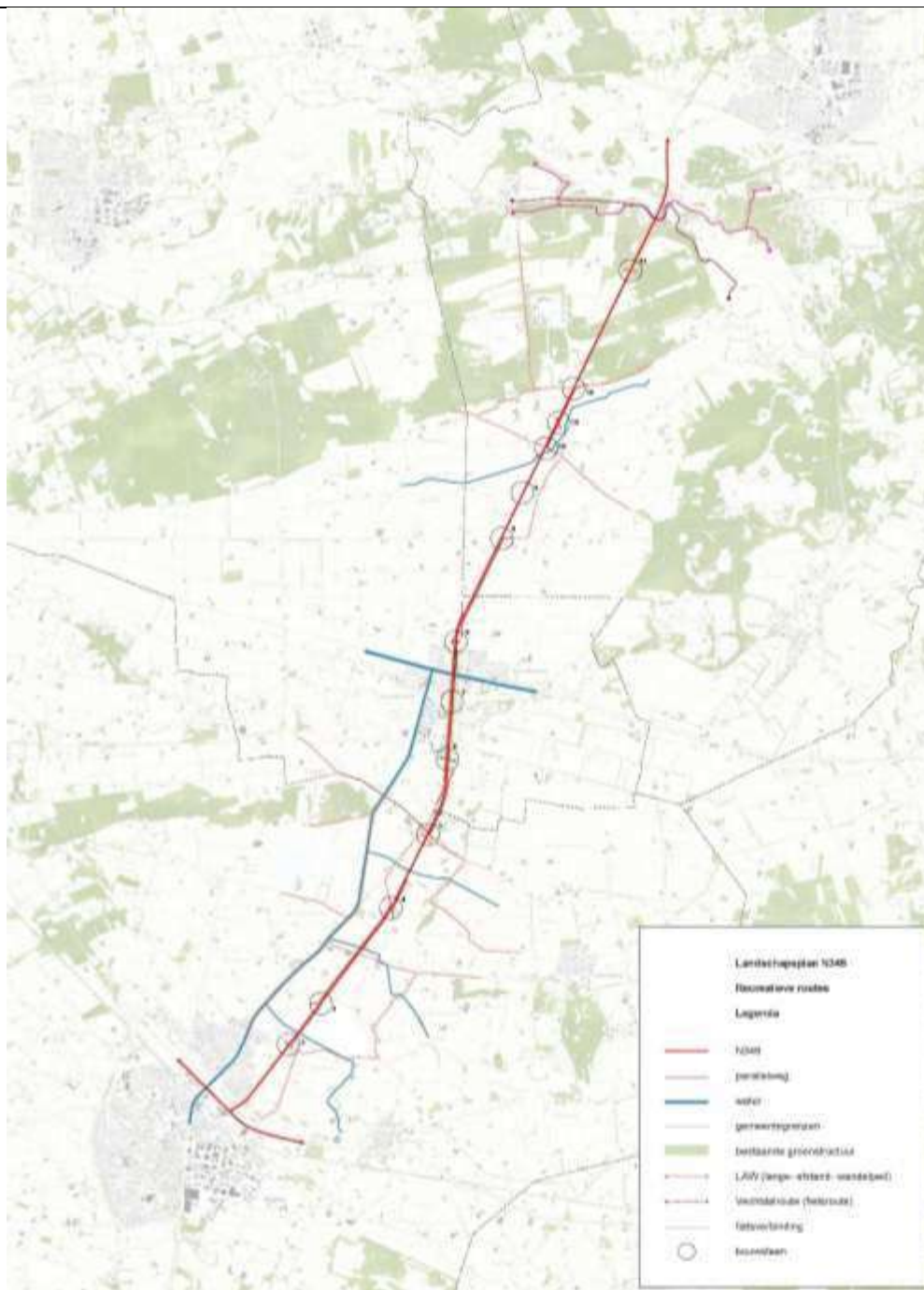
- Bouwsteen 5: de fietsverbinding wordt door de tunnel geleid. Het is niet meer mogelijk de N348 over te steken
- Bouwsteen 10; ten zuiden van de tunnel wordt de fietsroute over de Dalmsholterdijk omgeleid naar de tunnel. Het is ook niet meer mogelijk de N348 over te steken

In figuur 3.4 zijn de maatregelen opgenomen voor het in stand houden en versterken van de ecologische verbindingen. De faunapassages vallen binnen het Provinciale beleid 'Ondernemen met natuur en water'. De afmetingen van de faunapassages zijn afhankelijk van de hoeveelheid af te voeren water. Naast de waterdoorvoer zal een loopstrook voor fauna aanwezig moeten zijn. In fase 2 worden maatregelen uitgewerkt, die betrekking hebben op de bouwstenen 6 en 10.

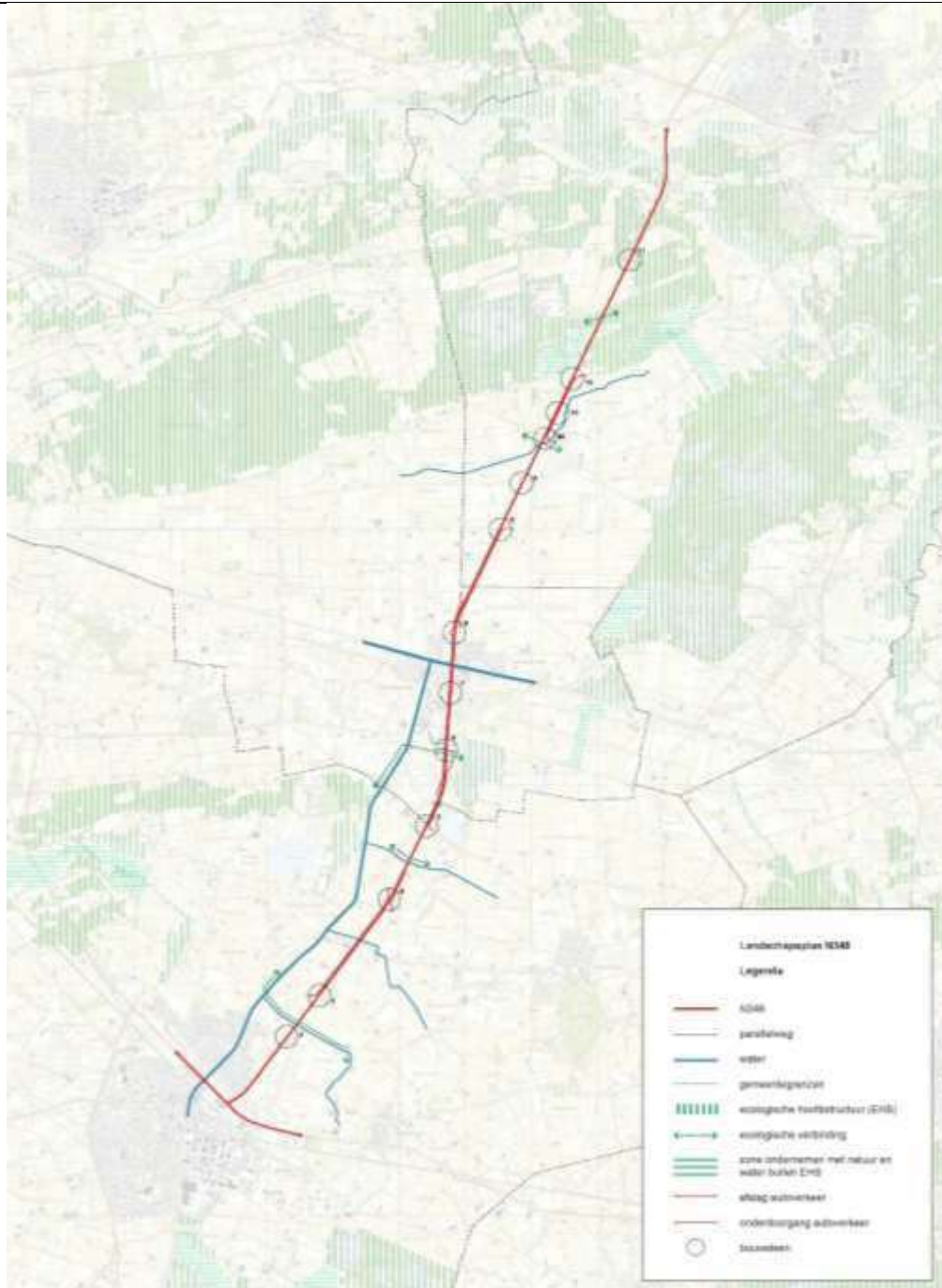
In de daarop volgende alinea worden delen van het trac e verder toegelicht.



Figuur 3.2 Landschapsplankaart

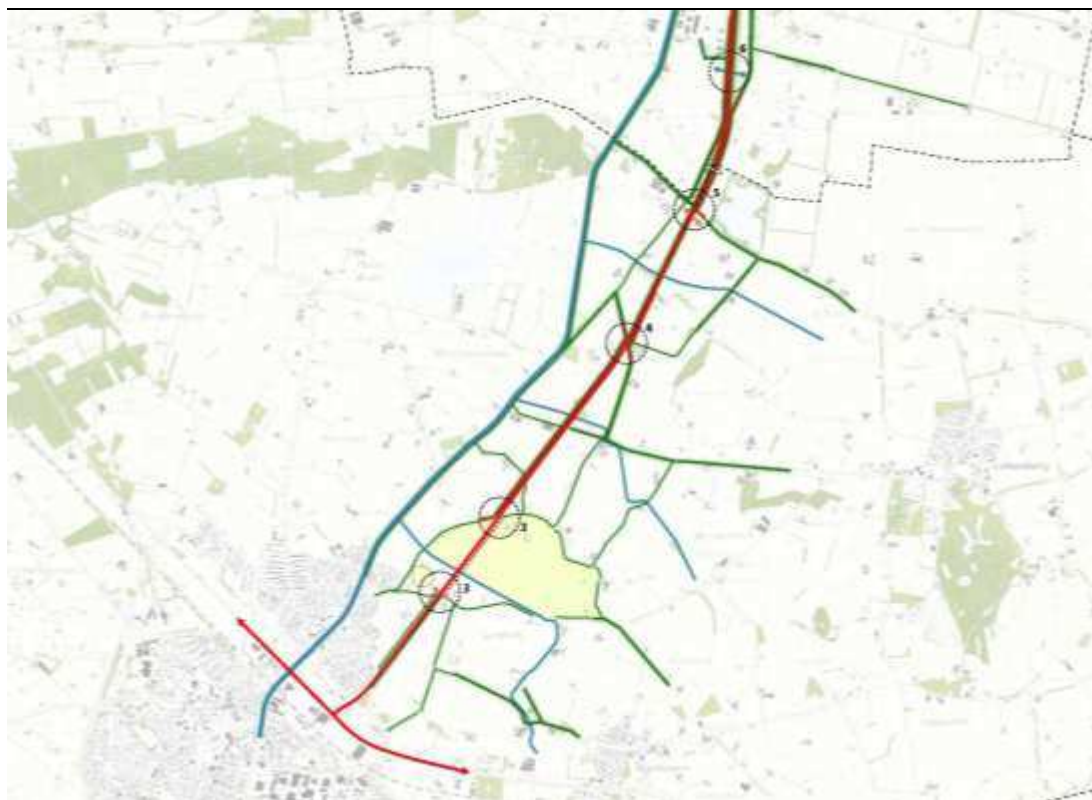


Figuur 3.3 Recreatieve routes in de directe omgeving van de N348



Figuur 3.4 Ecologische verbindingen in de directe omgeving van de N348

3.2 Van Raalte tot Lemelerveld



Figuur 3.5 Zuidelijk deel van de landschapsplankaart

De N348 doorsnijdt hier het essen- en oude hoevenlandschap, met net ten noorden van Raalte een oude es.

In dit deel doorkruist de weggebruiker een aantal opeenvolgende landschapskamers.

Binnen deze kamers kruisen belangrijke watergangen en faunapassages de weg.

Op de plek waar de huidige oversteken worden opgeheven, wordt de landschapsstructuur langs de weg hersteld. De kunstwerken krijgen een eenvoudige een eenduidige uitstraling. De uitwerking hiervan wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

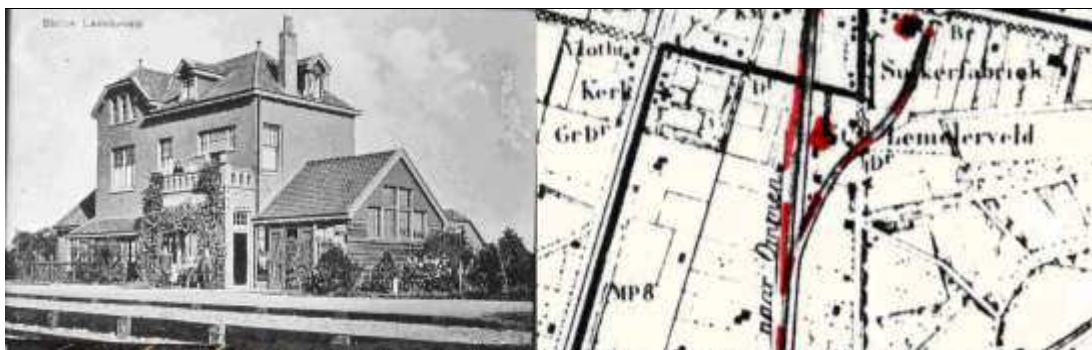
3.3 Lemelerveld

Het dorp Lemelerveld werd na de eerdere bouw van een molen en een paar woningen, in 1854 verder ontwikkeld door een fabrikant die er de Overijsselse Beetwortelsuiker Fabriek opzette.

De aanleiding voor het opzetten van deze fabriek was het net gegraven Overijssels kanaal en de pas ontgonnen landbouwgronden in de regio.




Lemelerveld heeft nog steeds als symbool de suikerbiet.

In het dorp kunnen we de afdruk van het zijspoor richting de fabriek nog terugvinden in de ruimte naast de provinciale weg (bouwsteen 7). Daar werd in 1940 het stationsgebouw afgebroken dat langs de Stationsweg stond. De afdruk van dit gebouw is niet meer zichtbaar.



Figuur 3.6 Het voormalig station in Lemelerveld en de historische kaart waarop het zijspoor zichtbaar is

De aanpassingen van de N348 ter plaatse van deze kern staan in dienst van drie doelstellingen:

-  Beleefbaar maken van de kern Lemelerveld
-  Goed profielontwerp dat de gewenste snelheid in de hand werkt (70 km/uur)
-  Ontwikkelen van herkenbare entrees voor Lemelerveld
 - zie hoofdstuk 4; bouwstenen 6 en 8



Figuur 3.6 Lemelerveld met de nieuwe aansluiting aan noord- en zuidkant, met duidelijke zichtlijnen

De ontsluiting van de kern wordt opgelost, door de aanleg van twee nieuwe knooppunten aan de noord- en zuidzijde. Halverwege het dorp, ten zuiden van het kanaal, blijft de afrit naar de oostelijke kant gehandhaafd. De overige op- en afritten op deze locatie komen te vervallen. Voor de verkeersveiligheid wordt een keerlus gemaakt. Voor de detailuitwerking wordt verwezen naar bouwsteen 7 in paragraaf 4.2.2.

Om als weggebruiker meer bewust te worden van het doorkruisen van Lemelerveld wordt de dichte bosschage aan weerszijden van de weg meer transparant gemaakt. Hierdoor wordt een beter zicht op het zeer karakteristieke Overijssels Kanaal en het dorp Lemelerveld gecreëerd.

In bovenstaande afbeelding zijn een aantal zichtlijnen weergegeven. Ter plaatse van de zichtlijnen worden de bomen gekapt. Direct daaromheen worden de bomen uitgedund om een meer transparante wand naar het dorp te maken.

Het deel van de weg wat het dorp Lemelerveld doorsnijdt wordt begeleid door een haag met een maximale hoogte van 80 cm. Deze haag draagt bij aan een beter leefklimaat aan weerszijden van de weg. Door de haag worden de verkeerslichten aan het zicht ontnomen. Bovendien draagt de haag bij aan de herkenbaarheid van Lemelerveld; wanneer men langs de haag rijdt, rijdt men door het dorp.

De haag slingert op speelse wijze langs de weg. Een parkachtige omgeving is het beeld dat wordt nagestreefd. De bomen staan afwisselend aan de 'binnenkant' en de 'buitenkant' van deze haag. In onderstaande afbeelding staan voorbeelden van de soorten die hierin verwerkt kunnen worden; krentenboompje, meidoorn en gele kornoelje. In een volgend stadium moet dit nader worden uitgewerkt. Hierbij is het wenselijk dat een deel van de haag wintergroen is. Daardoor blijft de haag het hele jaar door zijn functie behouden.



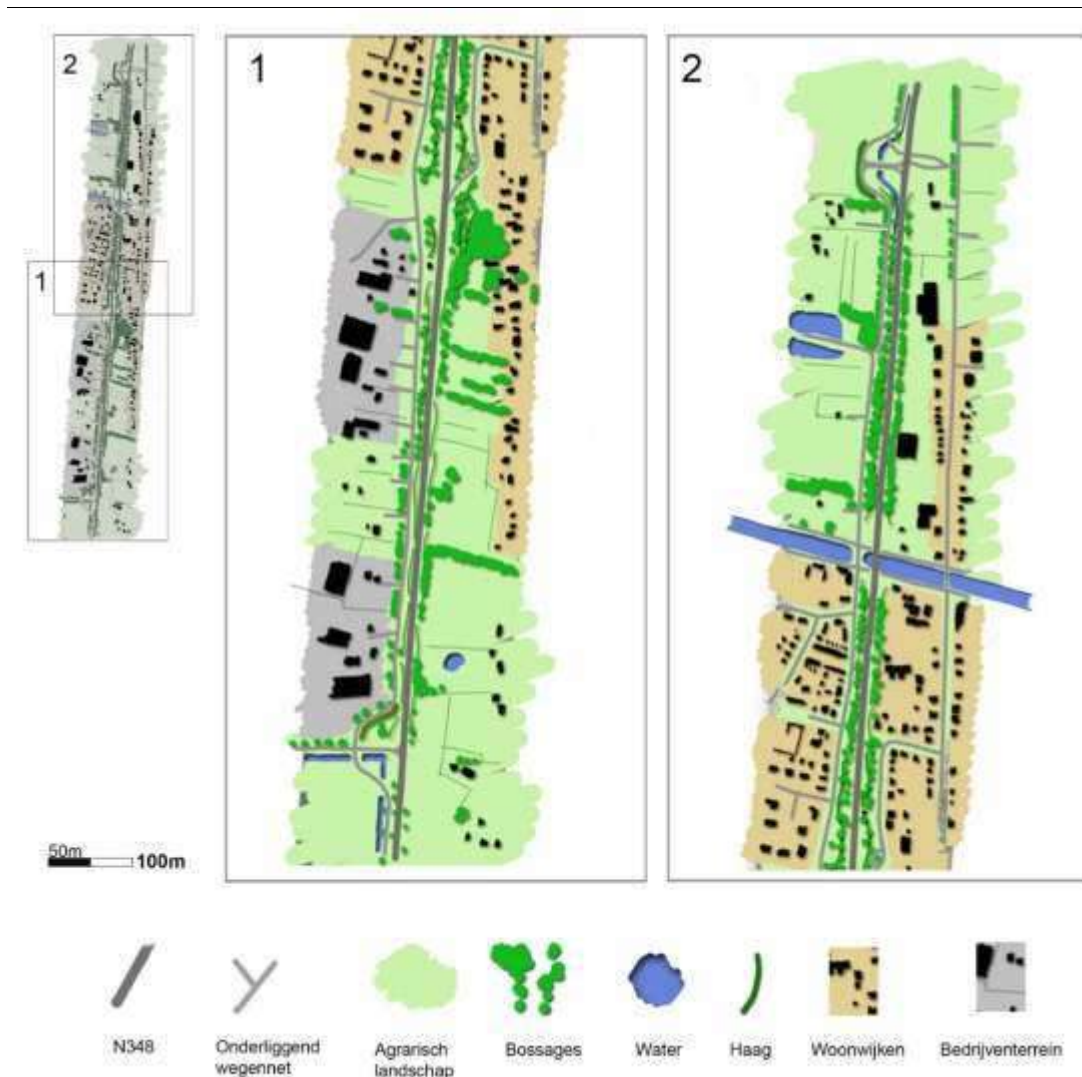
Figuur 3.7 Een landschappelijke haag met gemengde soorten

De haag loopt vanaf bouwsteen 6 tot en met bouwsteen 8 en wordt geïntegreerd in de herkenbare entrees van het dorp. Specifiek bij de afrit Lemelerveld (bouwsteen 7) is een verwijzing naar het voormalig spoortracé opgenomen.

Daar waar de provinciale weg over het kanaal gaat, worden de bomen uitgedund. Er is hier voldoende ruimte om de haag mee omhoog te laten lopen. Hiermee blijft de continuïteit behouden.

Onderstaande afbeelding geeft dit principe weer. In het zuiden ligt bouwsteen 6 en in het noorden zien we bouwsteen 8.

In hoofdstuk 4, waar bouwsteen 7 wordt toegelicht, wordt in meer detail verbeeld hoe de landschapshaag langs de weg wordt geplaatst.



Figuur 3.8 Landschapsplan ter plaatse van Lemelerveld

3.4 Van Lemelerveld tot Ommen

Tussen Lemelerveld en Ommen doorkruisen we meerdere landschapstypen. Net ten noorden van Lemelerveld ligt het jonge heide ontginningenlandschap met haar geometrisch gevormde kavels en laanbeplantingen langs de wegen. Net voordat de weg het bos doorsnijdt, kruisen we het maten- en flierenlandschap dat zich onder invloed van de Vlierwaterleiding heeft gevormd. Het is van oorsprong een natuurlijk laagte. Het deel ten zuiden van Ommen kenmerkt zich door bossen met afwisselend open akkers.



Figuur 3.7 Uitsnede landschapsplankaart Lemelerveld - Ommen

Om het contrast, en dus ook de beleefbaarheid, tussen de openheid van het agrarisch landschap en het relatief dichte bos te vergroten, worden gedurende fase 3 de bomen langs de parallelweg tussen de Dalmshterdijk en de bosrand verwijderd. We doorkruisen hier het van oorsprong nattere deel van het flierenlandschap, waar openheid gepast is en de oorspronkelijke karakteristieken beter tot zijn recht kunnen komen.

Een bijkomend voordeel is het vergroten van de zichtbaarheid op de Archemerberg ten oosten van de N348. Deze is nu, voor de oplettende kijker, goed waar te nemen. Met deze maatregel wordt deze kenmerkende hoogte nog beter beleefbaar.

Langs het onderliggende wegennet worden in fase 3 de bomenrijen verdicht. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het omliggende landschap en het contrast met de N348 versterkt. Het geblokte karakter van de omliggende kavels wordt hierdoor beter zichtbaar en beleefbaar.

Ook hier wordt het aantal oversteken teruggebracht en vervangen door een minder aantal ongelijkvloerse overgangen. De bouwsteen 9 bestaat uit twee overgangen, die komen te vervallen. Bouwsteen 10 wordt een tunnel voor agrarisch, gemotoriseerd en langzaam verkeer. Deze wordt in het verlengde van de omliggende verkaveling gepositioneerd. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht. Ter plaatse van bouwsteen 11 wordt een tunnel gerealiseerd. Deze wordt in fase drie uitgevoerd. Net ten zuiden van deze tunnel komt de oversteek bij de Deventerweg te vervallen.

In het volgende hoofdstuk worden de bouwstenen toegelicht, die in fase 1 en 2 worden uitgevoerd. De bouwstenen 3 en 11 vallen hierbuiten, net als het opwaarderen van de weg.

4 De 7 Bouwstenen




De 7 bouwstenen zijn onderdeel van de fasen 1 en 2. Ze worden vanaf het zuiden richting het noorden in dit plan behandeld. In totaal maken drie kunstwerken onderdeel uit van de bouwstenen; twee tunnels en een voetgangersbrug.

In onderstaande afbeeldingen zijn de locaties van de bouwstenen nogmaals weergegeven. Het heeft betrekking op de blauwe en rode cirkels.



Figuur 4.1 De bouwstenen langs de N348

Aansluitend op de principes, die gelden voor het hele wegvak, gelden de volgende uitgangspunten voor de bouwstenen. Deze dragen bij aan het totaal van de kwaliteit van de weg in zijn omgeving op langere termijn:

-  Creëren van zichtlijnen en het vergroten van contrasten in het landschap
-  Kunstwerken zijn aanleiding voor de symbolische verwijzing naar de weg als voormalig tracé van de spoorlijn
-  Obstakelvrije zone van minimaal 6 m

4.1 Zuid – bouwstenen 4 en 5

4.1.1 Bouwsteen 4: Afsluiting oversteek Lemelerveldseweg

Omschrijving van de opgave

De oversteek bij de Lemelerveldseweg wordt afgesloten. Het verkeer dat de N348 wil oversteken, kan gebruik maken van de oversteekmogelijkheid van het kruispunt Luttenbergerweg en van de nieuwe tunnel van de Oude Twentseweg (bouwsteen 5).



Figuur 4.2 Bestaande situatie – kijkrichting naar het noorden

Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

De N348 is op deze locatie aan weerszijden voorzien van laanbeplanting. In fase 3, wanneer de weg als stroomweg wordt ingericht, wordt de laanbeplanting verwijderd. De weg zelf komt vrij te liggen in verband met de obstakelvrije zone. Op deze locatie liggen lokale wegen relatief dicht tegen de weg aan, die zich richting het noorden, van we weg af bewegen. Hier kan het landschap zich als het ware presenteren aan de weggebruiker. Aan beiden zijden wordt het zicht vergroot.

Ontwerp nieuwe situatie






Figuur 4.3 De lichtgekleurde bomen worden nieuw aangeplant

Tekstuele toelichting op ontwerp

Het asfalt wordt verwijderd en de bermsloot doorgetrokken. Daarnaast wordt er voorgesorteerd op de toekomstige situatie, door de beplanting naast de parallelwegen 'sluitend' te maken. In de situatie waarin de weg is verbreed (fase 3), wordt de beplanting aan weerszijden van de N348, die niet bij de parallelstructuur behoort, verwijderd.

Maatregelen voor het ontwerp

-  Verwijderen van het asfalt
-  Aanplant van aantal bomen (zie licht groene bomen in figuur 4.3)
-  Verbinden van sloten langs de N348

4.1.2 Bouwsteen 5: Tunnel Oude Twentseweg en voetgangersbrug Posthoornweg

Omschrijving van de opgave

Ter plaatse van de Oude Twentseweg wordt een tunnel gerealiseerd voor fietsers en gemotoriseerd verkeer. Deze takt aan op de Achterkampweg aan de westzijde en op de Veenweg aan de oostzijde van de N348.

Gemotoriseerd verkeer kan niet passeren in de tunnel, omdat een deel van de breedte wordt ingericht voor fietsers. Voor de veiligheid wordt aan beide kanten een verkeerslicht geplaatst.



Figuur 4.4 Locatie van de nieuwe tunnel. De kijkrichting is naar het noorden gericht

Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

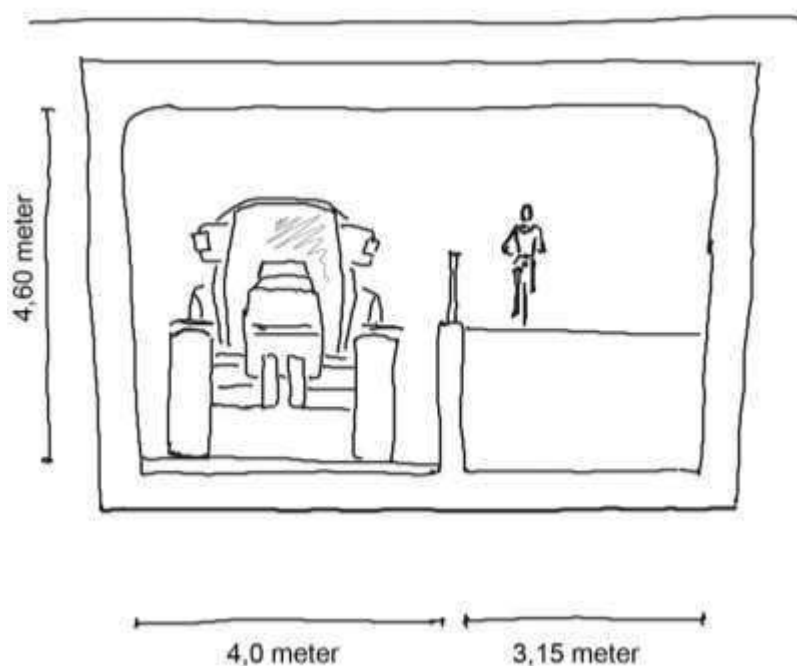
Ter plaatse van de tunnel is de N348 voorzien van bomen aan weerszijden. Op termijn worden deze verwijderd (fase 2) om de zichtbaarheid van het omliggende landschap te vergroten.

Ontwerp nieuwe situatie



Figuur 4.5 Nieuwe situatie voor Bouwsteen 5

In de tunnel daalt de fietser minder ver dan het gemotoriseerd verkeer. Het principeprofiel voor de tunnel is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 4.6 principeprofiel voor de tunnel

Tekstuele toelichting op ontwerp

Om zoveel mogelijk openheid te houden bij het onderdoor gaan van de N348, wordt er gewerkt met groene taluds.

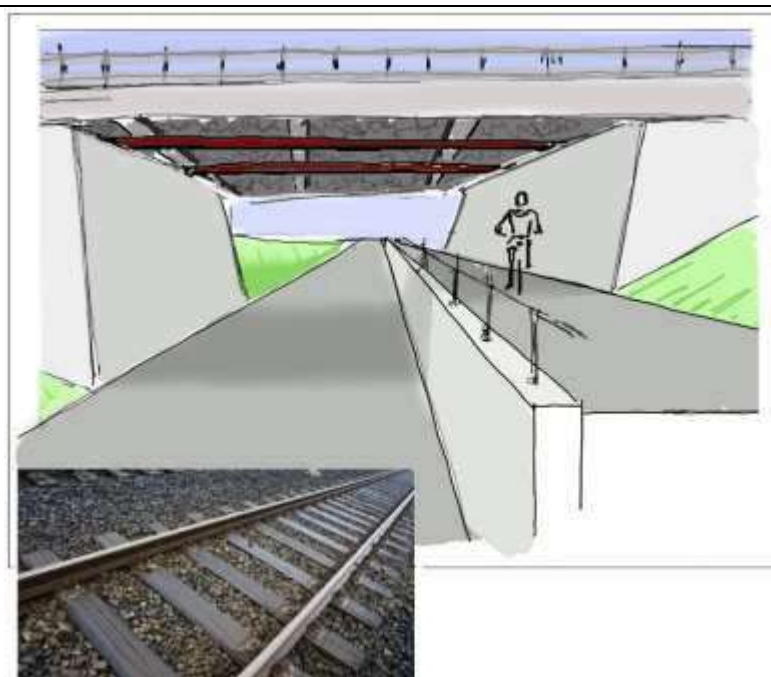
Een belangrijke ambitie is het versterken van de omliggende landschappelijke structuur. Ter plaatse van bouwsteen 5 is het daarom van waarde om de bomenrij langs Oude Twentseweg te verdichten. De soort dient overeen te komen met de boomsoorten al aanwezig (zomereik). Zo komt deze landschappelijke lijn, die haaks op de rijrichting van de provinciale weg ligt, beter tot zijn recht en beter zichtbaar. In verband met de obstakelvrije zone van minimaal 6 meter, wordt ook een aantal bomen gekapt. Deze staan in figuur 4.5 als transparante bomen weergegeven.

Beeldkwaliteit van de tunnel

De onderdoorgang is in wezen een insnijding in het landschap; men bevindt zich, hoewel voor korte tijd, even onder maaiveld. Daar zien we aan het plafond een symbolische verbeelding van het voormalige tracé. Zodra men onder de N348 doorgaat, zien we de 'onderkant' van de N348, waar het spoor nog te vinden is. Alsof overal het spoor nog te vinden is, zodra men gaat graven.

Zo wordt er op een paar plekken langs de N348, op subtiele en speelse wijze, verwezen naar het verdwenen verhaal van deze lijn in het landschap, in het bijzonder voor de passant in de omgeving van de provinciale weg. In onderstaande afbeelding is dit schetsmatig verbeeld.

Men kan denken aan een symbolisch reliëf, een letterlijke uitvoering van een deel van een spoor, een verlichtingsplan wat hiernaar verwijst of een vormtaal en materiaal wat als stempel/patroon in de kunstwerken terugkomt. Ook de relingen langs de weg kunnen meedoen in deze verwijzing. In onderstaande afbeelding is dit beeld gevisualiseerd.



Figuur 4.7 Schematische visualisatie van de spoorlijn in het plafond.

De beeldkwaliteit en architectonische vormgeving van de brug worden nader uitgewerkt in een volgend ontwerpstadium.

Maatregelen voor het ontwerp

- Tunnelontwerp
- Plafondontwerp met verwijzing voormalige spoorlijn
- Beplantingsplan voor aanplant van bomen langs de Oude Twentseweg
- Wegaansluitingen aan noord- en zuidzijde
- Ligging sloten aanlaten sluiten

Beeldkwaliteit van de loopbrug

Ten noorden van bouwsteen 5 wordt een voetgangersbrug gerealiseerd. Deze verbindt het restaurant met de parkeerplaats aan de oostkant. Ook moet er in verband met de veiligheid een barrière bij de weg gemaakt worden, om gelijkvloers over te steken onmogelijk te maken. Dit kan in de middenberm of aan weerszijden van de weg.

De locatie van deze voetgangersbrug ligt bij de voormalige treinstation Posthoorn, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 4.8 Locatie voetgangersbrug bij de voormalige treinstation Posthoorn



Figuur 4.9 Het voormalig stationshuisje Posthoorn

Voor de beeldkwaliteit streven we naar een open, transparante en zichtbare constructie, die op symbolische wijze verwijst naar het voormalige spoor en station.

Bij het ontwerp en de vormgeving van de voetgangersbrug en de barrière moet rekening worden gehouden met een aantal functionele en ruimtelijke aspecten waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen harde randvoorwaarden of eisen en zachte randvoorwaarden of wensen. Hieronder volgt een opsomming van deze eisen en wensen.

Functionele eisen:

- Zowel de voetgangersbrug als de barrière moeten voldoen aan de verkeerskundige randvoorwaarden en eisen die worden gesteld aan doorrijhoogte, obstakelvrije ruimte etc.
- De voetgangersbrug moet voldoen aan alle veiligheidseisen die horen bij de functie van deze openbare voorziening
- De voetgangersbrug vormt een zo direct en comfortabel mogelijke verbinding tussen café restaurant de Posthoorn en de parkeerplaats en bushalte aan de overzijde van de N348
- Verlichting van de brug mag niet hinderlijk zijn voor het verkeer op de N348
- Het gelijkvloers oversteken van de weg moet worden voorkomen door een fysieke barrière

Functionele wensen:

- De voetgangersbrug biedt uitzicht op het omringende landschap en de N348

Ruimtelijke eisen:

- Aandacht voor de richting van de brug als verbinding van de parkeerplaats en de bushalte aan de oostzijde van de N348 met het restaurant aan de westzijde
- Aandacht voor de aanlandingen van de brug, de brug moet op een 'logische' manier aansluiten op het maaiveld. Hierbij kunnen ook suggesties worden gedaan voor de maaiveldinrichting rondom de voetgangersbrug
- Bij of op de voetgangersbrug is enige vorm van reclame-uiting of verwijzing naar het restaurant niet toegestaan
- De barrière, die moet voorkomen dat voetgangers de weg oversteken, wordt zo onopvallend mogelijk vormgegeven en vormt geen visueel obstakel

Ruimtelijke wensen:

- De vormgeving van de voetgangersbrug verwijst op symbolische wijze naar het voormalige spoor en station. Een letterlijke spoorbrug heeft niet de voorkeur

Onderstaande sfeerbeelden geven een indruk van de beeldtaal voor deze brug.

Kernbegrippen hierbij zijn Industrieel, transparant, visueel lichte constructie, staal en bijvoorbeeld hout (landelijke invloed).



Figuur 4.10 Beeldimpressies voor de voetgangersbrug

4.2 Midden – bouwstenen 6, 7 en 8

De bouwstenen 6, 7 en 8 worden in grote samenhang met de rest van de dorpszone langs de N348 vormgegeven. De bouwstenen 6 en 8 vormen duidelijke dorpsentrees van de kern Lemelerveld en gelden als visitekaartjes voor het dorp. Ze worden om deze reden met gelijke ontwerpprincipes vormgegeven.

Dit geldt in mindere mate ook voor bouwsteen 7, die de afrit blijft vormen voor verkeer vanuit Raalte. Lemelerveld was in de tijd dat op het tracé een spoorlijn was (OLDO spoorlijn) een belangrijk overstappunt voor mensen en goederen. De ligging van de haag verwijst naar deze intensief gebruikte plek door in een aantal lijnen uiteen te lopen. Dit ondersteunt en verbijzondert tegelijkertijd de plek en de richting van het verkeer Lemelerveld in.

Onder de N348 brug, genaamd 'Sukerbietenbrug', over het Overijssels Kanaal wordt in het kader van het Centrumplan Lemelerveld een kade aangelegd. Op dit punt, waar het Kanaal en het voormalige spoortracé elkaar kruisen, kan eveneens verwezen worden naar de historie.

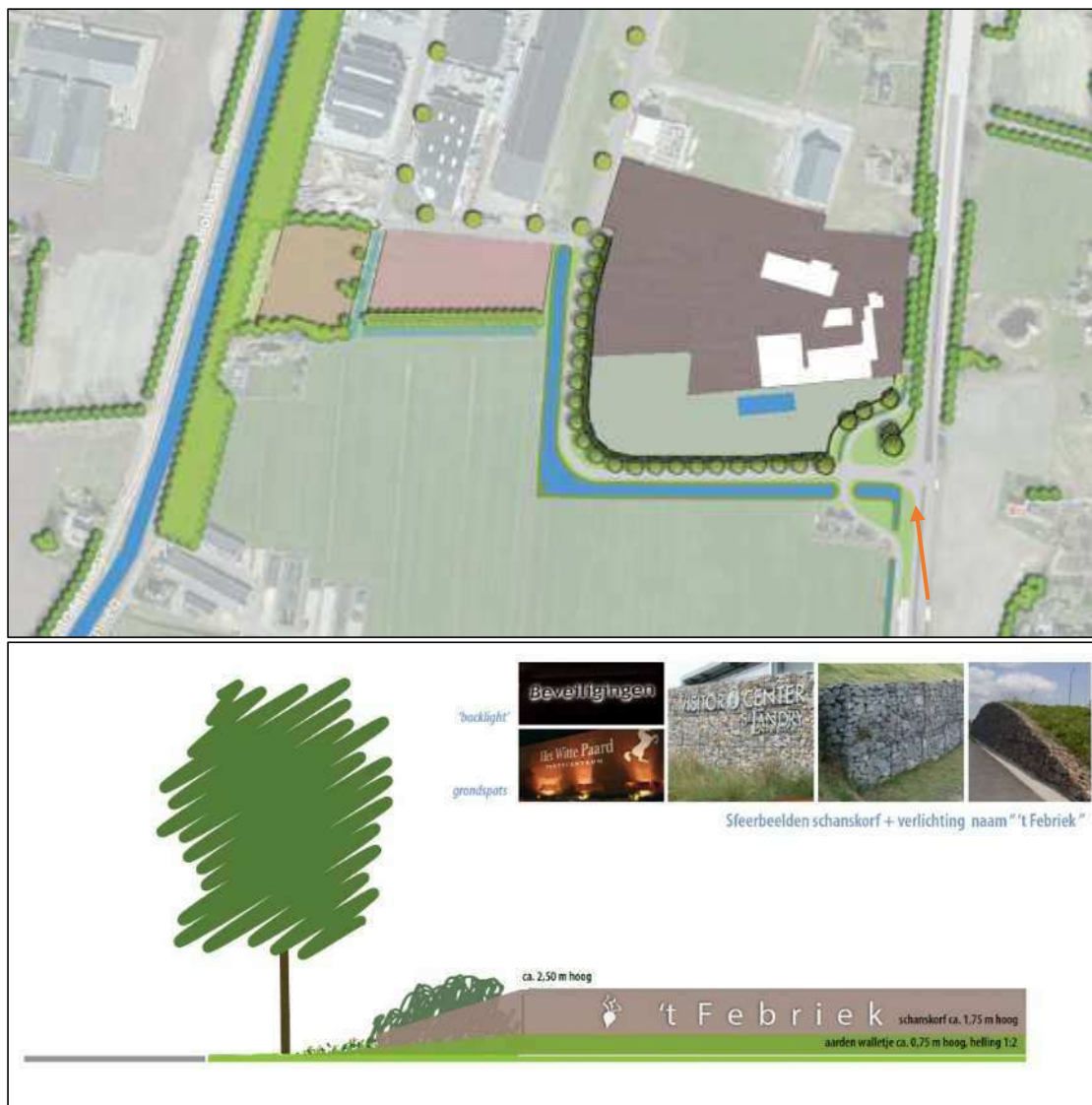
Bijvoorbeeld door het plaatsen van spoorstaven in de bestrating, welke na realisatie van de kade door de gemeente wellicht ingepast kunnen worden vanuit het project N348. Verwijzingen op het brugplafond, zoals bij de tunnels van bouwsteen 5 en 10, zijn op deze plek minder gewenst en minder goed inpasbaar.

4.2.1 Bouwsteen 6: Aansluiting Lemelerveld – Zuid

Deze bouwsteen valt samen met het gemeentelijke plan 't Febriek deelgebied Stappenbelt. Naast de nieuwe aansluiting in de N348 wordt een weg aangelegd naar het bestaande bedrijventerrein 't Febriek, dat daarnaast verder ontwikkeld wordt. Formeel gezien wordt dit onderdeel zowel gekoppeld aan het bestemmingsplan N348 als het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 't Febriek deelgebied Stappenbelt'.



Figuur 4.11 Luchtoto van de huidige situatie



Figuur 4.12 Plattegrond en doorsnede van de aansluiting. De oranje pijl geeft de locatie van het aanzicht weer.

De zuidelijke entree van het dorp, wordt geflankeerd door een aarden wal met daarop een schanskorf (afbeelding 4.9 onder). De aarden wal en schanskorf herhalen zich bij bouwsteen 8, aan dezelfde kant van de N348, wat de noordelijke entree van het dorp markeert. De haag, zoals voorgesteld in paragraaf 3.3 is in dit ontwerp geïntegreerd.

4.2.2 Bouwsteen 7: Centrumaansluiting Lemelerveld

Omschrijving van de opgave

Deze bouwsteen wordt uitgevoerd, na realisatie van de aansluiting in bouwsteen 6 en 8.

Het gaat hierbij om het gedeeltelijk afsluiten van de weg naar Lemelerveld. Op deze locatie kan men na realisatie alleen nog afslaan aan de oostzijde van de weg, het dorp in.



Figuur 4.83 De af te sluiten aansluiting. Kijkrichting is naar het noorden gericht.

Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

In de huidige situatie loopt de weg autonoom door het dorp. Het heeft alle kenmerken van een provinciale weg en ligt in een brede groene zoom van voornamelijk eiken. Hierdoor wordt Lemelerveld en het Overijssels Kanaal aan het zicht onttrokken. Tegelijkertijd zorgen deze bosschages voor het deels afschermen van licht en enigszins het geluid naar de woonomgeving toe.

Ontwerp nieuwe situatie



Figuur 4.14 Boven: hagen met duidelijke entree en keclus. Beneden: zichtlijn naar het westen en de hoogte van de hagen weergegeven.

Tekstuele toelichting op ontwerp

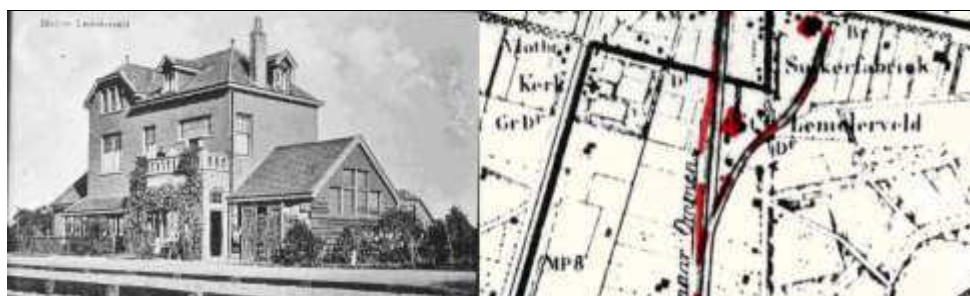
Er wordt een fundamentele keuze gemaakt over de relatie tussen de weg en Lemelerveld; Heeft de weg een eigen identiteit, en staat deze los, autonoom in de omgeving? Of is de automobilist bezoeker in Lemelerveld en wordt de weg als zodanig vormgegeven?

De vooraf opgestelde ambitie streeft naar een verbetering van de relatie tussen weg en dorp en vice versa. Vanwege de herkenbaarheid van het dorp in het historisch landschap, gelegen aan het Overijssels Kanaal, wordt om deze reden ingezet op het meer open maken van dit deel van de N348. Lemelerveld kan op deze manier een oriëntatiepunt worden op een route. Tegelijkertijd is rust in de kern ook van grote waarde. In de toekomstige situatie geldt hier een maximum snelheid van 70 km/uur.

Door op specifieke plekken bomen te kappen, wordt een zichtlijn gecreëerd. De haag schermt de autolampen af, maar onttrekt niet het zicht op het dorp. Voorwaarde hierbij is dat de heggen een maximale hoogte van ongeveer 80 cm hebben en (deels) wintergroen zijn. Zo ontstaat een meer parkachtige omgeving met een semi-dichte wand van bomen.

Ter plaatse van de afrit is aanleiding voor een verbijzondering. Dit is bij benadering de plek waar het spoor afboog richting het oosten. De hagen verwijzen op speelse wijze naar deze historische betekenis. En ondersteunen in de nieuwe situatie het afslaan op de N348 Lemelerveld in.

Onderstaande afbeelding laat het voormalige station zien en de locatie van het spoor. De stationsstraat is in de huidige situatie nog in tact. Als we de oude spoorlijn op de huidige situatie projecteren, zien we nog beperkte restanten van de ligging ervan in het groen naast de N348.



Figuur 4.95 Voormalig station in Lemelerveld en de historische kaart, met duidelijk zichtbaar het voormalige spoor dat richting de fabriek afbuigt naar het oosten (de Stationsstraat).

Maatregelen voor het ontwerp

- Verwijderen van drie aansluitingen
- Aanplant van enkele bomen, ter plaatse van de huidige op-/afritten
- Kappen van bomen
- Aanplant van de landschapshaag

4.2.3 Bouwstenen 8: Aansluiting Lemelerveld Noord

Omschrijving van de opgave

Ten noorden van Lemelerveld komt een nieuwe aansluiting van de parallelweg met de N348.



Figuur 4.16 Locatie van de nieuwe aansluiting, aantakkend vanuit de oostkant. Kijkrichting is naar het noorden gericht.

Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

De locatie van deze bouwsteen ligt in een overgangsgedebied van de kern van het dorp naar het landelijk gebied. Hiermee wordt een duidelijke entree van Lemelerveld beoogd. Bij de entrees van het dorp, wordt de keuze gemaakt op de doorgaande weg te blijven, of af te slaan richting Lemelerveld.

De parallelstructuur aan de westzijde ligt naast de provinciale weg en is aan beide zijden voorzien van laanbeplanting met eiken. Aan de oostzijde ligt op een afstand van ongeveer 50 m een weg, waar op onregelmatige afstand eiken staan. Om de structuur te versterken wordt deze verdicht.

Tekstuele toelichting op ontwerp




Deze bouwsteen bevat het kruispunt dat het onderliggende wegennet verbindt met de N348. De kruising is in samenhang met bouwsteen 6 vormgegeven en wordt mede daardoor een herkenningspunt voor Lemelerveld. De heg is vanaf het noorden gezien een constant element in het wegprofiel.

Aan de westzijde (op tekening bovenin) is een aarden wal gesitueerd. Dit, om te voorkomen dat koplampen in de naastgelegen woningen schijnen. Deze wordt gecombineerd, gelijkvormig als bouwsteen 6, met een schanskorf. De eenheid in vormgeving van beide bouwstenen is leidend. Een aantal bomen moet vanwege de aanleg van het kruispunt gekapt worden (transparant weergegeven). Aan de oostkant wordt het bomenbestand langs de Vilsterstraat verdicht met lindes (lichtgroen weergegeven).



Figuur 4.17 Nieuwe situatie voor bouwsteen 8 – entree van Lemelerveld

Maatregelen voor het ontwerp

-  Wegontwerp
-  Ontwerp van de aarden wal met schanskorf en belettering
-  Verwijderen van bomen
-  Bepantingsplan voor aanplant van bomen
-  Sloten aanleggen
-  Afstemming met ontwerp van bouwsteen 6

4.3 Noord – bouwstenen 9 en 10**4.3.1 Bouwsteen 9: Afsluiting Langsweg en Oude Dijk***Omschrijving van de opgave*

De oversteek bij de Langsweg en de Oude Dijk worden opgeheven, vanwege de verkeersonveilige situatie. Daarnaast wordt de Oude Dijk verhard, daar waar dat nodig is. De bereikbaarheid van de woningen blijft gegarandeerd.



Figuur 4.108 Af te sluiten oversteken. Kijkrichting is naar het noorden gericht




Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

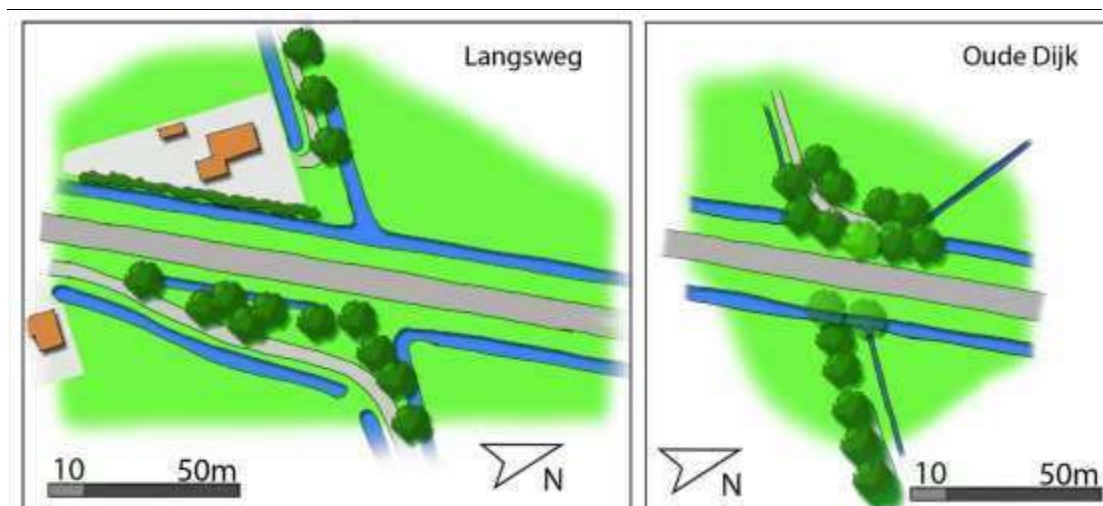
Deze locatie ligt op de grens van de jonge heide ontginningen landschap en het landschap van de flieren en de maten. De N348 wordt hier niet met bomen begeleid. De parallelwegen daarentegen wel.

Tekstuele toelichting op ontwerp

Deze twee locaties vragen om een nette afronding van beide zijden, rekening houdend met de wensen van direct aanwonenden die de weg in gebruik hebben.

Maatregelen voor het ontwerp

-  Asfalt verwijderen
-  Bomen aanplanten
-  Sloten laten aansluiten

Schets van de nieuwe situatie

Figuur 4.19 Nieuwe situatie voor bouwsteen 9; twee oversteken worden afgesloten

4.3.2 Bouwsteen 10: Tunnel, afsluiten van twee oversteken en parallelweg

Omschrijving van de opgave

De gelijkvloerse oversteken bij de Dalmsholterdijk en de Achterveldsweg worden opgeheven. Er wordt een tunnel gerealiseerd, die de parallelwegen ontsluit. Aan de westzijde wordt een deel nieuwe parallelweg aangelegd.



Figuur 4.20 Locatie van het nieuwe knooppunt met tunnel. Kijkrichting is naar het noorden gericht.

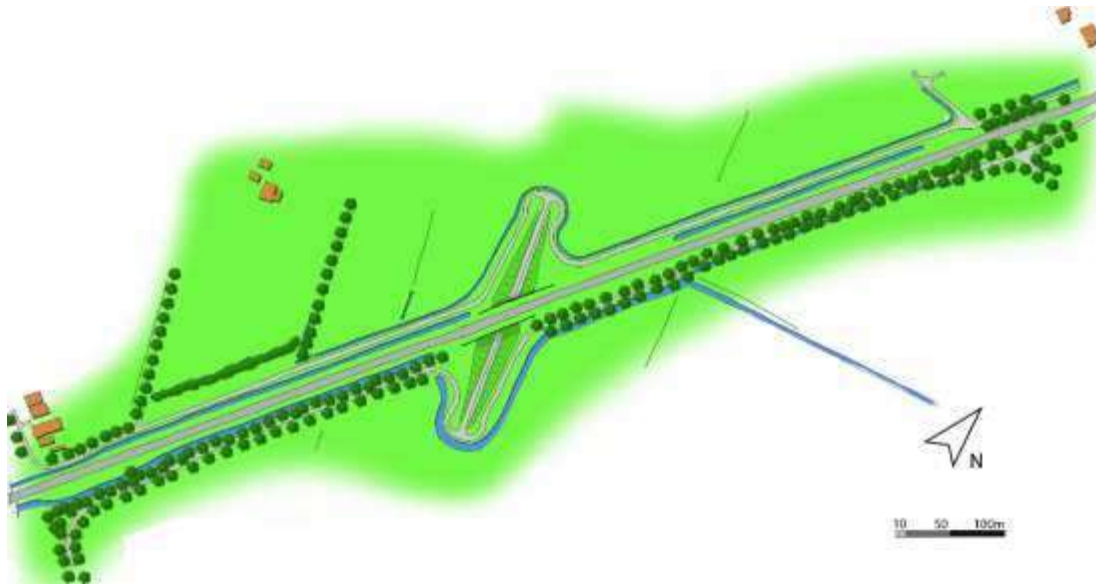
Omschrijving en landschappelijke en ecologische kwaliteiten

De N348 doorkruist hier het flierenlandschap. De openheid en vergezichten zijn hier karakteristiek. De parallelweg aan de oostzijde wordt in de huidige situatie aan twee zijden begeleid door rijen bomen. Ten oosten van de weg liggen op een aantal kilometer afstand, het stuwwalcomplex van de Archemerberg.

Bouwsteen 10 ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Bij het verder uitwerken van deze locatie, zullen maatregelen getroffen moeten worden om migratie van fauna mogelijk te maken.

Dit gebeurt in afstemming met het te ontwikkelen ecoduct ten noorden van bouwsteen 10 (zie landschapsplankaart, figuur 3.2).

Schets van de nieuwe situatie



Figuur 4.21_Nieuwe situatie in bouwsteen 10

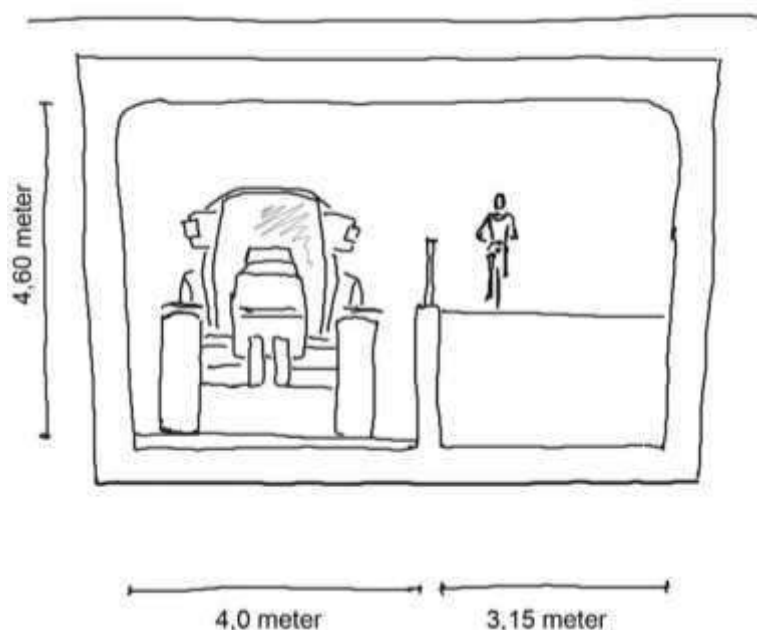
Gelijk aan de tunnel van bouwsteen 5, daalt de fietser minder ver dan het gemotoriseerd verkeer. Het principeprofiel voor de tunnel is in onderstaande afbeelding weergegeven.

Tekstuele toelichting op ontwerp

Beginnend in het zuiden; de parallelwegen Dalmsholterdijk worden aan weerszijden netjes afgerond. Daar waar nu asfalt ligt, wordt de sloot doorgetrokken.

De parallelweg aan de westzijde wordt nieuw aangelegd om de ontsluiting naar de onderdoorgang mogelijk te maken. Aan de noordzijde sluit deze aan op de Deventerweg.

De onderdoorgang is in de richting van de verkaveling gesitueerd. Aan beide zijden steekt de tunnel ongeveer 120 meter het veld in. Net als bij bouwsteen 5 wordt ook dit kunstwerk eenvoudig in beeld vormgegeven. Aan de noordzijde van dit kunstwerk wordt de oversteek Achterveldseweg - Hogeveldeweg afgesloten.



Figuur 4.22 Principeprofiel van de tunnel

Het landschap tussen beide afsluitingen leent zich voor het vergroten van het contrast tussen enerzijds de openheid van het jonge heideontginningslandschap en anderzijds het besloten bos richting Ommen. Dit pleit voor het gefaseerd uitdunnen van het bomenbestand aan de oostzijde van de N348. In fase 2 zal de aanwezige onderbeplanting worden verwijderd. Daar waar de parallelweg is voorzien van enkelzijdige bomenlaan, worden deze verwijderd. In de loop van de jaren zullen bomen afsterven en niet vervangen worden. In de loop van de jaren wordt het beeld geleidelijk aan meer open, totdat er geen bomen meer staan op dit deel langs de N348.

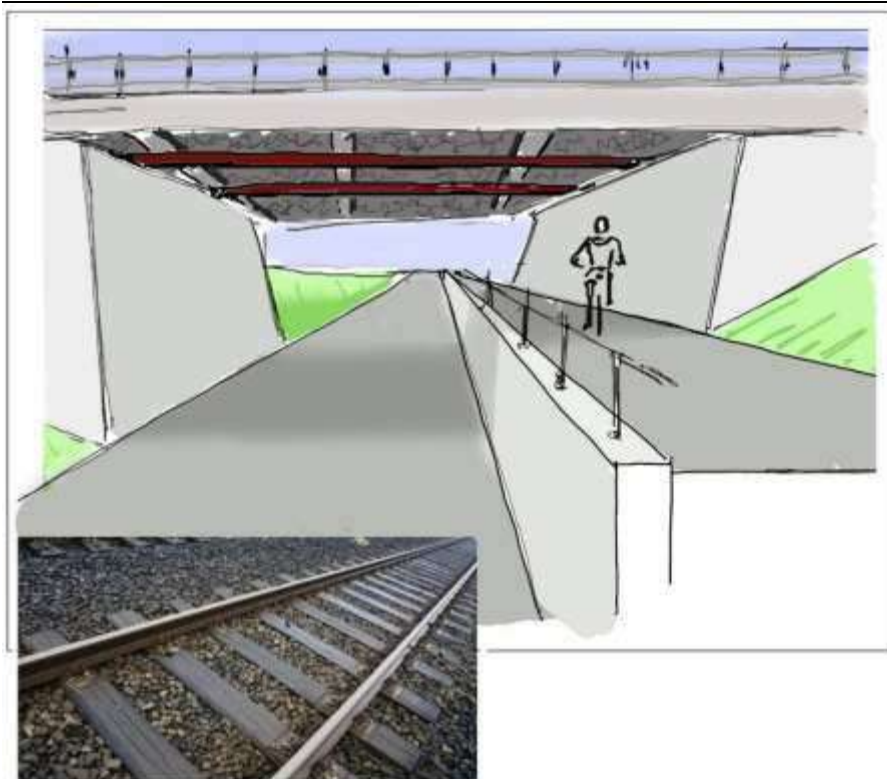
Een gevolg hiervan is bovendien dat het zicht op de Archemerberg wordt vergroot; een betekenisvol landschapselement in dit gebied.

Ten zuiden van bouwsteen 10 kruist de Vlierwaterleiding de N348. Op deze locatie wordt een faunapassage gerealiseerd. Afhankelijk van de hoeveelheid af te voeren water worden de afmetingen bepaald. Naast de waterdoorvoer zal ook een loopstrook voor fauna aanwezig moeten zijn.

Beeldkwaliteit van de tunnel

De onderdoorgang is in wezen een insnijding in het landschap; men bevindt zich, hoewel voor korte tijd, even onder maaiveld. Daar zien we aan het plafond een symbolische verbeelding van het voormalige tracé. Zodra men onder de N348 doorgaat, zien we de 'onderkant' van de N348, waar het spoor nog te vinden is. Alsof overal het spoor nog te vinden is, zodra men gaat graven.

Zo wordt er op een paar locaties langs de N348, zij het op subtiële wijze, verwezen naar het verdwenen verhaal van deze lijn in het landschap, in het bijzonder voor de passant in de omgeving van de provinciale weg. Men kan denken aan een symbolisch reliëf, een letterlijke uitvoering van een deel van een spoor, een verlichtingsplan wat hiernaar verwijst of een vormtaal en materiaal wat als stempel/patroon in de kunstwerken terugkomt. Ook de relingen langs de weg kunnen meedoen in deze verwijzing. In onderstaande afbeelding is dit beeld gevisualiseerd.



Figuur 4.113 Schematische weergave van het verwerken van de rails in het plafond van de tunnel

De beeldkwaliteit en architectonische vormgeving van de brug worden nader uitgewerkt in een volgend ontwerpstadium.

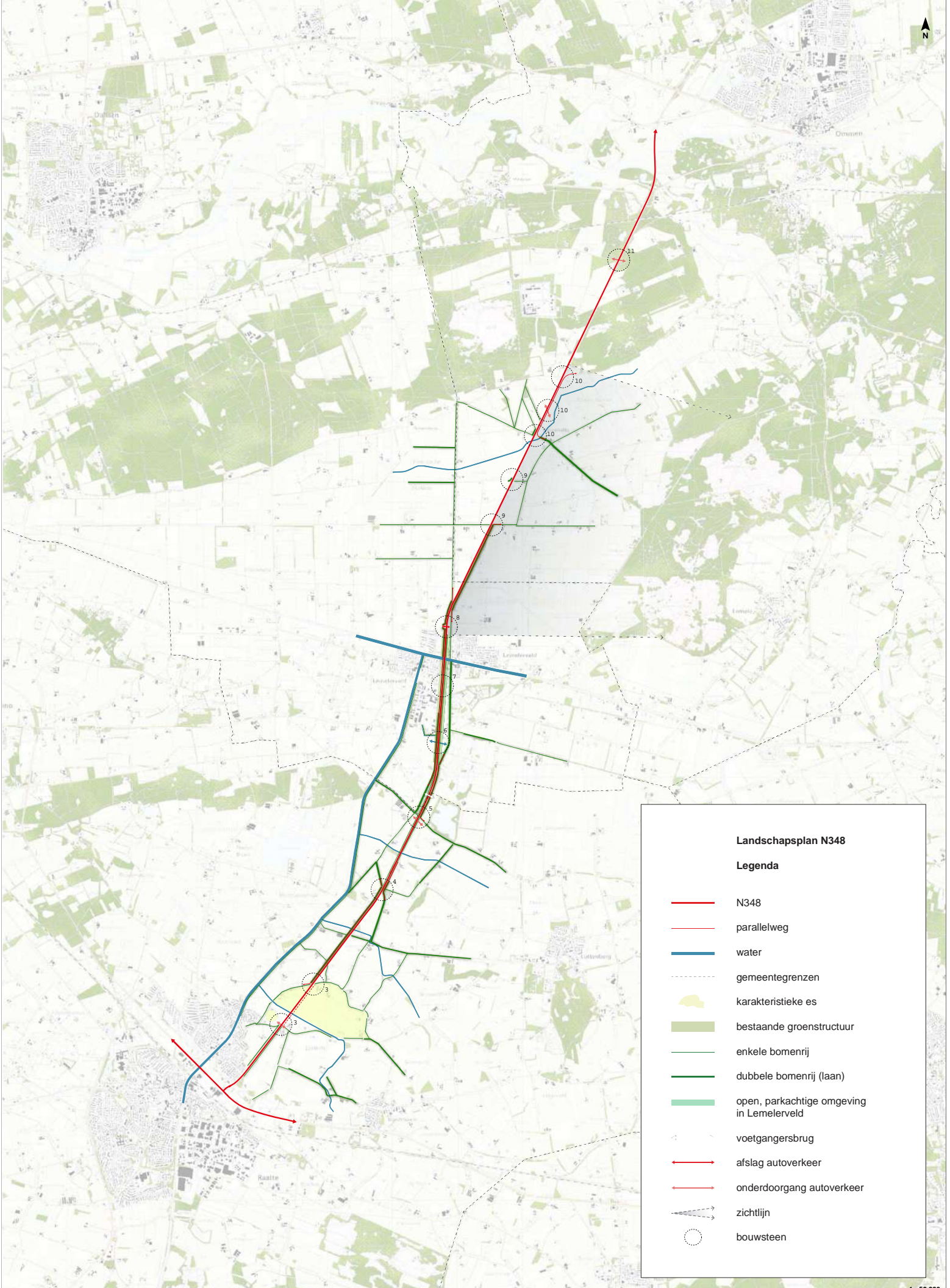
Maatregelen voor het ontwerp

- Aanleg parallelweg
- Ontwerp kunstwerk
- Verwijderen van de onderbeplanting
- Aanbrengen van de faunapassage
- Verleggen Vlierwaterleiding

Bijlage








1

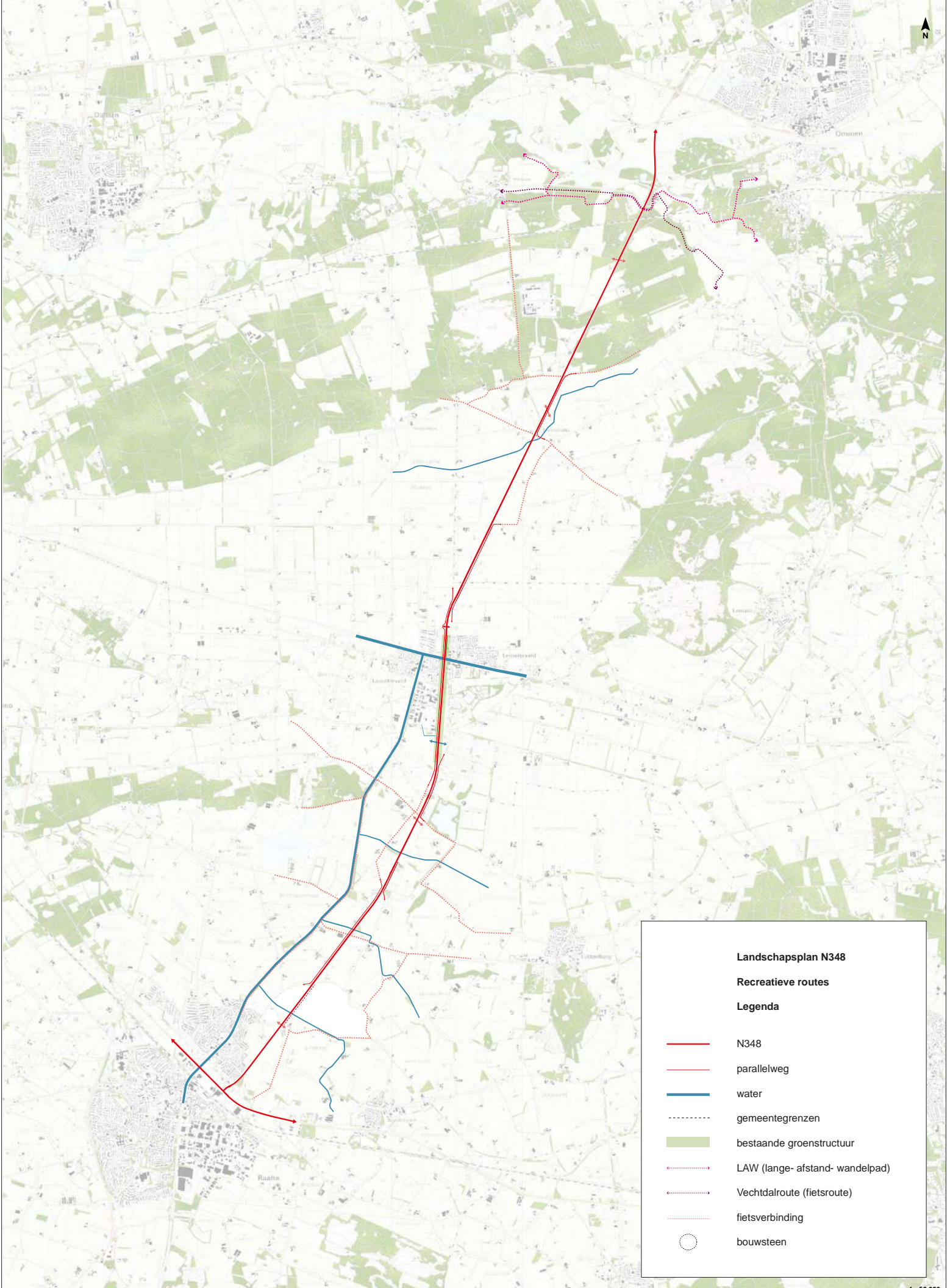
Kaarten N348 Landschapsplan op hooflijnen












Landschapsplan N348

Legenda

-  N348
-  parallelweg
-  water
-  gemeentegrenzen
-  karakteristieke es
-  bestaande groenstructuur
-  enkele bomenrij
-  dubbele bomenrij (laan)
-  open, parkachtige omgeving in Lemelerveld
-  voetgangersbrug
-  afslag autoverkeer
-  onderdoorgang autoverkeer
-  zichtlijn
-  bouwsteen



Landschapsplan N348
Recreatieve routes
Legenda

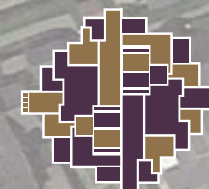
-  N348
-  parallelweg
-  water
-  gemeentegrenzen
-  bestaande groenstructuur
-  LAW (lange- afstand- wandelpad)
-  Vechtdalroute (fietsroute)
-  fietsverbinding
-  bouwsteen

1 : 50.000

Bijlage 13 Beeldkwaliteitsplan Nieuwleusen Agnietencollege

NIEUWLEUSEN AGNIETENCOLLEGE beeldkwaliteitsplan

september 2020



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU



Nieuwleusen Agnietencollege

beeldkwaliteitsplan

COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan 'Agnietencollege'
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Projectwethouder	André Schuurman
Ambtelijke projectleider	Henk Lammertsen
Opdrachtnemer	The Citadel Company Architectenbureau L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino 0572 - 763 744 www.thecitadelcompany.com Projectleden: Cynthia van den Brom, <i>architect</i> Kathinka Hoek, <i>stedenbouwkundige</i> Lisanne Gerritzen, <i>landschapontwerper</i>
Datum	14 september 2020



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	
1.2 Doelstelling	
1.3 Wettelijk kader	
2 DE LOCATIE	7
2.1 Impressie omgeving	
2.2 Ruimtelijke kenmerken	
2.3 Welstandsnota	
3 STEDENBOUWKUNDIGPLAN	9
4 BEELDKWALITEITSPAN	11
4.1 Doelstelling	
4.2 Roolijn en oriëntatie	
4.3 Bouwhoogte en kapvorm	
4.4 Accenten	
4.5 Architectuur en materialisatie	
5 GROEN	21
5.1 Erfscheidingen	
5.2 Openbare ruimte	
5.3 Straatprofiel	



Luchtfoto Nieuwleusen, zomer 2018, bron: Atlas van Overijssel

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van het terrein van het voormalig Agnietencollege aan de Zwaluwlaan in Nieuwleusen. Het schoolgebouw wordt gesloopt. Op deze locatie wordt een woonwijk voor 12 woningen gerealiseerd.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan dat de gemeente Dalfsen samen met een architectenbureau en belanghebbende bureaus voor het terrein van het Agnietencollege heeft opgesteld. Het nieuwbouwplan krijgt een eigentijdse uitstraling en zal zich daarmee duidelijk onderscheiden ten opzichte van de omgeving. De overgangen van deze inbreiding naar de omgeving dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Er is daarom gezocht naar de juiste balans tussen een sterke eigen identiteit en aansluiting op de omgeving.

1.2 Doelstelling

Bij de ontwikkeling van het terrein van het voormalige Agnietencollege wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een woonwijk worden met een eigen uitstraling waar de toekomstige bewoners kunnen genieten van de privacy op hun woonkavel en tegelijkertijd van hun groene omgeving.

De gemeente Dalfsen stuurt bij elke ruimtelijke ontwikkeling aan op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Ook worden er uitspraken gedaan over het straatprofiel, de erfscheidingen en de openbare ruimte van de nieuwe wijk. Dit beeldkwaliteitsplan is daarbij leidende voor de toetsing van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor eigen inbreng. Maar om de overkoepelende ruimtelijke kwaliteit te garanderen en onderlinge samenhang te creëren zijn er diverse criteria gesteld.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het leidende document voor het nog op te stellen ontwerp inrichtingsplan.

Naast de gestelde criteria voor de bouwwerken worden er ook criteria gesteld aan het groen en de materialisatie in het plan. Dit gaat in dit geval specifiek over de erfafscheidingen, het straatprofiel en de openbare ruimte. Dit zorgt voor sterke samenhang en ruimtelijke eenheid in de wijk.

1.3 Wettelijk kader

Het plangebied is in de welstandsnota onder 'waardering kernen' aangemerkt als 'bebouwing in/aan het groen'. De daarbij gegeven waardering is onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een nieuwe woonwijk zoals voorheen omschreven. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.



aangrenzende percelen aan de westelijke zijde



de ruimtelijke opzet en profilering van de Zwaluwlaan



de aangrenzende watergang en fietspad aan noordzijde



de aangrenzende groensingel/wadi aan de oostelijke zijde



het aangrenzende fietspad/sportterrein aan de oost- en noordzijde

2. De locatie

2.1 Impressie omgeving

Het projectgebied is gelegen in het zuidelijke deel van het dorp Nieuwleusen en grenst aan het sportveldencomplex. Deze bestaat uit een cluster aan overdekte en openlucht-sportfaciliteiten die de noordelijke en zuidelijke helft van het dorp met elkaar verbinden. Langs de oostzijde van het projectgebied loopt een groene parkzone met daar doorheen een belangrijke doorgaande route voor het langzame verkeer.

2.2 Ruimtelijke kenmerken

De wijk is eind jaren 80, begin jaren 90 ontwikkeld als uitleg van het noordelijke deel van het dorp. Het beeld in architectuur is uniform, baksteen met zachte roze en gele tinten en grijs bruine betonpannen.

2.3 Inspiratie

Op de nieuwe locatie is er bewust voor gekozen om af te wijken van het beeld van de bestaande wijk. De nieuwe inbreiding heeft een sterke eigen identiteit maar is door een zorgvuldige ruimtelijke inpassing toch onderdeel van de omgeving. De architectuur van de nieuwe woningen is fris en eigentijds en geïnspireerd op het primaire archetype van een huis ter benadrukking van het principe "huizen in het groen".

2.4 Welstandsnota

De Welstandsnota van Dalfsen geeft een eerste kader voor de nieuwe inbreiding en zegt over de woonwijken het volgende (met grijs aangegeven op de rechtekening):

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast en daarmee niet bepalend voor de specifieke waarden van Nieuwleusen.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het beeld van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de sterke structuren maken dat dit het beeld van de wijken niet op grote schaal heeft veranderd.
- Het kleur- en materiaalgebruik is divers, maar bestaat hoofdzakelijk in rood-bruine tinten met oranje en antraciete daken.





3. Stedenbouwkundig plan

Het plan bestaat uit één gezamenlijk hof dat wordt ontsloten via de Zwaluwlaan. De woningen zijn met de voorzijde gericht op het hof en hebben aan de achterzijde een zachte overgang richting de openbare ruimte.

In de opzet hebben alle woningen dezelfde oriëntatie richting de centrale groen ruimte. De rooilijn tussen de woningen varieert waardoor er een speels en gevarieerd beeld ontstaat.

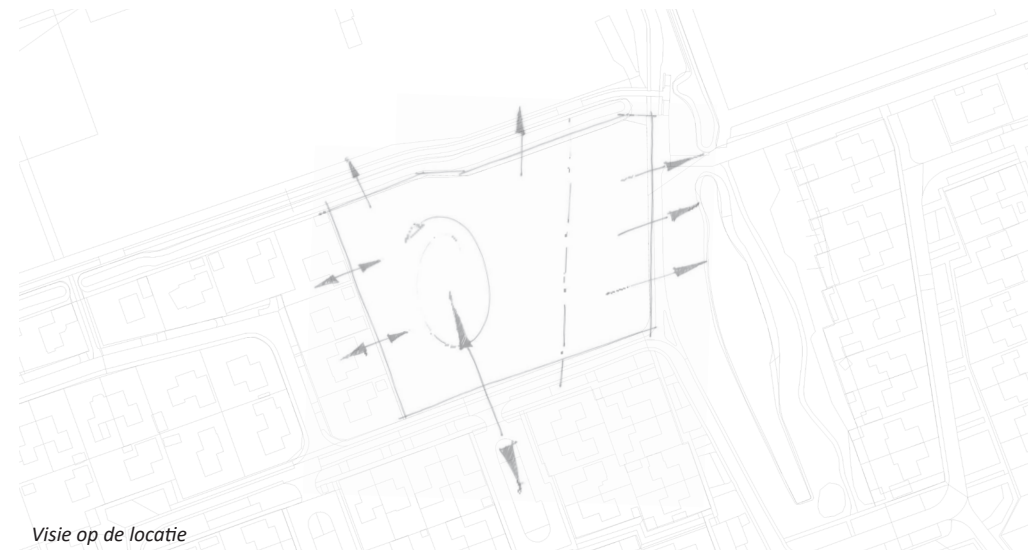
De opzet van de verkaveling is groen en ruim. Er zit veel lucht tussen de kavels en richting de erfgrenzen. Het groene hof geeft lucht in de centrale ruimte waar iedereen samen komt. Daarnaast is er een groep bestaande bomen die in een afgesloten groenzone worden opgenomen. Deze zone is niet openbaar toegankelijk.

In het plan hebben de woningen een statig karakter wat aansluit bij het hogere segment. Door het toepassen van hoge stijl dakkappen en witte vlakken in het metselwerk ontstaat een hoogwaardige uitstraling.

Uitgangspunt in het plan is dat het hofje één familie is waarbij elke woning zijn eigen individuele karakter krijgt. In typologie is een duidelijk onderscheid in de verkaveling met vrijstaande woningen aan de westelijke en noordelijke kant en de twee onder één kappers aan de oostelijke zijde. Om er voor te zorgen dat er bij de twee onder één kappers niet één groot en grof volume ontstaat wordt er extra geleiding in de gevel aangebracht. Dit kan door het plaatsen van een dubbele dwarskap of een verspringing in de gevel zodat ook deze woningen hun eigen individuele karakter krijgen (zie par 4.2).

In het plan is gekozen voor een eenheid in materiaal en kleurgebruik. Daarbij is er door te spelen met accenten ruimte voor eigen expressie waardoor elke woning binnen de familie zijn eigen individuele karakter krijgt.

De groene erfafscheidingen zorgen voor een groen karakter en dragen bij aan de dorps sfeer. Door in het plan een deel van de bestaande bomen in te passen ontstaat een volwassen groenbeeld waardoor de wijk op gaat in de bestaande omgeving.



Visie op de locatie



3D impressie



- Verspringende rooilijn
 minimale verspringing van 0,5 meter

- Sterk verspringende rooilijn
 bij draaien van dwars- naar langskap
 minimale verspringing 3 meter

- Maximale rooilijn
 voorgevel minimaal 5 meter uit de erfrens

- Zijgevel grenzend aan openbare ruimte
 minimaal 5 meter uit de erfrens

- Zijgevel grenzend aan andere kavel
 minimaal 4 meter uit erfrens

- Entreezijde

- Grens zone bijgebouwen
 bijgebouwen en carports moeten 3 meter
 achter de rooilijn worden geplaatst en
 binnen de woonbestemming blijven

4. Beeldkwaliteitsplan

4.1 Doelstelling

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats inspiratie bieden, mogelijkheden tonen en ruimte laten voor eigen inbreng om de locatie tot een hoogwaardig plan te maken. Om daarbij de overkoepelende ruimtelijke kwaliteit te garanderen en onderlinge samenhang te creëren zijn er diverse criteria gesteld. Bij de interpretatie van de criteria moeten de achterliggende bedoelingen niet uit het oog worden verloren.

4.2 Rooilijnen en oriëntatie

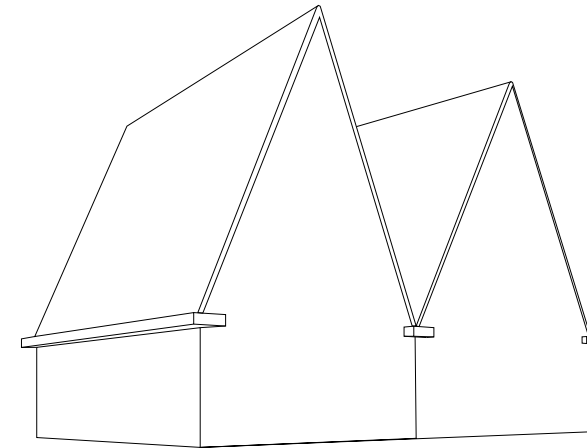
De opzet van het plan is speels en gevarieerd. Om dit beeld te realiseren is er gekozen voor een verspringende rooilijn. Hierdoor ontstaat binnen het hofje steeds weer een ander perspectief.

Om wandvorming te voorkomen bij de twee onder één kappers is gekozen voor een verspringende rooilijn. Dit betekent dat twee geschakelde woningen een doorbreking in het gevelvlak hebben. Dit kan ten eerste door de toepassing van een dubbele dwarskap. Een tweede optie is het draaien van één van beide woningen in de langsrichting. Deze moet dan wel 3 meter achter de voorgevel van de kopse woning worden geplaatst.

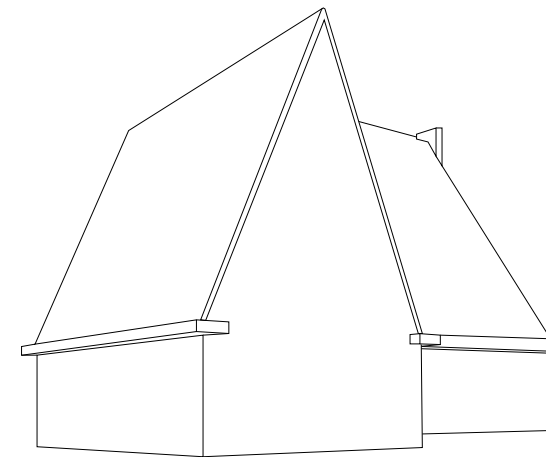
De afstand van het hoofdgebouw is vastgelegd om het beeld van lucht en ruimte te handhaven dat past bij een locatie in het hogere segment. Richting het centrale hofje wordt voor de voorgevel een minimale maat van 5 meter gehanteerd tot aan de erfgras. Hierdoor is er ook voldoende maat voor een groene voortuin. Waar de woningen met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen is deze afstand 5 meter. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen worden opgenomen in de tuin. Tussen de woningen moet er minimaal 4 meter worden vrijgehouden tot de erfgras zodat de groene ruimte tussen de woningen door de tuin in loopt.

De entrees liggen aan de zijkant van de woning. Dit biedt de mogelijkheid om in combinatie met de steile kap een verbijzondering in de entree aan te brengen. Bij de vrijstaande woningen liggen de entrees allemaal aan één zijde. Daarmee wordt voorkomen dat er tussen twee woningen een brede verharde oprit ontstaat.

Bijgebouwen en carports moeten 3 meter achter de rooilijn worden geplaatst en binnen de woonbestemming blijven.



Twee onder één kapper met dubbele dwarskap



Twee onder één kapper met een combinatie van een dwars- en een langskap waarbij de langskap 5 meter achter de voorgevel van de kopse woning is geplaatst



- Bouwhoogte
 minimale bouwhoogte 9 meter, maximale
 bouwhoogte 11 meter, minimale goot-
 hoogte 2,5 meter, maximale goothoogte 4
 meter

- dwarskap mag draaien naar langskap

- Kaprichting
 dwarskap minimaal 50 graden

- - - - -
 optionele langskap minimaal
 50 graden

- ↓
 geen overstek op kopgevel, zijgevel met
 verplichte bakgoot

- ↓
 bij dwarsgevel geen overstek op zijge-
 vel, kopgevel met verplichte bakgoot

4.3 Bouwhoogte en kapvorm

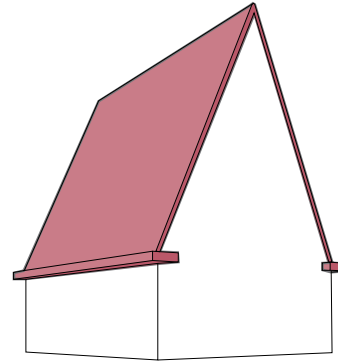
De woningen hebben een statig karakter en wijken duidelijk af van de omgeving. Dit karakter komt naar voren in de ranke vorm van de volumes met een steile hoge kap. De stijl verwijst naar woningen uit begin 20e eeuw maar de stijl is modern en eigentijds.

De steile en hoog dit is vastgelegd in de nokhoogte van minimaal 9 en maximaal 11 meter hoog. De helling van het dak moet minimaal 50 graden bedragen.

De goot onderaan de kap sluit aan op de karakteristiek van het landelijk gebied en is uitgesproken van vorm door hem als bakgoot vorm te geven. Door deze brede goot ontstaat er balans tussen de horizontale en verticale elementen in de gevel. De goot mag op maximaal 4 meter hoogte zitten en is bevestigd aan de langsgevel.

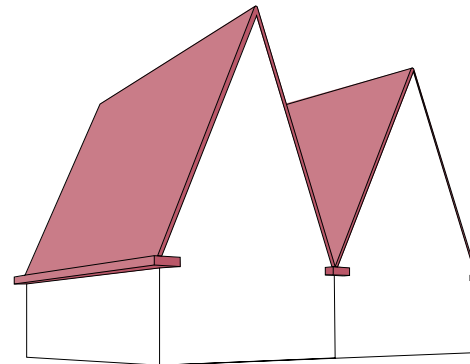
Aan de voorzijde heeft het dak geen overstek. Hierdoor blijft de voorgevel hoog en rijzig en wordt voorkomen dat er een zware 'hoed' op het huis komt.

Het bijgebouw (waaronder ook de carport valt) mag plat of met kap worden uitgevoerd. Beide dakvormen moeten dezelfde vormtaal hebben als het hoofdgebouw. Bij toepassing van een kap moet de kaprichting gelijk zijn aan het hoofdgebouw.



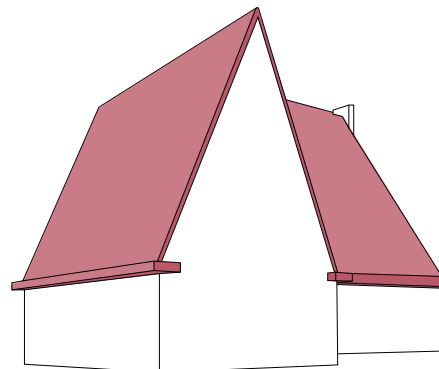
Vrijstaande woning met dwarskap

- * steile kap
- * kopgevel richting de weg
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



Twee onder één kap optie 1

- * steile kap
- * kopgevel richting de weg
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



Twee onder één kap optie 2

- * steile kap
- * combinatie tussen langs- en dwarskap
- * dwarse gevel is terugliggend
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



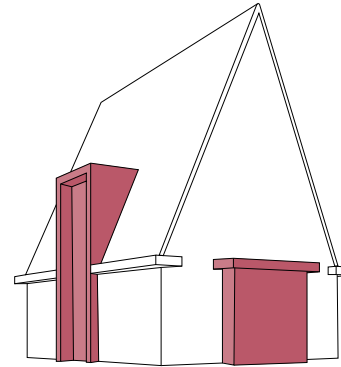
Bouwingsaccent zoals uitbouw,
hoekraam of bloemkozijn bij zijgevel
grenzend aan openbare ruimte

4.4 Accenten

Om levendigheid en diepte in de gevels te brengen is het mogelijk om accenten aan te brengen. Deze versterken het individuele karakter van de woningen en brengen variatie in het totale beeld.

Deze verbijzondering in de gevels zijn op alle plekken mogelijk maar zijn op een aantal beeldbepalende plekken verplicht. Het gaat daarbij om langsgevels die grenzen aan de openbare ruimte. Gevelopeningen dragen hier niet alleen bij aan de oriëntatie maar dragen ook bij aan het gevoel van sociale veiligheid door zicht en licht vanuit de woningen op de straat.

Bebouwingsaccenten kunnen uitbouwen zoals erkers zijn maar ook een hoekraam of bloemkozijn. De vormgeving en materialisering moet daarbij eigentijds zijn maar moet wel aansluiten op de architectuur van de woning.



impressie hoekraam



impressie bloemkozijn



impressie verbijzonderde entree



impressie horizontale dakkapel



impressie verlengde schoorsteen

Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie.



Referentie uitstraling, bron: villa's Vlijmen



Referentie uitstraling, bron: villa's Vlijmen



Referentie keimwerk gecombineerd met metselwerk, bron: Stadshagen Mix architecten



Referentie verbijzonderde entree met stijl dwarskap, bron: Ermelo wonen in de Driesprong



Referentie dubbele dwarskap met stijl dwarskap, bron: Ermelo wonen in de Driesprong

4.5 Architectuur en materialisatie

De woningen hebben de uitstraling van een statige dorpswoning en wijken af van hun omgeving. Dit komt sterk naar voren in de materialisering van de woning.

Door te kiezen voor een witte gevel ontstaat een luxe uitstraling. Het is daarbij mogelijk een accent aan te brengen in het metselwerk maar de hoofdkleur is wit. De eis is dan ook dat minimaal 50% gekeimd (of gestuct) moet zijn. Dit percentage geldt per individuele woning. In het geval van een twee onder één kapper is het dus niet mogelijk één woning 100% rood uit te voeren en de andere 100% wit. Ook dan moeten beide minimaal voor 50% wit zijn.

Het accent moet een duidelijk contrast vormen met de rest van de gevel. Daarom is er in het metselwerk gekozen voor een rood/bruin genuanceerde baksteen met een donkere voeg. Accenten kunnen gezocht worden in het benadrukken van een verspringing, uitbouw maar ook een band of vlak in de gevel. Aan de rechterzijde zijn voor de materialisatie een aantal impressies opgenomen. Alternatieven zijn mogelijk maar moeten wel gelijkwaardig zijn in kleurnuance en uitstraling.

De voorgevel is hoog en rijzig. Een belangrijk onderdeel van de vormgeving vormen de gevelopeningen. Deze moeten verticaal worden georiënteerd waardoor de uitstraling van een statige gevel wordt bevorderd. In het totale beeld van de woning moet er een evenwichtig spel ontstaan tussen horizontale en verticale elementen.

De daken worden afgedekt in met een keramische dakpan in de kleur antraciet. Deze mogen zowel vlak als golvend worden uitgevoerd. De pan mag niet glanzend zijn uitgevoerd. Wanneer er zonnepanelen worden toegepast moeten deze zorgvuldig worden opgenomen in het dakvlak.

De bijgebouwen zijn in dezelfde stijl als het hoofdgebouw en moeten in baksteen worden uitgevoerd. Dit mag in rood baksteen maar ook in keimwerk.

Wanneer hier wordt gekozen voor een plat dak moet deze een overstek hebben gelijk aan de bakgoot zodat er eenheid ontstaat.

Bij het toepassen van een zadeldak mag deze een afwijkende hellingshoek hoek als het hoofdvolume. Deze moet afgedekt worden met dezelfde pannen als het hoofdgebouw en afgewerkt met een bakgoot.





Erfafscheiding buitenrand
 minimaal 1,20 meter, maximaal 1,80
 meter hoge haag (eigen beheer)



Nieuwe groene erfafscheiding ('kant en
 klaar heg principe') van minimaal 1,80
 meter hoog plaatsen in overleg met buren
 (eigen beheer)



Erfafscheiding voorzijde woningen
 veldesdoornhaag maximaal 1,00 meter
 hoog (eigen beheer)

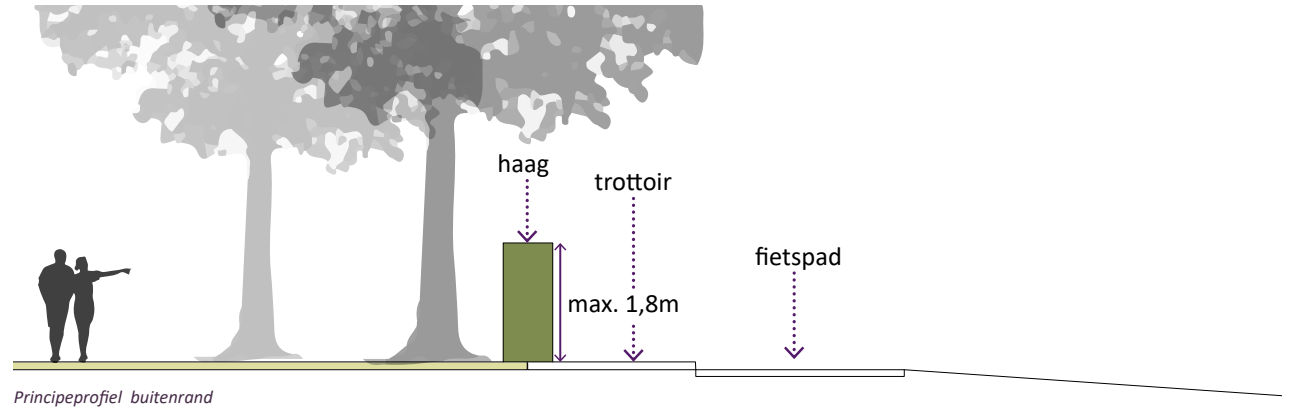


5. Groen

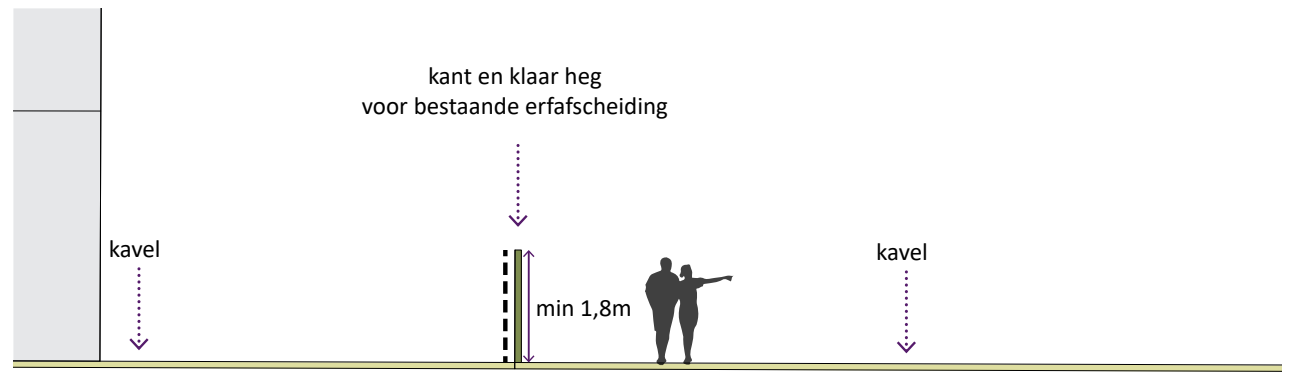
5.1 Erfafscheiding

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. Omdat de nieuwe ontwikkeling grenst aan diverse maatschappelijke en openbare ruimtes, vragen de randen om een zorgvuldige groene inpassing. Ook het feit dat er sturing wordt gegeven aan een wijkje met een geheel eigen identiteit en karakter worden er ook richtlijnen meegegeven voor de interne openbare ruimte van de wijk en de uitstraling van het straatprofiel.

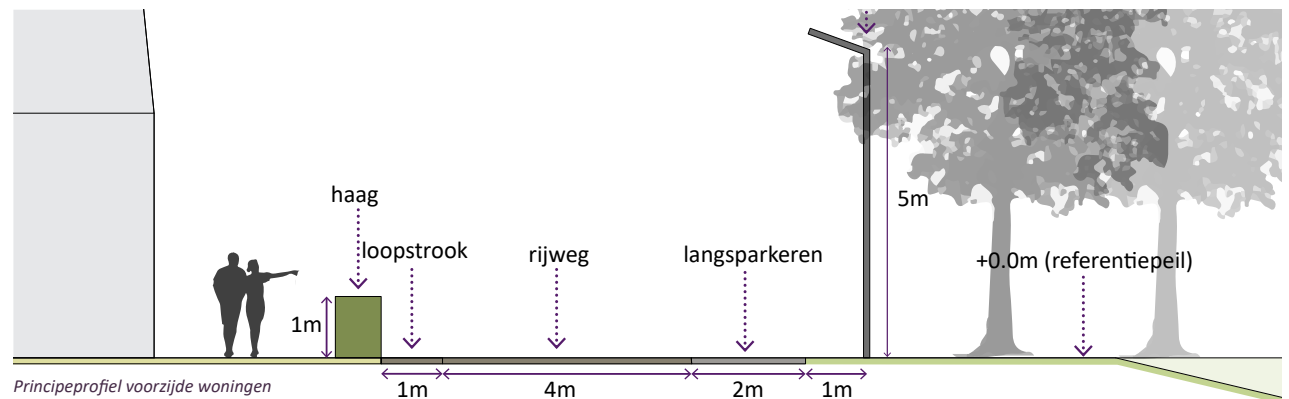
Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt in drie verschillende uitvoeringen, namelijk de erfafscheiding buitenrand (zijde sportveld, Koningin Wilhelminalaan en Zwaluwlaan), de erfafscheiding aangrenzend aan achtertuinen Kievitlaan en de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen.



Principeprofiel buitenrand



Principeprofiel aangrenzend Kievitlaan



Principeprofiel voorzijde woningen



5.2 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte wordt er onderscheid gemaakt in twee verschillende gebieden, namelijk, het groene hof in het hart van de wijk en de niet openbaar toegankelijke groenzone met de bestaande (te handhaven) bomen.

Het hofje in het hart van de wijk is een groene ontmoetingsplek die ruimte en lucht in de wijk brengt en ruimte biedt voor natuurlijke spelaanleidingen. Natuurlijke hoogte verschillen vormen een fraai aanzicht en bieden mogelijkheden voor spelaanleidingen. Nader ontwerp wordt samen met gemeente bepaald.

De groene zone bestaat uit een bosje met bestaande bomen en zal worden aangevuld met een paar nieuwe bomen en onderbeplanting. Deze plek is niet openbaar toegankelijk en biedt ruimte voor planten en dieren (zoals vlinders en egels). Bij de keuze van de beplantingssoorten en inrichting moet bij worden gedragen aan de biodiversiteit en versterking van de soortenrijkdom

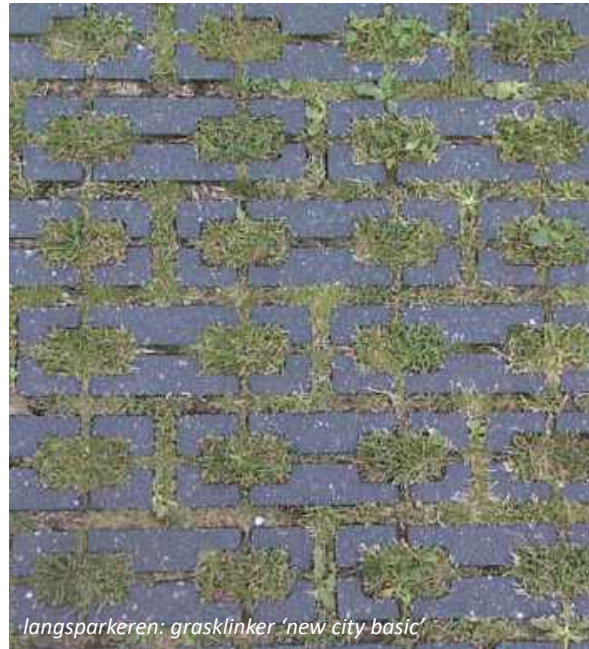
Na verkoop van alle kavels zal er in samenspraak met bewoners een groenplan met de gemeente worden opgesteld voor de exacte invulling van de openbare ruimte.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie.



materiaal en kleurstelling bestrating: gebakken klinker DF



langsparkeren: grasklinker 'new city basic'



moderne led variant "Light Well" passend in de wijk



langsparkeren: grasklinker 'new city basic'



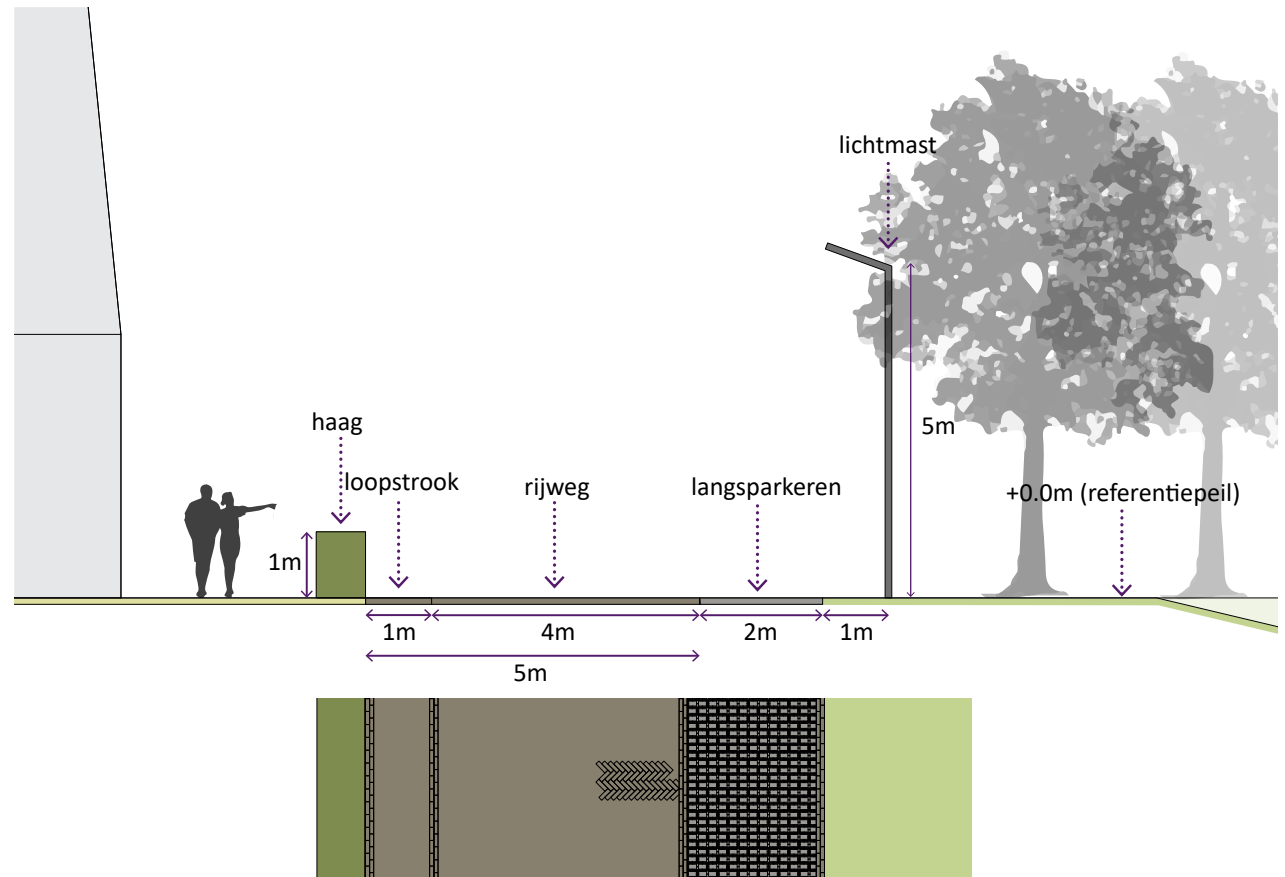
5.3 Straatprofiel

De openbare ruimte krijgt een eigen identiteit. Er is gekozen voor een afwijkende soort materialisatie en beplanting om dit te bereiken.

Straatprofiel

De volgende richtlijnen worden meegegeven voor het nieuwe straatprofiel:

- de breedte van het straatprofiel is 5 meter;
- binnen het straatprofiel is een verdeling gemaakt tussen een loopstrook en de daadwerkelijke rijweg. Deze bestaan beide uit dezelfde materialisering, maar is door verschillende straatverbanden zichtbaar gemaakt;
- de loopstrook is aangrenzend aan de kavels.
- aan de parkzone wordt pleksgewijs langsparkeren ingepast met een breedte van 2 meter;
- de materialisatie van de loopstrook/rijweg bestaat uit gebakken vormbakklinker dikformaat in diepe bruin/zwart tinten;
- de materialisatie van het langsparkeren bestaat uit grasklinkers, gelijk aan of vergelijkbaar met type 'new city basic';
- de verlichting staat 1 meter buiten het langsparkeren, en heeft een hoogte van circa 5 meter;
- De lichtmast is strak vormgegeven en is voorzien van led-verlichting, gelijk aan of vergelijkbaar met type mikado nano.



Principeprofiel woonstraat



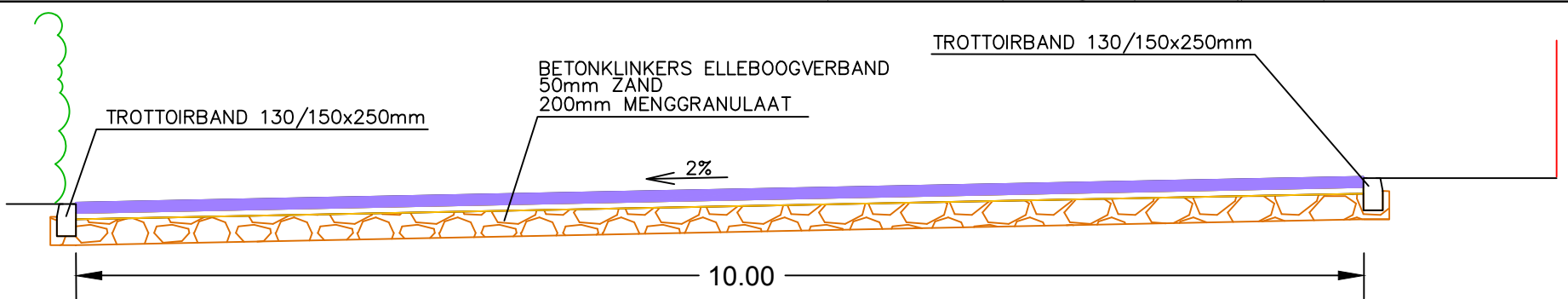
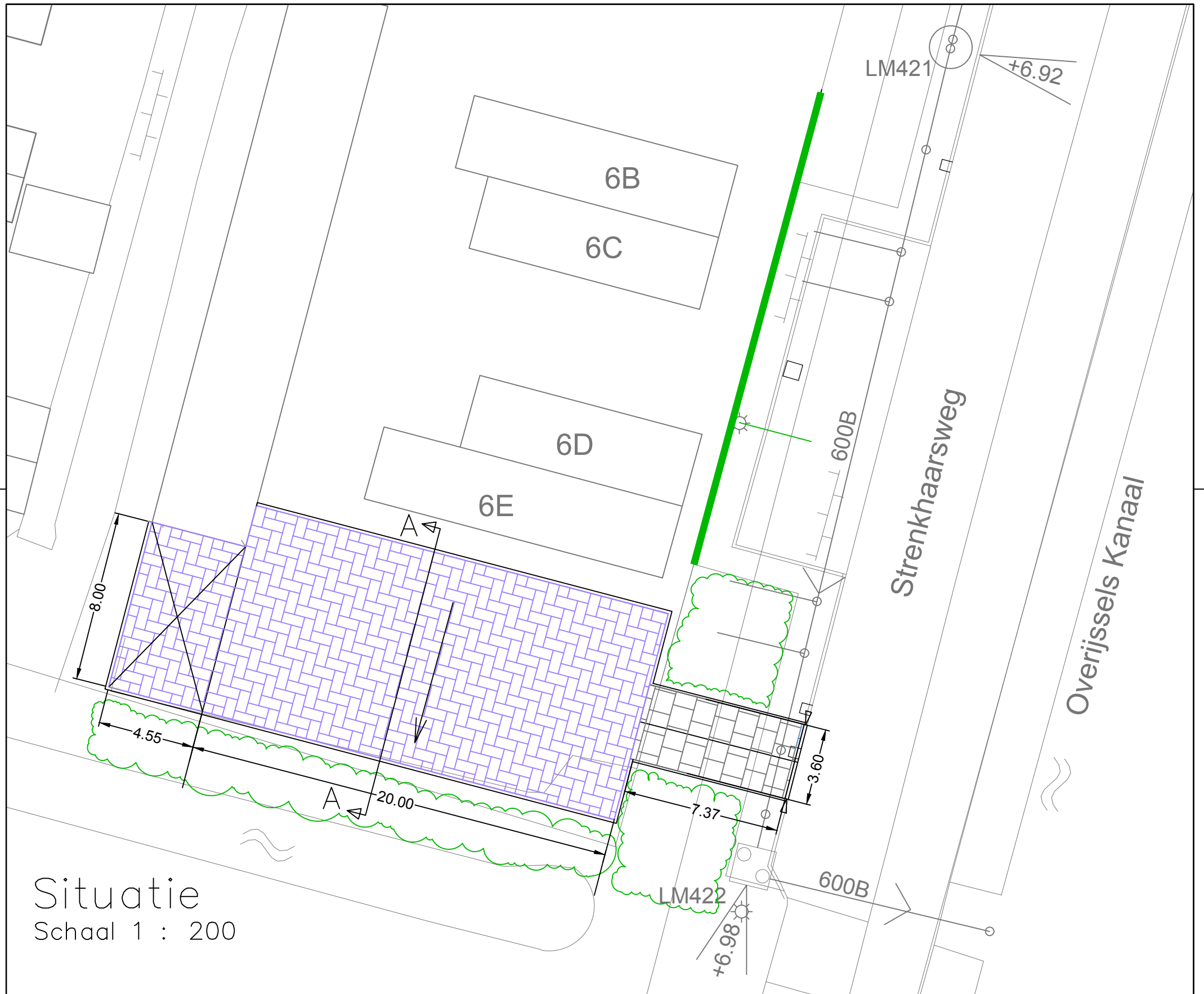
the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU

Bijlage 14 Erfinrichtingsplan Westerveen 39 en 39A



Bijlage 15 Inrichtingsplan Burgemeester Backxlaan 35

Bijlage 16 Herinrichting Woonwagenkamp Lemelerveld



Dwarsprofiel A-A
Schaal 1 : 50

0	21-09-2016	HS	EJOFL	Nieuwe tekening
Wijz.	Datum	Get.	Gec.	Aard van de wijzigingen
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl
Project: Lemelerveld Herinrichting Woonwagenkamp definitief			Getekend: HS	
			Gecontroleerd: EJOFL	
			Datum: 21-09-2016	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen			Schaal: 1:200	
			Formaat: Tek nr.: OB-WEG-P0616-0001	
Onderwerp: Wegen			A3	Status: Definitief



Bijlage 17 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling



De Koppeling

Beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan



Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Visie op het plangebied, kenmerken per deelgebied
 - 2.1 Twee deellocaties
 - 2.2 Nieuw Sallands erf Kanaaldijk-Noord
 - 2.3 Tolhuis bij kunstwerk Tolplaats Mölnhoek

1. Inleiding

In de Missie en Visie van de gemeente Dalfsen 2020 is aangegeven:

“In 2020 vormen groene duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van Dalfsen. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende en flexibele woonmilieus met bijzondere kwaliteiten. Hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen zijn uitgangspunt.”

Vanuit deze ambitie is tevens de visie voor de totale opwaardering van de kanaalzone in Lemelerveld opgesteld, te weten de ‘integrale ontwikkelingsvisie De blik op het kanaal van Lemelerveld’

De ambitie van bovenliggende beleidstukken van de gemeente voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit wordt voor locatie de Koppeling in dit beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitplan is onderverdeeld in meerdere deelgebieden. Deze deelgebieden hebben elk hun specifieke eigenschappen en kenmerken. Op basis van deze kenmerken zijn welstandscriteria opgesteld en is een erfinrichtingsplan uitgewerkt voor het plangedeelte aan de Kanaaldijk-Noord.

Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren. Niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van het openbaar groen en het aspect duurzaamheid, voor zover relevant voor de beeldkwaliteit, zijn een aantal eisen geformuleerd.

LEESWIJZER

Bouw- en inrichtingsplannen zullen worden getoetst aan de in dit Beeldkwaliteitplan gegeven welstandscriteria.

Opdrachtgevers, bouwers, architecten, aannemers en uitvoerders weten nu vooraf waaraan hun plannen moeten voldoen. Zij hebben daarbij de zekerheid dat niet alleen zijzelf, maar ook hun (toekomstige) burens aan dezelfde welstandscriteria moeten voldoen.



De Koppeling: de ontbrekende schakel in het kanaallint

Welstandscriteria

Inclusief erf- en perceelsinrichting

- 2.1 Twee deellocaties
- 2.2 Nieuw Sallands erf Kanaaldijk-Noord
- 2.3 Tolhuis bij kunstwerk Tolplaats Mölnhoek

2.1 Twee deellocaties

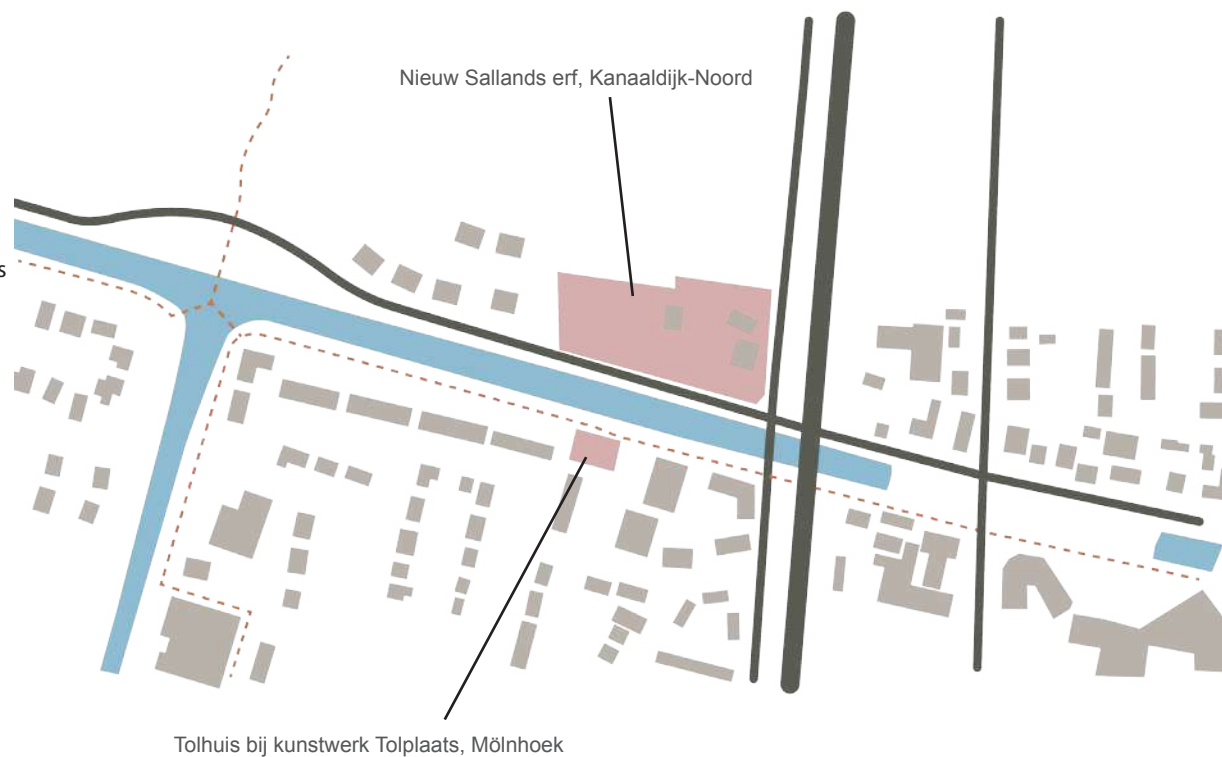
Globale Situering Nieuwe Bebouwing

De twee locaties vormen een stedenbouwkundige koppeling tussen het centrumgebied van Lemelerveld en de aangrenzende woonwijken langs het kanaal. Deze twee ruimtelijke invullingen zijn gewenst om de continuïteit van de lintbebouwing aan het kanaal te versterken. Dit in lijn met de kanaalvisie, gericht op de totale opwaardering van de kanaalzone in Lemelerveld.

Twee Plekken, Twee Karakters

Het nieuw sallands erf vormt momenteel een open groene plek tussen de Sukerbietenbrug en de nieuwe landen I en II. Voor deze plek is gezocht naar een invulling die enerzijds past bij het groene karakter maar daarnaast wel zorgt voor een verbinding met de woonwijk.

De locatie Tolhuis, refereert aan het kunstwerk Tolplaats. Deze locatie mag zich onderscheiden in architectuur in relatie tot dit kunstwerk en zal eveneens een verbinding vormen in het bebouwingslint tussen de Sukerbietenbrug en de woningen aan de nieuwe fietsstraat.



Inventarisatie bestaande situatie en onderbouwing ambitie

PLANGEDEELTE KANAALDIJK-NOORD – NIEUW SALLANDS ERF



Erf Kanaaldijk-Noord in vroegere situatie



Karakteristiek midden in Lemelerveld, nu slechts beperkt meer zichtbaar



Deze kwaliteit weer beter zichtbaar maken



Erfafscheiding gebiedsvreemd ten opzichte van Vilstersedijk met (donker) groene uitstraling



Toekomstige situatie: erfafscheiding door donkere houtkleur beter ingepast aan toekomstige entreeweg van Lemelerveld



Erf wordt opener gemaakt en ingericht met meer streekeigen beplantingssoorten. Ook de haag wordt vernieuwd en komt op huidige eigendomsgrens

Inventarisatie bestaande situatie en onderbouwing ambitie

PLANGEDEELTE KANAALDIJK-NOORD – NIEUW SALLANDS ERF



Trafohuisje noodzakelijk maar niet passend element op het erf met karakteristieke eiken



Kwaliteiten erf en kanaal niet meer verbonden



Bijgebouw staat op zichzelf, los van erfsituatie. Dit ondanks functionele relatie met bestaande erf, visueel inpassen als onderdeel van het nieuwe erf



Bakhuis met informele erfbeplanting als kwaliteit. Representatieve zijde van erf opener maken en meer functionele zijde meer inpassen in het groen. Dit voorkomt onvermijdelijke verrommeling en onduidelijkheid op het erf



Bestaande boom en landelijke hekwerk als kwaliteiten om in te passen in nieuwe situatie



Bestaande eikenrij benutten. Groene kwaliteit in stand houden door voldoende afstand tot nieuwe bebouwing en beperkt houden goothoogte voor landelijke uitstraling. Opening in singel benutten voor nieuwe inrit. Voorkomen van inrit aan kanaal, in verband met gewenste uitstraling als erf

Inventarisatie bestaande situatie en onderbouwing ambitie

PLANGEDEELTE MÖLNHOEK – TOLWONING BIJ KUNSTWERK TOLPLAATS



Er ontbreekt een geleidelijke overgang tussen de bebouwing met een centrumkarakter en de woonwijken ten westen van de N348



De Mölnhoek is heringericht als fietsstraat. Inclusief nieuwe zitgelegenheden aan het kanaal



Bij de herinrichting is de parkeerplaats verplaatst. Deze is samen met de nieuwe bebouwing minder storend aanwezig aan het kanaal. In de Kanaalvisie is de inpassing van parkeren binnen nieuwe ontwikkelingen een voorwaarde



De garagedeur wordt verplaatst naar de achterkant, met een nieuwe bestrating aan deze zijde.



De nieuwe bebouwing moet een gezicht geven aan de woonwijk en contrasteren met de zij- en achterkantensituatie. De samenhang met het kunstwerk annex waterbelevingsplek Tolplaats is van belang voor een kwalitatief totaalbeeld



Bestaande bebouwing is groen ingepast in de nieuwe fietsstraat. Nieuwe bebouwing wordt voor een gevarieerder straatbeeld iets verder naar voren worden gebouwd, maar onder voorwaarde van een soortgelijke groene erfscheiding aan de voorkant

Inrichtingsplan Kanaaldijk noord

Dit erfinrichtingsplan vormt de leidraad voor de inrichting van deze locatie.

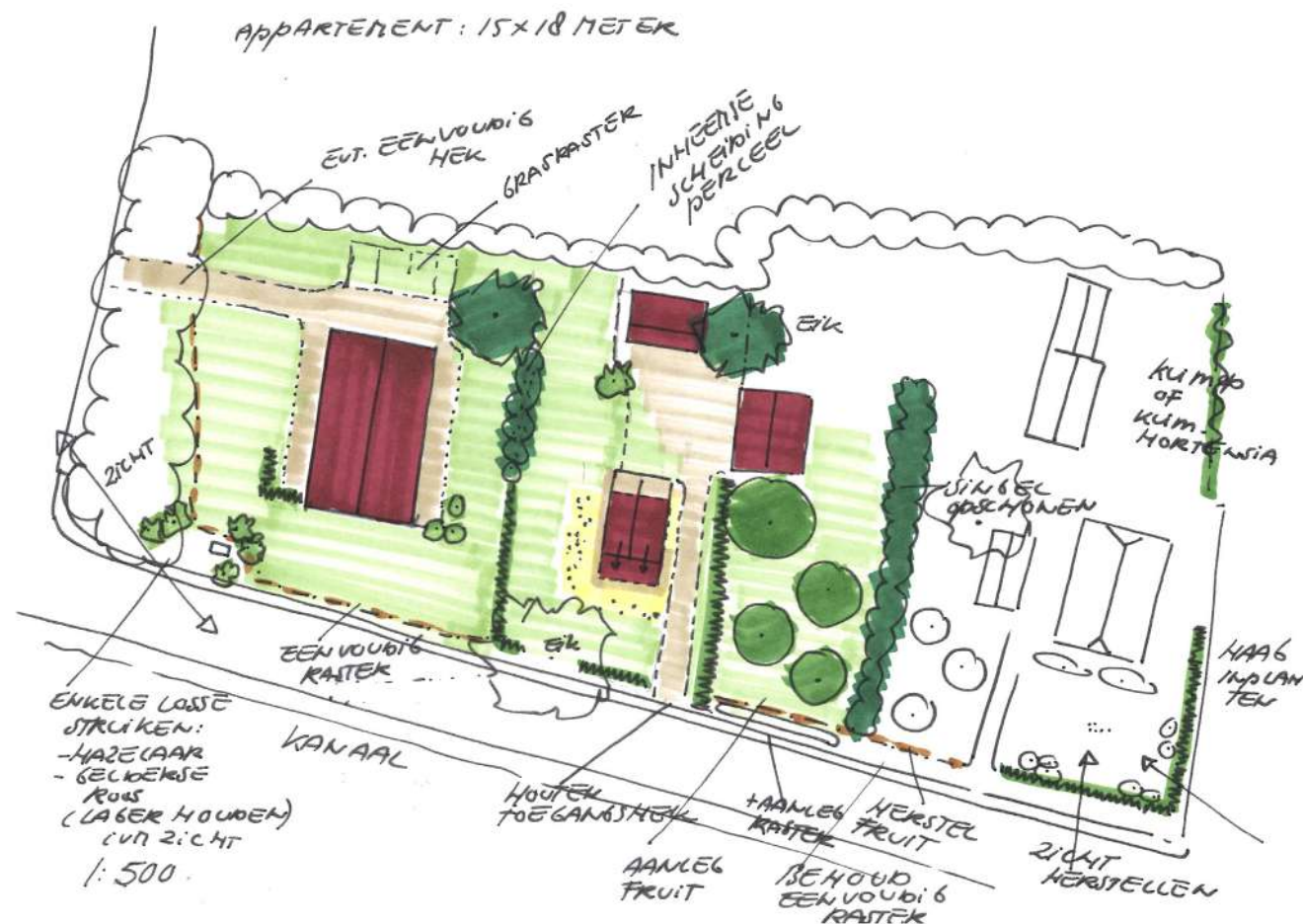
Het erfinrichtingsplan is bedoeld om:

- De voor Salland typerende bestaande woning met bakhuis in het hart van Lemelerveld meer zichtbaar te maken. Dit voegt kwaliteit toe op deze plek. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met privacy en het tegengaan van hinder door de N348 en het Evenemententerrein.
- De inrichting van het bestaande erf op te waarderen en bestaande groene kwaliteiten te benutten.
- De nieuwbouw zodanig te situeren en de groene inrichting zodanig vorm te geven dat een nieuw Sallands erf wordt toegevoegd. De erfopzet zorgt ervoor dat de ambitie uit de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' wordt bereikt om de bestaande groene kwaliteit te behouden en te benadrukken en tegelijkertijd het kanaallint te versterken met een betere koppeling tussen de bebouwing in de Nieuwe Landen en het centrumgebied.

Wijzigingen ten opzichte van deze tekening zijn:

De erfafscheiding (uitgezonderd de haag) wordt geschilderd (zie artist impression) en niet beplant. Het trafohuis wordt in overleg met de nutsbedrijven nader ingepast. Het is de ambitie om deze zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Het bijbehorende bouwwerk van de vrijstaande woning wordt in tegenstelling tot deze schets gesitueerd in aansluiting op het bestaande bijbehorende bouwwerk. De ruimte op het achtererf blijft vrij van bebouwing en is bedoeld als doorgang voor de dieren die eventueel kunnen grazen op de gronden rondom de schuurwoningen.

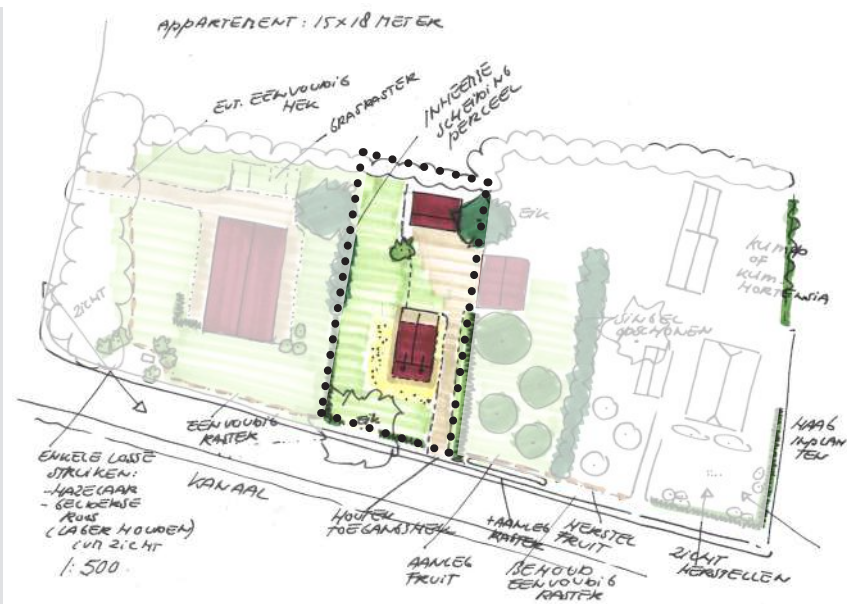


2.2 Nieuw Sallands erf Kanaaldijk-Noord

Woonvolume

Uitgangspunten locatie Kanaaldijk-Noord

- | | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering: | - Landelijke woning met de voorkanten gericht op het kanaal in een ruime en groene setting |
| | - Het erfinrichtingsplan vormt de leidraad voor de inrichting. |
| Oriëntatie: | - Kaprichting dwars op het kanaal |
| Gevelkleuren: | - Gedekte kleuren zoals donkerrood, donkerbruin |
| Kapvorm: | - Zadeldak |
| Kaprichting: | - Dwars op het kanaal |
| Dakbedekking: | - Antracietkleurige dakpannen of riet |
| Architectuur: | - Landelijk |



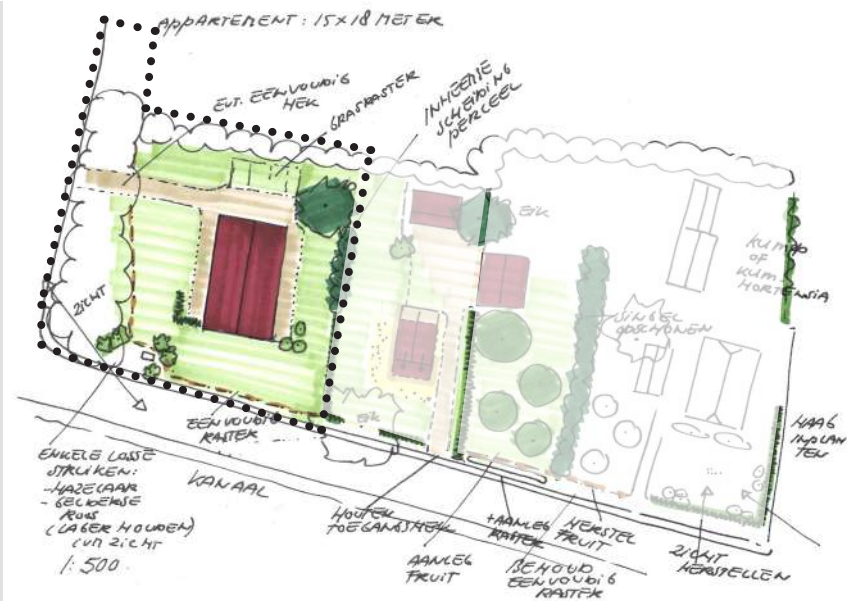


Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: o.a. Bouwtektuur Dalfsen

2.2 Nieuw Sallands erf Kanaaldijk-Noord Schuurwoning

Uitgangspunten locatie Kanaaldijk-Noord

- Situering: - Landelijke woningen met de voorkanten gericht op het kanaal in een ruime en groene setting
- Hoofdvorm: - Eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond
- Gevelindeling: - Gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waarbij de traditionele indeling (verticale ramen) overheerst
- Gevelkleuren: - Gedekte kleuren zoals donkerrood, donkerbruin
- Kapvorm: - Zadeldak
- Kaprichting: - Dwars op het kanaal
- Dakbedekking: - Antracietkleurige/oranje pannen of riet
- Detailering: - Eenvoudige, strakke detaillering
- Architectuur: - Landelijk abstract



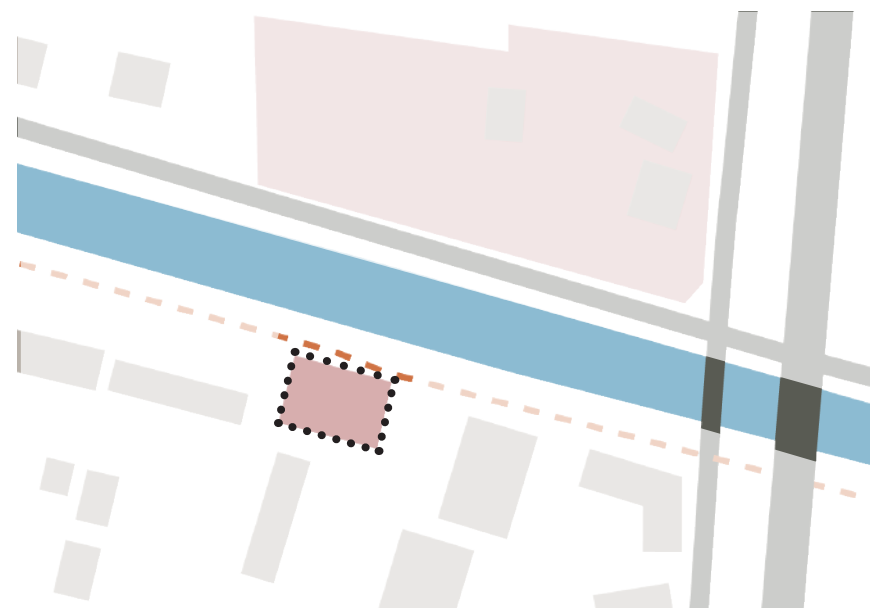


Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: o.a. DAAD architecten en Bouwbedrijf Bongers

2.2 Tolhuis bij kunstwerk Tolplaats, Mölnhoek

Uitgangspunten nieuwbouw Mölnhoek

- | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering: | <ul style="list-style-type: none">- Woning als ruimtelijk onderdeel van het kunstwerk Tolplaats.- De woning is georiënteerd op het kunstwerk.- Balkonpartij met oriëntatie op kanaal toegestaan, mits mee ontworpen met de woning.- Middenas van de woning(en) moet gelijk zijn aan middelste staander Kunstwerk Tolplaats.- Erfascheiding: lage haag aan voorzijde woning, qua soort en plaatsing in aansluiting op haag langs parkeerhaven en appartementen.- Erfascheidingen in achtererfgebied, grenzend aan de openbare ruimte, moeten meeontworpen worden met de woning. |
| Kleur: | <ul style="list-style-type: none">- Lichte kleur (wit/lichtgrijs) als accent of expressieve steen(rood/mangaan). Garagedeuren in RAL 7016 |
| Vorm: | <ul style="list-style-type: none">- Klassieke kapvorm: zadeldak of mansardekap- Bijgebouwen plat afgedekt of voorzien van een gelijke kaphelling als de hoofdwoning. Eventuele erkers of carports zijn mogelijk, mits mee ontworpen met de woning en in lijn met het architectuurbeeld |
| Kapkleur: | <ul style="list-style-type: none">- Grijs/antraciet |
| Kaprichting: | <ul style="list-style-type: none">- Dominante kap haaks op kanaal, combinatie met evenwijdige kap mogelijk. |
| Architectuur: | <ul style="list-style-type: none">- In aansluiting op kunstwerk Tolplaats, onderscheidend ten opzichte van omgeving. Dit kan modern/abstract of historiserend (mits goed uitgewerkt, en zorgvuldig ge detailleerd). |





Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie.

Colofon

Titel	De Koppeling beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Projectwethouder	[REDACTED]
Ambtelijke projectleider	[REDACTED]
Opdrachtnemer	Het Oversticht, [REDACTED] [REDACTED]
Datum	29 april 2016
Status	definitief



HET OVERSTICHT

Bijlage 18 Beeldkwaliteitsplan Gruthuuske

GRUTHUUSKE DALFSEN

INSPIRATIE BEELDKWALITEIT

25 FEBRUARI 2022

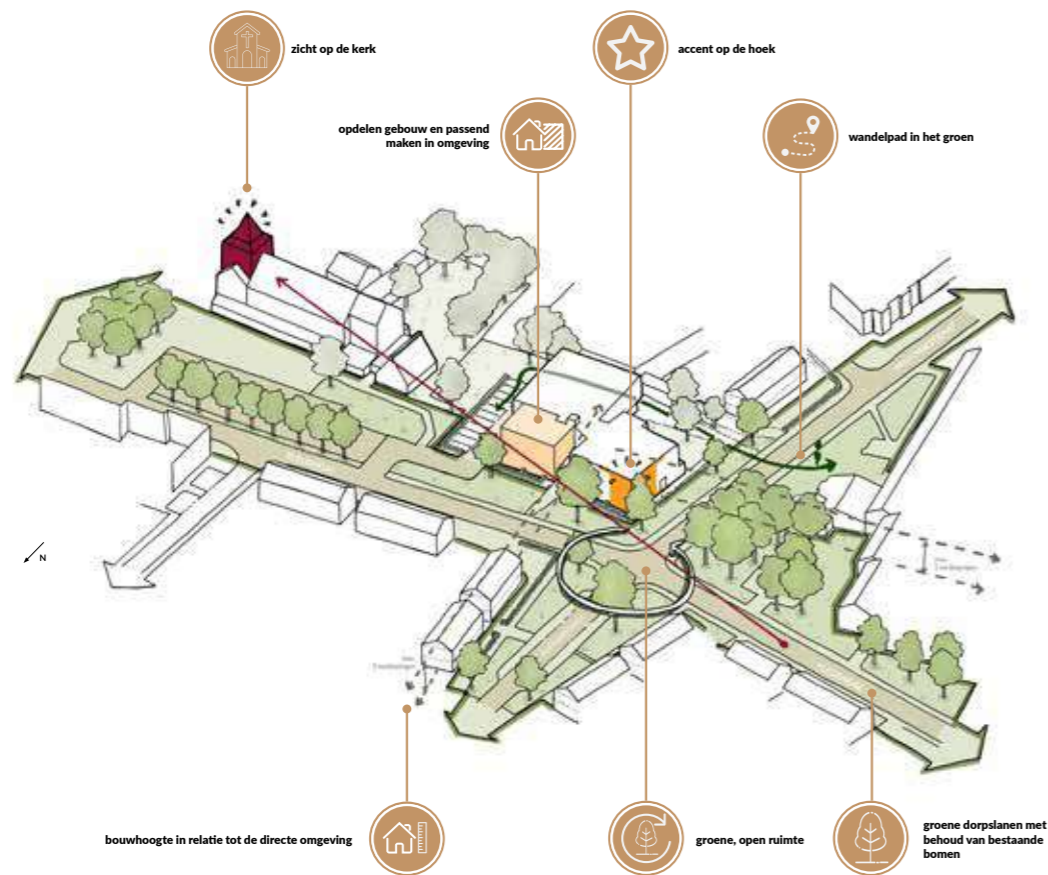
MAAN
STEDENBOUW · BEELDENDE KUNST · LANDSCHAP · ARCHITECTUUR

gemeente
Dalfsen

Stedenbouwkundige visie Gruthuuske - vastgesteld apr. 2020

GRUTHUUSKE STUDIE BOUWMASSA

GRUTHUUSKE - KANTOOR ROSENGAERDE



GRUTHUUSKE STUDIE BOUWMASSA

GRUTHUUSKE - KANTOOR ROSENGAERDE



Welstandsnota criteria

Criteria Historisch centrum Dalfsen

Zie Welstandsnota gemeente Dalfsen maart 2014, pag. 68-71

Situering

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij ver- en nieuw-bouw.
- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gekeerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Vorm

- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm(zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel).
- De bebouwing dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailering is in dit gebied vereist.

Materiaalgebruik

Algemeen

- Overmatig glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Er zijn geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen toegestaan zoals volkern platen, trespa, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, dan wel zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas).

Gevels

- Traditionele materialen zoals baksteen, pleisterwerk, glas en hout of in uitstraling vergelijkbare materialen.

Dak

- Pannen, leien en zink of in uitstraling vergelijkbare materialen.

Kozijnen/lijsten

- Hout of kunststof mits deze een vergelijkbare uitstraling en profiel als houten kozijnen hebben.

Kleurgebruik

Gevels

- Gevelkleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving. Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Dak

- Dakkleuren sluiten aan op de omgeving. Dit zijn doorgaans rood, oranje, grijs en antraciet.

Kozijnen/lijsten

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Criteria openbare ruimte, zij- en achtererf

- Bij de overgang van de gevel- en de openbare ruimte (stoep of tuin- en erfafscheiding) naar de openbare weg dient de eenheid in bestaande oplossingen gerespecteerd te worden.

Algemene toepassingen

Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

Algemene Criteria


Zie Welstandsnota gemeente Dalfsen maart 2014, pag. 110-113

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Op deze en volgende pagina zijn respectievelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden en aspecten voor de beeldkwaliteit geformuleerd als uitwerking van de vastgestelde stedenbouwkundige visie.

-  Bouwvlak
-  Indicatieve overstek van gebouw
-  Geparcelleerd bouwvolume
-  Kwalitatieve overgang privé - openbaar, actieve plint
-  Hoekaccent
-  Aansluiten op groene dorpslanen
-  Groenvoorziening behorend bij gebouw
-  Collectieve, groene binnenplaats; minstens 170m²
-  Groene erfafscheiding om gevel bouwmarkt te verbergen
-  Verplichte rooilijnen, beperkte afwijkingen in overleg
-  Indicatieve rooilijn, bijkomende gebouwfuncties achter deze lijn
-  Rooilijn omgeving
-  Maximaal aantal bouwlagen
-  Parkeren op eigen terrein oplossen
-  Indicatieve verbinding voetgangers
-  Indicatieve verbinding werknemers Provak
-  Indicatieve route autoverkeer
-  Mogelijke toegang via parkeerplaats kerkplein
-  Bestaande bomen behouden

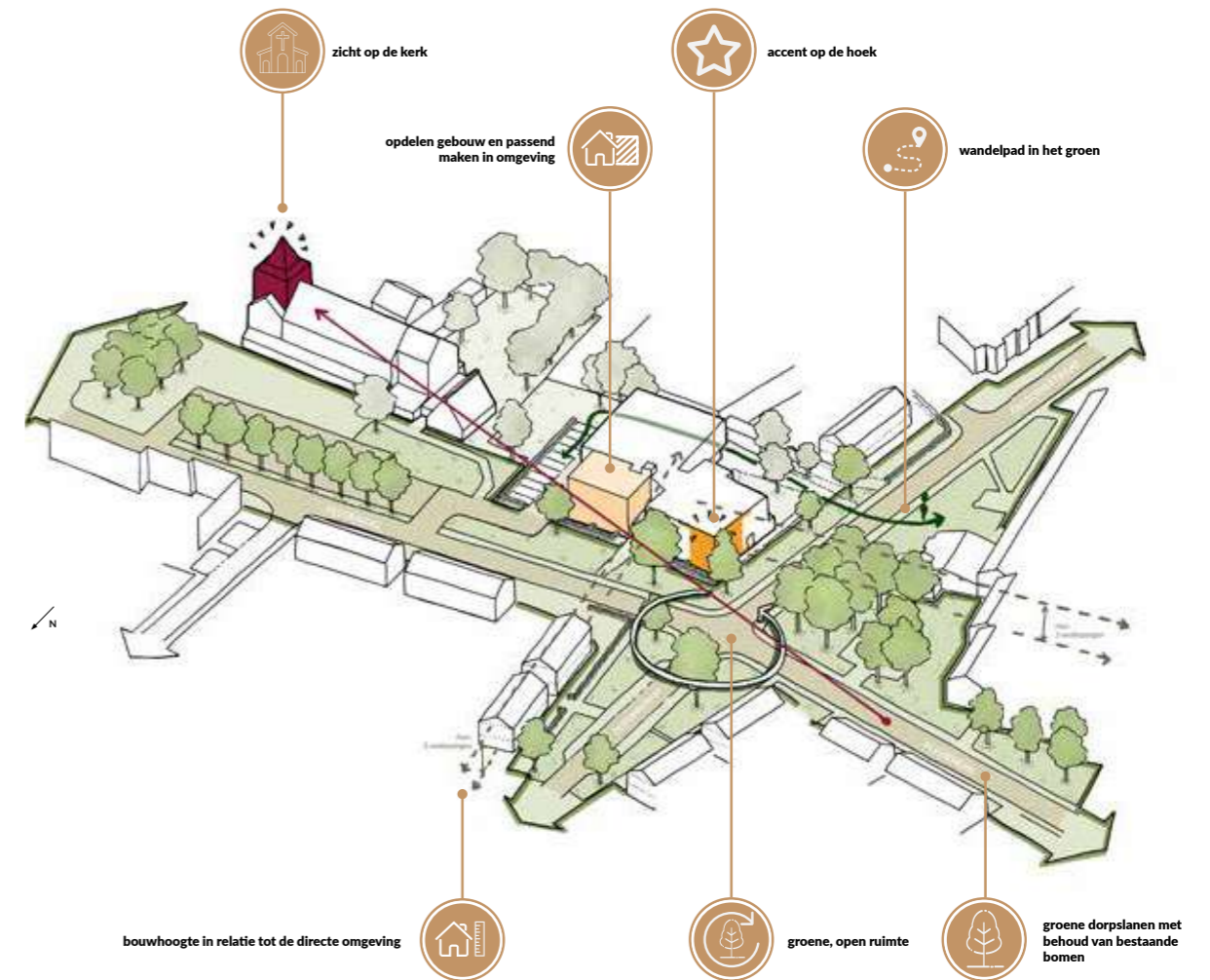
Beeldkwaliteit

De locatie Gruthuuske ligt aan het kruispunt van de Pleijendal en de Pastoriestraat. Dit hoekpunt fungeert als een van de entrepunten naar het dorpscentrum van Dalfsen, wat deze locatie een belangrijke schakel maakt in het centrum van Dalfsen. De locatie slaat zowel stedenbouwkundig als architectonisch een brug tussen de Cyriacuskkerk uit de jaren 40, de (klassieke) rijwoningen aan de Pastoriestraat en Pleijendal én zorgcentrum Rosengaerde. Stedenbouwkundige transparantie, heldere bouwvormen en een eerlijk materiaalgebruik zijn hier belangrijke kenmerken.

De criteria zoals genoemd in de Welstandsnota gemeente Dalfsen van maart 2014 zijn op deze locatie van toepassing. Dit document benadrukt de prioriteiten die van toepassing zijn op deze locatie en doet waar nodig toevoegingen aan deze criteria.

Stedenbouwkundige beeldkwaliteit:

- Aansluiten op de groene dorpsplanen en benadrukken van de groene, open sfeer van het kruispunt. Het groen op het kavel biedt ook kansen voor waterberging.
- Zicht op de kerktoren vanaf de Pleijendal behouden door de terugliggende rooilijn.
- Verbinding creëren tussen ingang Rosengaerde en het nieuwe gebouw.
- Rooilijnen bepaald aan de hand van de context en voormalige bebouwing - oriëntatie en richting van de gevels in relatie tot de bestaande bebouwing langs de Pastoriestraat en de Pleijendal.
- Alzijdigheid van de locatie benadrukken, het gebouw kent een voorkant aan de Pastoriestraat, de Pleijendal en richting het kerkplein.
- Opdelen van het volume in meerdere stedenbouwkundige massa's: geen wandvorming. Geparcelleerde volumes passend bij de dorps context.
- Er wordt zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd in Overijssel. Ter inspiratie is de brochure 'Natuurinclusief (ver)bouwen in Overijssel' bijgevoegd.



Beeldkwaliteit

Architectonische beeldkwaliteit:

- Creëren van een samenhangend complex, in kleur, vorm en materiaal.
- Een hoekaccent in de architectuur (d.m.v. bijv. materialisatie, een uitkraging of positionering van de ingang) positioneert het gebouw op het kruispunt in relatie tot de omliggende bebouwing en markeert het gebouw als hoekpunt van het centrum.
- De hoofdentree van het gebouw is gelegen aan de Pleijendal.
- Bouwhoogte in relatie tot de directe omgeving: twee woonlagen + een woonlaag (deels) in de kap, nokhoogte is maximaal 11m, goothoogte mag variabel. Totaal maximaal 3 woonlagen.
- Privé buitenruimtes, zoals tuinen, terrassen en balkons, zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Geheel uitstekende balkons zijn niet gewenst.
- De overgang tussen het gebouw en de omliggende ruimte is een belangrijke ontwerpogave.
- De collectieve binnentuin is onderdeel van de architectonische opgave en dient twee doelen: verblijfsplek voor de bewoners en ontvangstdomein voor bezoekers. Dit dient zorgvuldig in het terrein/ tuinontwerp naar voren te komen.
- De bestaande mozaïeken in de gevel van de voormalige peuterspeelzaal en het pand aan de Pastoriestraat 8 worden ingepast in de nieuwe (interieur)architectuur.

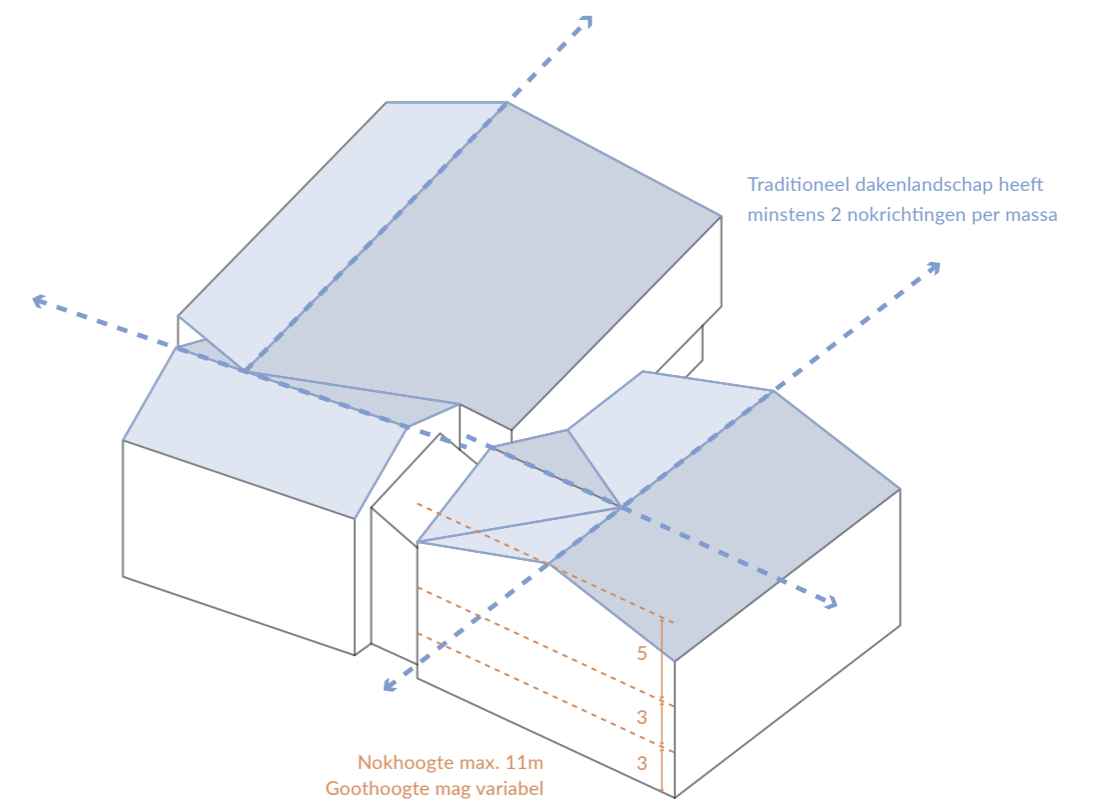
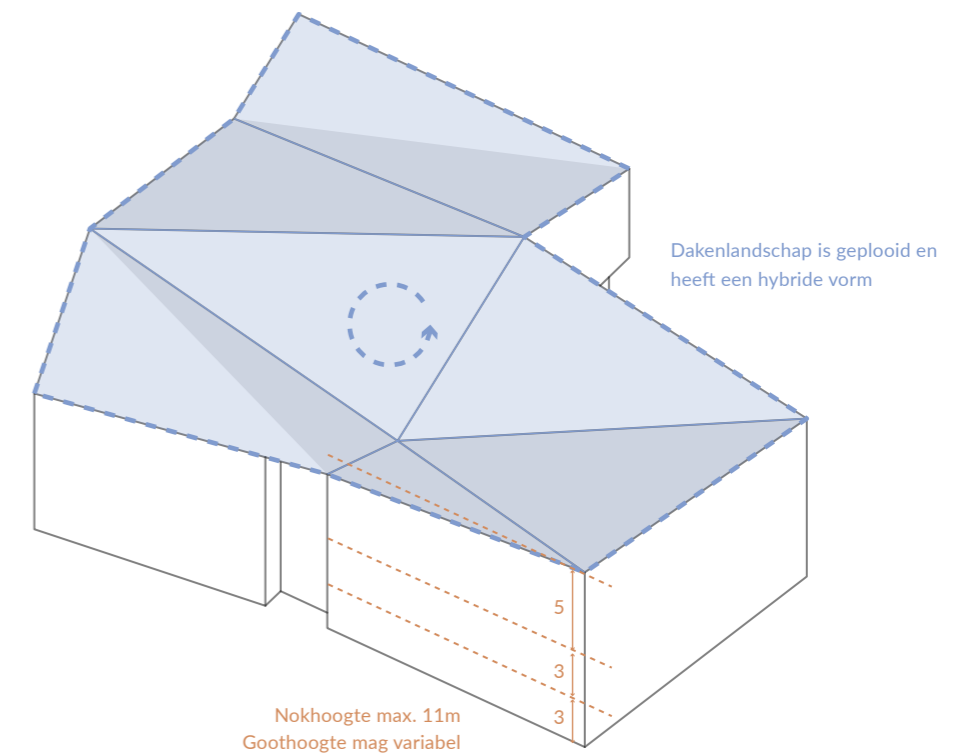
Dakvorm:

- Het dakenlandschap creëert de eenheid tussen de verschillende stedenbouwkundige massa's, en is integraal onderdeel van de differentiatie in volumes van het gebouw.
- Daken zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van de architectuur en aansluiting op de kapvormen van de omliggende bebouwing.
- Indien er gekozen wordt voor een meer traditioneel ontwerp, moeten er minstens 2 verschillende nokrichtingen ontstaan. Bij een meer hybride en geplooid ontwerp, is er geen minima aan het aantal nokrichtingen.

Materialisatie:

De bestaande criteria aangaande materiaalgebruik genoemd in de Welstandsnota gelden op deze locatie, de volgende punten zijn hierop een toevoeging. De materialisatie is belangrijk en beeldbepalend voor de uitstraling van het gebouw. De positie van de locatie vraagt om een kwalitatieve en hoogwaardige uitstraling van de materialen, welke aansluit bij zijn directe context, maar ook het entreepunt naar het dorpscentrum accentueert.

- Het gewenste hoofdmateriaal voor de gevel is metselwerk (geen witte steen), met een verdiepte, doorgestreeken voeg.
- Het gewenste hoofdmateriaal voor het dak zijn pannen (zwart, antraciet, of grijs).



Beeldkwaliteit inspiratie



- Bijzondere gevelarchitectuur (entree van dorpscentrum)
- Tuinen / balkons integraal onderdeel van de architectuur



- Tuinen / balkons integraal onderdeel van de architectuur
- Speelsheid in gevelontwerp
- Flauwe dakhelling



- Daklandschap in twee nokrichtingen met bijzondere accenten in het daklandschap
- Witte baksteen is niet gewenst



- Hybride dakvorm met bijzondere elementen in het daklandschap
- Bijzondere architectonische hoek
- Speelsheid in gevelontwerp
- Witte baksteen is niet gewenst



- Hybride dakvorm met een flauwe dakhelling
- Speelsheid in gevelontwerp
- Entree heeft een bijzondere architectonische uitstraling



- Hybride dakvorm
- Architectuur creëert één volume, bestaande uit verschillende stedenbouwkundige massa's
- Speelsheid in gevelontwerp

Bijlage 19 Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Landen II



De Nieuwe Landen II beeldkwaliteitplan

Lemelerveld een dorp van pioniers

De Nieuwe Landen II

Duurzame wijk voor en door Lemelerveld

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitplan
"De Nieuwe Landen II"

Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

Projectwethouder

[REDACTED]

Ambtelijke projectleider

[REDACTED]

Opdrachtnemer

De Lange, Stedebouw,
advies+ontwerp+bemiddeling

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Het Oversticht,
Rik Onderdelinden

Datum

4 april 2012

Status

Vastgesteld

STEDEBOUW ontwerp+advies+bemiddeling

DE LANGE

Deventer

Godebaldstraat 15

H E T O V E R S T I C H T



Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Visie op het plangebied, kenmerken per deelgebied
- 3 Criteria voor de openbare ruimte
- 4 Welstandscriteria
 - 4.1 Algemeen - Duurzaamheid en architectuur
 - 4.2 Hoekkavels
 - 4.3 Pleinkavels
 - 4.4 Tussenkavels
 - 4.5 Kanaalbebouwing
 - 4.6 Noordkaap



Atelier Z, architectuurstudio Sitec

1. Inleiding

In de Missie en Visie van de gemeente Dalfsen 2020 is aangegeven:

“In 2020 vormen groene duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van Dalfsen. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende en flexibele woonmilieus met bijzondere kwaliteiten. Hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen zijn uitgangspunt.”

De ambitie van de gemeente voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in De Nieuwe Landen II wordt in dit beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt. Een andere pijler van het plan is duurzaamheid. Hoe dit aspect is vertaald staat omschreven in de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) van het bestemmingsplan en in de voor de wijk opgestelde energievisie. In de energievisie is de toepassing van zonnepanelen op daken van woningen aangegeven. Dit heeft gevolgen voor de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan heeft daarom niet alleen betrekking op beeldkwaliteit in algemene zin, maar ook op de uitstraling van duurzaamheid.

Zonnecollectoren en PV-cellen functioneren optimaal als ze zijn gericht in zuidelijke richting. Echter als alle daken min of meer op het zuiden worden georiënteerd, kan eentonigheid en eenvormigheid ontstaan. Bij de planvorming van het bestemmingsplan is met de eis van zuid-oriëntatie rekening gehouden. In dit beeldkwaliteitplan worden voorstellen gedaan om de daardoor dreigende eentonigheid door middel van kleurgebruik, en verspringing van voorgevels te verminderen. Deze voorstellen worden als welstandscriteria

vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan. Op deze wijze kan er een duurzaam en onderscheidend woonmilieu worden gerealiseerd.

Bij het bestemmingsplan De Nieuwe Landen II en bij dit beeldkwaliteitplan is, om het plan zo flexibel mogelijk te houden, geen voorbeeldverkaveling gevoegd. De teksten zijn daardoor soms wat abstract omdat niet verwezen kan worden naar een concreet verkavelingsvoorstel.

Het plangebied is onderverdeeld in meerdere deelgebieden. Deze deelgebieden hebben elk hun specifieke eigenschappen en kenmerken. Op basis van deze kenmerken zijn welstandscriteria opgesteld.

Tot slot wordt per deelgebied, afhankelijk van de locatie, de mate van welstandstoezicht aangegeven, variërend van regulier tot verhoogd. Voor deelgebied ‘Noordkaap’ geldt een verhoogd welstandstoezicht, met extra aandacht voor de samenhang tussen bebouwing en de omgeving. Er wordt niet voorgesteld om het gehele plan of bepaalde gedeelten, welstandsvrij te maken, zoals dat het geval was tot en met 2007 in De Nieuwe Landen I.

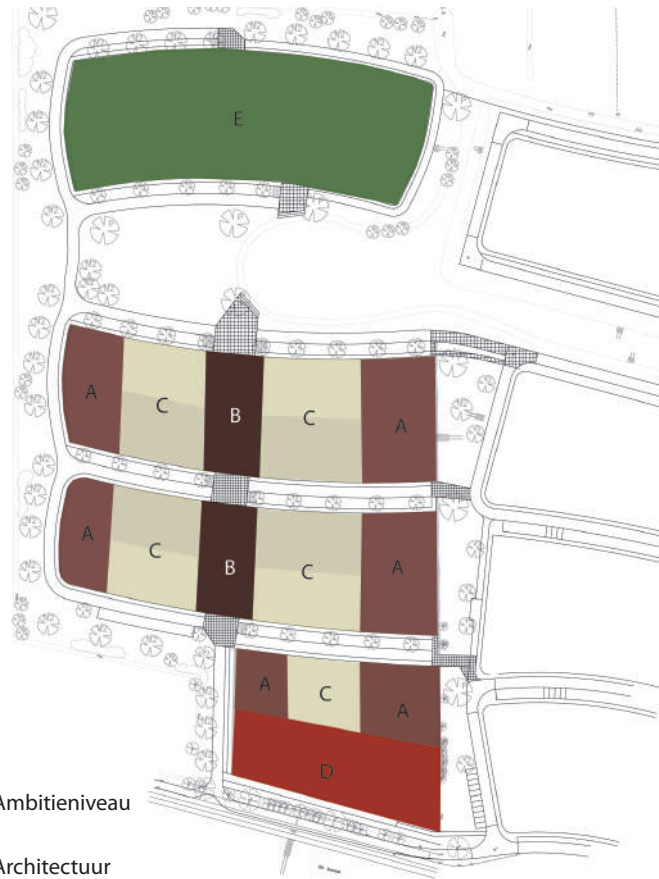
Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren. Niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van het openbaar groen en het aspect duurzaamheid, voor zover relevant voor de beeldkwaliteit, zijn een aantal eisen geformuleerd.

WETTELIJK KADER

In 2004 is voor de gehele gemeente een welstandsnota vastgesteld. Dit was een verplichting die is vastgelegd in de Woningwet. Door de gemeenteraad is een welstandscommissie benoemd. Deze heeft tot taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur, materiaalgebruik en detaillering.

Het plangebied De Nieuwe Landen II is in de welstandsnota 2007 aangemerkt als ‘Heideontginningslandschap’. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende woonwijk. Daarom is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld aan de hand van dit plan door een kwaliteitsteam of de welstandscommissie.

Opgemerkt moet worden dat de welstandscriteria buiten beschouwing blijven indien deze strijdig zijn met het bestemmingsplan of de bouwverordening, tenzij in deze documenten anders is genoemd, of in het bestemmingsplan wordt verwezen naar dit beeldkwaliteitplan. Dit document vormt tevens onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan.



Ambitieniveau

Architectuur

A: Hoekkavels	Regulier	
B: Pleinkavels	Verhoogd	
C: Tussenkavels	Regulier	
D: Kanaalzone	Verhoogd	
E: Noordkaap	Verhoogd	



Heidelandschap met zandpad: een divers kleurenpalet, inspiratiebron voor de kleuren in de wijk



Entree van De Nieuwe Landen II, gezien vanaf Kanaaldijk Noord. Bouwmassa's zijn indicatief getekend.



Een woonstraat met diversiteit in kleur en hoogte. Bouwmassa's zijn indicatief getekend.

2. Visie op het plangebied, kenmerken per deelgebied

VISIE OP HET PLANGEBIED

De Nieuwe Landen II heeft een eenvoudige verkaveling, passend bij de eenvoud van dit oude heideontginningsgebied. Er wordt op een beperkt aantal aspecten van beeldkwaliteit gestuurd. Een van de middelen is het sturen op kleuren om de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen. Het kleurenpallet is geïnspireerd op de heidetinten uit het verleden.

VERSCHIL IN AMBITIE

De wijk kent een aantal deelgebieden, waar verschillende eisen aan de beeldkwaliteit worden toegekend. De pleinen in de wijk zijn een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Daarom worden er hogere eisen aan de pleinbebouwing gesteld. De hoekkavels zijn vanaf twee zijden vanuit de openbare ruimte zichtbaar. Daarom wordt daar om een 2-zijdige oriëntatie gevraagd. De tussenliggende kavels hebben minder invloed op de stedenbouwkundige structuur. Op deze plaatsen is er sprake van een beperkter welstandstoezicht.

KANAALZONE

De woningen aan het kanaal maken onderdeel uit van een oude en belangrijke structuur van Lemelerveld. Ze vormen het front van de wijk uit de zuidelijke richting en maken door de ligging aan het kanaal meer onderdeel uit van dit historische lint dan de rest van de wijk. De architectuur zal daarom meer aansluiten op de bestaande architectuur langs het kanaal.

NOORDKAAP

Het meest noordelijk gelegen woongebied, de Noordkaap, vormt stedenbouwkundig gezien een afzonderlijk gedeelte binnen de wijk. Komend vanaf de Vilstersedijk is dit gebied, gelegen aan de 'overzijde' van een grote vijver en brede groenstrook, goed zichtbaar.

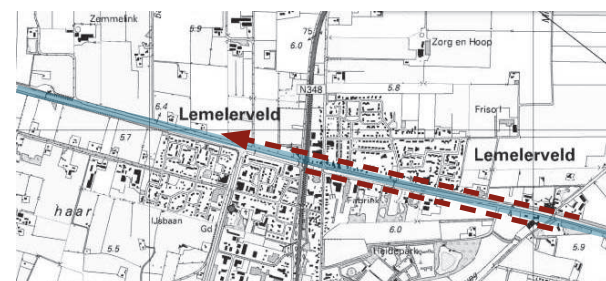
De Noordkaap ligt in het overgangsbied tussen de woonwijk De Nieuwe Landen en het omringende buitengebied en is daardoor niet alleen via de zichtlijn vanaf de Vilstersedijk, maar vanaf alle kanten goed zichtbaar. Deze bijzondere situering leent zich bij uitstek voor een architectuur, waarbij toepassing van natuurlijke materialen voorop staat. Ook in het openbare gebied wordt de ligging van de Noordkaap op de overgang tussen woonwijk en buitengebied verbijzonderd door de aanleg van wandelroutes, een watergang en bomenrijen, als 'verbindingsdraden' tussen het landelijke en het bebouwde gebied.

In lijn met het missie- en visie document 'Bij Uitstek Dalfsen!' liggen hier bij uitstek mogelijkheden voor het realiseren van een 'groen woonmilieu met onderscheidende en hoogwaardige architectuur'. Voor dit gebied geldt daarom een verhoogd welstands-toezicht met extra aandacht voor het aanbrengen van samenhang tussen de woningen, bijbehorende bouwwerken en het omliggende landschap.

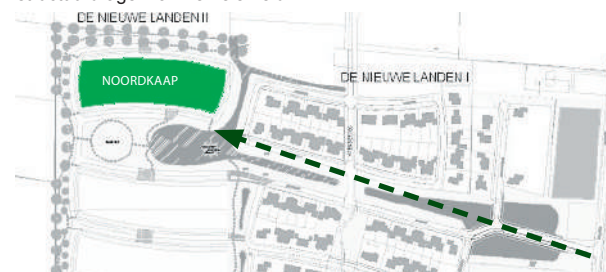
In de volgende hoofdstukken (3 en 4) volgen concrete criteria ten aanzien van de openbare ruimte en welstand om deze ambities daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken.



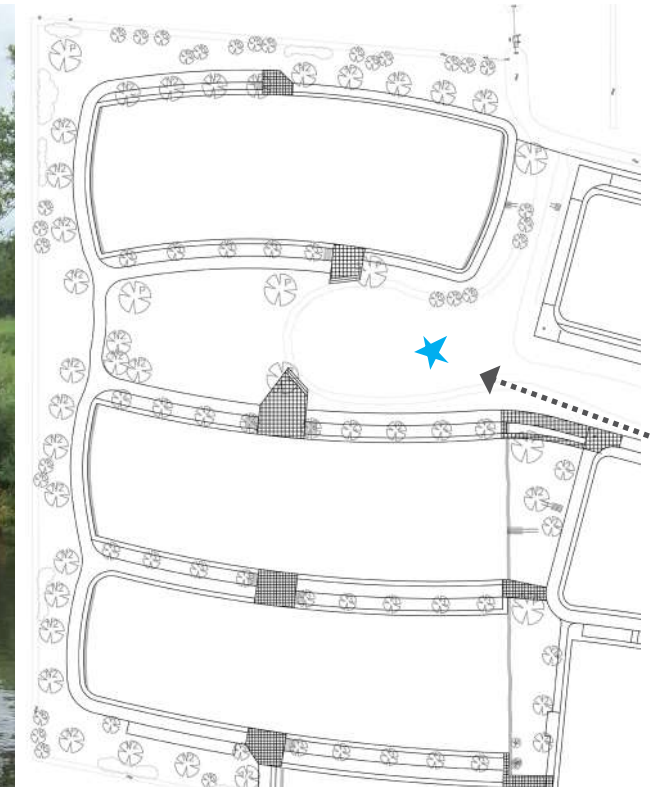
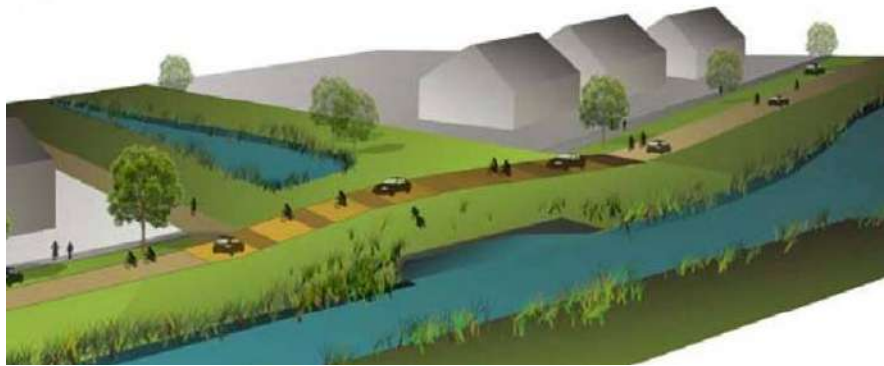
Aan het einde van de 19e eeuw bestond het plangebied uit heidevelden, weiland en boomgroepen. (Bron: Historische Atlas van Overijssel).



De kanaal bebouwing, versterkt de identiteit van het kanaal als structuurdrager van Lemelerveld.



Zichtlijn richting energie-eiland en Noordkaap



Boven: Indicatieve impressie van passage ontsluitingsweg – wadi.
 Onder: Indicatieve impressie van plein in elke straat volgens 'shared space' principe.
Bron Goudappel Coffeng

Locatie energie eiland aan einde van zichtlijn.

3. Criteria voor de openbare ruimte

- | | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Hagen toepassen bij achter- en zijergrenzen die zichtbaar zijn vanaf een openbare weg of groen voorziening. Aan voorzijde van woningen zijn ook andere materialen op de erfgrens toegestaan, met uitzondering van de woningen die met de voorzijde aan de westelijke randweg liggen en de Noordkaap(gebied F) Hier mogen alleen hagen op de erfgrens worden toegepast. | 3.6 | Verbindingen tussen De Nieuwe Landen I en II die door de wadi lopen, smal houden met veldkeien als verharding. Deze verbindingen volgen het maaiveld in de vorm van een 'omgekeerde drempel'. Het water van de wadi heeft hier 'voorrang' op de verkeersfunctie, waardoor autoverkeer wordt ontmoedigd. Accepteren dat op deze verbindingen, bij zware regen buiten, korte tijd plas vorming kan ontstaan. |
| 3.2 | Openbaar groen concentreren aan één kant van de woonstraten, snippergroen voorkomen. | 3.7 | In het geval in de openbare ruimte een collectieve energievoorziening wordt aangelegd, moet dit gebouw worden voorzien van een vegetatiedak en zo mogelijk 'groene' buitenmuren. |
| 3.3 | Groen per straat zien als eenheid. Doorzichten naar het buitengebied vrijhouden van opgaande beplanting. | 3.8 | De afwatering van verhardingen naar de wadi's ontwerpen in samenhang met de aan te leggen bestrating. |
| 3.4 | Langs N-Z lopende wegen duurzame laanbeplanting aanbrengen met grote bomen. Langs O-W lopende wegen (woonstraten) laag blijvende bomen die geen schaduw werpen op PV-cellen / zonnecollectoren op daken. | 3.9 | Daar waar dat functioneel mogelijk is smalle wegen en trottoirs aanleggen. Geen of zeer lage trottoirbanden. |
| 3.5 | Wandelpaden in gele tinten lopen door het groen en wadi's volgen het maaiveld met microreliëf niveaunderschillen. | 3.10 | Plateaus in een andere kleur en/of vlechtwerk uitvoeren dan de aansluitende straten. Geen onderscheid tussen gedeelten voor rijden en lopen ('shared spaces'). |



Educatief energie-eiland

In de grote vijver, gelegen op een opvallende locatie in de wijk en zichtbaar vanaf de Vilstersedijk, is een educatief energie-eiland geprojecteerd. Op dit eiland kunnen educatieve speelvoorzieningen worden aangebracht in combinatie met PV-cellen en/of bijvoorbeeld een kleinschalige windmolen. Het begrip duurzame energieopwekking wordt daarmee (ook voor jongeren) zichtbaar gemaakt. De beeldkwaliteit en de herkenbaarheid van de wijk wordt daardoor versterkt.

Welstandscriteria

- 4.1 Algemeen - Duurzaamheid en architectuur
- 4.2 Hoekkavels
- 4.3 Pleinkavels
- 4.4 Tussenkavels
- 4.5 Kanaalbebouwing
- 4.6 Noordkaap

4.1 Welstandcriteria algemeen - Duurzaamheid en architectuur

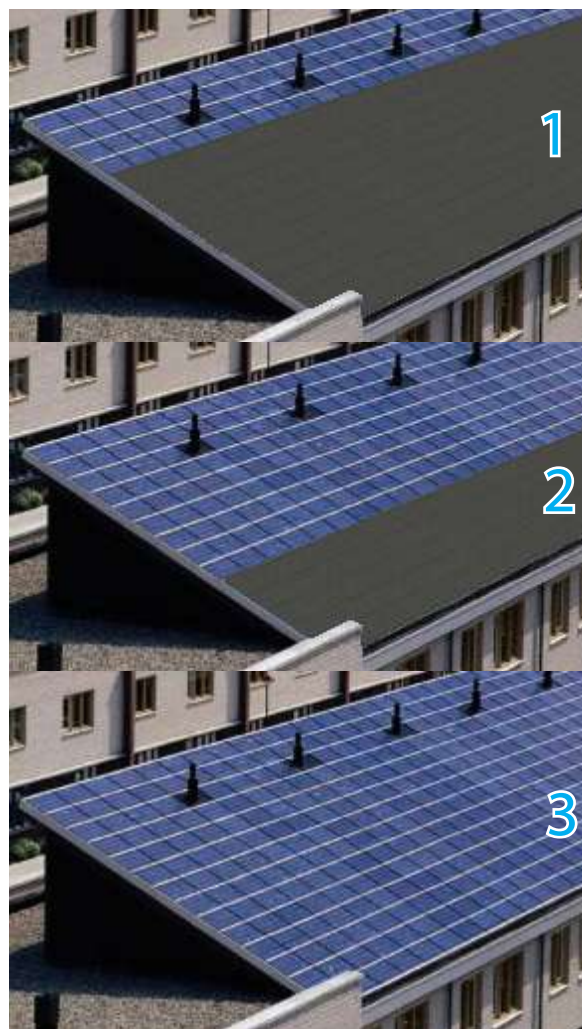
DUURZAAMHEID GEINTEGREERD IN DE ARCHITECTUUR

Zoals in het eerste hoofdstuk is vermeld vormen hoogwaardige architectuur en duurzaam bouwen twee belangrijke speerpunten voor De Nieuwe Landen II. Soms lijken deze twee speerpunten niet altijd samen te gaan. Het vraagt extra aandacht om de duurzaamheidsaspecten zorgvuldig te integreren in de architectuur.

Met name zonnepanelen hebben veel invloed op het uiterlijk van de bebouwing. Daarom zijn er voor het plaatsen van zonnepanelen, met uitzondering van het gebied Noordkaap, algemene spelregels opgesteld.

CRITERIA VOOR PLAATSING ZONNEPANELEN

- De panelen worden altijd in volledige rijen geplaatst tot aan de uiteinden van het dakvlak.
- De panelen worden in rijen van boven naar onder geplaatst. Afhankelijk van de benodigde hoeveelheid wordt aan de bovenzijde van het dakvlak gestart. Dit is gevisualiseerd in de afbeeldingen hiernaast (stap 1 t/m 3).
- Een alternatief vormen zonnepanelen, die volledig vlak in het dakvlak zijn gedetailleerd. Het dakvlak dient dan uit volledig vlakke dakmaterialen te bestaan.



Het plaatsen van zonnepanelen in rijen, van boven naar onder.



Zonnepanelen zijn volledig in het dakvlak geïntegreerd.

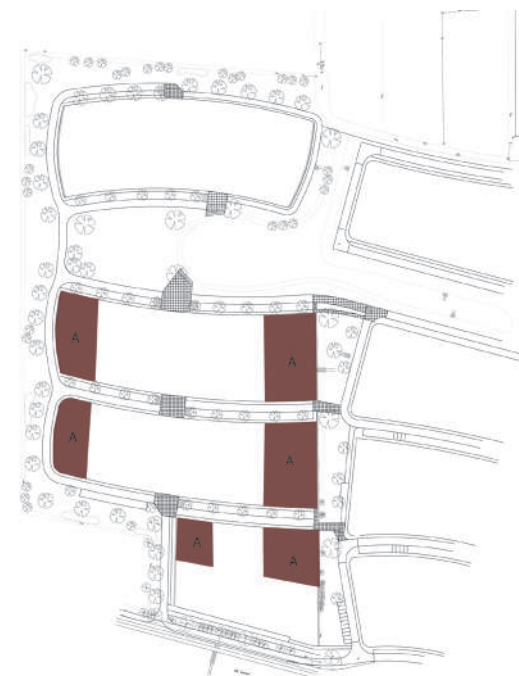
4.2 Welstandcriteria - Hoekkavels

Ambitieniveau: regulier

Beleid: De hoeklocaties, zijn zeer bepalend voor de wijk. Voor de architectonische expressie is hier meer mogelijk. Vanwege de overgang naar de openbare ruimte of buitengebied is het kleuropallet beperkter.

Criteria

-	Situering	Reagerend op het kavel. Tweezijdige oriëntatie is verplicht.
-	Oriëntatie dakvlak	Zuidgericht (min. 30%).
-	Massa en hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan- of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
-	Dakvorm	Eenvoudige kap: zadeldak, of lessenaarsdak.
-	Architectuur(expressie)	Niet historiserend. Eigentijdse/duurzame woning.
-	Gevel(openingen)	De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd In lijn met het architectuurbeeld. 2 zijdige oriëntatie is verplicht.
-	Materiaal en Kleur	
	<u>Gevels</u>	
	Materiaal:	Baksteen, hout, stucwerk of een combinatie daarvan.
	Kleur:	Rood/paars/bruin, ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
	Profilering:	Materiaal met structuur, geen vlakke platen.
	<u>Daken</u>	
	Materiaal	Pan,lei, zink of riet.
	Kleur	Mat, zwart/grijs.
	Profilering:	Relatief vlak.
-	<u>Detailering</u>	In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
	Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
	Dakgoten	Mastgoten, of verholen goten bij pannendak.
	Dakdoorvoeren	Dienen bescheiden en gebundeld te zijn.



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



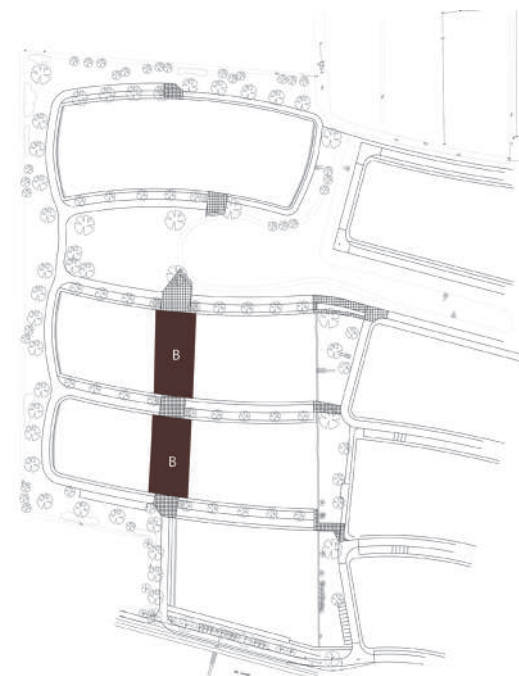
Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Hans Been Architecten, Faro architecten, Mix architectuur. Bouwbureau Jansman, Next architects, Villa nova bouw

4.3 Welstandcriteria - Pleinkavels

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: De pleinen vormen belangrijke plekken in de stedenbouwkundige structuur. Om dit te ondersteunen wordt er dicht op het plein gebouwd. * Afwijkingsbevoegdheid BP voor meer naar voren bouwen is in dit gebied mogelijk.

Criteria	
Situering	Gericht op plein, zo dicht mogelijk op de pleingrens.
Oriëntatie dakvlak	Zuidgericht (ivm zon min. 45%).
Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
Dakvorm	Zadeldak of lessenaarsdak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter.
Architectuur(expressie)	Niet historiserend, maar eigentijds. Variatie is vereist. Als binnen een blok meerdere dezelfde woningen worden gebouwd, moet er sprake zijn van kleur-nuanceverschillen of een verspringing in de voorgevellijn.
Gevel(openingen)	De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd in lijn met het architectuurbeeld.
Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Baksteen, hout of een combinatie daarvan.
Kleur:	Heidetinten: bruin/paars, ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
Profilering:	Steen met structuur, hout met structuur.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Pan, lei, zink of vergelijkbaar materiaal.
Kleur	Mat(niet glimmend), zwart/grijs.
<u>Detailering</u>	
Dakgoten	In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
Dakdoorvoeren	Mastgoten, of verholen goten bij pannendak.
Zonnepanelen	Dienen bescheiden en gebundeld te zijn. Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
Erfscheidingsen	Voorzijde: lage muren van max. 60 cm in toegestane materialen en kleuren.



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Faro architecten, Mix architectuur e.a.

TOEPASSING AFWIJKINGSREGEL SAMENHANGEND STRAAT- EN BEBOUWINGSBEELD

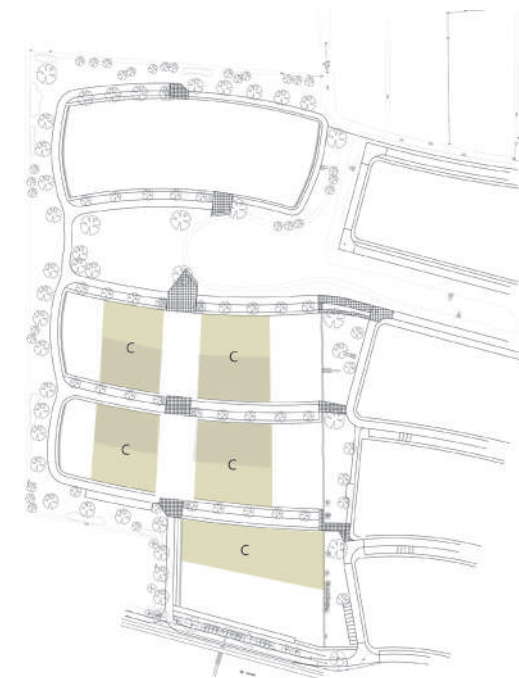
In het bestemmingsplan 'De Nieuwe Landen II' zijn binnen de bestemming 'Wonen', afwijkmogelijkheden opgenomen om te bouwen op of voor de rooilijn. Het bestemmingsplan geeft hierbij de mogelijkheid om ook in de bestemming 'Tuin' tussen straat en woonbestemming te bouwen. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is gewenst in de volgende situaties: De woonstraten in De Nieuwe Landen II zijn opgebouwd uit een afwisseling van een straat met apart trottoir en zogenaamde 'shared spaces', waar auto, fiets en voetgangers gezamenlijk gebruik maken van dezelfde ruimte. Deze plekken, in de vorm van pleinen worden geaccentueerd met een aantal blokhagen en worden versterkt door de aangrenzende bebouwing. Aan de pleinen is bebouwing van een gedeelte van de voortuinen toegestaan. Op andere plekken in De Nieuwe Landen II is toepassing van de afwijkingsregel niet gewenst.

4.4 Welstandcriteria - Tussenkavels

Ambitieniveau: Regulier

Beleid: Deze woningen hebben de minste invloed op de stedenbouwkundige structuur. Daarom is hier meer vrijheid mogelijk. Kavels die minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zullen minder streng worden beoordeeld.

Criteria	
- Situering	Afwisseling in de rooijlijn.
- Oriëntatie dakvlak	Zuidgericht (ivm zon min. 45%).
- Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa(bijv. bescheiden donkere dakkapellen).
- Dakvorm	Zadeldak of lessenaarsdak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter.
- Architectuur(expressie)	Niet historiserend, maar eigentijds. Variatie vereist. Als binnen een blok meer dere dezelfde woningen worden gebouwd, moet er sprake zijn van kleur-nuanceverschillen of een verspringing in de voorgevellijn.
- Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Vrij
Kleur:	Heidetinten: zwart/grijs/geel/bruin/rood/paars), ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
Profilering:	Materiaal met voldoende structuur, geen vlakke platen.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Pan, lei, zink of vergelijkbaar materiaal.
Kleur	Mat, zwart/grijs.
- <u>Detailering</u>	In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
Dakgoten	Mastgoten, of verholen goten bij pannendak.
Dakdoorvoeren	Dienen bescheiden en gebundeld te zijn.
Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
- Efscheidingen	Hagen of lage muren(max. 60 cm).



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Hans Been architecten, Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten, Archetex e.a.

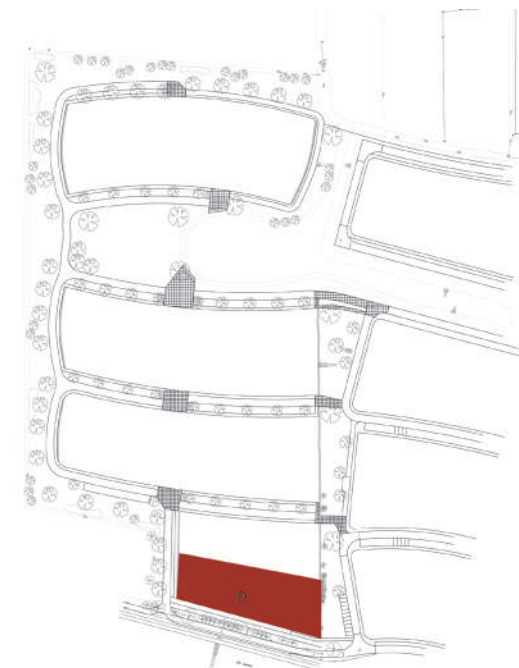
4.5 Welstandcriteria - Kanaalbebouwing

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: Lemelerveld heeft van oudsher een nauwe relatie met het kanaal. Deze woningen vormen een continue ring van het bebouwingslint langs het kanaal.

Criteria

Situering	Gericht op het kanaal.
Oriëntatie dakvlak	Evenwijdig en haaks op het kanaal. Hoekkavels zuidgericht min. 30 %, tussenkavels zuidgericht min. 45%.
Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. bescheiden donkere dakkapellen).
Dakvorm	Zadeldak, mansardekap of soortgelijke eenvoudige kapvorm.
Architectuur(expressie)	Eigentijdse vertaling van kanaalbebouwing in Lemelerveld. Benadrukken individualiteit.
Gevel(openingen)	De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd In lijn met het architectuurbeeld.
Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Baksteen of keimwerk.
Kleur:	Rood (paars/bruin), of wit gekeimd (ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk).
Profilering:	Steen met structuur of keimwerk.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Pan.
Kleur	Mat, zwart/grijs, niet glimmend.
<u>Detailering</u>	Zorgvuldig in lijn met architectuurbeeld.
Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
Erfscheidingsen	Aan voorzijde, lage muren,hagen of bescheiden hekwerken (max. 60cm).



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



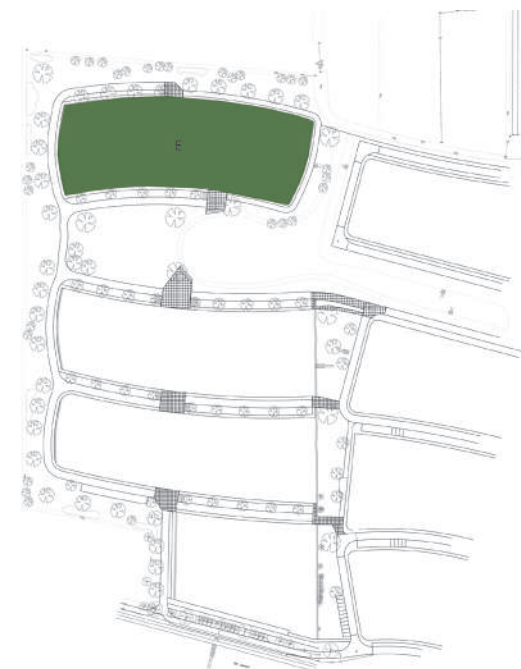
Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Mix architectuur, De Velde architecten e.a.

4.6 Welstandcriteria - Noordkaap

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: In dit gebied wordt experimentele woningbouw gestimuleerd.

Criteria	
Situering	Reagerend op kavel.
Oriëntatie dakvlak	Hoekkavels zuidgericht min. 30 %, tussenkavels min. zuidgericht 45%.
Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bescheiden donkere dakkapellen).
Dakvorm	Alle dakvormen mogelijk (ook platte daken).
Architectuur(expressie)	Vrij mits niet historiserend.
Gevel(openingen)	Gevelopeningen afgestemd op architectonisch concept.
Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Natuurlijke uitstraling.
Kleur:	Overmatig contrast met groene omgeving is niet toegestaan, dus geen felle lichte kleuren toepassen.
Profilering:	Voldoende reliëf in gevel.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Vegetatiedaken(gras/sedum/heide) of riet.
Detailering	In lijn met architectuurbeeld.
Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp.



Toe te passen dakmaterialen. Gras/sedum/heide of riet.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Atelier Z, 19hetattier, Joustra Reid architecten, Ten Dam de Leeuw architecten, Mix architectuur, ARC architecten, Onix e.a.

Bijlage 20 Beeldkwaliteitsplan De Grift III



Beeldkwaliteitsplan

Groenzone Meeleweg - De Grift III, Nieuwleusen



Inhoud en colofon

Inhoud

1. Inleiding
2. Ruimtelijke beleid
3. Plangebied
4. Landschapsplan Meeleweg-De Grift III
5. Beeldkwaliteit De Grift III

Colofon

Het beeldkwaliteitsplan Groenzone Meeleweg-De Grift III, Nieuwleusen is opgesteld door De Lange, bureau voor stedenbouw + landschap bv uit Olst in opdracht van de gemeente Dalfsen onder begeleiding van Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur uit Hoornsterzwaag.



Datum: 2012
Status: vastgesteld
Bestand: SLL00207 BKP-4.innd



1. Inleiding

Recentelijk is het bestemmingsplan 'De Grift III, Nieuwleusen' door de gemeenteraad van Dalfsen vastgesteld. Om het bedrijventerrein goed in te passen in de omgeving en een passende overgang te maken naar de lintbebouwing van de Meeleweg, is er in het bestemmingsplan een groenzone tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Meeleweg opgenomen. Voor de inrichting van deze zone heeft Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur een landschapsplan gemaakt. Om dit plan in het ruimtelijk beleid van de gemeente Dalfsen vast te leggen en om nadere eisen te kunnen stellen aan de nieuwe bedrijfsgebouwen, is besloten om voor de groenzone een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

1.1 Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het inpassen van de zuidelijke rand van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift in het kleinschalige lint langs de Meeleweg, zodat de invloed van de uitbreiding op de woningen wordt beperkt. In het beeldkwaliteitsplan worden in woord en beeld en voor verschillende schaalniveau's de uitgangspunten voor de te ontwikkelen bedrijfsgebouwen en te realiseren landschapsplan gegeven. Het beeldkwaliteitsplan:

- is gebiedsspecifiek;
- is gericht op ontwikkeling en beheer;
- is een uitwerking of een aanvulling zijn op een welstandsnota;
- bevat intenties, aanbevelingen, richtlijnen.

In het algemeen wordt een beeldkwaliteitsplan wordt omschreven als 'een instrument om het ruimtelijk beeld van een gebied actief te beïnvloeden, dat uitspraken doet over de gewenste architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vorm en structuur, de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en de architectuur, waarbij behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.' De vorm en de inhoud van een beeldkwaliteitsplan zijn min of meer vrij en worden voor een belangrijk deel bepaald door de opgave, het plangebied en het nagestreefde doel.

1.2 Beeldkwaliteitsplan Meeleweg – De Grift III

Planologisch kader

Dit beeldkwaliteitsplan functioneert in planologische zin tussen het bestemmingsplan De Grift III Nieuwleusen, de welstandsnota en de bouwverordening van de gemeente Dalfsen. Het bestemmingsplan is het juridisch bindende instrument dat het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt, maar geen mogelijkheden biedt om uitspraken te doen over de kwaliteit van de inrichting van openbare ruimte en de landschappelijke en architectonische invulling. De welstandsnota van Dalfsen is het wettelijk toetsingskader voor de welstandscommissie waarin weliswaar aspecten aan de orde komen die zijn ontleend aan de stedenbouwkundige of landschappelijke situatie ter plekke, maar altijd betrekking hebben op het te realiseren bouw-

werk. In de welstandsnota mogen geen eisen gesteld worden die in strijd zijn met de regels in het bestemmingsplan. In de gemeentelijke bouwverordening staan voorschriften voor bijvoorbeeld het gebruik van woningen en terreinen of het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Doelstelling

Het vertrekpunt voor het maken van een landschapsplan was primair het scheppen van ruimtelijke kwaliteit, tevreden omwonenden en belanghebbenden en het creëren van een aantrekkelijk parkgebied voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Op deze manier kan de uitbreiding van het bedrijventerrein weer een logische plek in het landschap van De Meele krijgen.

Deze doelstellingen staan ook centraal in het beeldkwaliteitsplan, maar daarnaast gelden hiervoor nog twee andere doelen. Het eerste is het vastleggen van het landschapsplan voor de groenzone in het ruimtelijk beleid van de gemeente Dalfsen en zo een passende overgang tussen het bedrijfsterrein, de Meeleweg en het omliggende agrarisch gebied tot stand te brengen. Het tweede doel is om door middel van het opstellen van nieuwe welstandscriteria extra eisen te kunnen stellen aan de te realiseren nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze nieuwe criteria zijn aanvullend op de bestaande welstandscriteria uit de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan samen met de welstandsnota het toetsingskader voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen aan de zuidrand van het bedrijventerrein De Grift III.

Status

Het beeldkwaliteitsplan kan op twee manieren juridische status krijgen. Het kan worden vastgesteld door de gemeenteraad waarna er sprake is van beleidsregels, die gehandhaafd kunnen worden. Hierbij gaat het dan specifiek om het gedeelte dat niet onder de welstandstoets valt (lees: geen betrekking heeft op bouwvergunningsplichtige zaken). De tweede manier is het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te laten stellen door de gemeenteraad. De welstandsc commissie kan op deze manier wél aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. De toevoeging van het beeldkwaliteitsplan aan de welstandsnota kan gebeuren bij de wettelijk verplichte jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de welstandsnota.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt een landschappelijke en architectonische uitwerking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan De Grift III Nieuwleusen en een nadere specificering van de meer algemeen geformuleerde criteria uit de welstandsnota van de gemeente Dalfsen.

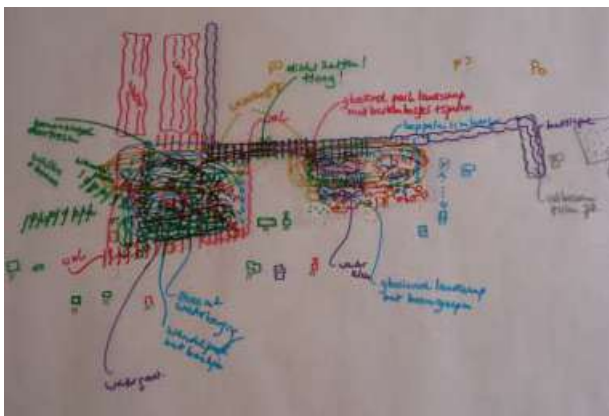
Kortom: het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan het bestemmingsplan en heeft een ander karakter dan de welstandsnota: normstellend in plaats van normtoetsend.

1.3 Samen met bewoners

Het landschapsplan is mede tot stand gekomen in twee

door de gemeente georganiseerde 'schetsavonden' met de bewoners van de Meeleweg en omgeving en belanghebbenden onder begeleiding van landschapsarchitect Mariske Pemmelaar-Groot en stedenbouwkundig adviseur Gidi de Lange.

De bewoners hebben in zeven groepen ideeën voor de inrichting van de groenzone ingebracht en deze



Alle wensen en ideeën van de schetsgroepen verzameld. Bron: SVLA

onderbouwd met schetsen. Door de landschapsarchitect zijn hieruit acht thema's en vijf aanvullende wensen gehaald.

De thema's zijn de volgende:

- water- en moeraszones;
- groene afscherming bedrijfspanden;
- beeldkwaliteitswanden;
- houtwallen, boomgroepen en bosjes;
- glooiend landschap en afwisseling in maaiveldhoogten;

- (paarden)weiden;
- struinatuur om in te spelen;
- wandelroutes met bankjes en picknickplekken;

Vanuit de groepen kwamen de volgende aanvullende wensen:

- bruikleen stukje grond;
- bouwkundige elementen in relatie tot duurzaamheid en duurzame energie;
- wijngaard;
- bijdrachtvelden en bijenaantrekkelijke bomen en struiken;
- het afgezonderde gedeelte.

Deze thema's en wensen vormden het programma voor de inrichting van het landschapspark. In het landschapsplan is geprobeerd deze zeer verschillende en soms uiteenlopende wensen van uit de schetsgroepen een plek te geven.

1.4 Leeswijzer

In het tweede en derde hoofdstuk van dit beeldkwaliteitsplan wordt de bestaande situatie beschreven. Het vierde en vijfde hoofdstuk van het plan beschrijven de inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten van de inrichting van de groenzone en de overgang naar het bedrijventerrein. In het laatste hoofdstuk worden de aanvullende welstandscriteria voor de bedrijfsbebouwing aan de zuidrand van het bedrijventerrein De Grift III en de criteria voor de inrichting van de groenzone geformuleerd.



2. Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van en voor de gemeente Dalfsen besproken. Aan bod komen de provinciale Omgevingsvisie, de structuurvisie en de welstandsnota van de gemeente. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij het vastgestelde bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift.

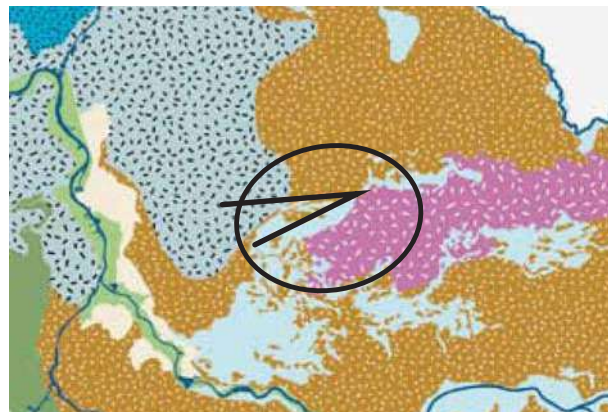
2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Daarmee is deze visie het centrale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Het beleid uit de Omgevingsvisie is verankerd en juridisch geregeld in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen en wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaalculturele beleidsambities.

Gebiedskenmerken

Beleids- en kwaliteitsambities worden gebaseerd op de aanwezige gebiedskenmerken uit de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie. Hierin worden vier lagen onderscheiden. Voor het landschapsplan zijn vooral de lagen 'natuurlijke laag' en 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' van belang. In de 'natuurlijke laag' geldt hoofdzakelijk het gebiedskenmerk 'dekzandrug'. Zuidelijk grenst het plangebied aan het gebiedskenmerk 'hoogveengebied (in cultuurgebracht)' van Ruitenveen. Deze kenmerken sluiten aan bij de conclusie uit de landschapsanalyse van de landschapsarchitect uit het volgende hoofdstuk, waarin naar voren komt dat de wig onderdeel is van de Staphorster Esch.



Laag 1: natuurlijke laag. Bron: SVLA

In de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geldt voor het plangebied het landschapstype 'veenkoloniaal' met 'rechte

ontginningslijnen' en 'wegen, de linten' als structuurdragers en 'wegdorpen' (De Meele) en 'kanaaldorpen' (Den Hulst) als nederzettingvormen. Het landschap ten noorden en westen van het plangebied wordt gekenmerkt als een 'jonge heide en broek' landschapstype.



Laag 2: laag van het agrarische cultuurlandschap. Bron: SVLA

De Omgevingsverordening stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van deze ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Structuurvisie kernen Dalfsen

Toekomstvisie

Op 20 april 2009 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Bij Uitstek Dalfsen, Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020' vastgesteld. Deze toekomstvisie bevat de strategische koers voor het volgend decennium, die wordt uitgewerkt in een

structuurvisie voor alle kernen en het buitengebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een langer tijdspad dan 10 jaar is gekozen voor een doorkijk tot 2025.

Om de goede aspecten van het wonen in de gemeente Dalfsen te kunnen handhaven, is het nodig dat de gemeente inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals mogelijke bevolkingskrimp, toenemende concurrentie en mobiliteit. Een herkenbaar en onderscheidend profiel van de gemeente maakt het mogelijk om adequaat op deze ontwikkelingen te kunnen reageren. De centrale missie '*Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur*' is voor een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de economie streeft de gemeente naar een robuuste economische structuur passend bij de ambitie om een onderscheidende woongemeente te zijn. Vooral dienstverlenende ondernemingen in het midden- en kleinbedrijf worden gestimuleerd zich in de gemeente te vestigen. Verder biedt de zorg- en gezondheidssector kansen die goed passen bij de gewenste ontwikkeling van de gemeente en de versterking van de vitaliteit van de kernen. Voor Nieuwleusen worden de gemeentelijke ambities in eerste aanzet ruimtelijk vertaald met de termen 'basisvoorzieningen', 'dorps wonen' en 'bedrijvigheid'.

Duurzaam Dalfsen

Dalfsen heeft de ambitie om in 2025 in de gehele gemeente CO₂-neutraal te wonen, te werken en te leven. Hiervoor is reeds een meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 vastgesteld. Dit programma omvat alle maatregelen die de gemeente de komende jaren gaat nemen om tot een 'Duurzaam Dalfsen' te komen. Er zal hierbij samenwerking moeten worden gezocht met woningcorporaties, MKB, industriële ondernemersverenigingen en agrarische sector.

Structuurvisie Nieuwleusen, bedrijventerreinen

Deze structuurvisie is op 27 september 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen. In Nieuwleusen is veel bedrijvigheid, onder andere op het nieuwste bedrijventerrein De Grift. Dit is vooral te danken aan de uitstekende bereikbaarheid door de ligging van de bedrijventerreinen aan de provinciale weg N377 en de nabijheid van de A28. In het dorp liggen diverse bedrijfstreinen, zoals De Meele, De Evenboer, De Rollocate, De Grift. In de loop der jaren is het accent van de ligging van bedrijfstreinen verschoven van de noordoostzijde naar het gebied ten zuiden van de N377 ten westen van het dorp. Het gebied wordt begrensd door de Dedemsvaart en de Meeleweg. De functie van de bestaande bedrijventerreinen De Meele, De Evenboer, De Rollocate en De Grift blijft in deze planperiode behouden.

Nieuwleusen is gezamenlijk met Lemelerveld de

aangewezen plaats voor een (beperkte) ontwikkeling van bedrijfstreinen. Van deze twee kernen heeft Nieuwleusen prioriteit als voorraadgebied voor alle bedrijven in de gemeente Dalfsen. In Nieuwleusen is momenteel het bestemmingsplan van de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Grift' (De Grift III, Nieuwleusen) vastgesteld door de raad.

2.3 Bedrijventerreinvisie

In het kader van het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijfstreinen heeft de gemeente Dalfsen in januari 2010 een bedrijventerreinvisie vastgesteld. In deze visie is niet alleen de toekomstige vraag en aanbod in beeld gebracht, maar ook de herstructureringsopgave van bedrijfstreinen beschreven. De algemene ontwikkelingsrichting voor bedrijfstreinen is als volgt verwoord: 'De gemeente Dalfsen blijft zich in de toekomst richten op het behouden en faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings) ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Daarbij is het van groot belang dat de huidige werkgelegenheid behouden blijft en dat ingezet wordt op een brede spreiding van economische sectoren. Daarnaast is het van belang dat de gemeente zich de komende jaren actief in gaat zetten voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijfstreinen.'

2.4 Bestemmingsplan De Grift III, Nieuwleusen

De raad van de gemeente Dalfsen heeft aangegeven dat, nadat de geplande bedrijventerreinen zijn gerealiseerd, de verdere uitbreiding van de bedrijvigheid moet plaatsvinden in de kern Nieuwleusen, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Voor deze uitbreiding is inmiddels westelijk en aansluitend aan de al gerealiseerde bedrijfsbebouwing grond aangekocht en is het bestemmingsplan De Grift III, Nieuwleusen vastgesteld. Deze uitbreiding in westelijke richting is de voorlopig laatste stap in een lange historische ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de Dedemsvaart en de Meeleweg. Deze ontwikkeling begon bij de realisatie van de Rollecate, dit terrein werd uitgebreid met De Meele en het afgelopen decennium is hier het bedrijventerrein De Grift aan toegevoegd.

Ruimtelijke opzet

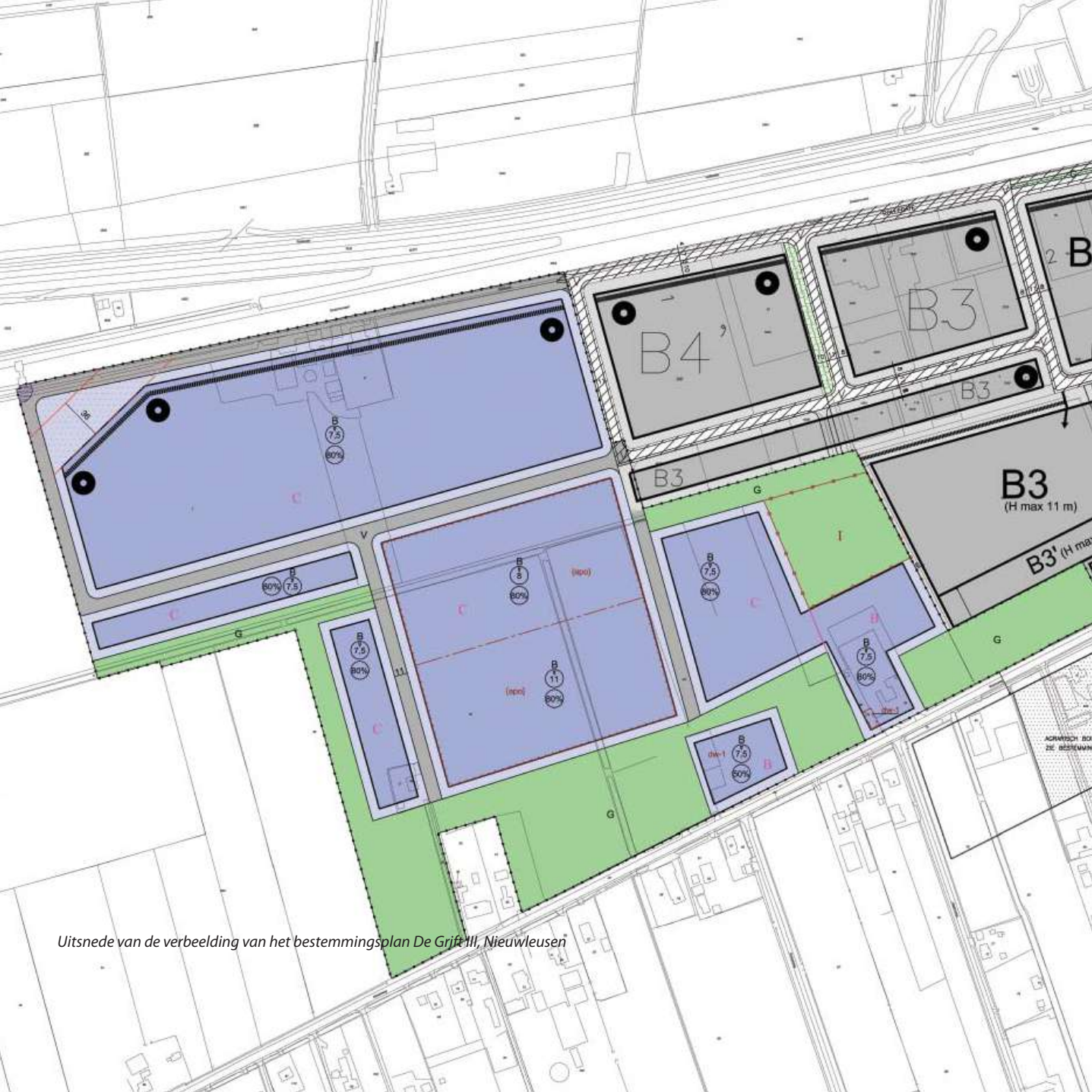
Bij de ontwikkeling van De Grift is zoveel mogelijk aangesloten bij de landschappelijke structuur van de wig. De verkaveling van het terrein volgt de blokstructuur van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Het behoud van een zo groot mogelijk deel van de houtsingel als groene ruggengraad is een belangrijke doelstelling. Tijdens de tweede fase van de uitbreiding is parallel aan de houtsingel een lange smalle strook met kavels aangelegd. Hoewel onderbroken, loopt deze strook door in het ontwerp voor de derde fase van de uitbreiding. Op deze manier wordt de oorspronkelijke landschappelijke structuur zichtbaar gemaakt en versterkt.

Inrichting De Grift III

De basis voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift wordt gevormd door de voortzetting van de wegenstructuur van het reeds gerealiseerde deel van het bedrijventerrein in westelijke richting. Zo is in het plan een parallel aan de houtwal lopende ontsluitingsweg ontstaan met zijwegen, die het noordelijke en zuidelijk deel van het bedrijventerrein ontsluit. In het centraal in het plangebied gelegen vierkante kavel en het grote kavel langs de Dedemsvaart is ruimte voor relatief grote bedrijfsgebouwen. In de strook tussen de hoofdontsluitingsweg en de houtsingel kunnen kleinere bedrijfspanden een plek krijgen. Vanwege de zichtbaarheid vanaf de N377 geldt voor de bebouwing langs de Dedemsvaart een verhoogd welstandsniveau. Op de hoekpunten van de kavels zijn hoogteaccenten mogelijk gemaakt, om het karakter van een zichtlocatie te benadrukken. De maximale bouwhoogte op het bedrijventerrein is 7,5 meter. Aan de zuidzijde van het vierkante kavel, langs de groenstrook, is de maximale bouwhoogte op 11 meter gesteld.

Landschapspark

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Meeleweg wordt als bufferzone een, in westelijke richting breder wordend, landschapspark aangelegd. Het uitgangspunt is om de landelijke kwaliteit van de Meeleweg zoveel mogelijk in stand te houden, een landschappelijke overgang te creëren tussen het bedrijventerrein en het



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan De Griff III, Nieuwleusen

omliggende agrarische gebied en de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te vergroten.

welstandsnota aanvullen en waar nodig verscherpen.

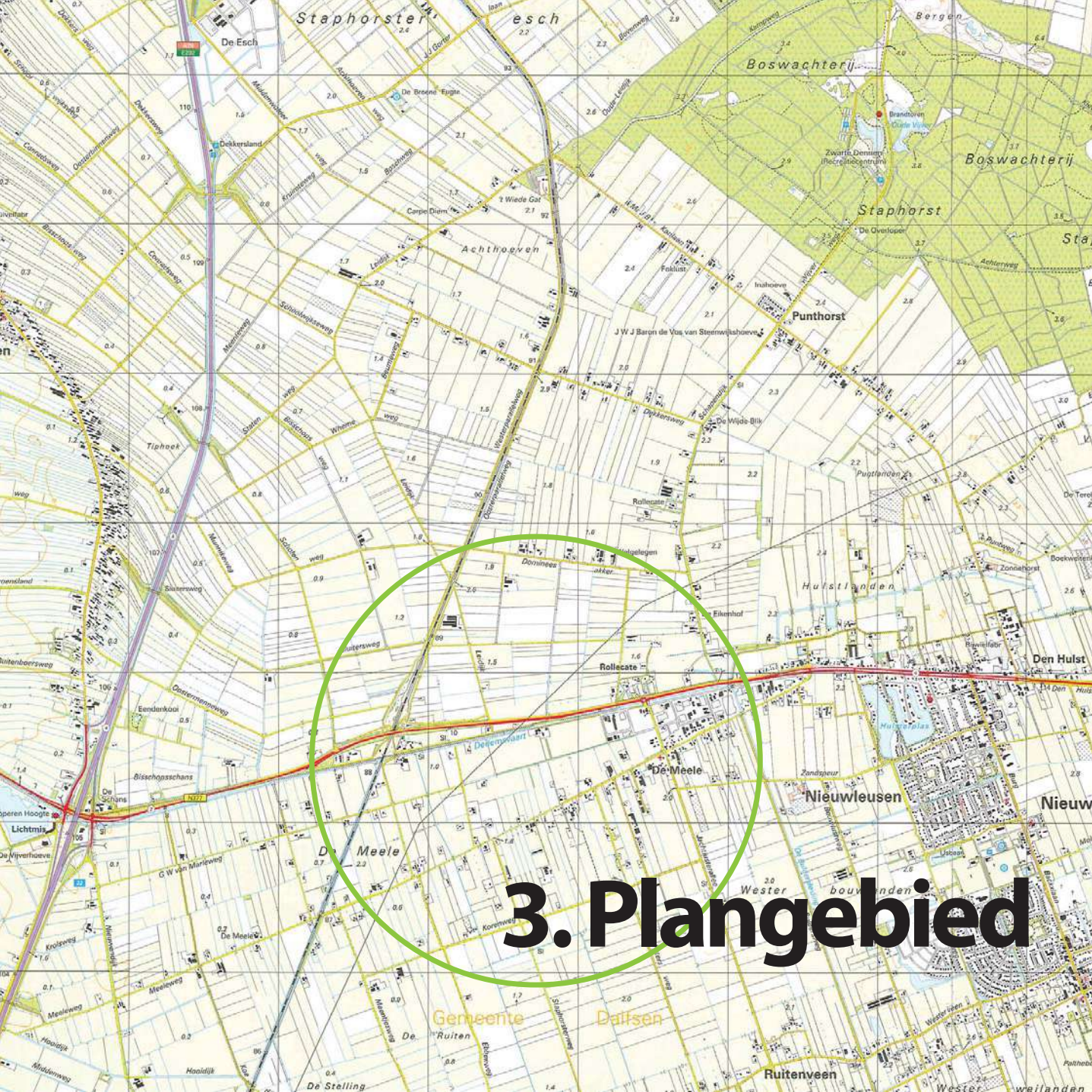
2.5 Welstandsnota Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft voor het hele gemeentelijke grondgebied een welstandsnota vastgesteld. Met deze nota in hand kunnen bouwplannen worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', met het doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte 'ontsieren'.

In de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente hiervoor opgedeeld in verschillende welstandsgebieden. In gebiedsbeschrijvingen worden de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten van het gebied opgenomen. Daarnaast zijn per gebied min of meer objectieve welstandscriteria opgenomen, waaraan bouwplannen worden getoetst.

Voor De Grift gelden de beschrijving en criteria van welstandsgebied '12. Bedrijventerreinen'. In deze beschrijving wordt ingegaan op de structuur van het terrein, de bebouwing en de detaillering ervan. In de verantwoording van het welstandsbeleid wordt gesteld dat de overgangen tussen het bedrijventerrein en het buitengebied worden aangepast aan de karakteristieken van het buitengebied.

In hoofdstuk 5 van dit beeldkwaliteitsplan worden extra welstandscriteria geformuleerd, die de criteria uit de



3. Plangebied

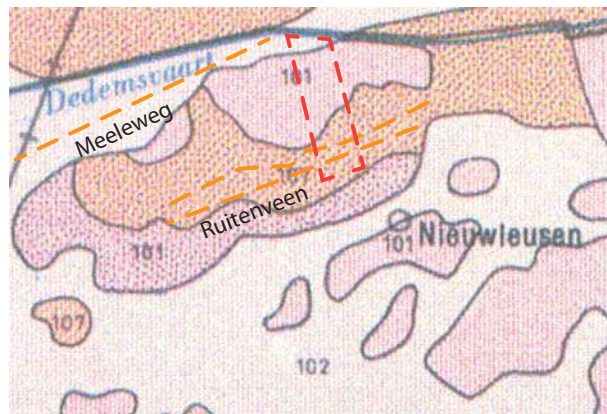
In dit hoofdstuk wordt de karakteristiek van het plangebied en het omringende landschap beschreven. Achtereenvolgens komen de ligging van het plangebied, de historische ontwikkeling van het landschap rondom het buurtschap De Meele, een karakterisering van het huidige landschap, de waterstructuur en een beknopte beschrijving van de bestaande bebouwing aan bod. Tot slot worden de grenzen van het plangebied, waar het beeldkwaliteitsplan voor geldt, aangegeven.

3.1 Ligging

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift ligt circa anderhalve kilometer ten westen van de dorpskern van Nieuwleusen, ingeklemd tussen de N377 en de Dedemsvaart in het noorden en de Meeleweg in het zuiden. In het oosten grenst de uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein De Grift. Zowel aan het westen als aan het noorden en zuiden wordt het gebied omgeven door open agrarisch land. Het bedrijventerrein ligt gunstig ten opzichte van de A28, waardoor er goede verbindingen met het midden, westen en noorden van Nederland zijn.

3.2 Landschapsontwikkeling De Meele

Aan de hand van een analyse van de topografische kaart van omstreeks 1850 en 1910 wordt een beeld geschetst van de ontginning en ontwikkeling van het landschap rondom het buurtschap De Meele.



Bodemkaart van de omgeving van Nieuwleusen. Bron: SVLA
101/102: zeer arme tot lemige zandgrond, laag gelegen
107: niet lemig fijn zand, middelhoog gelegen

Omstreeks 1850

De Meeleweg ligt op de grens tussen het ontginningslandschap van Ruitenveen in het zuiden en de Staphorster Es in het noorden. Het hogergelegen Ruitenveen vormde de ontwikkelingsbasis van het veengebied. De Meele vormde de achterkant van deze ontginning en bestond in eerste aanleg slechts uit een sloot. Ten noorden van de Meelesloot, ter plaatse van De Grift III begon de Staphorster Es.

In 1809 werd door de Baron van Dedem het initiatief genomen om de Dedemsvaart (toen De Nieuwe Vaart) te graven om de woeste veen- en heide gebieden van Noord Overijssel te ontsluiten en te ontginnen. De vaart werd als de kortste lijn tussen het begin en het eind aangelegd en liep dwars door de bestaande landschappelijke structuren

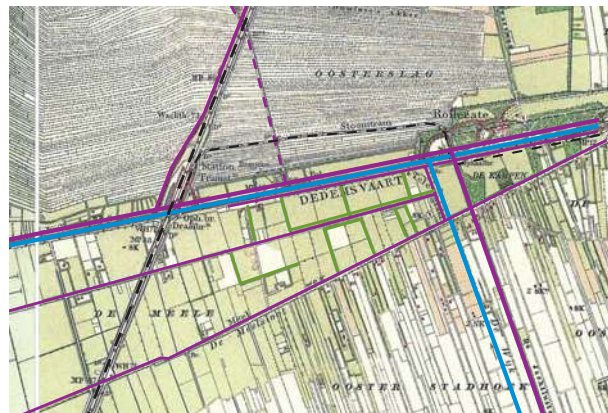


heen. Op deze manier is De Meele, de zuidelijke rand van de Staphorster Es, afgesneden van het geheel en is de kenmerkende landschappelijke wig ontstaan.

Het gebied tussen de Dedemsvaart en de Meelsloot was in deze tijd nog onontgonnen en werd doorkruist door een aantal paden. Dit gold ook voor de gebieden ten noorden van de Dedemsvaart en westelijk richting en de Bisschopschans. Deze gebieden, hoewel doorkruist door een aantal hoofdwegen en -vaarten vormden een landschappelijke eenheid, de Staphorster Esch. In De Meele concentreerde de bebouwing zich rondom het oostelijke einde van de Meelsloot. Hier ontstond het huidige buurtschap De Meele.

1910

De topografische kaart van 1910 vormt een weergave van de tussenstap in de ontginning van het gebied ten westen van Nieuwleusen. Door de afscheiding van de wig van de Staphorster Esch heeft het gebied nadrukkelijk een eigen landschappelijke karakteristiek gekregen. Rond 1910 is het gebied tussen de Meelsloot en de vaart ontgonnen, verkaveld, bewoond en bewerkt. Het gebied is in een aantal blokvormige kavels opgedeeld en wordt in de lengte doorsneden door de Middenweg. Ter hoogte van het huidige plangebied wordt de Middenweg omzoomd met houtwallen. De voor het huidige landschap zo kenmerkende wigvorm heeft in deze periode zijn van de omgeving afwijkende landschappelijke vorm gekregen.



Landschappelijke ontwikkeling van het plangebied rond 1910.

3.3 Landschapskarakteristieken

In het huidige landschap is de ontginningsgeschiedenis van het plangebied en omgeving te herkennen. Het bebouwingslint langs de Meeleweg, de doorontwikkeling van de Meelsloot, vormt in landschappelijke zin nog steeds een scheidinglijn. Zuidelijk van de Meeleweg verdelen vele houtsingels en -wallen langs watergangen en perceelsgrenzen het agrarisch gebied in noord-zuid lopende slagen. Deze slagen zijn ook direct ten noorden van Ruitenveen te herkennen. Dit slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door typische lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het gebied ertussen is een rationeel ontginninglandschap met een grofmazig patroon van noord-zuid lopende wegen en sloten, dat haaks daarop is verkaveld in wisselend smallere en bredere percelen.



Staphorst

Veenkoloniaal Kanaaldorp

Dedemsvaart

**Wig met groene ruggengraat
(houtwallen)**

Meeleweg/wegdorp

Slagenlandschap

Open heideontginninglandschap

Slagenlandschap

Dubbele ontginningssas Ruitenveen

Landschapskarakteristieken. Bron: SVLA

worden afgevoerd naar de Dedemsvaart. Hiervoor is een waterbassin nodig van minimaal 8000 m².

3.5 **Bebouwing**

Het buurtschap De Meele bestaat uit een bebouwingslint dat in het oosten ter hoogte van de kern van Nieuwleusen aansluit op de N377. In het westen lost het lint ter hoogte van de spoorlijn Zwolle-Meppel op in het agrarische landschap. Het buurtschap is te typeren als een 'wegdorp'.



Verbouwde voormalige boerderij langs Meeleweg.



Monumentale onderwijzerswoning naast de voormalige school.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit (voormalige) boerderijen, waarvan er een aantal zijn verbouwd tot woning. Deze bebouwing ligt met name aan de zuidelijke zijde van de weg. Enkele gebouwen duiden op het vroegere zelfstandige, los van het nabije Nieuwleusen, bestaan van het buurtschap: ter hoogte van de kruising met de Jagtlusterallee staat een kerkgebouw en aan de Meeleweg 82-84 staat een monumentaal voormalig schoolgebouw met de daarbij behorende onderwijzerswoning.

Ten noorden van de Meeleweg ligt het bedrijventerrein De

Grift. Het huidige bedrijventerrein is vanaf de Jagtlusterallee in twee fasen gerealiseerd en sluit aan op het oude bedrijventerrein De Meele. Met de realisatie van de derde fase van het bedrijventerrein raakt de wig bebouwd met bedrijfspanden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfspanden, zoals loodsen en werkplaatsen met een bijbehorend kantoor of bedrijfswoning. Uitzondering hierop wordt gevormd door het gebouw van een transportbedrijf op de hoek van de Jagtlusterallee en de Meeleweg. Hoewel het architectonische beeld van het gebouw aansluiten bij de andere bedrijfspanden, is het gebouw zowel in hoogte als in oppervlakte veel groter.



Grootchalig bedrijfsgebouw van het transportbedrijf.

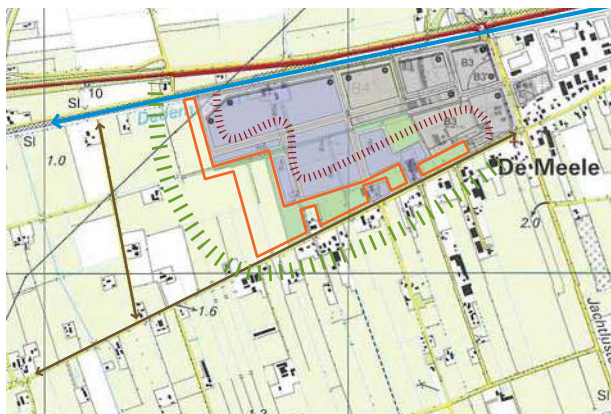


Expresieve vormgeving van een kantoorpand.

3.6 **Begrenzing van het landschapsplan**

De grenzen van het landschapsplan volgen de grens van de bestemming Groen uit het bestemmingsplan. Voor een goede landschappelijke inpassing is dit gebied uitgebreid met de twee kavels ten westen van de groenzone en een strook grond ten westen van het noordelijke deel van het bedrijventerrein.

Voor het beeldkwaliteitplan gelden deze grenzen ook, maar de ontwikkeling van het landschapspark heeft consequenties voor uitstraling naar buiten: de zuidelijke rand van het bedrijventerrein, de woningen aan de Meeleweg en, in mindere mate, de woningen en boerderijen aan de Jan Heereweg.



Begrenzing en uitstraling van het landschapsplan

Het accent van het beeldkwaliteitsplan ligt op de overgang tussen het gebied met de bedrijfsbestemming en de groenstrook en de inpassing van de relatief grootschalige bedrijfgebouwen in de kleine schaal van het bebouwingslint van het buurtschap De Meele. De delen van het plangebied die tegen de houtwal aan liggen zijn minder relevant voor het inpassen van de overgang tussen het bedrijventerrein en het omliggende agrarische gebied.

3.7 Conclusie

Uit de analyse van de historische kaarten en het huidige landschap is geconcludeerd dat het plangebied ligt in een landschappelijke wig. Deze wig vormt zowel in functionele als in landschappelijke zin een aparte ruimtelijke eenheid tussen het ontginningslandschap van Ruitenveen en de Staphorster Esch. In de wig heeft het landschap zich op zijn eigen wijze kunnen ontwikkelen, waarbij de groene ruggengraat het meest kenmerkende element is. Deze afwijkende ontwikkeling van het landschap is in het verleden al tot uiting gekomen in de aanleg van een reeks van bedrijventerreinen van oost naar west.

Het gevolg van deze conclusie is dat er, naast het gebruik van specifieke landschapskenmerken, meer ontwerpvrijheid is voor de inrichting ervan. Deze grotere vrijheid is ingevuld door samen met de bewoners van De Meele een landschapsplan op te stellen. Dit plan geeft niet alleen vorm aan de overgang tussen het bedrijventerrein en het agrarisch gebied, maar komt ook tegemoet aan de ruimtelijke en functionele wensen van de bewoners van De Meele. Daarnaast heeft het plan tot doel de impact van het nieuwe bedrijventerrein op de woningen te verminderen.

Hoe dit plan in elkaar steekt en welke consequenties dit heeft voor de architectonische uitstraling van de bedrijfsgebouwen wordt uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6.



**Landschapsplan
4. Meeleweg - De Grift III**

De basis voor het landschapsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gevormd de uitgangspunten en ontwerpmiddelen die door de landschapsarchitect Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur samen met de bewoners en belanghebbenden zijn opgesteld. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten, het ontwerp en de thematische invulling van het landschapspark besproken. De bespreking van de thema's vormt samen met de materiaalkeuze de referentie voor de gewenste beeldkwaliteit van het landschapspark.

4.1 Uitgangspunten en ontwerpmiddelen

Het doel van het landschapsplan is de rand van het bedrijventerrein in te passen in de hoofdzakelijk agrarische omgeving en een voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden aantrekkelijk landschapspark te creëren. Hiervoor zijn vier ontwerpuitgangspunten opgesteld:

- het nieuwe parklandschap dient aan te sluiten op de landschappelijke structuur, de wigvorm;
- de hoofdstructuur van De Grift III en groenzone baseren op groene ruggengraat;
- de wig als afwijking in het landschappelijke patroon daagt uit tot een eigen vormgeving;
- water als verbindend thema tussen agrarisch gebied, de groenzone en het bedrijventerrein.

Ontwerpmiddelen

Daarnaast in een belangrijke functie van het landschapsplan

de invloed van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de leefbaarheid van de woningen langs de Meeleweg te beperken. Als handreiking voor de bewoners zijn een aantal ontwerpmiddelen aangegeven die kunnen worden ingezet om de wijze waarop de bedrijfspanden zichtbaar zijn vanaf de Meeleweg bij te kunnen sturen:

- beplanting in taferelen, boom- en heestergroepen op de voor- en achtergrond doorbreken zichtlijnen op de bebouwing;
- het aanleggen van lange flauwe hellingen, zodat de hoogte van de bedrijfsgebouwen optisch verminderd;
- het realiseren van groeiwanden of -palen, die direct voor de gevel van het bedrijfspand het zicht beperken;
- het realiseren van nieuwe zichtlijnen die de blik richten op brandpunten in het inrichtingsplan;
- keuze voor het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bedrijfspanden;
- het ontbreken van reclame-uiting om visuele attractiewaarde van de gevels te minimaliseren.

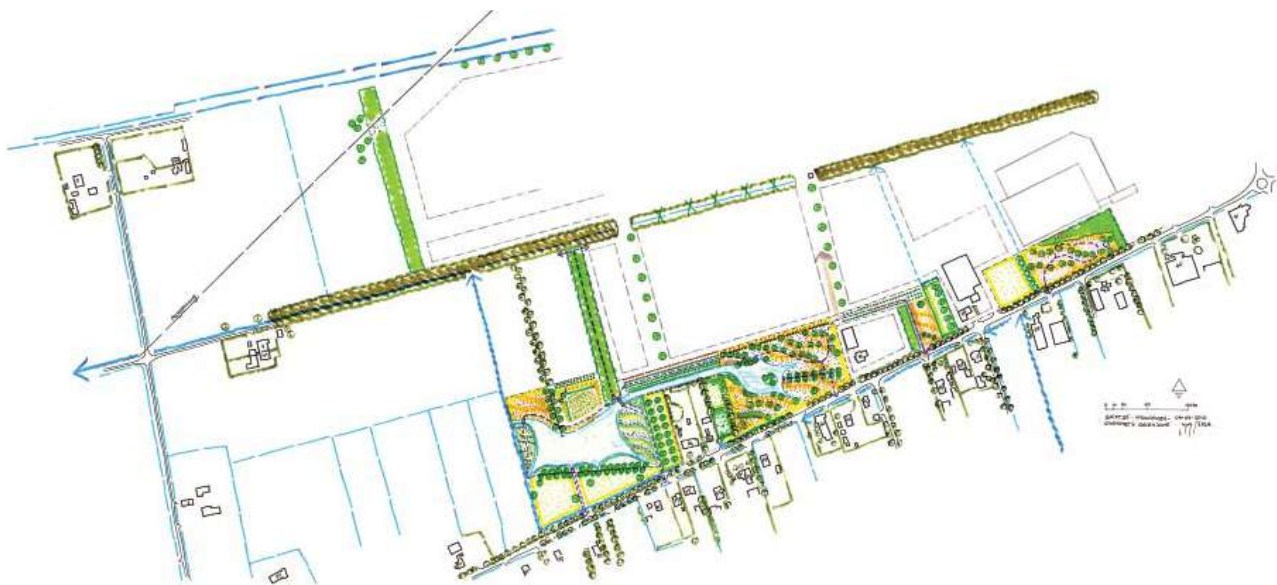
4.2 Landschapspark Meeleweg

Het park bestaat voor een groot deel uit een glooiend heidelandschap met kleine boomgroepen en korte bomen rijen afgewisseld door bosjes, weidjes, enkele boomgaarden en water. Door de aanleg van enkele nieuwe aftakkingen van de houtwal wordt het landschapspark onderdeel van

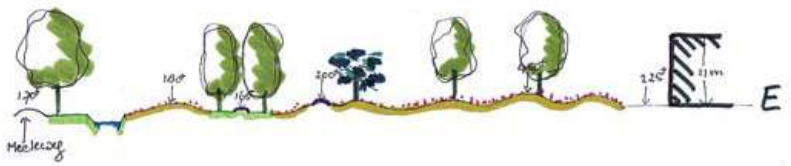
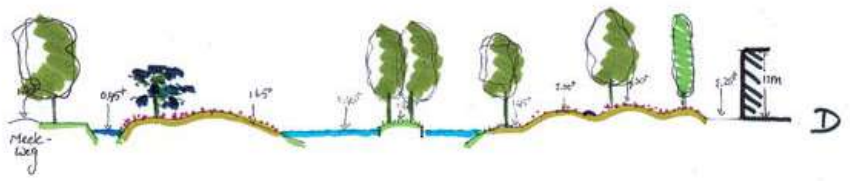
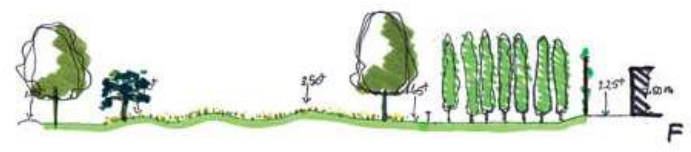
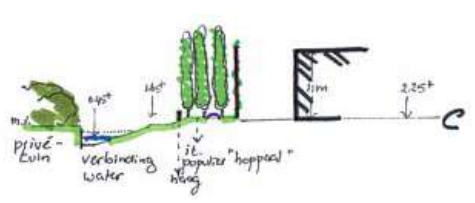
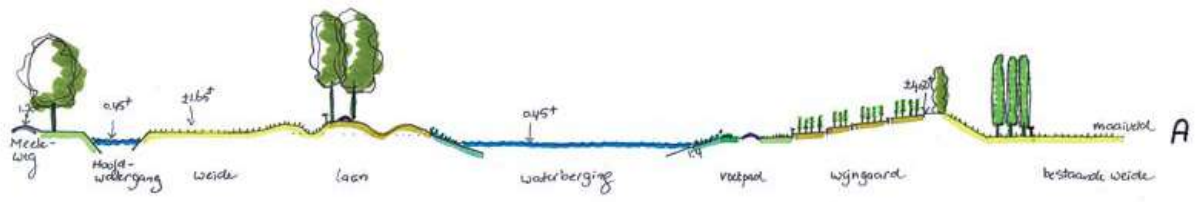
de groene ruggengraat. De vorm van de wig komt terug in de richting van de glooiingen, kleine hoogteverschillen en de nieuwe zichtlijnen. De uitbreiding van de groene ruggengraat en richting van de glooiingen zorgen ervoor dat het park ondanks de thematische afwisseling een ruimtelijke eenheid vormt.

Het landschapspark wordt ontsloten door een openbare wandelroute, die de verschillende delen van het park aaneenrijgt. De route sluit op een aantal plekken aan op de Meeleweg en verbindt de weg, het park en, via de houtwal, het agrarische gebied richting de Jan Heereweg met elkaar.

Ook het water heeft, naast de functie van berging van hemelwater van het bedrijventerrein, tot doel een ruimtelijke eenheid te maken van het landschapspark. Twee grote waterpartijen slaan het overtollig hemelwater van de verhardingen en dakvlakken van het bedrijventerrein op. De waterpartijen worden gevoed door nieuw aan te leggen watergangen langs de wegen op het bedrijventerrein. Daarnaast vergroot het water de belevingswaarden en kansen voor natuurontwikkeling langs de oevers van het landschapspark.



Ontwerp voor het landschapspark door Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur. Bron: SVLA



09/03/2010
mpg/sclg



Ontwerp voor het landschapspark door Mariske Palmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur. Bron: SVLA



0 10 20 50 100M

GRIFT III - NIEUWLEUSEN - 03-03-2010
EINDSCHETS GROENZONE wp9/SVLA.

4.3 Beeldkwaliteit landschapspark

Het landschapsplan geeft een globale impressie van de wijze waarop het gebied tussen de Meeleweg en het nieuwe bedrijventerrein eruit zal gaan zien. Aan de hand van enkele referentiebeelden en een beknopte beschrijving van de thema's wordt de toekomstige inrichting van het landschapspark nader uitgewerkt. Op de vorige pagina's is het ontwerp van het landschapsplan groter weergegeven. De nummers op deze tekening komen overeen met de genummerde thema's.



3. Boomgaard

Als overgang tussen de bestaande woonkavel langs de Meeleweg worden boomgaarden met fruit- of notenbomen en een onderbegroeiing van bijvoorbeeld boekweit ingericht.



4. Populierenschermen

Om het zicht op de bedrijfsgebouwen vanaf de Meeleweg weg te nemen worden populierenschermen aanplant, deze voren tevens de groene achtergrond van het landschapspark.



5. Gloeiend landschap, struinnatuur en spelen

Om de hoogte van de bedrijfsgebouwen optisch te kunnen



1. Houtwal

Langs de westelijke grenzen van het bedrijventerrein worden vanaf de bestaande houtwal in noordelijke en zuidelijke richting twee nieuw houtwallen aangelegd die het zicht op de bedrijfspanden beperken.



2. Bosje

De nu nog open ruimte voor het kantoor van het transportbedrijf wordt ingericht met een klein bosje om het zicht vanaf de Meeleweg te beperken.

verminderen wordt er een licht glooiend landschap met kleine vogelbosjes, boomgroepen en solitaire bomen aangelegd (zie hiervoor principedoorsnede 2). De inrichting van deze deelgebieden draagt op spelende wijze bij aan de kennisvergroting van de natuur bij kinderen.



6. Informatie

In een klein informatiegebouwtje worden de achtergronden en het ontstaan van het landschapspark toegelicht, het gebouwtje heeft een natuurlijke uitstraling en draagt bij aan het landschappelijke karakter van de groenzone.



7. Weiden

Enkele weiden versterken het agrarische karakter van het landschapspark en geven vorm aan de overgang naar het agrarische buitengebied.



8. Laantjes

Op een enkele plek zijn met bomen omzoomde laantjes onderdeel van de wandelroute. Deze rechte lanen vormen nieuwe zichtlijnen vanaf de Meeleweg (zie hiervoor principe 4).



9. Water

Twee vijvers zijn onderdeel van de nieuwe waterstructuur en onderdeel van de waterberging van het bedrijventerrein.



10. Bijenpark

Deelgebied 5 kan door aanpassing van de vegetatie en het realiseren van houtenonderkomens gebruikt worden als bijenpark.



11. Wijngaard

Een alternatieve inrichting voor het glooiende landschap (deelgebied 5) is het realiseren van een kleine wijngaard ten een flauwoplopende helling. De helling draagt tevens bij tot een optische verlaging van de achterliggende bedrijfsgebouwen.

4.5 Materialisatie

Het uitgangspunt voor de materialisatie is de toepassing van zo veel mogelijk natuurlijke en duurzame materialen. Daarnaast geldt het principe 'zoals de boer het doet'. Hieronder wordt ingegaan op de materiaalkeuze voor verharding, omheiningen en kleine bouwwerken.

Verhardingen

Verhardingen van paden door het landschapspark worden uitgevoerd in lemige halfverhardingen of schelpen. Paden door houtwallen hebben een meer natuurlijke uitstraling en bestaan uit platgelopen zand- en bosgrond. Deze paden vormen zichzelf en houden zichzelf in stand. Wegen op het bedrijventerrein die de houtwal doorsnijden worden uitgevoerd zoals alle wegen op het bedrijventerrein.

Uitzondering hierop wordt gevormd door de vluchtroute en noodtoegang tot het bedrijventerrein, die ten oosten en noorden van het perceel Meeleweg 80 loopt. Om de doorgang voor de hulpdiensten mogelijk te maken wordt dit pad uitgevoerd in beton-grasstenen. Hierdoor heeft het pad wel een groene uitstraling, maar is de verharding wel in staat voertuigen te dragen.

Omheiningen

Met omheiningen en afrasteringen dient terughoudend te worden omgegaan. Vooral hiervoor geldt het principe 'zoals de boer het doet'. Weilanden worden door middel van houten palen en prikkeldraad afgerasterd.



Houten hekken, zoals gebruikt bij paardenbakken, verstoren het natuurlijke en terughoudende karakter van het landschapspark en zijn niet toegestaan. Toegangshekken tot weiden worden uitgevoerd als eenvoudige houten of stalen hekken en zijn onderdeel van de prikkeldraadafrastering.

Kleine bouwwerken

In het landschapspark kunnen ten behoeve van informatievoorziening of de bijenhouderij enkele kleine bouwwerken voorkomen. Deze bouwwerken hebben een eenvoudige en terughoudende vormgeving en bestaan uit maximaal één bouwlaag. Deze gebouwtjes zijn opgebouwd uit hout, hebben een alzijdige oriëntatie en grote dichte gevelvlakken zijn niet gewenst. Door de toepassing van hellende dakvlakken, die op het zuiden zijn georiënteerd, kunnen de gebouwtjes door middel van zonnecollectoren, afhankelijk van hun functie, zelfvoorzienend in hun energie.





Beeldkwaliteit 5. De Grift III

Voortvloeiend uit het doel en de uitgangspunten van het landschapsplan en het ontwerp van Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur voor het landschapspark worden in dit hoofdstuk aanvullende welstandscriteria gesteld voor de nieuwe bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein De Grift III. Na de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de raad van de gemeente Dalfsen dienen bouwplannen voor bedrijfsgebouwen op De Grift III naast de welstandsnota te worden getoetst aan de aanvullende criteria van dit beeldkwaliteitsplan.

In dit hoofdstuk zijn de bestaande welstandscriteria voor bedrijventerrein overgenomen. Samen met de aanvullende welstandscriteria wordt een volledig overzicht van de welstandseisen, waaraan een bouwplan in De Grift III wordt getoetst, gegeven. De aanvullende welstandscriteria worden aangevuld met een aantal handreikingen ten aanzien van het aspect duurzaamheid

5.1 Bestaande welstandscriteria

In de welstandsnota 2004 van de gemeente Dalfsen vallen bedrijventerreinen in Gebied 12. In de verantwoording van het te voeren welstandsbeleid komt naar voren dat bedrijventerreinen in de gemeente een diverse bebouwing kennen en dat nieuwe invullingen hun eigen karakter kunnen hebben. Belangrijk voor De Grift III is dat bouwplannen aan de rand met het buitengebied ingepast dienen te worden in de karakteristieken van het buitengebied.

- **Situering**
 1. De gebouwen dienen afgestemd te worden op de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
 2. Bedrijfswoningen dienen zich te richten naar de openbare ruimte en zich vóór het bedrijfsgebouw te bevinden.
 3. Bij nieuwbouwplannen aan de randen met het buitengebied dienen grootschalige bebouwingswanden te worden vermeden.

- **Vormgeving**
 1. De bebouwing dient in hoofdvorm, schaal en maat aan te sluiten bij de directe omgeving.
 2. Uitbreidingen aan gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of moeten als een nieuwe eenheid worden vormgegeven.
 3. Grootschalige complexen dienen voor zover mogelijk optisch te worden opgedeeld in kleinere eenheden.
 4. Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de welstandsnota.
 5. Blinde, onaantrekkelijke gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte dienen te worden vermeden.

- **Detaillering**
1. Diverse materialen en kleuren zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
 2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.
 3. Reclame-uitingen mogen het gebouw niet overheersen of het straatbeeld verstoren.

5.2 Aanvullende welstandscriteria

Het doel van deze aanvullende welstandscriteria is door de inpassing van de bedrijfsgebouwen de ruimtelijke kwaliteit van het landschapspark te verhogen en de gevolgen van het realiseren van de bedrijfsgebouwen op de omgeving te minimaliseren. Op deze manier wordt de aantrekkelijkheid van het landschapspark voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden vergroot.

Om de systematiek van de huidige welstandsnota te handhaven wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de opbouw van de bestaande welstandscriteria. Er worden dus aanvullende welstandscriteria gegeven voor de situering, vormgeving en detaillering van gebouwen.

- **Situering**
1. Voorgevels van bedrijfsgebouwen zijn niet georiënteerd op het landschapspark.
 2. Opslag van materiaal en materieel is niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

3. Ontsluiting van bedrijfskavels en parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

- **Vormgeving**

1. Grootschalige complexen en afzonderlijke gebouwen langs de grens met het landschapspark worden als één volume ontworpen.
2. Uitbreidingen aan gebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume en niet zichtbaar vanuit het landschapspark.
3. Geleding van gevels is horizontaal en draagt zo bij aan een optische verlaging van het gebouw.
4. Wanneer het functionele en bedrijfsmatige gebruik van het gebouw het toestaat wordt de optische verlaging bereikt door de opbouw van de gevel aan te passen door bijvoorbeeld een afgeschuinde hoek of een terugliggende bovenste verdieping.
5. Wanneer het functionele en bedrijfsmatige gebruik van het gebouw een optische verlaging door middel van een aanpassing van de opbouw van de gevel niet toestaat wordt dit bereikt door toepassing van afwijkend kleur- en materiaalgebruik.
6. Gevels die direct grenzen aan het landschapspark zijn blind, met uitzondering van vluchtdeuren. Deze worden zonder glas uitgevoerd.
7. Gebouwen langs de grens met het landschapspark

worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de welstandsnota.

- **Detailering**

1. Kleuren en materialen van gevels verlagen de visuele attractiewaarde van het gebouw.
2. Gevelmaterialen hebben een structuur, zodat geen sprake is reflectie van zonlicht.
3. Kleurgebruik is terughoudend, er mogen alleen natuurlijke kleuren en grijstinten worden toegepast, waarbij de toepassing van een basiskleur de voorkeur heeft
4. De kleur van de gevel kan van de voet van de gevel tot de daklijn verlopen van donker naar licht.
5. Reclame-uitingen op gevels die grenzen aan het landschapspark zijn niet toegestaan.
6. Installaties op het dak of aan de gevel bijvoorbeeld ten behoeve van de luchtbehandeling zijn niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

5.3 Duurzaamheid

De bijdrage van de bedrijfsgebouwen aan de ruimtelijke kwaliteit kan liggen in de toepassing van duurzame gevelconstructies en de winning van eigen energie. In de aanvullende welstandscriteria zijn een aantal handreikingen opgenomen om groene gevels en daken toe te passen. Daarnaast is aangegeven op welke wijze zonnecollectoren

zouden kunnen worden toegepast bij het ontwerp van de nieuwe bedrijfsgebouwen.

De toepassing van deze criteria kan op drie manieren bijdragen aan een duurzaam bedrijventerrein:

- vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in samenhang met het landschapspark;
- berging van hemelwater op de gevels en dakvlakken, zodat de afvoer van overtollig water wordt geminimaliseerd;
- circa 90% van het hemelwater dat op een begroeid dakvlak valt verdampt via de natuurlijke weg. De berging van water in het landschapspark kan dan aanzienlijk verminderen;
- bedrijven kunnen (gedeeltelijk) zelfvoorzienend in hun energiebehoefte en het overschot terugleveren aan het (lokale) netwerk.

- **Duurzaamheid**

1. Gevels kunnen vanaf de grond begroeid zijn.
2. Gevels of (hellende) dakvlakken kunnen bestaan uit bouwkundige elementen die begroeiing vanaf de gevel of het dakvlak (bijvoorbeeld door sedum) mogelijk maken.
3. Afgeschuinde of terugliggende delen van gevel of grote dakvlakken kunnen worden gebruikt voor de plaatsing van zonnecollectoren.
4. Verlichting langs de grenzen van het

landschapspark is slechts toegestaan wanneer deze terughoudend is, slechts tijdens eventuele werkzaamheden, niet langer dan noodzakelijk gebruikt wordt en aan- en uitschakelt door middel van bewegingsmelders.



Bijlage 21 Beeldkwaliteitsplan Gerner Marke fase 1



Beeldkwaliteitplan De Gerner Marke Gemeente Dalfsen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
	1.1 inleiding	1
	1.2 De status van het beeldkwaliteitplan	1
	1.3 Vorm van het beeldkwaliteit	1
2	Het stedenbouwkundig plan	2
3	Het beeldkwaliteitplan	3
	3.1 Algemeen	3
	3.2 Thema	3
	3.3 Uitwerking	4
4	Inrichting woonomgeving	6
	4.1 Algemeen	6
	4.2 Straatverlichting	6
	4.3 Beplanting	6
	4.4 Bestrating	6
	4.5 Tuinafscheidingen	6
	4.6 Eindgevels en garages	6
5	De Procedure	7

versie juli 2004

Vastgesteld door de gemeente raad van Dalfsen
d.d. 7 juli 2004



1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Dalfsen streeft bij de ontwikkeling van de wijk De Gerner Marke, waarin de toekomstige woningbouw van de kern Dalfsen gerealiseerd zal worden, naar een wijk waarin een hoog ambitieniveau tot uiting komt.

In het ontwerp bestemmingsplan is vermeld dat "aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en een hoogwaardig woon- en leefkwaliteit grote aandacht moeten krijgen. De wijk die de woningmarkt in kwantitatieve zin zal aanvullen zal ook een belangrijkste bijdrage moeten leveren aan de kwalitatieve aspecten van de Dalfser woningmarkt."

Het ambitieniveau moet uiteindelijk ook zichtbaar worden in een weloverwogen samenhangend plan, waarin onder meer stedenbouwkundige karakteristieken, architectuur van de bebouwing en een fraaie uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd.

Naast het bestemmingsplan De Gerner Marke is een beeldkwaliteitplan het belangrijkste instrument om te komen tot een samenhangende beoordeling.

De ervaring leert dat een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte alleen tot stand kan komen door tijdig de ontwikkeling van de (individuele) bouwplannen, onderling op elkaar af te stemmen. Een beeldkwaliteitplan kan daarin een middel zijn.

Door dit beeldkwaliteitplan los van het bestemmingsplan vast te stellen laat de gemeente zien dat ze de plannen voor De Gerner Marke zo goed mogelijk in overeenstemming met dit beeldkwaliteitplan wil laten ontwikkelen. Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren wordt verlangd dat zij zich aan het beeld-kwaliteitplan conformeren.

Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat de wijk aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

Het beeldkwaliteitplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop. Het beeldkwaliteitplan is in goed overleg tussen ambtenaren van de gemeente, de rayonarchitect van Het Oversticht en de stedenbouwkundige adviseur van bureau Witpaard partners tot stand gekomen.

1.2 De status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is los van het bestemmingsplan De Gerner Marke vastgesteld. Dit betekent dat de bouwplannen voor de Gerner Marke vanzelfsprekend ook in overeenstemming moeten zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en de juridische bestemmingsplankaart en dat in dit beeldkwaliteitplan aanvullende eisen zijn neergelegd.

1.3 Vorm van het beeldkwaliteitplan

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de nieuwe wijk zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Dalfsen. Tegelijkertijd is een deel van de gekozen architectuur referenties geïnspireerd op de bestaande kwaliteiten van Dalfsen en omgeving.

Om tot een optimaal resultaat te komen wordt een, voor Dalfsen nieuwe beoordelingsprocedure voorgesteld als vervanging van de welstandsbeoordeling. In een kwaliteits-team worden de plannen in samenhang per straat of straatdeel beoordeeld. De ervaring die hiermee elders is opgedaan geeft aan dat de voorgestelde methode een stimulans biedt voor de aanstaande bewoners en hun ontwerpers om gezamenlijk tot een optimaal resultaat te komen.

De inhoud van dit beeldkwaliteitplan en de gekozen procedure zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daar waar de richtlijnen beperkt lijken komt dit doordat een procedure is gekozen waarbinnen gezamenlijk met opdrachtgevers en gemeente aan kwaliteit wordt gewerkt. De gemeente geeft met dit beeldkwaliteitplan een richting aan, de detaillering daarvan vindt plaats in de gezamenlijke beoordeling van de individuele plannen.

VERKAVELING



2 Het stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan De Gerner Marke bestaat uit een gedetailleerd en een globaal plandeel. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkavelingsplan opgesteld dat plaats biedt aan circa 440 woningen.

Het plan is zodanig vormgegeven dat het gebied door forse groenzones, waarin fietsroutes zijn geprojecteerd, is onderverdeeld in verschillende kleinere eenheden. Hierdoor is een woongebied ontwikkeld dat per kleinere clusters gerealiseerd kan worden. De fietsroutes zijn zuid-noord, west-oost en diagonaal gericht.

Dat betekent dat het woongebied vanaf de wegen aan de rand van het plangebied (De Rondweg/Koesteeg, de Kampmansweg en de Gerner Es) maar ook vanaf deze centrale fietsroutes "beleefd" wordt.

De clusters zijn onderling niet verbonden voor het gemotoriseerde verkeer. Er worden de nodige voorzieningen getroffen dat in geval van calamiteiten wel een "doorkoppeling" mogelijk is.

Het noordelijke plangedeelte, niet in dit beeldkwaliteitplan opgenomen, wordt ontsloten vanaf De Gerner Es. Op de verkavelingskaart is dit noordelijk plandeel (2e fase) van een raster voorzien.

Het zuidelijke deel wordt ontsloten vanaf de Kampmans-weg. Dit gebeurt op vier plaatsen. Vanaf de geprojecteerde rotonde (kruising Koesteeg, Wilhelminastraat/Kampmans-

weg) is de diagonale fietsroute in het plangebied geprojecteerd. Deze dringt nabij de centrale groenzone die op Huize Gerner gericht is het plangebied binnen, nabij enkele geprojecteerde appartementen.

Het woongebied zal als "30 km gebied" worden uitgevoerd. In de straatprofielen zal wel een verhoogd trottoir worden toegepast. Het parkeren bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen vindt in beginsel op het eigen erf plaats.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de rijenwoningen zijn buiten de rijweg geprojecteerd.

Langs de randen van het woongebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen geprojecteerd. De rijenwoningen hebben meer in het woongebied zelf een plaats gekregen. Hierdoor wordt het "zicht" van buiten op het woongebied benadrukt door meer individuele woningen.

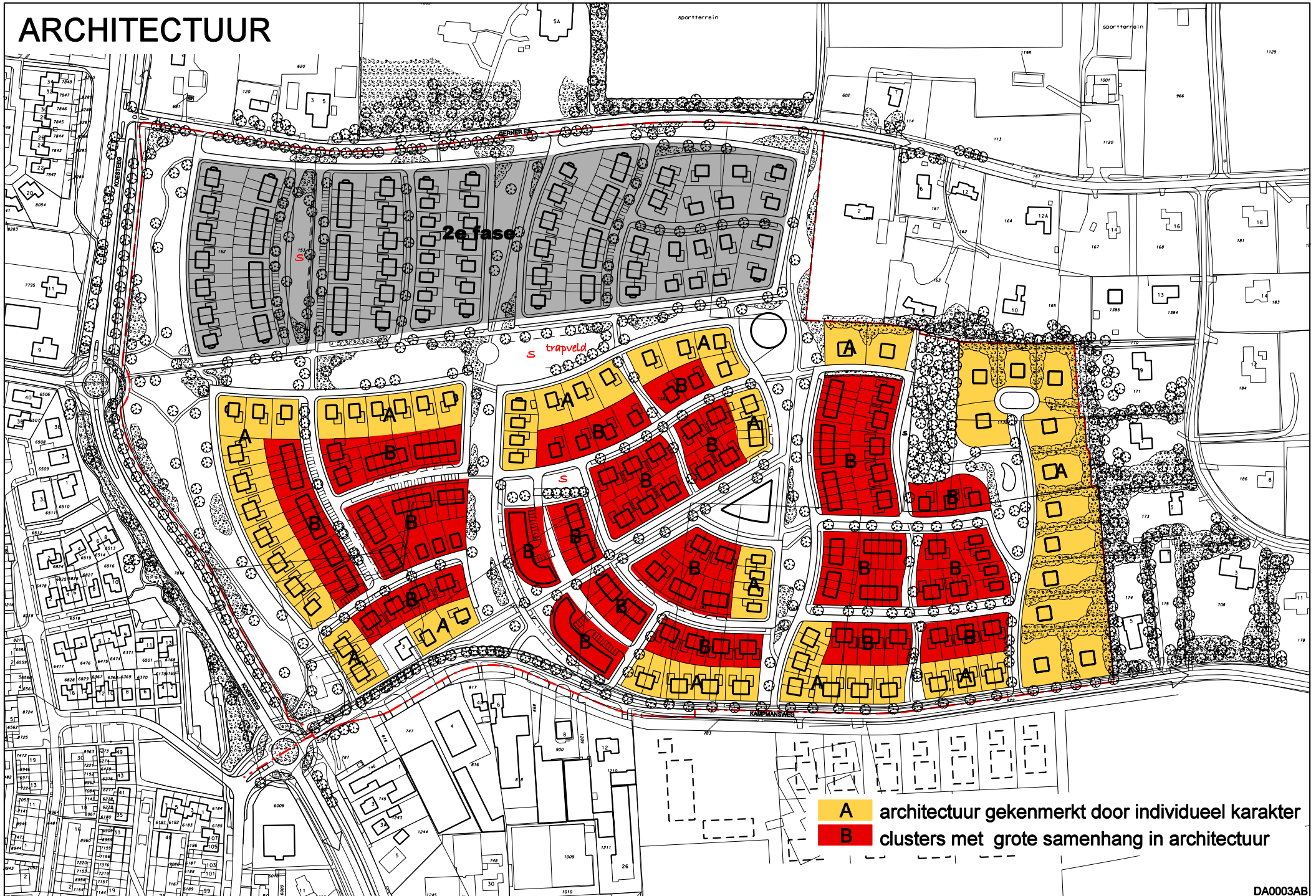
Per cluster is gestreefd naar zowel een differentiatie in woningtype als naar een differentiatie in woonplekken c.q. woonsituatie.

In verband met de wens om een sociaal veilig plan te ontwerpen is getracht om vanuit de woningen een optimaal zicht op de openbare ruimte c.q. de fietsvoorzieningen te creëren. Bij het ontwerp voor het groenplan zal met dit aspect eveneens rekening worden gehouden. De groenstructuur zal dan ook "helder" (openheid en doorzichten) uitgewerkt moeten worden.

In het kader van het politiekeurmerk "Veilig wonen" zijn de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar gericht. Bij de rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn wordt een uitvoering met afsluitbare en verlichte achterpaden beoogd.

Verder zal bij de uitwerking gestreefd worden naar gebouwde erfafscheidingen of hagen, dan waar achter- of zijtuinen grenzen aan openbare (groene) ruimte.

ARCHITECTUUR





3 Het beeldkwaliteitplan

3.1 Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron voor individuele bouwers en de projectmatige te realiseren woningen en tevens als richtsnoer voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen. Het plan is verder van belang omdat het de weerslag is van de toenemende aandacht en behoefte bij de gemeente en de burgers om een woonwijk te ontwikkelen met aandacht voor duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit.

Deze twee elementen moeten leiden tot een woonwijk waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

Het beeldkwaliteitplan spreekt zich in dit stadium allereerst uit over het zuidelijke plandeel, in het bestemmingsplan De Gerner Marke gedetailleerd geregeld.

De wijk bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande, rijenwoningen en appartementen. De woningen zullen deels door particuliere en deels door ontwikkelaars (inclusief de woningstichtingen) en gerealiseerd worden.

Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat makkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben.

Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plangebied de behoefte aan beeldkwaliteitseisen even groot is. In

de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Thema

In dit beeldkwaliteitplan is niet gekozen voor het streven naar de realisering van een woonwijk met één architectuuruitstraling. Dit wordt door het volgende ingegeven.

De bebouwing in Dalfsen, in het centrum, in de "uitlopers" en in de na-oorlogse wijken wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit en stijlen. Vanuit deze bestaande bebouwing is derhalve geen allesoverheersende stijl als kenmerk of als eventueel uitgangspunt voor een toekomstige wijk te destilleren.

Dat heeft geleid tot het hoofduitgangspunt dat de architectuur van de woningen in De Gerner Marke waar mogelijk een grote mate van diversiteit te zien zal moeten geven. Hierdoor wordt het individuele karakter van de bebouwing als het ware overgebracht naar een nieuwe uitbreiding.

Dit uitgangspunt kan uiteindelijk leiden tot een plan met een grote mate van diversiteit, wat een te rommelig, onaantrekkelijk eindbeeld te zien zal kunnen geven.

Om dit te voorkomen is het zaak om binnen het hiervoor vermelde hoofduitgangspunt een herstructurering aan te brengen. Het plangebied is in gebieden onderverdeeld die uiteenvallen in twee thema's:

A. Clusters, waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.

B. Clusters, waarin architectuur een grote mate van samenhang zal moeten vertonen.

Ad. A

Hiervoor is al aangegeven dat de architectuur van de woningen in Dalfsen een grote mate van diversiteit, individualiteit vertoont. In het plan De Gerner Marke is ervoor gekozen om deze benadering toe te passen in die plandelen die met name vanaf de aan de randen gelegen wegen, dan wel vanuit de centrale openbare groene ruimten, zichtbaar beleefd worden. Het hoofdbeeld van het plan zal dan ook een divers en/of individueel karakter te zien geven. Het betreft met name die plandelen die plaats bieden aan vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen.

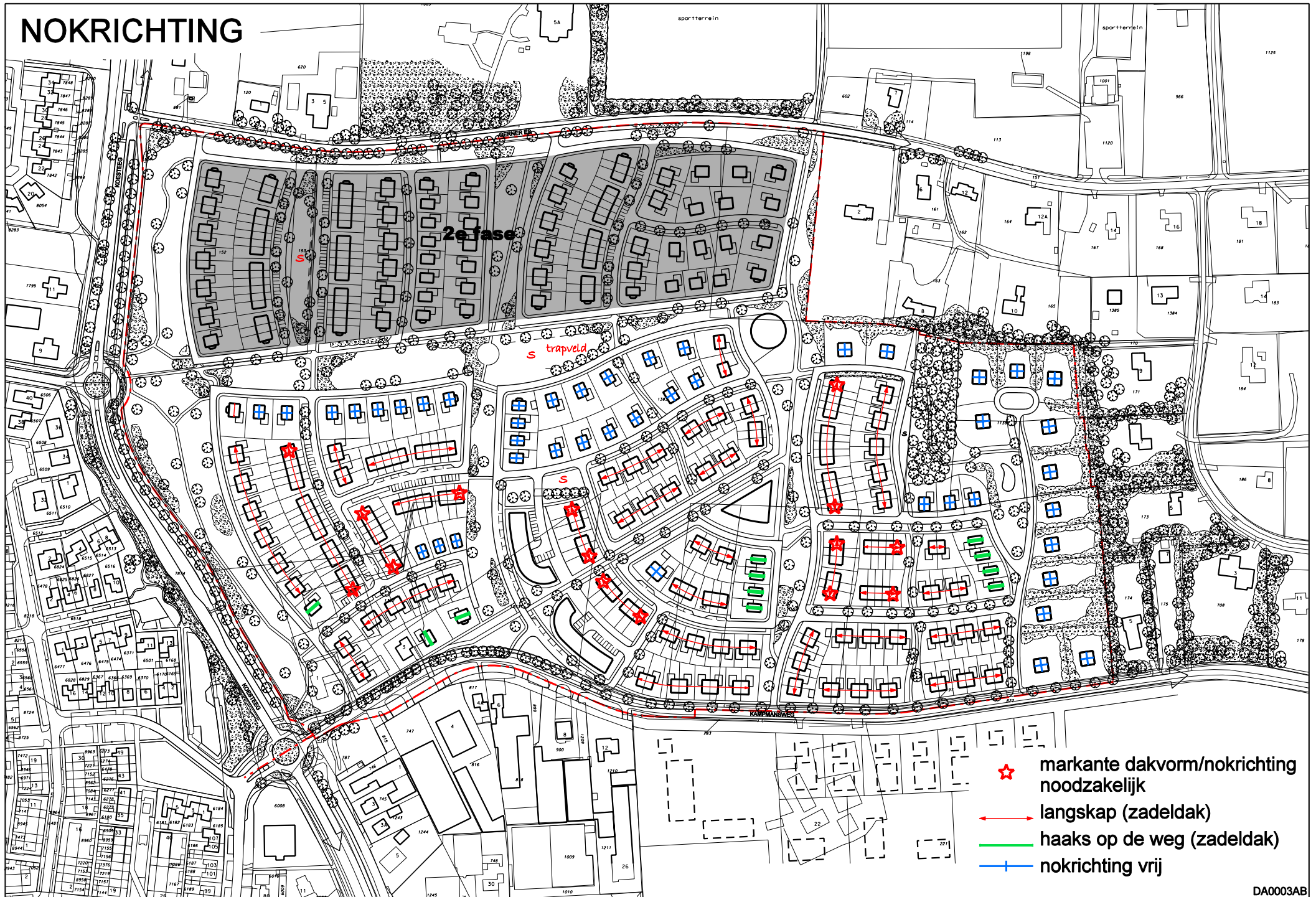
Om te voorkomen dat deze benadering leidt tot een rommelig karakter zullen in het vervolg van dit beeldkwaliteitplan nadere eisen/criteria genoemd worden

Ad. B

Gebieden waarin de architectuur een grote samenhang zal moeten vertonen zijn aangegeven/gelegen in die plandelen die wat meer "binnen in" het woongebied zijn gelegen. Daarnaast zijn het die delen die plaats bieden aan rijenwoningen en de appartementen. Veelal zijn de gebieden tegenover elkaar aan weerszijden van de straat gelegen. De gewenste samenhang moet echter niet leiden tot éénvormigheid.

Op de kaart "Architectuur" zijn de verschillende clusters aangegeven.

NOKRICHTING



- ★ markante dakvorm/nokrichting noodzakelijk
- langskap (zadeldak)
- haaks op de weg (zadeldak)
- + nokrichting vrij



3.3 Uitwerking

Hiervoor zijn de verschillende gebieden aangegeven. In deze paragraaf zal de gewenste architectuuruitstraling en de beoogde detaillering aan de orde komen. Dat zal aan de hand van de volgende aspecten gebeuren:

- Sfeer/architectonisch beeld.
- Hoofdvorm/situering.
- Materiaalgebruik/kleur.
- Bijzonderheden.

Gebieden A. Clusters waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.

Ad. a

Sfeer / architectonisch beeld

- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap.
- Plat afgedekte woningen komen niet voor, deze zijn alleen mogelijk aan de oostrand van het gebied (overgang naar het Slingerlaantje).
- Het zijn 'dorpse' individuele woningen met een enkelvoudig hoofdvormvolume (bij de vrijstaande woningen).

Ad. b

Hoofdvorm /situering

- De woningen, hoofdzakelijk met steile kap, dienen waar dit is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de hoofdvorm. Ondergeschikte afwij-

kingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.

- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Ad.c

Materiaalgebruik / kleur

- De woningen worden niet voorzien van kunststofpanelen en/of daklijsten.
- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur zal van donkergeel naar bruin en rood variëren. Wit, grijs of lichtgeel komt alleen in ondergeschikte vorm voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit (keramische) niet geglazuurde, zwarte of rode dakpannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.

Ad. d

Bijzonderheden

- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast.
- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender" worden door (bijvoorbeeld) een trasraam in afwijkende kleur.
- Een schoorsteen is per vrije sectorwoning aanwezig. Indien erkers toegepast dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek.

- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.

Gebieden B. Clusters waarin de architectuur een grote samenhang vertoont.

Ad. a

Sfeer / architectonisch beeld

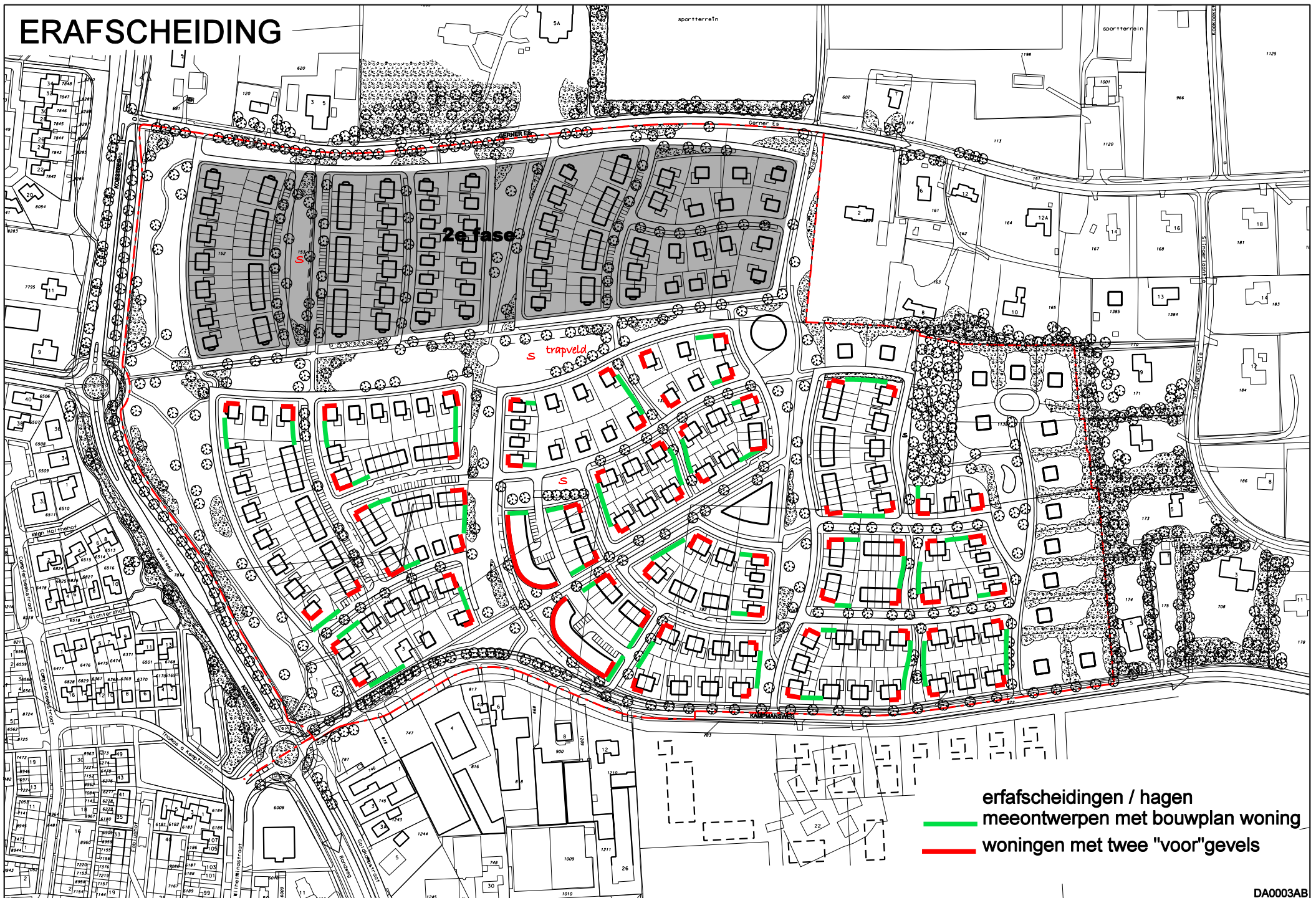
- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap.
- Geprojecteerde appartementen mogen plat afgedekt worden.
- Architectonische samenhang per straat(zijde) gaat voor samenhang per cluster.
- Eenheid in verscheidenheid/samenhang in architectuur.

Ad. b

Hoofdvorm/Situering

- De woningen, hoofdzakelijk met een steile kap, dienen waar dat is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de hoofdvorm. Ondergeschikte afwijkingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.
- Bij de geprojecteerde rijenwoningen is, waar een langskap is aangegeven, per staatzijde aan de "einden" van de stroken een afwijkende markante dakvorm (nokrichting) noodzakelijk. (zie kaart "nokrichting").
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

ERAFSCHEIDING





Ad. c

Materiaal/Kleur

- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur mag variëren van donkergeel naar bruin dan wel rood. Geheel wit, geheel grijs of geheel lichtgeel komt niet voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit zwarte of rode pannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.
- Houten of daarop lijkende andere materialen voor de kozijnen.
- Bij de rijenwoningen zijn kleur(contrasten) in heldere kleuren in de gevels nodig.

Ad. d

Bijzonderheden

- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast.
- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender" worden door (bijvoorbeeld) een trasmaam in afwijkende kleur.
- Als er erkers toegepast worden dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek
- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.
- Blinde gevels komen niet voor.
- Bij de rijenwoningen en appartementen wordt ook veel aandacht verwacht voor details.



- Zo veel mogelijk combinatie van (lucht) afvoeren in de dakvlakken.

Opmerking

De in dit beeldkwaliteitplan afgebeelde foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.

GROENPLAN



DA0003AB

plotdatum: 20-07-04



4 Inrichting woonomgeving

4.1 Algemeen

Behalve aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen maar ook te niet doen. In dit hoofdstuk worden een aantal items genoemd die daarbij een rol spelen. Een deel van de onderwerpen zal door de gemeente uitgevoerd worden, een ander deel door de particuliere opdrachtgevers.

4.2 Straatverlichting

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In de wijk wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- de straten krijgen één type armatuur, een ca 3 meter hoge lantaarn;
- langs de fietspaden een ongeveer 3 meter hoge lantaarn;
- de plaatsing van lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld;
- er zal vanzelfsprekend aandacht besteedt worden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

4.3 Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplan-

tingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te "vergoeden". Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een "doekje voor het bloeden", maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevingskarakteristiek. De (boom-)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. Dit laatste geldt eveneens voor de brede groenzones die de verschillende woonclusters doorsnijden. Uitgangspunt voor e.e.a. is het hiernaast afgebeelde "Groenplan".

4.4 Bestratingen

Er worden in de wijk verschillende formaten bestratingmateriaal toegepast. De kleur van de bestrating wordt aangepast aan de beoogde kleur van de gevels. Daarnaast komt de beoogde differentiatie in beeldkenmerken ook tot uitdrukking in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.

Ook de bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Met name is aandacht gewenst voor die bestratingen die aansluiten op bestrating van de burens, zoals bij een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal gewezen worden bij de beoordeling van de bouwplannen. Op de "Erfafscheiding" kaart zijn die plekken aangegeven

waar woningen op de hoeken van de straten zijn geprojecteerd die bij het ontwerp van het bouwplan een bijzondere beoordeling zullen krijgen omdat deze woningen als het ware twee voorgevels hebben. De uitwerking van het bouwplan zal zodanig moeten zijn dat beide gevels dezelfde zorg en aandacht in de architectuurbehandeling zullen krijgen.

4.5 Tuinafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen (muurtjes en/of hagen) mee te ontwerpen. Op de kaart "Erfafscheiding" is aangegeven om welke kavels het gaat. Uitgegaan wordt van het realiseren van erfafscheidingen van maximaal 2 m hoogte. Hier-boven zijn enkele referentie beelden opgenomen.

4.6 Eindgevels en garages

Aan de op de kaart aangegeven eindgevels op straathoeken worden qua vormgeving extra eisen gesteld. Het ligt voor de hand hier in ieder geval raamopeningen te plaatsen. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet eveneens extra zorg worden besteed.

Voor het bouwen van carports is geen bouwvergunning meer nodig. Ontsierende carports in voortuinen zijn te voorkomen door dit in het ontwerp stadium aan de orde te stellen en oplossingen aan te dragen.



5 De procedure

Om met dit beeldkwaliteitplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook in goed overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en de welstandscommissie tot stand gekomen. Het is door de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Het beeldkwaliteitplan zal tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd worden aan de potentiële aanstaande bewoners. Voordat de kavels uitgegeven worden is dan bij een ieder bekend welke richtlijnen gelden voor welke kavels. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een complete informatieset, waarbij ook de richtlijnen die gelden voor zijn of haar kavel.

Na de verdeling van de kavels wordt van de bouwers verwacht dat zij binnen een bepaalde (van tevoren meegedeelde) termijn een voorlopig ontwerp inleveren. Per straat of deel van een straat worden deze voorlopige plannen dan tegelijk beoordeeld. Dit gebeurt door een zogenaamd kwaliteitsteam. Dit kwaliteitsteam bestaat uit de rayon-

architect van Het Oversticht, een ambtenaar van Ruimtelijke Ontwikkeling en een van Bouwen en Wonen en de stedenbouwkundige adviseur. De beoordeling vindt plaats op één dag en wordt verdeeld over twee sessies:

's ochtends vergadert het kwaliteitsteam over de plannen, 's middags worden de plannen becommentarieerd in aanwezigheid van alle indieners.

De aanstaande bewoners van de wijk kunnen zo hun eigen plan zien in relatie tot de andere plannen in de omgeving.

Als het kwaliteitsteam geen opmerkingen meer heeft op het plan kan de bouwaanvraagprocedure worden gestart. De beoordeling door het kwaliteitsteam komt in de plaats van het gebruikelijke vooroverleg met de rayonarchitect. De rayonarchitect geeft vanuit zijn gedelegeerde bevoegdheid uit de welstandscommissie het eindoordeel over de voorlopige plannen. Bij de bouwaanvraag-procedure is een welstandsadvies van de welstandscommissie formeel nodig. Als het plan als voorlopig plan is goedgekeurd leidt dit in principe niet meer tot problemen.

Opmerking

De in dit beeldkwaliteitplan afgebeelde foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.



Bijlage 22 Beeldkwaliteitsplan Gerner Marke fase 2




Beeldkwaliteitplan

De Gerner Marke 2^e fase

gemeente **Dalfsen**



Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www.witpaard.nl

oktober 2007

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 De status van het beeldkwaliteitplan	5
1.3 Vorm van het beeldkwaliteitplan	7
2 Het stedenbouwkundig plan	9
3 Het beeldkwaliteitplan	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Thema	11
3.3 Uitwerking	13
4 Inrichting woonomgeving	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Straatverlichting	17
4.3 Beplanting	17
4.4 Bestratingen	17
4.5 Tuinafscheidingen	17
4.6 Eindgevels en garages	19
5 De procedure	21

Vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen

dd

2007



1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op dit ogenblik (oktober 2007) is de woonwijk De Gerner Marke in ontwikkeling. Circa 200 woningen worden al bewoond, een dertigtal woningen is in aanbouw.

Een deel van de openbare ruimte is eveneens al ingericht. Kortom, een ieder kan zien hoe de wijk er uitziet en kan zich een voorstelling maken hoe het totaalplaatje eruit zal zien. Althans, hoe het beeld van de 1e fase van De Gerner Marke zal zijn.

In 2004 is het bestemmingsplan De Gerner Marke vastgesteld en goedgekeurd. Het zuidelijk deel van dit bestemmingsplan is in genoemd bestemmingsplan gedetailleerd planologisch geregeld. Het noordelijk deel is destijds "globaal" bestemd. Inmiddels is het bestemmingsplan "De Gerner Marke 2e fase" in procedure. Bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan "De Gerner Marke" is destijds besloten om een zogenaamd "beeldkwaliteitplan" te vervaardigen.

Dit beeldkwaliteitplan heeft alleen betrekking op de 1e fase van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan is het belangrijkste instrument om te komen tot een samenhangende beoordeling van architectuur van de bebouwing, een fraaie inrichting van de openbare ruimte en de beoogde stedenbouwkundige karakteristieken.

Vanzelfsprekend blijft het bestemmingsplan (juridische bestemmingsplankaart en bestemmingsplan voorschriften) onverkort van toepassing.

Het beeldkwaliteitplan is een goed middel om te komen tot een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte waarbij in een vroeg stadium de ontwikkeling van (individuele) bouwplannen op elkaar worden afgestemd.

Bij de ontwikkeling van De Gerner Marke is destijds gesteld dat in de wijk een hoog ambitieniveau zichtbaar moest worden. In de bestemmingsplantoelichting is vermeld dat "aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en een hoogwaardig woon- en leefkwaliteit grote aandacht moeten krijgen. De wijk die de woningmarkt in kwantitatieve zin zal aanvullen zal ook een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de kwalitatieve aspecten van de Dalfser woningmarkt".

Het gemeentebestuur is van mening dat onder meer door de werking van het beeldkwaliteit in de tot nu toe gerealiseerde woningen en woonomgeving van De Gerner Marke 1^e fase het beoogde hoge ambitieniveau en een positieve bijdrage aan deze kwalitatieve aspecten zichtbaar is.

Besloten is dan ook om voor de 2e fase van De Gerner Marke een beeldkwaliteit op te stellen. Om te komen tot

een goed, evenwichtig plan is nagegaan of de ervaringen die zijn opgedaan met het beeldkwaliteitplan voor de 1^e fase - zowel ten aanzien van de inhoud als ook de werkwijze/procedure - het noodzakelijk maken dat een geheel nieuwe (of sterk gewijzigde) insteek gekozen moet worden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Daarom is besloten dat de hoofdopzet van het beeldkwaliteitplan voor de 1^e fase ook voor de 2e fase als uitgangspunt kan worden genomen.

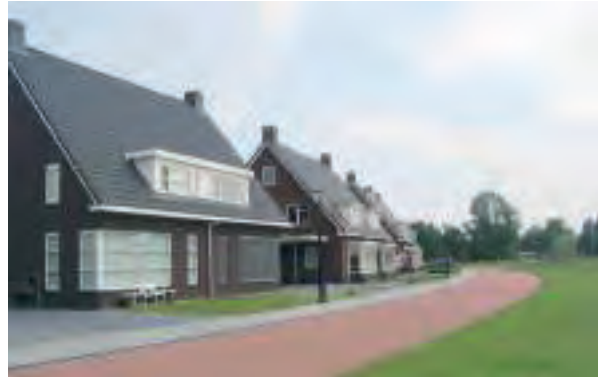
Met name hoofdstuk 3 "Het beeldkwaliteitplan", hoofdstuk 4 "Inrichting woonomgeving" en hoofdstuk 5 "De procedure" zijn dan ook nagenoeg gelijk aan de gelijklopende hoofdstukken uit het beeldkwaliteitplan voor de 1^e fase.

Het beeldkwaliteitplan vraagt van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

Van externe partijen, ontwikkelaars en particulieren wordt verlangd dat ze zich aan het beeldkwaliteitplan conformeren.

1.2 De status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is los van het bestemmingsplan De Gerner Marke 2^e fase vastgesteld. Dit betekent dat de bouwplannen voor de 2^e fase vanzelfsprekend ook in overeenstemming moeten zijn met de bestem-



mingsplanvoorschriften en de juridische bestemmingsplankaart en dat in dit beeldkwaliteitplan aanvullende eisen zijn neergelegd.

1.3 Vorm van het beeldkwaliteitplan

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de 2^e fase zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Dalfsen. Daarbij kan nu ook de ruimtelijke kwaliteit van de 1^e fase als referentie genomen worden. Dit beeldkwaliteitplan bevat nu ook foto's van die 1^e fase.

Tegelijkertijd is een deel van de gekozen architectuur referenties geïnspireerd op de bestaande kwaliteiten van Dalfsen en omgeving.

Om tot een optimaal resultaat te komen wordt dezelfde procedure die voor de 1^e fase is toegepast, nu ook voorgesteld (als vervanging van de welstandsbeoordeling). In een kwaliteitsteam worden de plannen in samenhang per straat of straatdeel beoordeeld. De ervaring die hiermee opgedaan is, geeft aan dat de voorgestelde methode een stimulans biedt voor de aanstaande bewoners en hun ontwerpers om gezamenlijk tot een optimaal resultaat te komen.

De inhoud van dit beeldkwaliteitplan en de gekozen procedure zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daar waar de richtlijnen beperkt lijken komt dit doordat een procedure is gekozen waarbinnen gezamenlijk met opdrachtgevers en gemeente aan kwaliteit wordt gewerkt. De gemeente geeft met dit beeldkwaliteitplan een richting aan, de detaillering daarvan vindt plaats in de gezamenlijke beoordeling van de individuele plannen.

VERKAVELING



Beeldkwaliteitplan De Gerner Marke 2e fase

2 Het stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan De Gerner Marke bestaat uit een gedetailleerd en een globaal plandeel. Het globale plandeel is recent "uitgewerkt" en wordt door het college van burgemeester en wethouders op 4 september 2007 vastgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkavelingsplan opgesteld dat plaats biedt aan circa 440 woningen.

Het plan is zodanig vormgegeven dat het gebied door forse groenzones, waarin fietsroutes zijn geprojecteerd, is onderverdeeld in verschillende kleinere eenheden. Hierdoor is een woongebied ontwikkeld dat per kleinere clusters gerealiseerd kan worden. De fietsroutes zijn zuid-noord, west-oost en diagonaal gericht.

Dat betekent dat het woongebied vanaf de wegen aan de rand van het plangebied (De Rondweg/Koesteeg, de Kampmansweg en de Gerner Es) maar ook vanaf deze centrale fietsroutes "beleefd" wordt.

De clusters zijn onderling niet verbonden voor het gemotoriseerde verkeer. Er worden de nodige voorzieningen getroffen dat in geval van calamiteiten wel een "doorkop-peling" mogelijk is.

Het noordelijke plangedeelte, dat in het voorliggend beeldkwaliteitplan is opgenomen, wordt ontsloten vanaf De Gerner Es. Op de verkavelingskaart is het zuidelijk (de 1e fase) plandeel van een raster voorzien.

Het zuidelijke deel is op vier plaatsen ontsloten vanaf de Kampmansweg. Vanaf de geprojecteerde rotonde (kruising Koesteeg, Wilhelminastraat/Kampmansweg) is de diagonale fietsroute in het plangebied geprojecteerd. Deze dringt nabij de centrale groenzone die op Huize Gerner gericht is het plangebied binnen, nabij de recent gerealiseerde appartementen.

Het woongebied wordt als "30 km gebied" uitgevoerd. In de straatprofielen zal wel een verhoogd trottoir worden toegepast. Het parkeren bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen vindt in beginsel op het eigen erf plaats.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de rijenwoningen zijn buiten de rijweg geprojecteerd.

Langs de randen van het woongebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen geprojecteerd. De rijenwoningen hebben meer in het woongebied zelf een plaats gekregen. Hierdoor wordt het "zicht" van buiten op het woongebied benadrukt door meer individuele woningen.

Per cluster is gestreefd naar zowel een differentiatie in woningtype als naar een differentiatie in woonplekken dan wel woonsituatie.

Aparte vermelding verdient nog het bouwplan dat tegenover Huize Gerner gerealiseerd zal worden. Hier wordt een complex gebouwd dat plaats biedt aan 60 verpleeghuisplaatsen ten behoeve van Isala ouderen-

zorg en 16 woningen voor de stichting Philadelphia. Dit relatief grote complex komt in de plaats van 16 rijenwoningen, 8 halfvrijstaande woningen en 2 vrijstaande woningen, zoals die in het oorspronkelijke verkavelingsplan waren opgenomen.

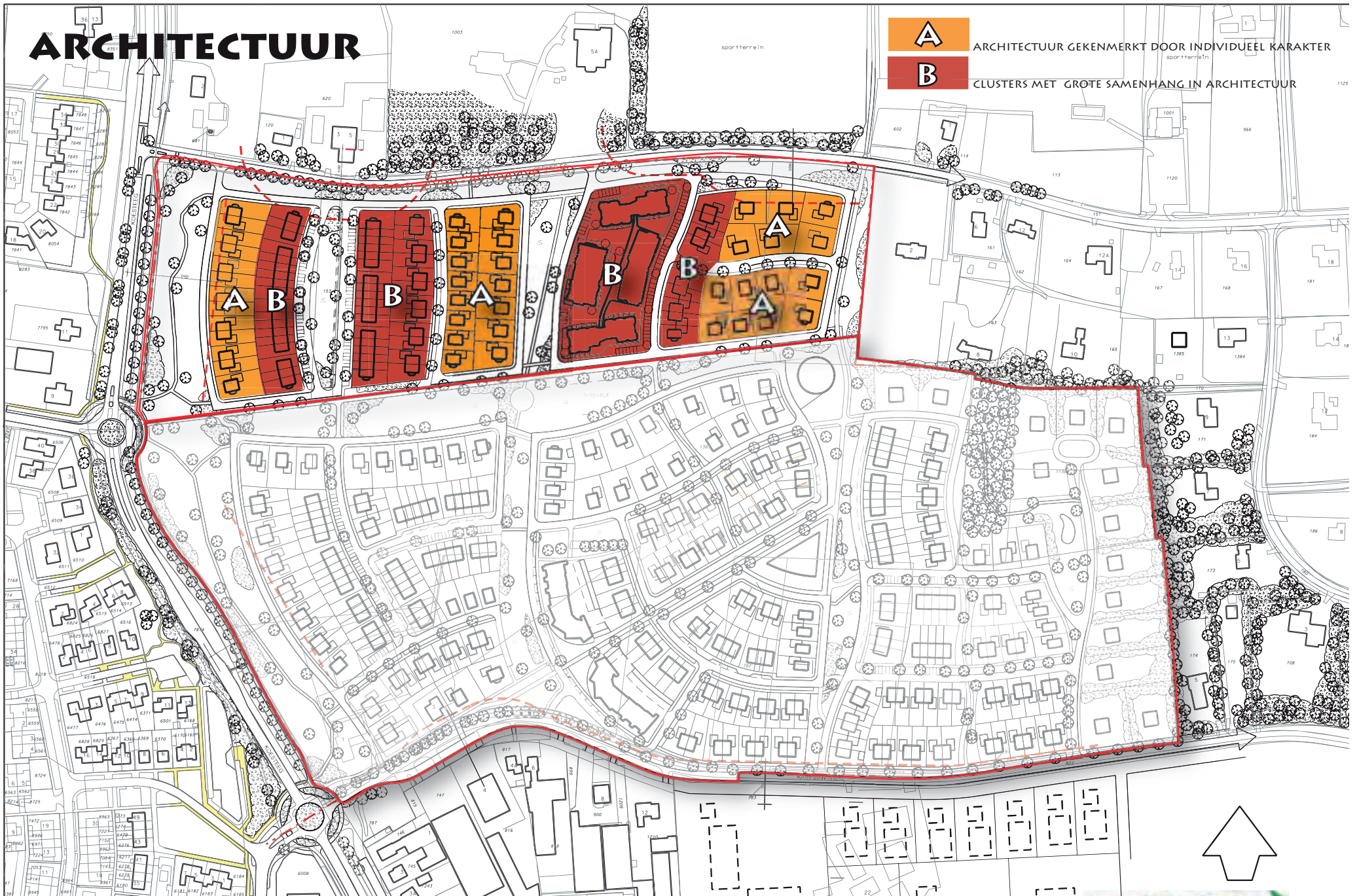
In verband met de wens om een sociaal veilig plan te ontwerpen is getracht om vanuit de woningen een optimaal zicht op de openbare ruimte dan wel de fietsvoorzieningen te creëren. Bij het ontwerp voor het groenplan is met dit aspect eveneens rekening worden gehouden. De groenstructuur is dan ook "helder" (openheid en doorzichten) uitgewerkt.

In het kader van het politiekeurmerk "Veilig wonen" zijn de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar gericht. Bij de rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn wordt een uitvoering met afsluitbare en verlichte achterpaden beoogd.

Verder zal bij de uitwerking gestreefd worden naar gebouwde erfafscheidingen of hagen, dan waar achter- of zijtuinen grenzen aan openbare (groene) ruimte.

ARCHITECTUUR

- A** ARCHITECTUUR GEKENMERKT DOOR INDIVIDUEEL KARAKTER
- B** CLUSTERS MET GROTE SAMENHANG IN ARCHITECTUUR





3 Het beeldkwaliteitplan

3.1 Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron voor individuele bouwers en de projectmatige te realiseren woningen en tevens als richtsnoer voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen.

De aandacht voor duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit moet leiden tot een woonwijk waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over het noordelijk plandeel.

De 2e fase bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande, rijwoningen en een complex ten behoeve van zorgplaatsen (Isala) en verzorgd wonen (Stichting Philadelphia). De woningen zullen deels door particuliere en deels door ontwikkelaars (inclusief de woningstichtingen) en gerealiseerd worden.

Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat makkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben.

Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plangebied de behoefte aan beeldkwaliteitseisen even groot is. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Thema

In dit beeldkwaliteitplan is net als dit geval is geweest bij de 1e fase niet gekozen voor het streven naar de realisering van een woongebied wijk met één architectuuruitstraling. Dit wordt door het volgende ingegeven.

De bebouwing in Dalfsen, in het centrum, in de "uitlopers" en in de na-oorlogse wijken wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit en stijlen. Vanuit deze bestaande bebouwing is derhalve geen allesoverheersende stijl als kenmerk of als eventueel uitgangspunt voor een toekomstige wijk te destilleren.

Dat heeft geleid tot het hoofduitgangspunt dat de architectuur van de woningen in De Gerner Marke waar mogelijk een grote mate van diversiteit te zien zal moeten geven. Hierdoor wordt het individuele karakter van de bebouwing als het ware overgebracht naar een nieuwe uitbreiding.

Dit uitgangspunt kan uiteindelijk leiden tot een plan met een grote mate van diversiteit, wat een te rommelig, onaantrekkelijk eindbeeld te zien zal kunnen geven.

Om dit te voorkomen is het zaak om binnen het hiervoor vermelde hoofduitgangspunt een herstructurering aan te brengen. Het plangebied is in gebieden onderverdeeld die uiteenvallen in twee thema's:

A. Clusters, waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.

B. Clusters, waarin architectuur een grote mate van samenhang zal moeten vertonen.

Ad. A

Hiervoor is al aangegeven dat de architectuur van de woningen in Dalfsen een grote mate van diversiteit, individualiteit vertoont. In het plan De Gerner Marke is ervoor gekozen om deze benadering in hoofdzaak toe te passen in die plandelen die met name vanaf de aan de randen gelegen wegen, zichtbaar beleefd worden. Het hoofdbeeld van het plan zal dan ook een divers en/of individueel karakter te zien geven. Het betreft met name die plandelen die plaats bieden aan vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen.

Om te voorkomen dat deze benadering leidt tot een rommelig karakter zullen in het vervolg van dit beeldkwaliteitplan nadere eisen/criteria genoemd worden

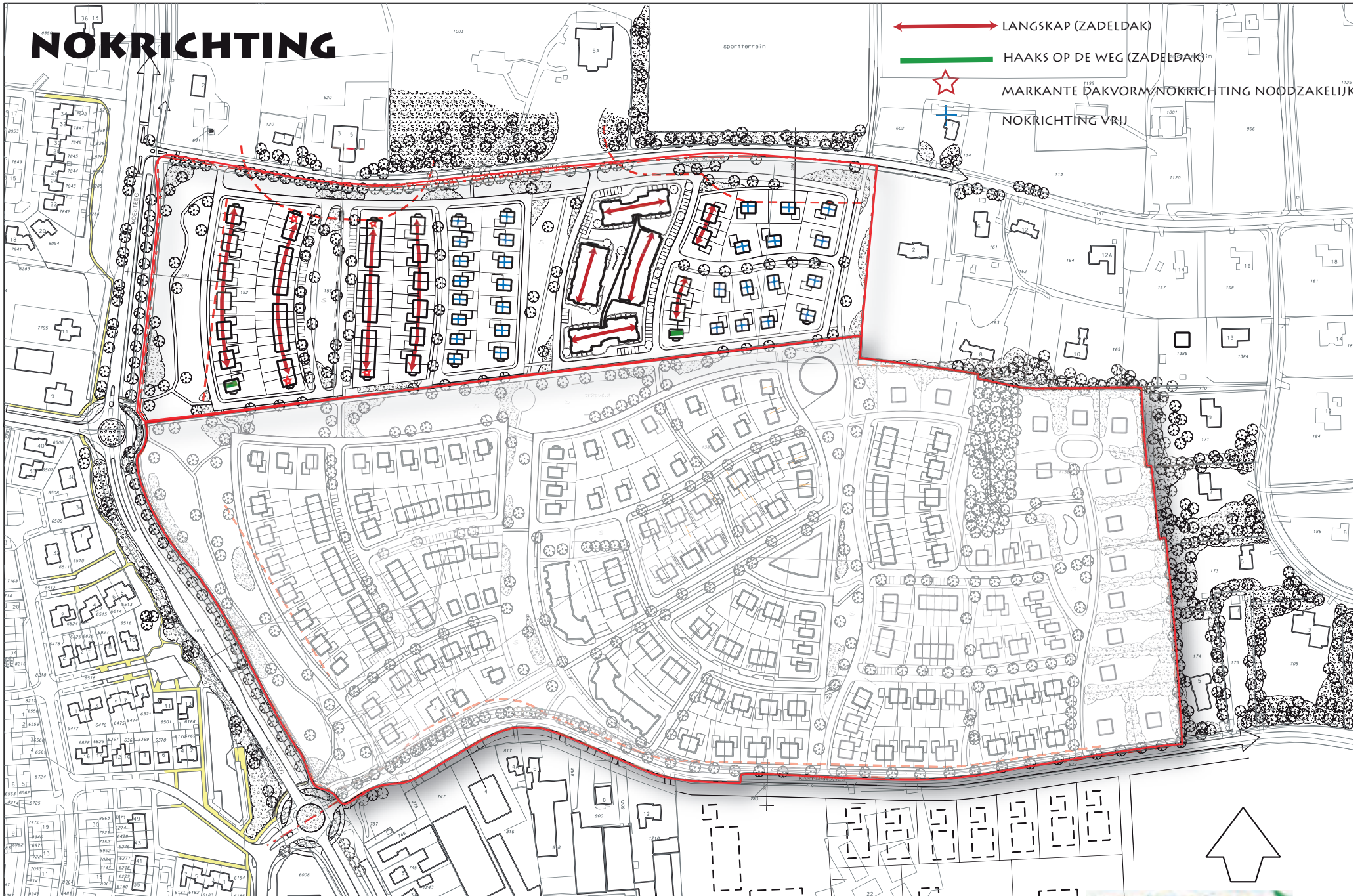
Ad. B

Gebieden waarin de architectuur een grote samenhang zal moeten vertonen zijn aangegeven/gelegen in die plandelen die wat meer "binnen in" het woongebied zijn gelegen. Daarnaast zijn het die delen die plaats bieden aan rijwoningen en het eerder genoemde "zorgcomplex". Veelal zijn de gebieden tegenover elkaar aan weerszijden van de straat gelegen. De gewenste samenhang moet echter niet leiden tot éénvormigheid.

Op de kaart "Architectuur" zijn de verschillende clusters aangegeven.

NOKRICHTING

- ← LANGSKAP (ZADELDAK)
- HAAKS OP DE WEG (ZADELDAK)
- ★ MARKANTE DAKVORM/NOKRICHTING NOODZAKELIJK
- NOKRICHTING VRIJ





3.3 Uitwerking

Hiervoor zijn de verschillende gebieden aangegeven. In deze paragraaf zal de gewenste architectuuruitstraling en de beoogde detaillering aan de orde komen. Dat zal aan de hand van de volgende aspecten gebeuren:

- Sfeer/architectonisch beeld.
- Hoofdvorm/situering.
- Materiaalgebruik/kleur.
- Bijzonderheden.

Gebieden A. Clusters waarin de architectuur gekenmerkt wordt door een grote mate van individualiteit.

Ad. a

Sfeer/architectonisch beeld

- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap.
- Plat afgedekte woningen komen niet voor.
- Het zijn 'dorpse' individuele woningen met een enkelvoudig hoofdvormvolume (bij de vrijstaande woningen).

Ad. b

Hoofdvorm/situering

- De woningen, hoofdzakelijk met steile kap, dienen waar dit is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de

hoofdvorm. Ondergeschikte afwijkingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.

- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Ad. c

Materiaalgebruik / kleur

- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur zal van donkergeel naar bruin en rood variëren. Wit, grijs of lichtgeel komt alleen in ondergeschikte vorm voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit (keramische) niet geglazuurde, zwarte of rode dakpannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.

Ad. d

Bijzonderheden

- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast, minimaal 250 mm.
- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender" worden door (bijvoorbeeld) een trasraam in afwijkende kleur.
- Een schoorsteen is per vrije sectorwoning aanwezig. Indien erkers toegepast dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek.
- De ondergeschikte bij- en aanbouwen aan de zij- en achterkant mogen plat worden afgedekt.

- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.
- Erkers maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel.

Gebieden B. Clusters waarin de architectuur een grote samenhang vertoont.

Ad. a

Sfeer / architectonisch beeld

- Zorgvuldig gedetailleerde woningen met een steile kap (40-60°).
- Geprojecteerde zorgplaatsen en woningen ten behoeve van "Philadelphia" worden eveneens van een steile kap voorzien.
- Architectonische samenhang per straat(zijde) gaat voor samenhang per cluster.
- Eenheid in verscheidenheid/samenhang in architectuur.

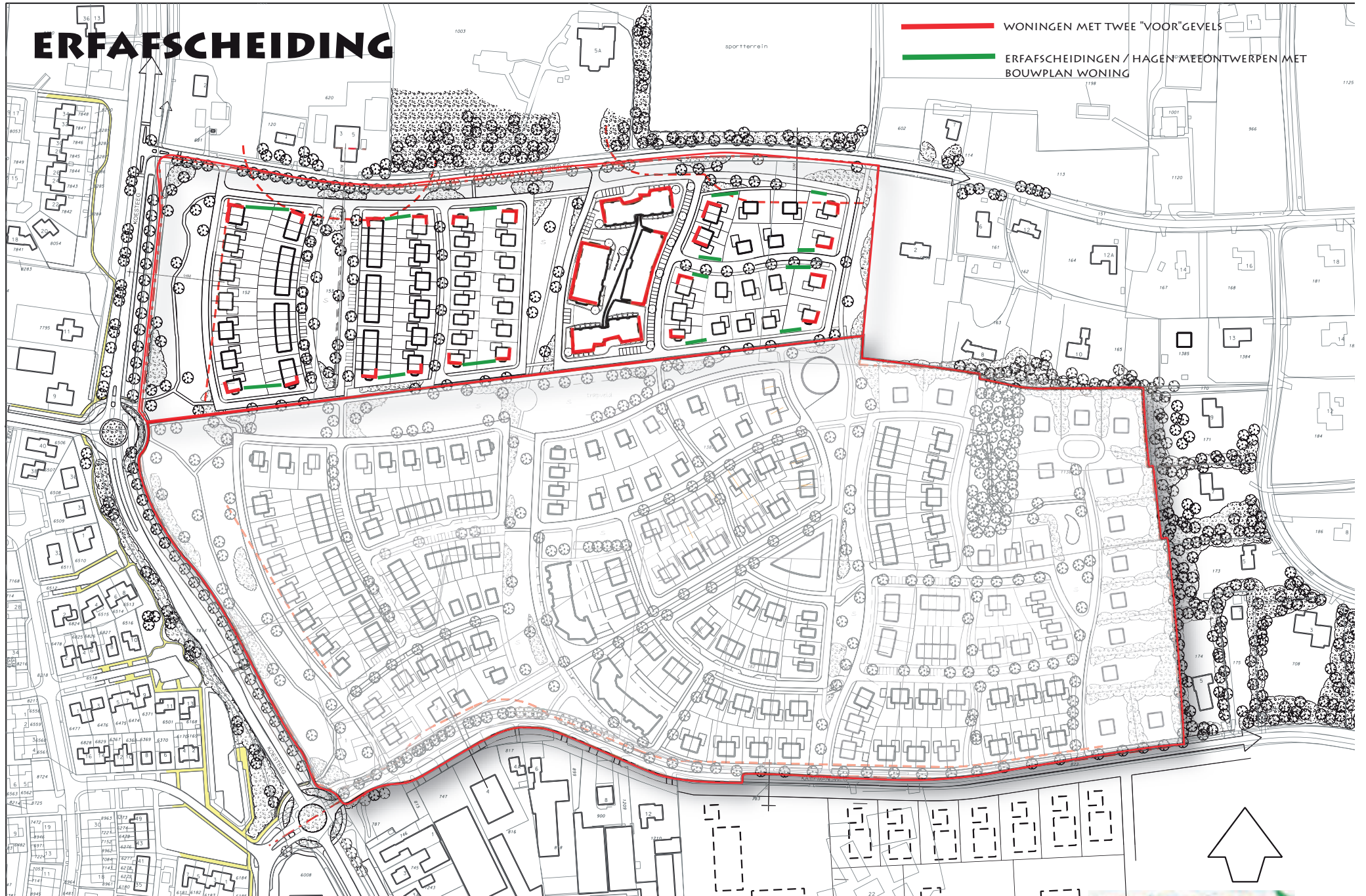
Ad. b

Hoofdvorm/Situering

- De woningen, hoofdzakelijk met een steile kap, dienen waar dat is aangegeven te voldoen aan de op de kaart aangegeven nokrichtingen. Deze voorgeschreven nokrichting heeft betrekking op de hoofdvorm. Ondergeschikte afwijkingen van de voorgeschreven nokrichtingen zijn mogelijk. Daken met wolfseinden komen niet voor.

ERFAFSCEIDING

-  WONINGEN MET TWEE "VOOR"GEVELS
-  ERFAFSCEIDINGEN / HAGEN/MEEONTWERPEN MET BOUWPLAN WONING





- Bij de geprojecteerde rijenwoningen is, waar een langskap is aangegeven, per staatzijde aan de "einden" van de stroken een afwijkende markante dakvorm (nokrichting) noodzakelijk. (zie kaart "nokrichting").
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Ad. c

Materiaal/Kleur

- De gevels zullen hoofdzakelijk uit bakstenen bestaan. De gevelkleur mag variëren van donkergeel naar bruin dan wel rood. Geheel wit, geheel grijs of geheel lichtgeel komt niet voor.
- De dakbedekking zal bestaan uit zwarte of rode pannen. Dakbedekking in de vorm van riet komt niet voor.
- Houten of daarop lijkende andere materialen voor de kozijnen.
- Bij de rijenwoningen zijn kleur(contrasten) in heldere kleuren in de gevels nodig.

Ad. d

Bijzonderheden

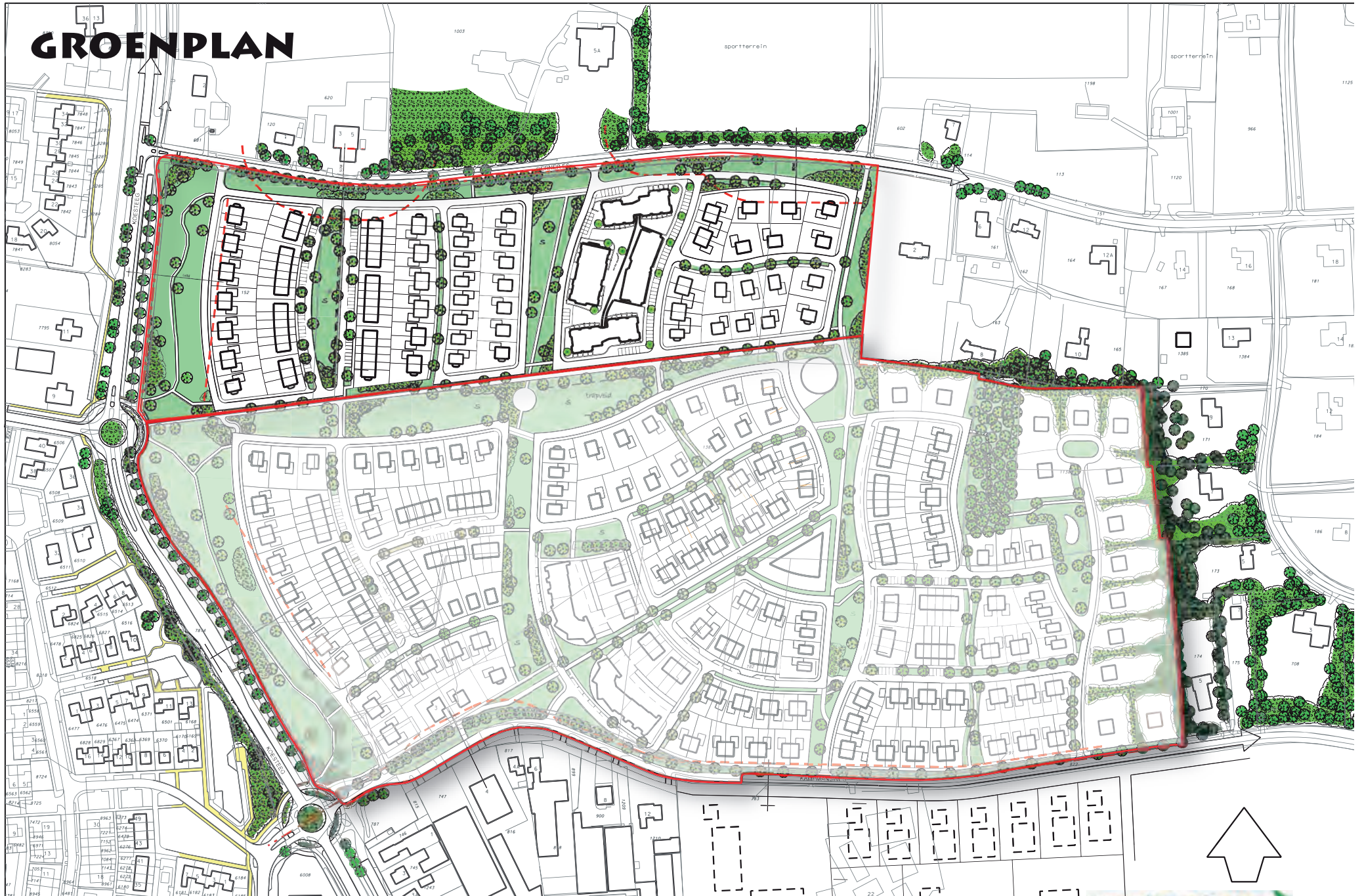
- In de architectuur van de gevels overheerst een horizontale gevelindeling.
- Er worden grote dakoverstekken toegepast, minimaal 250 mm.

- Gevels hebben een levendig karakter. De gevels kunnen "sprekender" worden door (bijvoorbeeld) een trasraam in afwijkende kleur.
- Als er erkers toegepast worden dan bestaan deze uit een gemetselde onderbouw met een forse overstek
- Een historiserende raamverdeling in (te) veel roeden komt niet voor.
- Blinde gevels komen niet voor.
- Bij de rijenwoningen en het "zorgcomplex" 2e fase wordt ook veel aandacht verwacht voor details.
- Zo veel mogelijk combinatie van (lucht) afvoeren in de dakvlakken.

Opmerking

De in dit beeldkwaliteitplan afgebeeld foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.

GROENPLAN





4 Inrichting woonomgeving

4.1 Algemeen

Behalve aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen maar ook te niet doen. In dit hoofdstuk worden een aantal items genoemd die daarbij een rol spelen. Een deel van de onderwerpen zal door de gemeente uitgevoerd worden, een ander deel door de particuliere opdrachtgevers.

4.2 Straatverlichting

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In de wijk wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- de straten krijgen één type armatuur, een circa 3 meter hoge lantaarn;
- langs de fietspaden een ongeveer 3 meter hoge lantaarn;
- de plaatsing van lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld;
- er zal vanzelfsprekend aandacht besteed worden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

4.3 Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te "vergoeden". Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een "doekje voor het bloeden", maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevings-karakteristiek. De (boom)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. Dit laatste geldt eveneens voor de brede groenzones die de verschillende woonclusters doorsnijden. Uitgangspunt voor e.e.a. is het hiernaast afgebeelde "Groenplan".

4.4 Bestratingen

Er worden in de wijk verschillende formaten bestratingmateriaal toegepast. De kleur van de bestrating wordt aangepast aan de beoogde kleur van de gevels. Daarnaast komt de beoogde differentiatie in beeldkenmerken ook tot uitdrukking in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etcetera. In het algemeen wordt een

rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan.

Ook de bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Met name is aandacht gewenst voor die bestratingen die aansluiten op bestrating van de burens, zoals bij een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal gewezen worden bij de beoordeling van de bouwplannen.

Op de "Erfafscheiding" kaart zijn die plekken aangegeven waar woningen op de hoeken van de straten zijn geprojecteerd die bij het ontwerp van het bouwplan een bijzondere beoordeling zullen krijgen omdat deze woningen als het ware twee voorgevels hebben. De uitwerking van het bouwplan zal zodanig moeten zijn dat beide gevels dezelfde zorg en aandacht in de architectuurbehandeling zullen krijgen.

4.5 Tuinafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een on-samenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen (muurtjes en/of hagen) mee te ontwerpen. Op de kaart "Erfafscheiding" is aangegeven om welke kavels het gaat. Uitgegaan wordt van het realiseren van erfafscheidingen van maximaal 2 m hoogte. Hierboven zijn enkele referentie beelden opgenomen.

4.6 Eindgevels en garages

Aan de op de kaart aangegeven eindgevels op straat-
hoeken worden qua vormgeving extra eisen gesteld. Het
ligt voor de hand hier in ieder geval raamopeningen te
plaatsen. Aan de vormgeving van garages op straathoe-
ken moet eveneens extra zorg worden besteed. Ontsie-
rende carports in voortuinen zijn te voorkomen door dit
in het ontwerpstadium aan de orde te stellen en oplos-
singen aan te dragen.



5 De procedure

Om met dit beeldkwaliteitplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook in goed overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en de welstandscommissie tot stand gekomen. Het is door de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een complete informatieset, waarbij ook de richtlijnen die gelden voor zijn of haar kavel. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

Na de verdeling van de kavels wordt van de bouwers verwacht dat zij binnen een bepaalde (van tevoren mee-gedeelde) termijn een voorlopig ontwerp inleveren. Per straat of deel van een straat worden deze voorlopige plannen dan tegelijk beoordeeld. Dit gebeurt door een zogenaamd kwaliteitsteam. Dit kwaliteitsteam bestaat uit de rayonarchitect van Het Oversticht, een ambtenaar van Ruimtelijke Ontwikkeling en een van Bouwen

en Wonen en de stedenbouwkundige adviseur. De beoordeling vindt plaats op één dag en wordt verdeeld over twee sessies:

's ochtends vergadert het kwaliteitsteam over de plannen, 's middags worden de plannen becommentarieerd in aanwezigheid van alle indieners.

De aanstaande bewoners van de wijk kunnen zo hun eigen plan zien in relatie tot de andere plannen in de omgeving.

Als het kwaliteitsteam geen opmerkingen meer heeft op het plan kan de bouwaanvraagprocedure worden gestart. De beoordeling door het kwaliteitsteam komt in de plaats van het gebruikelijke vooroverleg met de rayonarchitect. De rayonarchitect geeft vanuit zijn gedelegeerde bevoegdheid uit de welstandscommissie het eindoordeel over de voorlopige plannen. Bij de bouwaanvraagprocedure is een welstandsadvies van de welstandscommissie formeel nodig. Als het plan als voorlopig plan is goedgekeurd leidt dit in principe niet meer tot problemen.

Opmerking

De in dit beeldkwaliteitsplan afgebeelde foto's van de woningen dienen als referentiekader ten behoeve van detaillering, gevelindeling en kap. Het is derhalve niet de bedoeling dat de op de foto's afgebeelde woningen gecopieerd worden. Zo is (bijvoorbeeld) de kleurstelling op de foto's niet geheel overeenkomstig de omschrijving in de tekst.



Bijlage 23 Beeldkwaliteitsplan "Hof aan de Vechtstraat"

beeldkwaliteitsplan

“HOF AAN DE VECHTSTRAAT”

november 2012



INHOUD

1. Intro	4
1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?	5
2 De locatie	5
3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	5
2. Planbeschrijving	6
1 Stedenbouwkundig ontwerp	6
2 Koppeling met het bestemmingsplan	8
3. Toetsingscriteria	10
1 Criteria bebouwing	11
2 Criteria erfscheiding & erfinrichting	15
3 Criteria collectieve erfruimte	15

1. INTRO

In het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen, zal het voormalige terrein van de Welkoop worden herontwikkeld. Er zal een tiental woningen in het gebied komen, rond een binnenplein gepositioneerd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige welstandsbeleid. De gemeente wil medewerking verlenen aan het plan, daarom 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.





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. Deze criteria staan alle vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wanneer, zoals in dit geval, 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 beeldkwaliteitsplan.

1.2 De locatie

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen en wordt aan die zijde begrensd door de Vechtdijk. In het westen wordt de begrenzing gevormd door de Vechtstraat en in het noorden door de achtertuinen van de woningen die aan de Molendijk zijn gesitueerd. De Vechtdijk zal in de binnenbocht worden bebouwd. Vanaf de bebouwing is er zicht op de Vecht of op het park de Bellingeweer. Aan de zuidoost kant, in de buitenbocht van de Vechtdijk, ligt een perceel met dichte begroeiing. Tegenover dit perceel, aan de overzijde van de weg, is het plangebied gelegen. Aan de oostzijde, direct aan het plangebied grenzend, staat een grote trafo.

1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen/toevoegingen en de planbeoordeling hiervan, dienen plaats te vinden. Het gaat hierbij met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit: de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de percelen, de openbare ruimte en de samenhang tussen deze onderdelen. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria om voorwaarden aan deze ruimtelijke kwaliteit te stellen. In deze vorm is het beeldkwaliteitsplan het wettelijk toetsingskader voor de welstand aan de hand waarvan aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst zullen worden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan zal deel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt door het College van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld.

2.2 Koppeling met het bestemmingsplan

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

Op de afbeelding op pagina 9 staat de plankaart van het bestemmingsplan “Hof aan de Vechtstraat” afgebeeld. Voor de toelichting en de regels per bestemming, wordt verwezen naar het bestemmingsplan zelf welke is op te vragen bij de gemeente en op www.ruimtelijke.plannen.nl



- Plangebied**
- Plangebied
- Bestemmingen**
- G Groen
 - T Tuin
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-OZG A Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied A
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Funcieaanduidingen**
- (tr) terras
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
- Verklaringen**
- aanpijling
 - GBKN (versie: 2011-03-03)

STEDENBOUW
LANDSCHAP
RUIMTELIJKE ORDENING

t. 038 421 68 00 | Info@wiltpaard.nl | www.wiltpaard.nl



3. DE TOETSINGSCRITERIA

Dit hoofdstuk vormt het werkelijke toetsingskader waaraan een bouwplan wordt getoetst op het gebied van de beeldkwaliteit. Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp kunnen toetsingscriteria worden opgesteld. Binnen het plangebied zelf en tussen het plangebied en zijn omgeving zal er sprake moeten zijn van samenhang in de bebouwing.

De toetsingscriteria zijn verdeeld in drie gebieden. Per gebied worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

- Bebouwing
- Erfscheiding & erfinrichting
- Collectieve erfruimte



3.1 Criteria bebouwing

In de dorpskern van Dalftsen is langs de Vechtdijk/Rondweg ruimte voor een tiental nieuwe woningen, welke aansluiten op de al aanwezige bebouwing. De nieuwe woningen zijn in het plangebied rond een pleintje geprojecteerd, dat bereikbaar is via de Vechtstraat. De omliggende bebouwing is divers en heeft verschillende dakvormen. Qua hoogte, materialisering en kleurgebruik zullen de nieuwe woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing en passen in het dorps karakter van Dalftsen.

Criteria bebouwing	
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> De split-levelwoningen hebben een entree naar de collectieve erfruimte gericht. Bij de patiowoningen is de entree aan de Vechtstraat. De split-level woningen zijn tweezijdig georiënteerd, enerzijds op de collectieve erfruimte. De percelen in het zuiden van het plangebied hebben daarnaast een oriëntatie richting de Vecht en de percelen in het oosten zijn tevens georiënteerd op het park Bellingeweer. De patiowoningen zijn op de Vechtstraat georiënteerd. De woningen worden volgens het bestemmingsplan gesitueerd.

Massa & hoofdvorm <i>split-levelwoningen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Twee lagen met mansardekap Rechthoekige basisplattegrond. Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa. Terras op circa 1,5 m boven maaiveld aan de woning vast. Inpandige open garage. Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
<i>patiowoningen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Het bouwvolume aan de kant van de Vechtstraat heeft een begane grond en een verdieping met mansardekap. Het bouwvolume aan het pleintje is één laag met een lage kap Lage gootlijn. Rechthoekige basisplattegrond. Twee hoofdmassa's welke via een gang met elkaar verbonden zijn. Geen dakkapellen.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> Per woning in een rij één afzonderlijk mansardedak of zadeldak. Voor de patiowoningen geldt tevens dat het bouwvolume aan het pleintje een zadeldak heeft en de gang die beide delen verbindt een plat dak heeft.

	<ul style="list-style-type: none"> Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw. Eventuele dakkapellen bij de split level woningen zijn voorzien van een plat dak.
Gevels & detaillering	<ul style="list-style-type: none"> Detailleringen zijn sober en minimaal in een moderne eigentijdse uitvoering. De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.
Kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Overwegend baksteen met houtaccenten. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood/bruin. Bij keuze voor hout: gebruik van rabatdelen in materiaaleigen kleur, in dezelfde tinten als het metselwerk. Zoveel mogelijk gebruik maken van de oorspronkelijke, onbehandelde materiaalkleur. Glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan, dus ook geen geglazuurde daken, m.u.v. zonnepanelen. Dakbedekking uitgevoerd in pannen Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijsting van hout en in gedekte kleurstelling of zwart, wit of grijs geschilderd.





Voorbeeld zitbank op plein



Voorbeeld carport op plein



Voorbeeld tuinmuur



Voorbeeld lage haag







Voorbeeld zitelement op plein



Voorbeeld lage stoep naast rijbaan



Voorbeeld materialisatie stoep



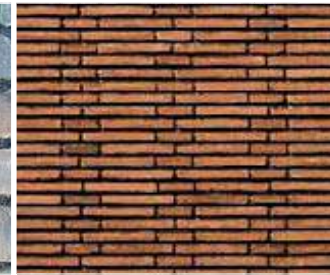
Voorbeeld materialisatie rijbaan



Voorbeeld materialisatie carport



Voorbeeld materialisatie parkeervak



Voorbeeld materialisatie carport



Voorbeeld overgang rijbaan grasperk

3.2 Criteria erfafscheiding & erfinrichting

De erfinrichting zal een groen karakter krijgen, passend bij de omgeving. Dit betekent dat het verhard oppervlak zo minimaal mogelijk is.

Criteria erfafscheiding & erfinrichting	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> De erfinrichting heeft een overwegend groene uitstraling.
Kleur- en materiaalgebruik (tuinen)	<ul style="list-style-type: none"> Verharding: klinkers of halfverharding in gedekte kleurstelling. Bepanting: bij aanplant van bomen rekening houden met schaduwwerking naar de naastgelegen percelen.
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> Vergunningsplichtige erfafscheidingen zijn niet toegestaan. De patiowoningen hebben aan de collectieve erfafscheiding een lage haag als erfafscheiding. Langs de ontsluitingsweg naar de Vechtstraat komt een groene tuinmuur ter afscheiding. Deze mag niet hoger dan de goothoogte van de patiowoning zijn.

	<ul style="list-style-type: none"> Erfafscheidingen tussen perceelgrenzen niet uitvoeren als gebouwde objecten zoals muurtjes of betonnen kolommen. De erfafscheiding tussen het hofje en de erven van de Molendijk dient als tuinmuur (ca. 2 m. hoog) te worden uitgevoerd.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> Lage stoep in aansluiting op de bestaande stoep aan de Vechtstraat in klinkerbestrating; kleur donkerrood in halfsteensverband.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> Parkeervakken onder de carports en aan de Vechtstraat krijgen een andere verhardingssoort, bijvoorbeeld kasseien.
Straatmeubilair & verlichting	<ul style="list-style-type: none"> Dezelfde straatarmaturen voor de verlichting op het binnenplein als aan de Vechtstraat worden gebruikt. Op het binnenplein komen één of meerdere zitelementen, uitgevoerd in een natuurlijke vormgeving en materialisatie; steen/keien en/of hout.

3.3 Criteria collectieve erfafscheiding

Criteria collectieve erfafscheiding	
Groen	<ul style="list-style-type: none"> Op het binnenplein komt één boom op het grasperkje te staan, met hieronder struikgewas.
Kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Kleuren en materialen moeten worden afgestemd op de bestaande situatie in de Vechtstraat.
Rijbaan & stoep	<ul style="list-style-type: none"> Rijbaan in aansluiting op de Vechtstraat in klinkerbestrating; kleur donkerrood in keperverband.



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

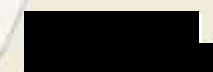
Hof aan de Vechtstraat

Projectnummer
120148961

In opdracht van:
Gemeente Dalfsen

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING



Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

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

Bijlage 24 Beeldkwaliteitsplan Muldersweg

Criteria voor beeldkwaliteit

Voor de uitgangspunten ten aanzien van de vormgeving, het materiaal, de kleur en de details is het bestemmingsplan niet altijd toereikend. Daarom zijn er aanvullende criteria voor de beeldkwaliteit ontwikkeld. Op deze manier wordt de eenheid in het straatbeeld gewaarborgd. Deze criteria vervangen voor het gebied in het bestemmingsplan Muldersweg, de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. De overige bepalingen uit de welstandsnota blijven van toepassing.

Beleidsambitie: De gemeente heeft voor nieuwe woningen een kwaliteitsambitie, die aansluit bij het niveau "basis" van de gemeentelijke welstandsnota. Dit is vertaald in criteria voor beeldkwaliteit. Centraal uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige opzet, de vormgeving van de woningen en het materiaalgebruik de kenmerken van het aangrenzend landelijk gebied respecteren.

Criteria voor beeldkwaliteit

Situering (kavelstructuur en oriëntatie)

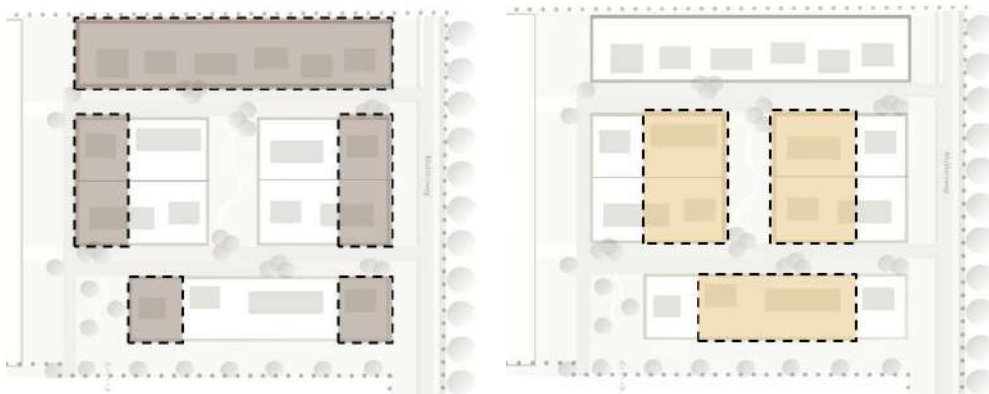
- Reagerend op het kavel overwegend haaks of evenwijdig aan de weg. Meerzijdige oriëntatie verplicht, indien zijgevels vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn. Afstemmen op kwaliteit voorgevel. * zie kaart *zichtlocatie en erfscheidingen*
- Bijbehorende bouwwerken (garage, erker, dakkapel) zijn ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdvolume.

Vormgeving (volume, massa en architectuur)

- Architectuurstijl is dorps/landelijk. Oftewel de bebouwing heeft een eenvoudig karakter met respect voor de landelijke omgeving ("notariswoning" en andere niet streekeigen bouwvolumes zijn minder passend).
- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: er dient een zadeldak te worden toegepast (eventueel met wolfseind). De gevelopeningen zijn op elkaar en de totale architectuur afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de volumes.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink of vegetatiedaken in traditionele kleuren (donkergrijs of donkerrood).
- De materialen dienen voldoende profiel te hebben. Oftewel stenen met structuur, hout in potdekselwerk of rabat (geen vlakke plaat).
- Gevels buitenrand * zie *kleurenkaart links*: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of donker houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Gevels binnenrand * zie *kleurenkaart rechts*: traditionele tinten zoals: zwart, grijs, geel, bruin, rood of paars. Daarbij zijn ondergeschikte kleuraccenten mogelijk. Traditionele materialen zoals metselwerk, hout of stucwerk of materialen met een vergelijkbare uitstraling.



Kleurenkaart buitenrand: donkere tinten



Kleurenkaart binnenrand: traditionele kleuren





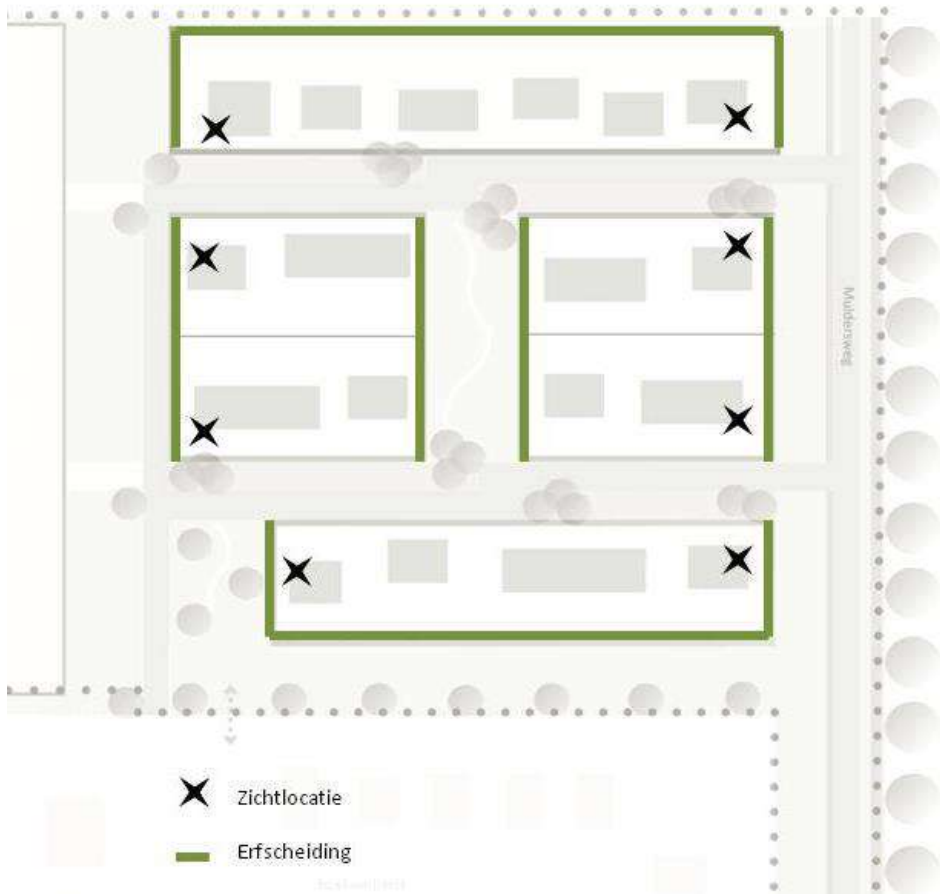
Referentiebeelden

Openbare ruimte

Het is belangrijk dat erfscheidingen passen bij het karakter van de omgeving. Daarbij helpt het als erfscheidingen op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange gesloten, slecht onderhouden schutting, wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Erfscheiding

- vormgeving: Haagplanten, zoals liguster of haagbeuken, volledig te begroeiën gazen hekwerken, een erfscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting of een vergelijkbaar en niet snel verwerend materiaal (bijvoorbeeld hout).
- Gebruik van duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk, groen of een combinatie hiervan).
- Vermijd betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d.
- Kleur: Toepassing van gedekte kleuren of onbehandeld hout.





Referentiebeelden afscheiding

Bijlage 25 Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen

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 sluisverkeer 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.

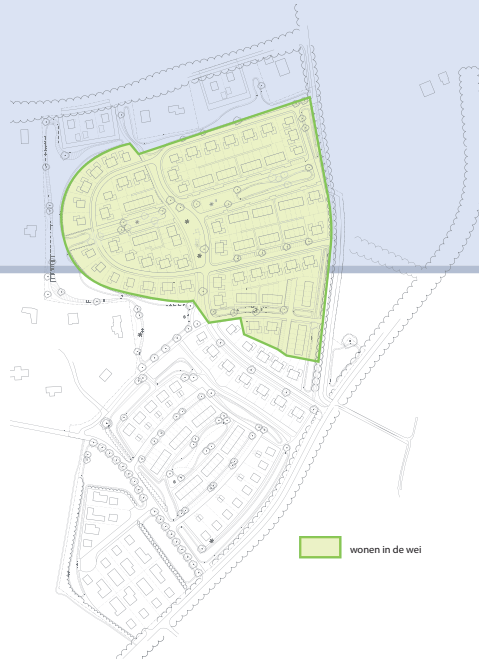


3.5.1 Kwaliteitsborging begrenzungen openbare ruimte



3.5.1

'Wonen in de wei'



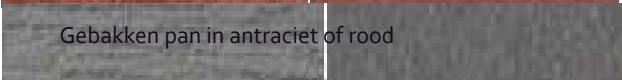
Van oorsprong is de es de gemeenschappelijke akker van het dorp en dus open. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar het lager gelegen land. Bij de uitwerking van dit deelgebied is het streven erop gericht de karakteristieke structuur, een mozaïek van erven, beplantingen, 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 hoofdmasa. • 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 achterzijdjes 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



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.
Erfscheiding	<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



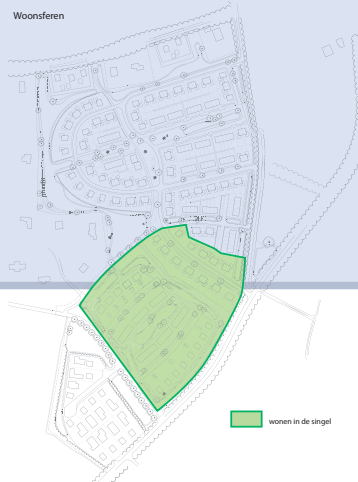
Rieten kap



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.

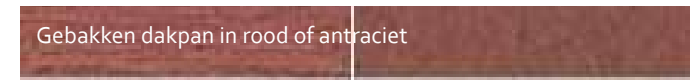
Voor de uitwerking van de bebouwing vraagt dit speciale zorg omdat de benadering van de woning overwegend via de achterzijde zal plaatsvinden. Dit kan worden vormgegeven door bergingen en garages en erfafscheidingen integraal te ontwerpen met de openbare ruimte.

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

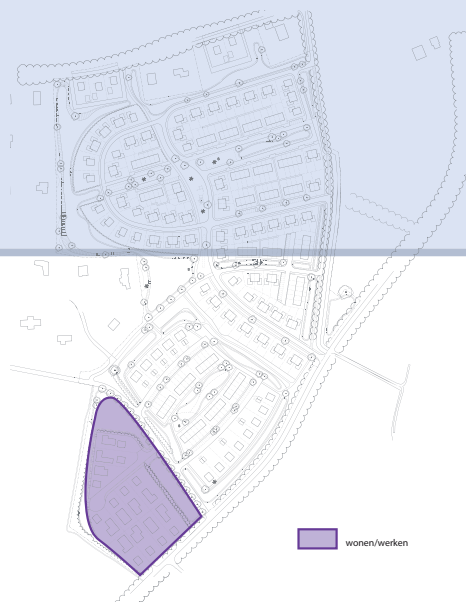


Toetsingscriteria bebouwing	
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> Voorzijde is gericht op de wadi's of op de weg, daar waar geen wadi's liggen. Wensbeeld: de onderlinge afstand tussen de bebouwing langs de Welsummerweg geeft een open bebouwingsbeeld.
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: 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, materiaalkleur of antraciet of zwart. Andere toegestane materialen zijn: Rabatdelen in hout (in gedekte tinten of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur 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.



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 bedrijfspwoning in zwart of antraciet

Metselwerk bedrijfspwoning 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	
Hoofdrifbaan	<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

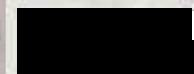
Beeldkwaliteitsplan
Oosterdalfsen
8 december 2014

Projectnummer
0148023

In opdracht van:
Gemeente Dalfsen

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDERING



Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

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



Schaddenhof

beeldkwaliteitsplan





Schaddenhof

Bijlage 26 Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof

Schaddenhof

beeldkwaliteitsplan

COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan 'Schaddenhof'
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Projectwethouder	[REDACTED]
Ambtelijke projectleider	[REDACTED]
Opdrachtnemer	Archetex, Architecten en Ingenieursbureau Kroonplein 4a, Lemelerveld 0572 - 370 544 www.archetex.nl
	Projectleden: [REDACTED], <i>architect</i> [REDACTED], <i>landschapontwerper</i>
Datum	12 december 2013



Inhoudsopgave

- 1 Introductie
- 2 Ruimtelijk plan
- 3 Groenplan
- 4 Welstandscriteria bebouwing
 - 4.1 Welstandscriteria twee-onder-één kapwoning
 - 4.2 Welstandscriteria vrijstaande woning



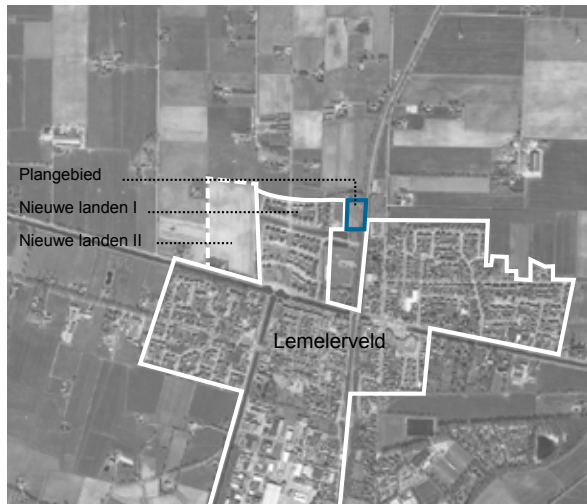
1. Introductie

Inleiding en doelstelling

In dit beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woonbuurt aan de Vilstersedijk worden handreikingen geboden aan de hand waarvan de architecten een passende (eigentijdse) invulling kunnen geven aan het bouwen in deze nieuwe woonbuurt. Daarnaast worden principes voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit die wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de vormgeving van de openbare ruimte.

Het plan dient formeel als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning. Daarnaast geeft het uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

Het 'Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof' vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. De criteria en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan zijn hierbij zo optimaal mogelijk afgestemd op de missie en visie van de gemeente Dalfsen.



Wettelijk kader

In 2004 is voor de gehele gemeente een welstandsnota vastgesteld. Dit was een verplichting die is vastgelegd in de Woningwet. Door de gemeenteraad is een welstandscommissie benoemd. Deze heeft tot taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur, materiaalgebruik en detaillering.

Dit beeldkwaliteitplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

Opgemerkt moet worden dat de welstandscriteria buiten beschouwing blijven als deze strijdig zijn met het bestemmingsplan of de bouwverordening, tenzij in deze documenten anders is genoemd, of in het bestemmingsplan wordt verwezen naar dit beeldkwaliteitplan. Dit document vormt daarnaast onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In dit rapport wordt er voor het beeldkwaliteitsplan ingegaan op drie schaalniveau's, namelijk:

- de openbare ruimte
- de kavel
- de bebouwing

Er wordt dan ook eerst vanuit de dorpskern gekeken, de grote context, vervolgens naar de openbare ruimte en uiteindelijk ingezoomd op bebouwingsniveau, waarbij het om meer detail en maatwerk gaat.

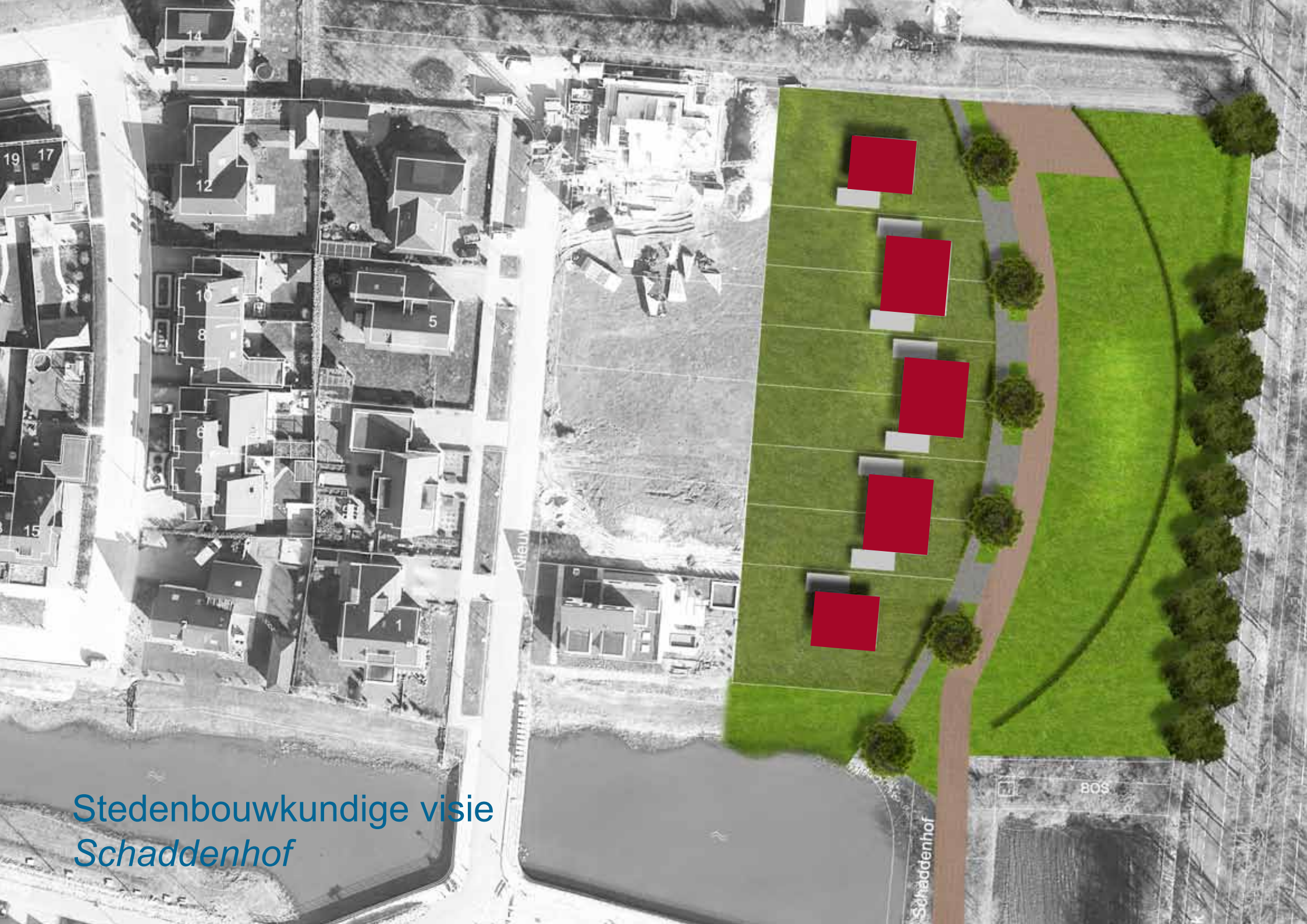
Plangebied binnen Lemelerveld

Lemelerveld is een jong dorp en ontstaan op het kruispunt van het Overijssels kanaal en de weg van Deventer naar Hoogeveen (nu de N348). Lemelerveld is genoemd naar het veld bij het dorp Lemele. Zo heeft het dorp Lemele zijn naam weer te danken aan de Lemelerberg, waar leem werd afgegraven.

Lemelerveld werd aan de noord- en zuidzijde van het kanaal uitgebreid. De invalswegen bestaan uit de Kanaaldijk en de Kerkstraat langs het Overijssels kanaal en de Dorpsstraat / Vilsterestraat die hier haaks op staat. Beide wegen kruisen elkaar ter hoogte van het kanaal. Hier bevindt zich het 'centrum' van Lemelerveld. Het Kroonplein vormt het hart van het dorp. De bebouwing is recent. Een derde, van oorsprong minder belangrijke, invalsweg is de Weerdhuisweg. De N348 doorsnijdt het dorp en vormt zowel een visuele als een functionele barrière.

Lemelerveld is gelegen in een gebied bestaande uit de heideontginningen en kampenlandschappen. Zeker in het zuiden sluit het aan bij de dekzandlandschappen van Salland. Meer in noordelijke richting, richting Hoonhorst en Dalfsen, neemt de invloed van de rivier toe. Dat betekent relatief meer reliëf en landbouw op de hogere delen. Het landschap rondom Lemelerveld heeft een afwisselend groot- en kleinschalig karakter. Het gebied Dalmsholte/Lemelerveld is een tamelijk grootschalig agrarisch ontginningsgebied en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De westelijke en zuidelijke randen van de kern zijn omgeven door enkele ruime groensingels en houtwallen.

Project 'Schaddenhof' bevindt zich op de grens tussen dorp en het open ontginningslandschap van Dalmsholte. 'Nieuwe Landen I' is hier al volop in ontwikkeling en aan de westzijde van deze wijk wordt Nieuwe Landen II gerealiseerd. De ligging van de 'Schaddenhof' is te zien op de afbeelding.



Stedenbouwkundige visie
Schaddenhof

2. Ruimtelijk plan

Schaddenhof als fraaie dorpsentree

De situering van de nieuwe woonstraat 'Schaddenhof' is waardevol.

Na realisatie ervan zal het als visitekaartje van Lemelerveld gaan fungeren voor iedereen die het dorp binnenkomt via de toekomstige noordelijke aansluiting van de N348. De wens van de gemeente is dan ook om hier een sterk en aantrekkelijk aanzicht te realiseren.

De Vilstersedijk, waar de Schaddenhof aan grenst, kenmerkt zich door de rechte belijning met een zeer groen en landelijk karakter tot in het centrum van Lemelerveld. Ter hoogte van de Schaddenhof bevindt zich aan de Vilstersedijk de entree van Nieuwe Landen I, met een zichtlijn via de Hoenderweg over het water door de hele wijk. De Schaddenhof vormt het nieuwe front van woonwijk Nieuwe Landen en vervangt de eerder geplande bedrijfsbebouwing op deze plek. In de stedenbouwkundige visie, zoals weergegeven op de pagina hiernaast, is de vorm bepaald van straat, plantsoen en de situering van de woningen. Dit vormt de basis voor het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitsplan.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe Landen I is tot een aantal jaren geleden ontwikkeld als een welstandsvrije wijk.

De gemeenteraad van Dalfsen in de tussentijd besloten dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de dorpen in de gemeente als het om soortgelijke woongebieden gaat. Daarom is inmiddels sprake van welstandstoezicht, ook voor de Schaddenhof en de noodzaak van een toetsingskader, in de vorm van dit beeldkwaliteitsplan.

Met het beeldkwaliteitsplan kan daarnaast vorm en inhoud worden gegeven aan het uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit op deze beeldbepalende locatie.

Voor de verschillende schaalniveaus, zoals genoemd in de introductie, zijn er criteria opgesteld om op deze wijze het gewenste aanzicht en de samenhang met de bestaande wijk en de Vilstersedijk te realiseren.





speelaanleiding van natuurlijke materialen



beukenhagen als omkadering van het plantsoen



eenheid in erfgrans met hagen als erfscheiding

Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie.

3. Groenplan

Openbare ruimte

Uitstraling

De groene ruimte voor de woningen, zoals hiernaast is afgebeeld, sluit aan op de bestaande openbare ruimte van Nieuwe Landen I. Het heeft een open karakter, net als de rest van de wijk. Dit open karakter met lange lijnen past in de karakteristiek van het ontginningslandschap. Omdat het de nieuwe rand wordt van de Nieuwe Landen zal het een verzorgde en groene uitstraling krijgen naar de Vilstersedijk. Een gebogen haag kadert het plantsoen in en vormt daarmee de overgang tussen de Vilstersedijk en het plantsoen. Ook is het een veilige scheiding tussen speelvoorziening en autoverkeer. De haag op de erfafscheidingen geeft rust in het straatbeeld en creëert samen met de haag in het plantsoen een 'hof' rondom de woonstraat.

Functies

- speelruimte
- ontmoeten
- wadi voor de opvang van hemelwater

Landschappelijke elementen

- bomenrij
- solitair
- boomgroepen
- hagen (die het plantsoen inkaderen)
- grasveld

Beplantingssoorten

Eik, ruwe berk, veldesdoorn, lijsterbes als mogelijke boomsoorten. De gebogen haag die het plantsoen inkadert is een beukenhaag.

Verharding

Aan de waterzijde wordt een nader uit te werken plek gecreeërd als onderdeel van het trottoir met een zitplek en de mogelijkheid om bijvoorbeeld te vissen. De keerplek in de straat valt qua vorm samen met de haag in het plantsoen.

Uitstraling

Om een harmonieuze samenhang tussen de kavels in de straat te bevorderen, worden de erfgrenzen als een eenheid ontworpen. Aan de voorzijde van de woning zullen er hagen worden geplant die de grens zullen bepalen tussen openbaar en privéterrein. De hagen krijgen allemaal dezelfde hoogte.

Beplantingselementen

Hagen

Beplantingssoorten

Beukenhaag

Eisen

De hagen worden op een vaste hoogte van 80 cm gehouden.





referentie toe te passen metselwerk (kleurstelling)



erker als horizontaal belijningselement



horizontale belijning in de gevel, o.a. door erker, spekkanden, garage, dakkappel als één lijnelement



garage uitgevoerd met platdak



dakpannen antraciet



afdoende gevelopeningen in gevel

Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie. Beelden van: eigen foto's Nieuwe Landen I

4. Welstandscriteria bebouwing

4.1 Welstandscriteria twee-onder-één-kapwoning

Welstandscriteria	
Situering	Licht gebogen parallel lopende blokstructuur grenzend aan bestaande woonwijk en reagerend op het aan de voorzijde gelegen plantsoen. Woning is gericht op het plantsoen en dient als front voor de Vilstersedijk / N348. De ontsluiting van de woningen vindt plaats aan de voorzijde tussen de woning en het plantsoen.
Architectuur (expressie)	De drie 2/1 kapwoningen vormen een front naar de Vilstersedijk. Deze moeten elkaar wat betreft architectuur en materiaalgebruik gaan ondersteunen en versterken. Met andere woorden vergelijkbare uitwerking van de drie woningen, zodat het geheel als een drie-eenheid gezien kan worden.
Massa en hoofdvorm	Een heldere hoofdvorm: rechthoekig hoofdvolume. Tweelaags met kap. Langsgevel gericht op de straat. Horizontaliteit in de gevel verplicht. Door bijvoorbeeld toepassing erkers. Bijbehorende bouwdelen als aan- en uitbouwen, en overkappingen ondergeschikt aan het hoofdvolume en "plat" uitvoeren. Ter bevordering van het horizontale lijnenspel.
Dakvorm	Aansluitend op de meest voorkomende kap in Nieuwe Landen I, moeten de 2/1 kapwoningen worden uitgevoerd met een schildkap (zie referentiebeelden hiernaast).
Gevelopeningen	De royale gevelopeningen staand in de gevel, zorgvuldig op elkaar afgestemd en passend binnen de horizontale belijning van de gevel.
Kleur- en materiaalgebruik	Toepassing van metselwerk met donkere voeg (zie referentie), is een vereiste. Kozijnen in een contrasterende kleur. Toepassing materiaal voor schuine daken bestaat uit keramische dakpannen in de kleur antraciet in aansluiting op Nieuwe Landen I.
Detailering	Metselwerk uitvoeren met metselwerkdetailering (o.a. spekbanden, rollagen, terugliggend metselwerk e.d.). Riante dakoverstekken (min. 30 cm). Boeiboordhoogte max. 30 cm en zorgvuldig gedetailleerd.





referentie toe te passen metselwerk (kleurstelling)

metselwerk detailleringen o.a.



noklijn dwars op de straat



verrijking gevel door o.a. erkers, (frans) balkons



vrijstaande woningen als "boekensteunen" voor de tussengelegen woningen



kopgevel naar de straat

Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: eigen foto's Nieuwe Landen I, eigen foto's diversen.

4.2 Welstandscriteria vrijstaande woning

Welstandscriteria	
Situering	Licht gebogen parallel lopende blokstructuur grenzend aan bestaande woonwijk en reagerend op het aan de voorzijde gelegen plantsoen. Deze woningen zijn als het ware de boekensteunen van de straat en hebben het gezicht gericht op het plantsoen. De vrijstaande woning sluit enerzijds aan bij het front van de 2/1 woningen maar staat ook op zichzelf. Tweezijdige oriëntatie vrijstaande woning zuidzijde verplicht.
Architectuur (expressie)	De twee vrijstaande woningen vormen een overgang van de bestaande woningbouw en het nieuw te bouwen front van de 2/1 kapwoningen. Ze moeten elkaar wat betreft architectuur en materiaalgebruik ondersteunen en versterken. Met andere woorden vergelijkbare uitwerking van de twee woningen, zodat deze als boekensteunen de groep van vijf bouwmassa's ondersteunen.
Massa en hoofdvorm	Een heldere hoofdvorm: rechthoekig hoofdvolume. Tweelaags met kap. Kopgevel gericht op de straat. Zijgevel als "tweede" voorgevel uitvoeren. Verrijking gevel door bijvoorbeeld toepassing erkers, (frans) balkons. Bijbehorende bouwdelen als aan- en uitbouwen, en overkappingen ondergeschikt aan het hoofdvolume en "plat" uitvoeren.
Dakvorm	Aansluitend op de meest voorkomende kap in Nieuwe Landen I, moeten de vrijstaande woningen worden uitgevoerd met een schildkap met de noklijn dwars op die van de 2/1 kapwoningen (zie referentiebeelden hiernaast).
Gevelopeningen	De royale gevelopeningen staand in de gevel, zorgvuldig op elkaar afgestemd.
Kleur- en materiaalgebruik	Toepassing van metselwerk met donkere voeg (zie referentie), is een vereiste. Kozijnen in een contrasterende kleur. Toepassing materiaal voor schuine daken bestaat uit keramische dakpannen in de kleur antraciet in aansluiting op Nieuwe Landen I.
Detailering	Metselwerk uitvoeren met metselwerkdetailering (o.a. spekbanden, rollagen, terugliggend metselwerk e.d.). Riante dakoverstekken (min. 30 cm). Boeihoogte max. 30 cm en zorgvuldig gedetailleerd.



* In het geval van herverkaveling (vrijstaand wordt 2/1 kap), zie criteria 2/1 kap met inbegrip van de verplichte tweezijdige oriëntatie.

Bijlage 27 Beeldkwaliteitsplan 1e fase Westerbouwlanden-Noord



BEELDKWALITEITPLAN 1^{STE} FASE
WESTERBOUWLANDEN-NOORD NIEUWLEUSEN

gemeente **Dalfsen** 

SCHAVAST

19 **HET ATELIER**
architecten



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Status	
2	Uitgangspunten	7
2.1	De ligging	7
2.2	De omgeving	9
2.3	Thema 'Landelijk wonen in Nieuwleusen'	11
2.4	Stedenbouwkundig plan	13
3	Beeldkwaliteitplan	15
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
	Colofon	29





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^{ste} 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^{ste} 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^{ste} 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



Giethoorn



uitbreiding bestaande woning
19 het atelier architecten



rijwoningen in Hoogeveen, Faro

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



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.

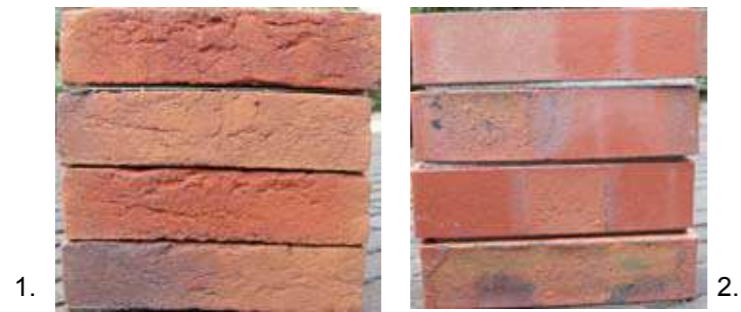
De achterliggende vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen kunnen we definiëren als kapschuren los geplaatst op het erf.

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.





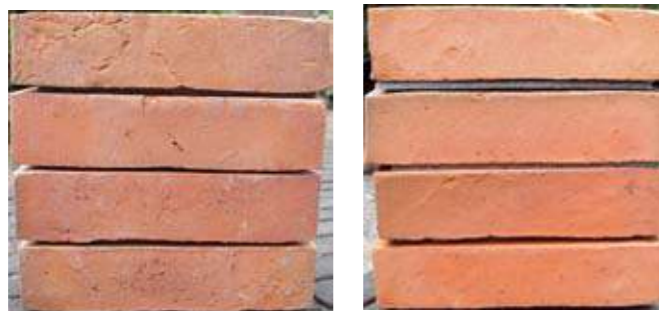
1.

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.

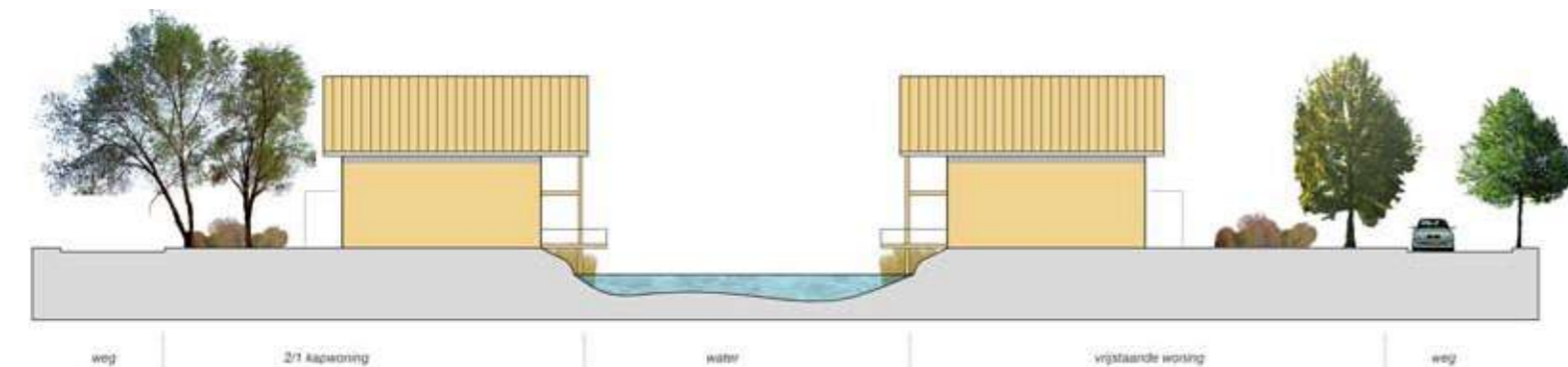
A. Woning

- **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





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.

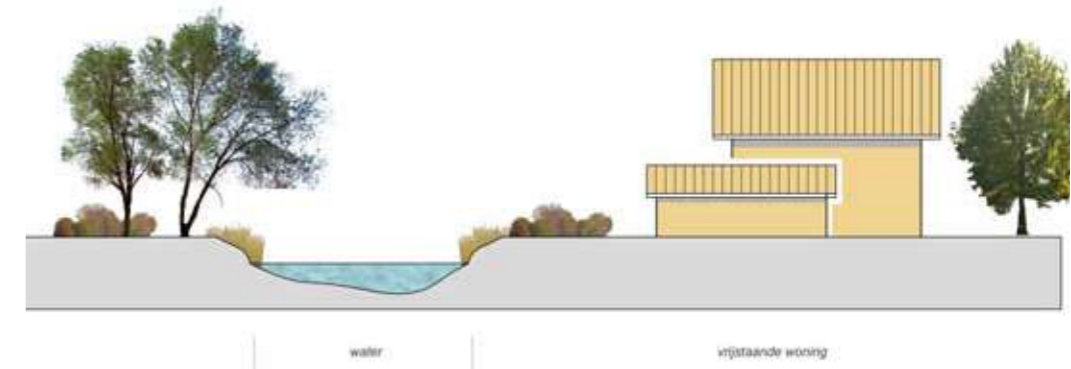
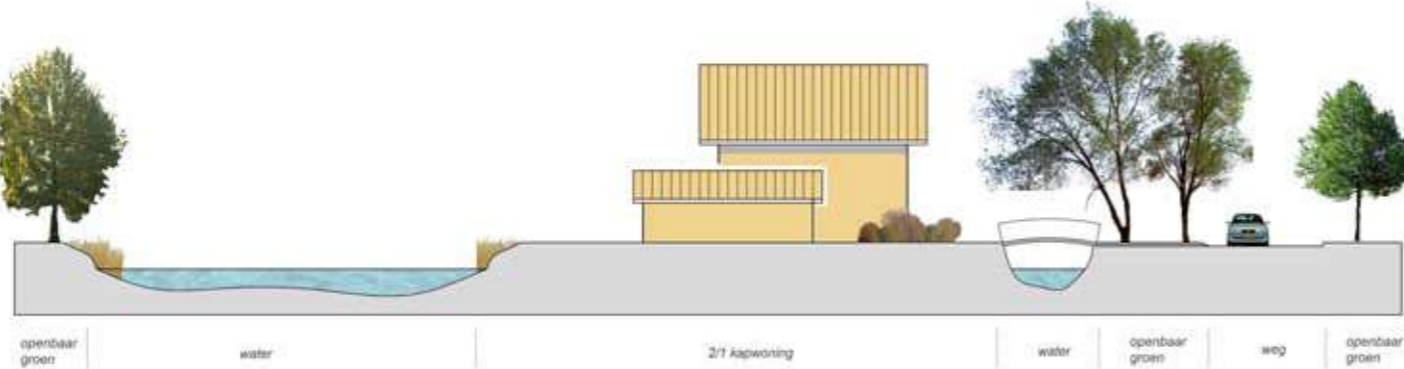


A. Woning

- **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

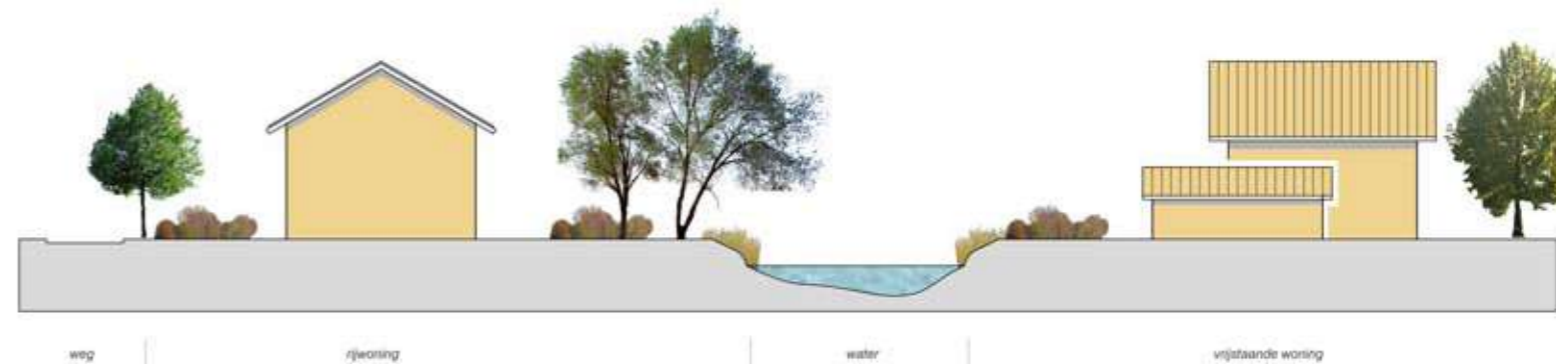
Als schuren geplaatst in het landschap. De architectuur is landelijk, met gebruik van rood genuanceerde baksteen en donker hout.

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**
Schoor-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

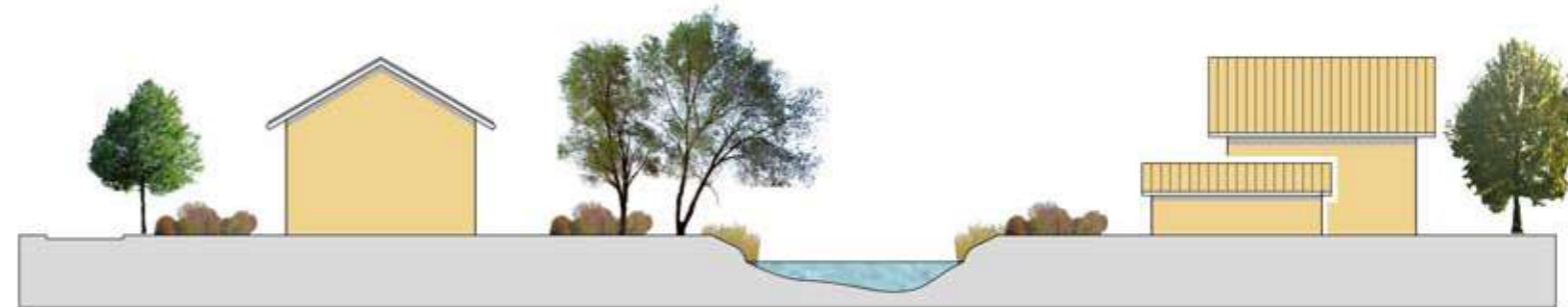


B. Detaillering, materialisatie en kleurgebruik

- **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

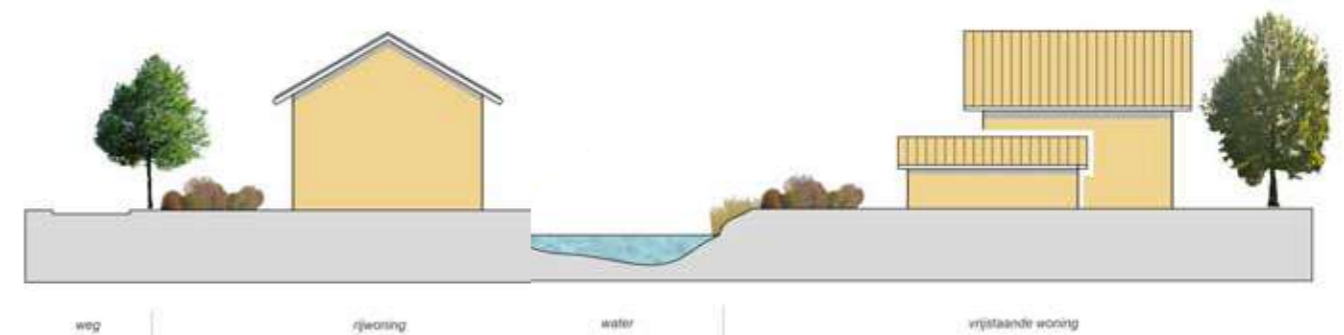
Rijwoningen burcht

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





woningen in Deventer, Sacon



appartementengebouw in Hattem, 19 het atelier architecten



appartementengebouw Dronten, 19 het atelier architecten



Kasteel Leliënhuyze Den Bosch, Soeters Van Eldonk Architecten

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.



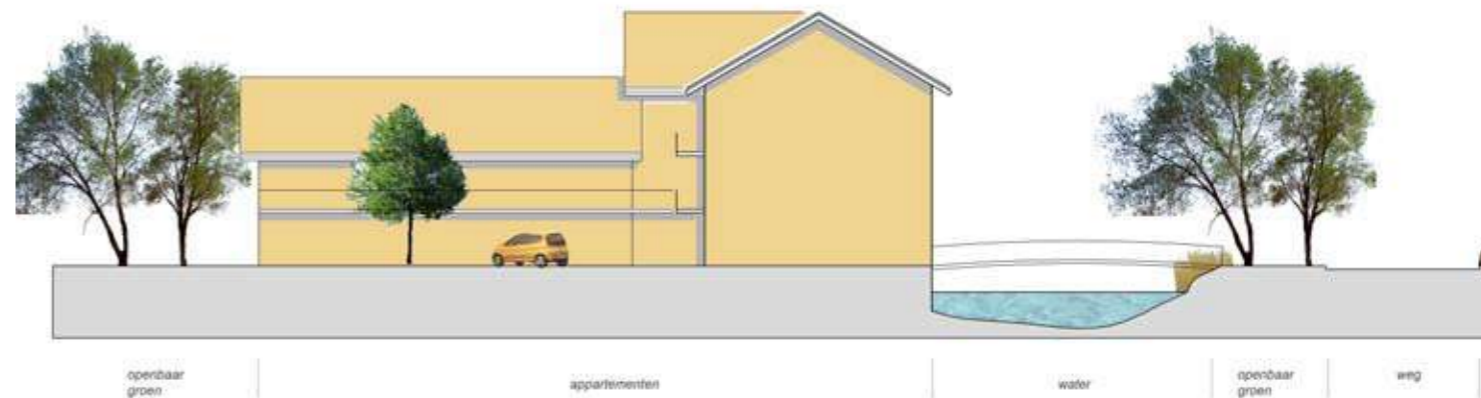
A. Woning

- **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, subtiele en verfijnde detaillering

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



openbaar
groen

appartementen

water

openbaar
groen






weg

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 staalmat hekwerk, max. 2 meter hoog
-  = staalmat hekwerk, max 2 meter hoog
-  = gemetselde erfafscheiding
-  = voordeur oriëntatie



COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitplan 1 ^{ste} fase Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen en Schavast
Contactpersoon opdrachtgever	██████████ (Gemeente Dalfsen) en ██████████ (Schavast)
Projectwethouder	██████████
Ambtelijke begeleiding	██████████
Datum	september 2009
Status	Definitief



Bijlage 28 Beeldkwaliteitsplan 2e fase Westerbouwlanden-Noord

BEELDKWALITEITSPAN Westerbouwlanden-Noord Fase 2 *Nieuwleusen*

Maart 2018



Inhoudsopgave

1 - INLEIDING		
1.1	Algemeen	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Wettelijk kader	5
2 - WESTERBOUWLANDEN - NOORD		
2.1	Deelgebieden	7
2.2	Omgeving: Eerste fase	7
2.3	Tweede fase: Ruimtelijke kenmerken	7
2.4	Inspiratie	8
3 - WELSTANDSCRITERIA		
3.1	Inleiding	12
3.1	Criteria beeldkwaliteit	14
3.3	Verbijzonderingen	16
3.4	Referenties	18
3.5	Materiaalgebruik	22
3.6	Meerzijdige oriëntatie	24
4 - ERFAFSCHIEDINGEN		25
5 - ENERGETISCH DUURZAAM		27

WESTERBOUWLANDEN - NOORD NIEUWLEUSEN



Luchtfoto Westerbouwlanden-Noord en het stedenbouwkundig plan van de tweede fase (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)

1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

De Gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen. Nu de bouw van de eerste fase nagenoeg is afgerond is de gemeente voornemens om de kavels in de tweede fase uit te gaan geven.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van Westerbouwlanden-Noord. Daarnaast wordt er voortgebouwd op het beeldkwaliteitsplan van de eerste fase. In de sfeer en in de toe te passen materialen zijn veel overeenkomsten. Maar er zijn ook verschillen om de ruimte te scheppen dat dit deel van de Westerbouwlanden een eigen identiteit kan krijgen. Er is daarom gezocht naar samenhang en variatie.

1.2 DOELSTELLING

Bij de ontwikkeling van Westerbouwlanden-Noord wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning.

Bij elke ontwikkeling wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Dit beeldkwaliteitplan is daarbij leidend voor de toetsing van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor verschillende uitwerkingen. Om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen en om onderlinge samenhang te creëren zijn er wel criteria gesteld.

Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het leidende document voor het nog op te stellen ontwerp inrichtingsplan.

Ook de erfafscheidingen vormen voor een groot deel de rust en eenheid in de groene wijk. Daarom zijn ook de erfafscheidingen meegenomen in dit beeldkwaliteitplan.

1.3 WETTELIJK KADER

Het plangebied 2e fase Westerbouwlanden-Noord is in de welstandsnota 2014 aangemerkt als 'Slagenlandschap'. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende woonwijk. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.

WESTERBOUWLANDEN - NOORD FASE 2



Het verkavelingsplan van de tweede fase (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)

2 Westerbouwlanden - Noord

2.1 DEELGEBIEDEN

Het stedenbouwkundig plan voor de Westerbouwlanden-Noord bestaat uit vier deelgebieden. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en heeft Het Reestdal en landelijk wonen als inspiratiebron meegekregen.

De toekomstige fases in het stedenbouwkundig plan hebben duidelijke randen van (semi-)vrijstaande woningen en een middengebied van rijwoningen. In deze opzet van de verkaveling kan er een duidelijk verschil tussen de randen en het middengebied ontstaan.

2.2 OMGEVING: EERSTE FASE

De eerste fase van de Westerbouwlanden-Noord presenteert zich aan de Prinses Beatrixlaan met een rij twee-onder-een-kapwoningen met in het midden de Burcht en daarachter de rijwoningen met

een schuurachtige expressie en een losse structuur van (semi-)vrijstaande woningen. Het materiaal en kleurgebruik zorgt voor een eenheid tussen de woningen met ruimte voor eigen expressie.

In de hele buurt hebben de woningen een landelijk karakter door de toepassing van donkere houten delen in een deel van de gevel.

Het groen van de erfafscheidingen geeft een dorpse groene sfeer.

IMPRESSIES OMGEVING: EERSTE FASE



Twee-onder-één-kapwoningen aan de Prinses Beatrixlaan



Gezicht vanaf de Prinses Beatrixlaan

IMPRESSIES OMGEVING: EERSTE FASE



Eerste fase Westerbouwlanden - Noord



2.3 TWEEDE FASE: RUIMTELIJKE KENMERKEN

Het deelgebied van de tweede fase wordt gekenmerkt door variatie. De randen langs de Noordzijde en langs de Bosmansweg worden gevormd door vrijstaande woningen. In het gebied daarbinnen staan twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen schijnbaar willekeurig door elkaar. Het openbaar groen waaraan de buurt is gelegen heeft deels het karakter van een Brink. Daarom is bij de tweede fase van de Westerbouwlanden-Noord gekozen voor het gegroeide landelijke dorp als inspiratiebron. Dat wil zeggen een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

De vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen vormen de wat statige woningen in de dorps sfeer. Om binnen de eenheid van de Westerbouwlanden-Noord in het deelgebied van de tweede fase een eigen dorps sfeer te krijgen is hier ruimte voor een wat grotere variëteit aan materialen. De rijwoningen hebben een dorps uitstraling of het karakter van de boerenschuur die in de gegroeide dorpen naast de statige woningen te vinden zijn. Hiermee wordt aangesloten op het karakter van de rijwoningen in de eerste fase.

In het deelgebied van de tweede fase wordt variatie nagestreefd. Daarom gaat dit beeldkwaliteitsplan uit van verbijzonderingen in de hoofdvorm van de woningen die aansluiten op de kenmerken die terug te vinden zijn in een landelijk dorp. Deze verbijzonderingen worden hierna nader toegelicht.

De noordzijde gaat deel uitmaken van de toekomstige dorpsrand van de Westerbouwlanden. De vrijstaande woningen hier vormen de overgang van het bebouwde naar het landelijk gebied. In het landelijk gebied worden de gebouwen gekenmerkt door een lage gootlijn met een gevel van ten hoogste één verdieping. De uitdaging is om bij de vrijstaande woningen aan de noordzijde de overgang naar bebouwd gebied goed vorm te geven. Een lage gootlijn is daarbij wenselijk, maar niet verplichtend.

2.4 INSPIRATIE

Dit beeldkwaliteitsplan wil vooral inspiratie bieden om van de Westerbouwlanden een aansprekende woonwijk met een hoogwaardig woonmilieu te maken. De criteria moeten enerzijds zorgen voor een zekere eenheid, anderzijds is het de bedoeling dat er binnen die eenheid variatie gaat ontstaan.



Inspiratie: het gegroeide landelijke dorp - bron: Boerderijen in Salland p.154



Een impressie van de eerste fase Westerbouwlanden-Noord Nieuwleusen

3 Welstandscriteria

3.1	Inleiding	12
3.2	Criteria beelkwaliteit	14
3.3	Verbijzonderingen	16
3.4	Referenties	18
3.5	Materiaalgebruik	22
3.6	Meerzijdige oriëntatie	24

3.1 Inleiding

Om duidelijkheid te scheppen in wat er wordt beoogd in de onderlinge samenhang van de woningen zijn de kenmerken daarvan teruggebracht tot een aantal criteria waarop wordt getoetst. Bij de interpretatie van de criteria moeten de achterliggende bedoelingen niet uit het oog worden verloren.

Er is zoveel mogelijk uitgegaan van dezelfde criteria voor alle woningen, maar in een aantal opzichten is onderscheid gemaakt tussen de (semi-)vrijstaande woningen enerzijds en de rijwoningen anderzijds.

De vrijstaande woningen aan de noordzijde vormen de toekomstige dorpsrand en vormen daarmee de overgang van het landelijk naar het bebouwde gebied. Behalve in kleur zijn er geen specifieke criteria gesteld aan deze woningen, maar de context van het landelijk gebied moet wel worden meegenomen in het ontwerp.

DORPSRAND NOORDZIJDE



Kaart met daarin aangegeven de 'dorpsrand' met uitstraling naar het landelijk gebied

OVERGANG NAAR LANDELIJK GEBIED



Een lage gootlijn sluit aan op de karakteristiek van het landelijk gebied en kan worden gecombineerd met een hogere goothoogte aan de tuonzijde.



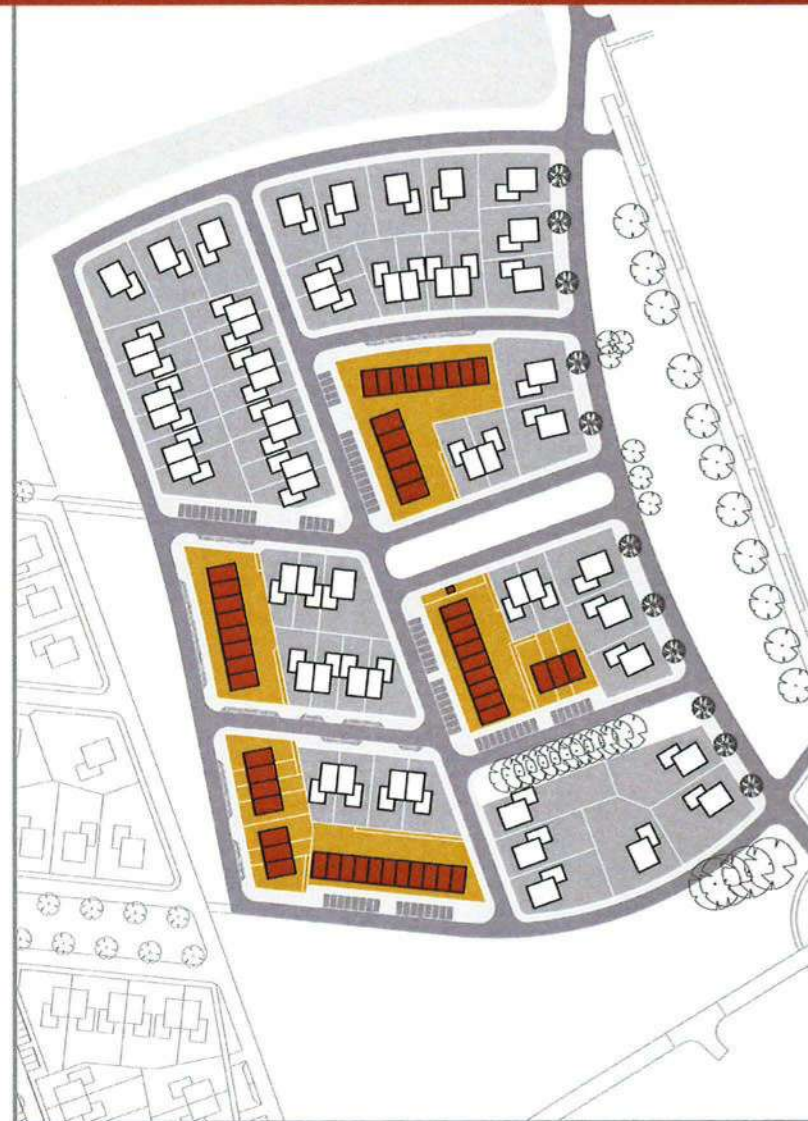
Een lage gootlijn sluit aan op de karakteristiek van het landelijk gebied.

VRIJSTAAND / SEMI-VRIJSTAAND



Kaart met daarin aangegeven de kavels met vrijstaande en semi-vrijstaande woningen

RIJWONINGEN



Kaart met daarin aangegeven de kavels met rijwoningen

3.2 Criteria beeldkwaliteit

SPECIFIEKE CRITERIA (SEMI)VRIJSTAAND

SPECIFIEKE CRITERIA RIJWONINGEN

Architectonische expressie

Statige dorpswoning

Ingetogen dorpswoning of schuurwoning

De vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen hebben minimaal één verbijzondering in de vorm van:

De rijwoningen hebben per 5 woningen minimaal één verbijzondering in de vorm van:

Architectonische uitstraling: Hoofdvorm

- twee verschillende kapvormen (b.v. langs- en dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel (excl. aanbouwen);
- een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal;
- het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel;
- een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meersijdig georiënteerde woning.

- een plaatselijk afwijkende kapvorm (b.v. dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel (excl. aanbouwen);
- een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal;
- het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel.

Bij 6 - 10 woningen op twee en bij meer dan 10 woningen op drie (+) verschillende plaatsen een verbijzondering.



Architectonische uitstraling: Uitwerking

De garages/bergingen zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het gehele volume;

De vanaf het openbaar gebied zichtbare bergingen zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het gehele volume;

Alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgegeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontworpen;

Dakvorm

Zadeldak of mansardekap met duidelijke overstekken aan alle zijden van min. 25 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap).
Dakhelling min. 25 graden(*), m.u.v. aanbouwen en bijgebouwen. **Dit minimum geldt niet voor het dakgedeelte wat doorloopt in de gevel.*
Goot: mastgoot, een verholen (verborgen) goot of een afgetimmerde bakgoot.
Bij een verholen goot met aftimmering wordt dezelfde detaillering gebruikt bij andere onderdelen zoals een erker of een luifel.
Dakkapellen zijn bescheiden van afmeting en laten het dakvlak voldoende in takt.
Dakdoorvoeren zijn zoveel mogelijk gebundeld.

Materiaal en kleurgebruik

De schaal van de gevels moet aansluiten op de beoogde landelijke dorpse sfeer. Dit kan worden ondersteund door een lage goothoogte of het gebruik van twee materialen in de dichte gevel.
Gevels in één laag (lage goothoogte) kunnen in één materiaal worden uitgevoerd;
Gevels in twee lagen (hoge goothoogte) moeten in twee materialen worden uitgevoerd.
Er kunnen alternatieven worden voorgelegd waarbij getoetst zal worden of het beoogde effect wordt bereikt. Opties zijn twee verschillende kleuren metselwerk, waarbij het effect versterkt kan worden door een verbijzondering van het metselwerkverband, of enkel antraciet metselwerk versterkt door een verbijzondering in het verband.

VRIJSTAAND / SEMI-VRIJSTAAND

Metselwerk volgens overzicht stenen: oranje, oranjerood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd;
Houten delen: donkerbruin RAL 8019 of natuurlijke houtkleur;
Stuc- of keimwerk: wit (ondergeschikt deel van de dichte gevel, niet aan de dorpsrand);
Ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen en kleuren;
Dak: leizwarte of natuurrode dakpannen of natuurlijk riet;
Zwarte leien of gepatineerd zink kan als alternatief worden voorgesteld als het een meerwaarde is in de architectuur en past in het geheel van de buurt.

RIJWONINGEN

Metselwerk volgens overzicht stenen: donkerrood of antraciet genuanceerd;
Houten delen: donkerbruin RAL 8019;
Ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen en kleuren (zeer beperkt);
Dak: leizwarte dakpannen of natuurlijk riet;
Zwarte leien kan als alternatief worden voorgesteld.

Kozijnen: hout of als (glad) dekkend geschilderd hout ogend roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019;
Draaiende delen: roomwit RAL 9001, donkerbruin RAL 8019 of zandgeel RAL 1002;
Dakranden en gootklossen: roomwit RAL 9001 (zie opm. dakvorm).
Mastgoten: zink

Detailering

Ingetogen, subtiele en verfijnde detailering;
Erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.

Erfafscheidingen

Bij de aanvraag moet een principe van de erfafscheidingen zijn aangegeven (zie hoofdstuk 4)

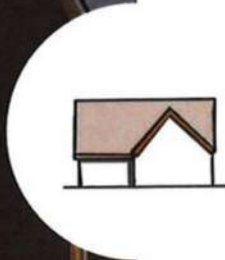
Alternatieven

Alternatieve materialen met een gelijkwaardige uitstraling en kleur moeten goed gedocumenteerd (indien nodig met monsters) worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid.

3.3 Verbijzonderingen

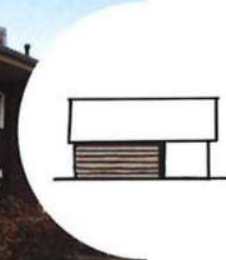
In de criteria is voorgeschreven dat er een of meer verbijzonderingen in de hoofdvorm van de woningen aanwezig moet zijn. Hiermee wordt nagestreefd dat er een variatie ontstaat die terug te vinden is in een landelijk dorp. Voorgeschreven is minimaal één verbijzondering bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en één verbijzondering per vijf woningen in een rij, meer mag ook. De uitdaging is de verbijzondering(en) zo toe te passen dat de beoogde variatie en landelijke sfeer wordt bereikt.

KAPVORM



Twee verschillende kapvormen versterkt door diepteverschil in de gevel

DIEPTE & MATERIAAL



Een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal

MATERIAAL DAK & GEVEL



Het materiaal van het dak loopt door in een deel van de gevel

GOOTLIJN



Een verspringende gootlijn van éénlaagse naar een tweelaagse gevel bij een woning met een meerzijdige oriëntatie

3.4 Referenties

VRIJSTAANDE WONINGEN



Twee verschillende kapvormen met lage en hoge gootlijn, wat in combinatie met kleurverschil in de gevel en materiaalverschil in het dak de compositie van het gehele volume versterkt.

Het materiaal van het dak loopt door in de gevel. De garage is mee-ontworpen en versterkt het gehele volume.



Een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een woning met een meerzijdige oriëntatie (1e fase Westerbouwlanden)

Een duidelijk onderscheid in kapvorm versterkt door een sprong in het volume en een verspringende gootlijn van een éénlaagse naar tweelaagse gevel (Meppel)



TWEE ONDER ÉÉN KAPWONINGEN

Het materiaal van het dak loopt door in de gevel en twee verschillende kapvormen



Twee verschillende kapvormen versterkt door diepteverschil in de gevel. De garage is mee-ontworpen. (1e fase Westerbouwlanden)

Twee verschillende kapvormen versterkt door diepteverschil in de gevel (Oosterdalfsen)



Een duidelijk onderscheid in de kapvorm versterkt door diepteverschil in de gevel. De garage is mee-ontworpen. (1e fase Westerbouwlanden-Noord)

RIJWONINGEN



Plastiekverschil in gevel versterkt door verschil in materiaal (1e fase Westerbouwlanden)



Diepteverschil in de gevel versterkt door verschil in materiaal. Verspringen gootlijn van één laags naar tweelaags tussen voor- en achtergevel. (1e fase Westerbouwlanden-Noord)

Sprong in het bouwblok versterkt door verschil in materiaal in de topgevel in samenhang met het materiaal onder de gootlijn en t.p.v. de borstweringen. (Stadshage Zwolle)



Verbijzondering in de kapvorm versterkt door diepteverstil in de gevel. Donker metselwerk versterkt het landelijke karakter en hoofdvorm van het bouwblok. (Oosterdalfsen)



Rijwoningen met plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteverstil in de gevel. Luifel en boeiboord hebben een slank aanzicht en zijn in samenhang ontworpen.



Donker hout in langsgevel en kopgevel, contrasterend met rood metselwerk, versterkt het landelijke karakter van de woningen. (1e fae Westerbouwlanden)



3.5 Materiaalgebruik

Het materiaal- en kleurgebruik is omschreven in paragraaf 3.2. In de eerste fase is een pallet van metselwerk en dakpannen voorgeschreven. De tweede fase bouwt daarop voort. Het fabrikaat wordt niet bindend voorgeschreven, alternatieven moeten wel gelijkwaardig zijn in kleurnuance. Om dat te kunnen beoordelen moeten alternatieve stenen en dakpannen goed gedocumenteerd (indien nodig met monsters) worden voorgelegd.

Rode of zwarte pan en / of riet:



Dakpannen kunnen ook vlak worden uitgevoerd;
Referentie Wienerberger type Actua 10 LT, leikleur of natuurrood.



ALTERNATIEVEN

Voorbeeld van alternatieve natuurlijke materialen in natuurlijke kleuren; keramische gevelbekleding



Verschillende kleuren metselwerk versterkt door een verbijzondering in het metselwerkverband



Voorbeeld van toepassing afwijkende materialen met natuurlijke kleuren;



Houten geveldelen met natuurlijke houtkleur

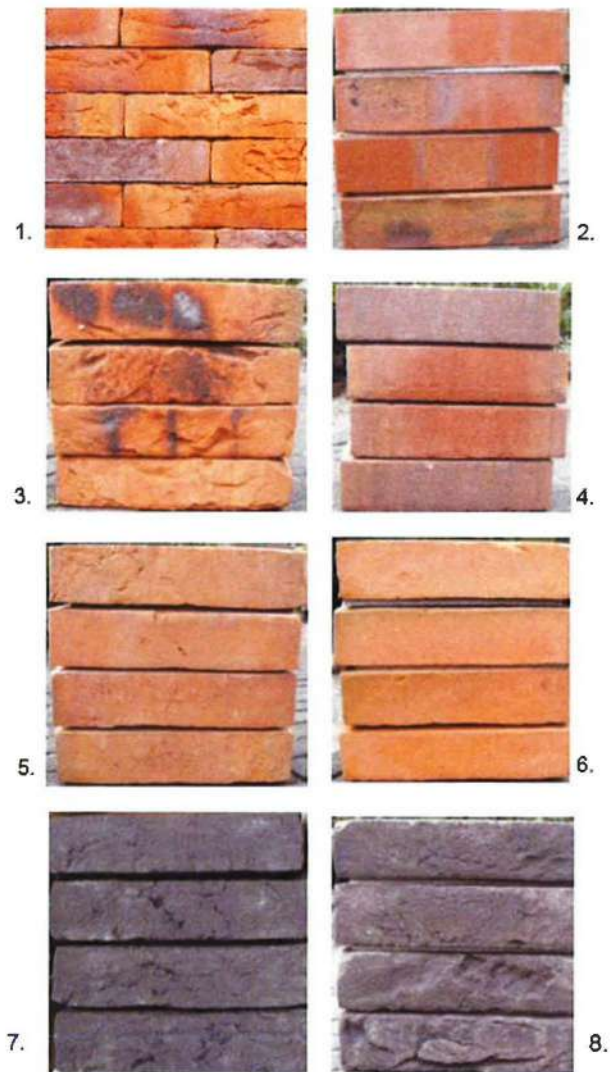




Donkere houten geveldelen

Metselwerk

1. Caprice baksteen, Stromboli of Nabro
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



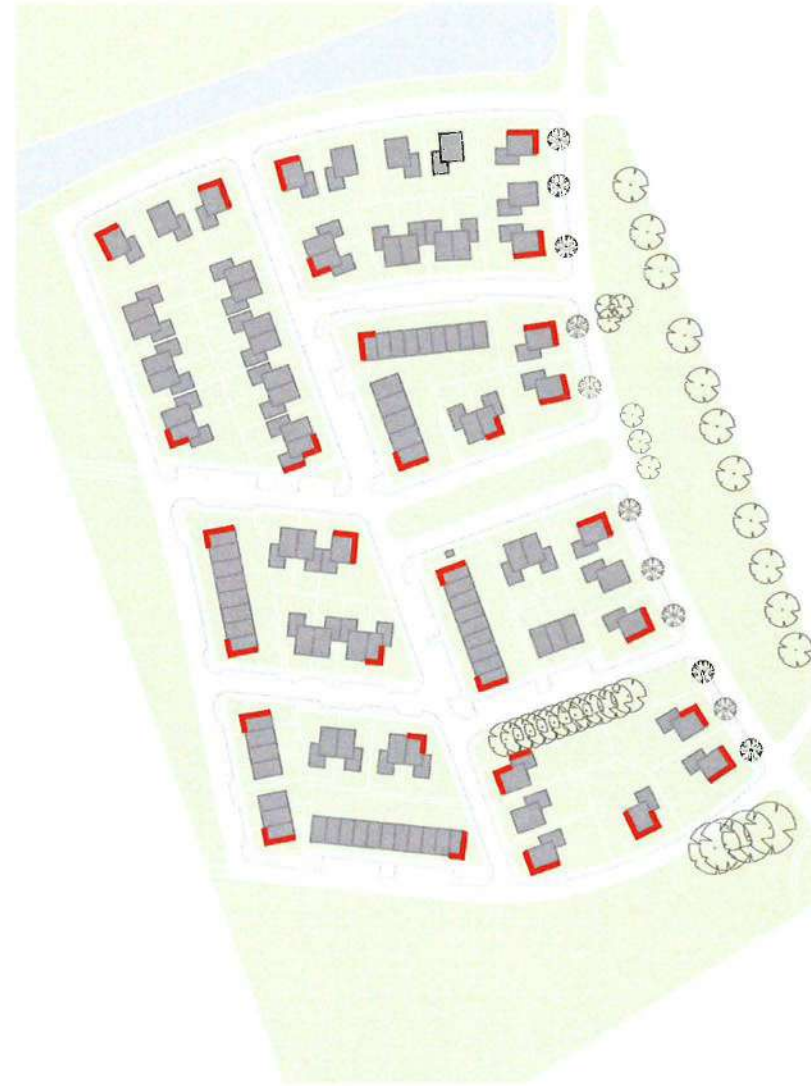
3.6 Meerzijdige oriëntatie

Door het landelijke karakter van de buurt zijn er veel verschillende kavelvormen. Daardoor zijn er vanuit de openbare ruimte niet alleen voorgevels zichtbaar, maar vaak ook zijgevels. Voor de totale uitstraling van de buurt is het van belang hier extra aandacht aan te besteden.

Daarom wordt er in dergelijke situaties aandacht gevraagd voor meerdere representatieve "gevels".



Voorbeelden van woningen waarbij 'om de hoek' is ontworpen





Voorbeelden van groene erfafscheidingen

4 Erfafscheidingen

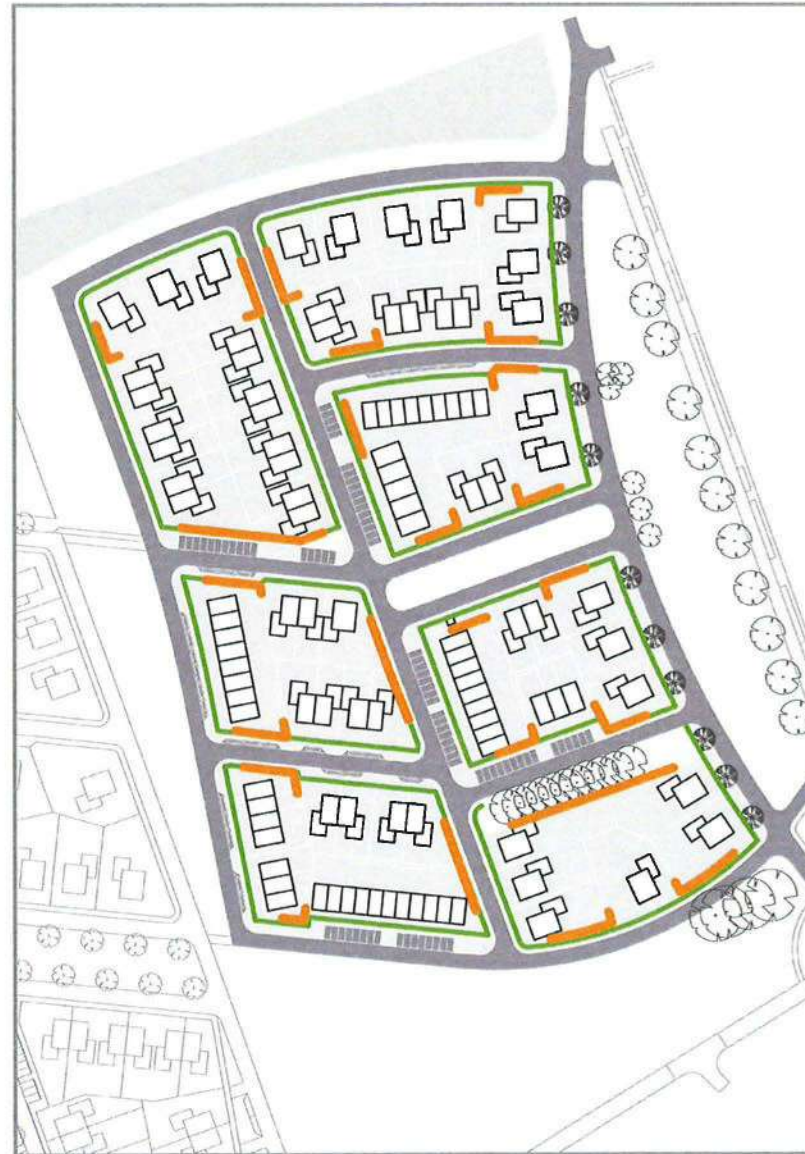
De beeldkwaliteit van de wijk wordt zowel bepaald door de architectuur en de materialen van de woningbouw als door de inrichting van de niet bebouwde ruimte. Het landelijke karakter van de wijk vraagt om groene erfafscheidingen.

In de voortuinen gaat het om groene hagen of een muurtje of een hekje gecombineerd met beplanting erachter. Helemaal betegelde voortuinen zonder groen passen niet in de landelijke dorpse sfeer van de wijk. De hoekkavels vragen extra aandacht in de totstandkoming van een zorgvuldige groene erfafscheiding. Het principe is dat de buitenkant groene beplanting is met indien gewenst aan de binnenkant een transparante afscheiding. Het type erfafscheiding staat aangegeven in de plattegrond hiernaast.

De erfafscheidingen hebben een groen en informeel karakter. Transparante afscheidingen achter de beplanting zijn gemaakt van duurzame materialen (geen beton, golfplaat of gesloten houten schuttingen) en hebben een informeel karakter en terughoudende kleuren.

Wanneer de erfafscheiding is afgestemd met de architectuur van de woning zijn andere uitvoeringen mogelijk. Voorwaarde is dat een integraal plan voor de erfafscheiding in samenhang met de woning voorgelegd wordt ter goedkeuring.

Bij de aanvraag moet een principe van de erfafscheiding zijn aangegeven.



GROEN:
Een groene erfafscheiding d.m.v.: een haag; een muurtje of een hekje i.c.m. beplanting; of een gelijkwaardig alternatief; hoogte max. 1,0 meter.

ORANJE:
Een groene erfafscheiding d.m.v.: een haag, indien gewenst met aan de binnenzijde een hekwerk; een hekwerk, aan de buitenzijde begroeid met klimplanten (b.v. Hedera, Wilde Wingerd, bloeiende klimplanten); of een gelijkwaardig alternatief; hoogte max. 2,0 meter.

5 Energetisch duurzaam

De tweede fase van Westerbouwlanden-Noord wordt een duurzame wijk die wat energievoorziening betreft op de toekomst is gericht, zonder gas. Dit zal zichtbaar zijn in de woningen, met name door de plaatsing van zonnepanelen. De uitdaging is om dit in samenhang met de dakvorm en met het integreren van de zonnepanelen in het dakvlak te doen.

Criteria:

De plaatsing van zonnepanelen is vergunningsvrij. Het verdient aanbeveling om bij het bepalen van de hoofdvorm rekening te houden met de plaatsing van panelen, bij voorkeur aan de achterzijde van de woning.

Plaatsing in een rechthoekig blok met voldoende afstand tot de randen van het dak en de nok. Zwarte panelen zonder aluminium randen of raster en in een vlak van zwarte dakpannen zijn minder zichtbaar.



Colofon

Titel	Beeldkwaliteitsplan De Westerbouwlanden Fase 2 Nieuwleusen
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Contactpersoon	Henk Lammertsen
Opdrachtnemer	Het Oversticht [Redacted] [Redacted]
Datum	22 maart 2018
Status	Definitief
Stedenbouwkundig plan	19 Het Atelier architecten

gemeente **Dalfsen** 

 Het Oversticht

Bijlage 29 Beeldkwaliteitsplan 2e fase deel 2 en 3 Westerbouwlanden-Noord

BEELDKWALITEITSPAN
Westerbouwlanden-Noord
Fase 2 Deelgebied 2 & 3
Nieuwleusen



Colofon

titel

Beeldkwaliteitsplan
Westerbouwlanden Fase 2
Nieuwleusen

DEELGEBIED 2 & 3

opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

contactpersoon

opdrachtnemer

Het Oversticht

datum

14 januari 2022

status

Definitief

stedenbouwkundig plan

Inhoudsopgave

1 - ALGEMEEN	5
2 - BEELDREGIE	13
3 - ERFAFSCHEIDINGEN	34
4 - ENERGETISCH DUURZAAM & NATUURINCLUSIEF	38



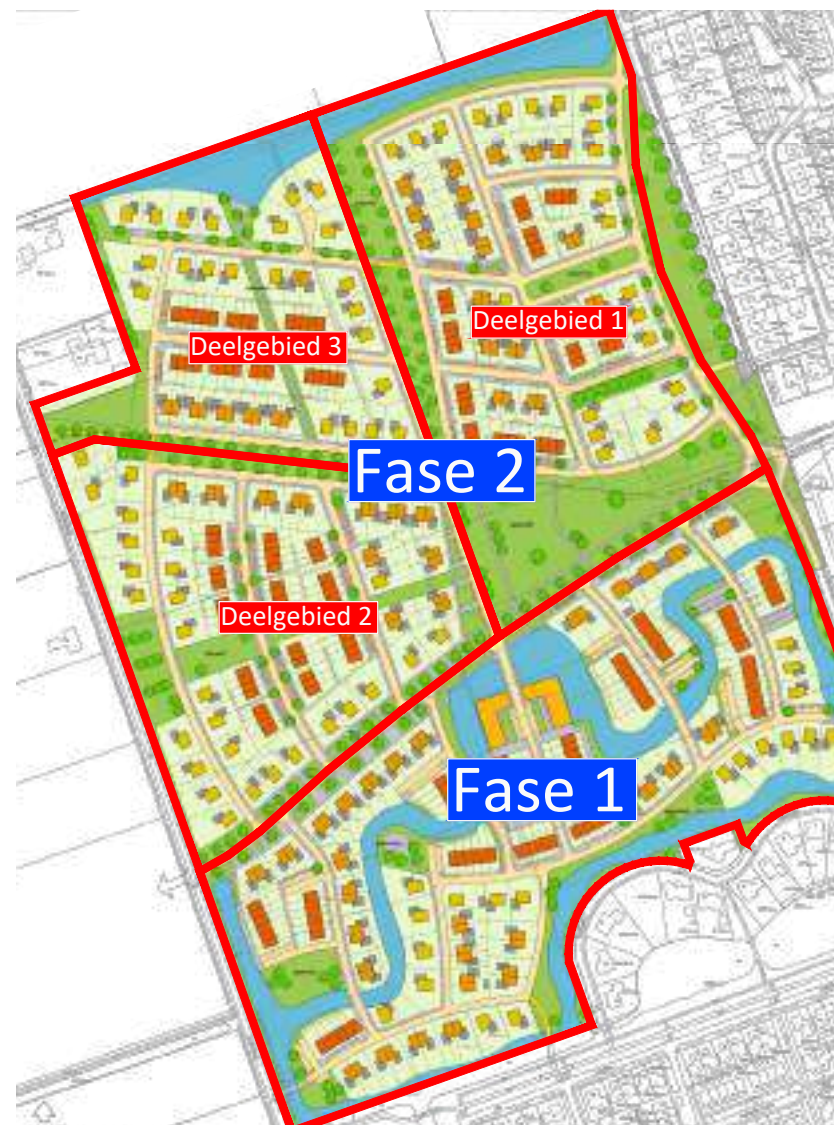
1 Algemeen

1.1	Algemeen	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Deelgebieden	9
1.5	Omgeving	9
1.6	Tweede fase: Ruimtelijke kenmerken	11

WESTERBOUWLANDEN - NOORD NIEUWLEUSEN



Luchtfoto Westerbouwlanden-Noord en het stedenbouwkundig plan van de tweede fase (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)



Verdeling deelgebieden Westerbouwlanden Fase 1 en 2

1.1 ALGEMEEN

De Gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen. Na de bouw van de eerste fase en vervolgens deelgebied 1 van fase 2, is de gemeente voornemens om de kavels van deelgebied 2 en 3 van fase 2 uit te gaan geven.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van Westerbouwlanden-Noord. Daarnaast wordt er voortgebouwd op het beeldkwaliteitsplan van de eerste fase en deelgebied 1 van fase 2. In de sfeer en in de toe te passen materialen zijn veel overeenkomsten. Maar er zijn ook verschillen om de ruimte te scheppen dat dit deel van de Westerbouwlanden een eigen identiteit kan krijgen. Er is daarom gezocht naar samenhang en variatie.

1.2 DOELSTELLING

Bij de ontwikkeling van Westerbouwlanden-Noord wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning.

Bij elke ontwikkeling wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Dit beeldkwaliteitsplan is daarbij leidend voor de toetsing van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor verschillende uitwerkingen. Om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen en om onderlinge samenhang te creëren zijn er wel criteria gesteld.

Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het leidende document voor het nog op te stellen ontwerp inrichtingsplan.

Ook de erfafscheidingen vormen voor een groot deel de rust en eenheid in de groene wijk. Daarom zijn ook de erfafscheidingen meegenomen in dit beeldkwaliteitplan.

1.3 WETTELIJK KADER

Het plangebied 2e fase Westerbouwlanden-Noord is in de welstandsnota 2014 aangemerkt als 'Slagenlandschap'. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende woonwijk. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.

WESTERBOUWLANDEN - NOORD FASE 2



Deelgebied 3

Deelgebied 2



Het verkavelingsplan van de tweede fase deelgebied 2 en 3 (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)

1.4 DEELGEBIEDEN

Het stedenbouwkundig plan voor de Westerbouwlanden-Noord bestaat uit twee fasen. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en heeft Het Reestdal en landelijk wonen als inspiratiebron meegekregen.

De tweede fase is opgedeeld in drie deelgebieden. Hierbij is gekozen voor het gegroeide landelijke dorp als inspiratiebron. Deze gebieden kenmerken zich in het stedenbouwkundig plan door duidelijke randen van (semi-)vrijstaande woningen met een begrenzing van groen of water. Bij deelgebied twee en drie is er een duidelijk intensiever bebouwd middengebied van rijwoningen. In deze opzet van de verkaveling kan er een duidelijk verschil tussen de randen en het middengebied ontstaan.

1.5 OMGEVING

De eerste fase van de Westerbouwlanden-Noord presenteert zich aan de Prinses Beatrixlaan met een rij twee-onder-een-kapwoningen met in het midden de Burcht en daarachter de rijwoningen met een schuurachtige expressie en een losse structuur van (semi-)vrijstaande woningen.

Deelgebied 1 van de tweede fase presenteert zich langs de Brink met een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

Het materiaal en kleurgebruik zorgt voor een eenheid tussen de woningen van fase 1 en 2. In de hele buurt hebben de woningen een landelijk

karakter door de toepassing verbijzonderingen in de vorm van verschillende kapvormen, plastic in de gevel en verschil in donkere lagen in een (oranje) rood deel van de gevel.

Tevens draagt het groen van de erfafscheidingen bij aan een dorpse groene sfeer.

IMPRESSIES OMGEVING: EERSTE FASE



Twee-onder-één-kapwoningen aan de Prinses Beatrixlaan



Zicht op de Prinses Beatrixlaan

IMPRESSIES OMGEVING: TWEEDE FASE DEELGEBIED 1



Vrijstaande woning in deelgebied 1



Zicht vanaf de Bouwhuisweg op deelgebied 1



Rijwoningen in deelgebied 1



De Brink in deelgebied 1

1.6 TWEEDE FASE: RUIM- TELIJKE KENMERKEN

De drie deelgebieden in de tweede fase worden gekenmerkt door variatie.

In **deelgebied 1** worden de randen langs de Bosmansweg en de Prinses Beatrixlaan gevormd door vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen staan schijnbaar willekeurig door elkaar.

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door een meer klassieke verkaveling waarin intensievere bebouwing in de vorm van rug-aan-rug- en rijwoningen in het midden een stevige kern vormen. De twee-onder-een-kapwoningen richten zich naar deelgebieden 1 en 3 vormen meer een eenheid. De vrijstaande woningen richten zich op de Prinses Beatrixlaan en de Bouwhuisweg.

Deelgebied 3 is een mengvorm tussen deelgebied 1 en 2. De kern is intensievere bebouwd met rijwoningen. De noord en oostelijke grenzen bestaan uit vrijstaande woningen. De grens met deelgebied 2 is een duidelijke mengvorm van verschillende types. De deelgebieden worden gescheiden door groenzones. Het groengebied waar fase 1 en de verschillende deelgebieden van fase 2 bij elkaar komen heeft het karakter van een Brink.

Voor de tweede fase van de Westerbouwlanden-Noord is gekozen voor het gegroeide landelijke dorp als inspiratiebron. Dat wil zeggen een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

In de deelgebied 2 en 3 vormen de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen de wat statige woningen in de dorpse sfeer. Om meer variatie te krijgen in de aansluiting op het landelijk gebied kan dat bij de vrijstaande woningen worden afgewisseld met schuurwoningen. Bij de vrijstaande statige woningen in de dorpse sfeer dragen de verbijzonderingen die vermeld staan in de criteria bij aan een gevarieerd beeld. Bij de woningen op de grens tussen deelgebied 2 en 3 wordt juist meer gestuurd op samenhang rondom de groene laan. De rijwoningen vormen een cluster midden in elk deelgebied. Door de rijwoningen als een eenheid te ontwerpen met verbijzonderingen op de kenmerkende hoeken kan het middengebied een eigen identiteit krijgen. De rijwoningen hebben een dorpse uitstraling of het karakter van de boerenschuur die in de gegroeide dorpen naast de statige woningen te vinden zijn.

In de deelgebieden van de tweede fase wordt variatie nagestreefd. Daarom gaat dit beeldkwaliteitsplan uit van verbijzonderingen in de hoofdvorm van de woningen die aansluiten op de kenmerken die terug te vinden zijn in een landelijk dorp. Deze verbijzonderingen worden hierna nader toegelicht.

De noord- en westzijde gaan deel uitmaken van de toekomstige dorpsrand van de Westerbouwlanden. De vrijstaande woningen hier vormen de overgang van het bebouwde naar het landelijk gebied. In het landelijk gebied worden de gebouwen gekenmerkt door een lage gootlijn met een gevel van ten hoogste één verdieping. De uitdaging is om bij de vrijstaande woningen aan de noordzijde de overgang van landelijk naar bebouwd gebied goed vorm te geven.

Ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit en het gewenste groene karakter is er met betrekking tot het parkeren gekozen 8 parkeerplaatsen minder te maken dan de vigerende norm voorschrijft. Deze keus is gemaakt omdat er veel geconcentreerd parkeren bij de rij- en rug-aan-rug woningen is opgenomen waarmee geen parkeerproblemen worden verwacht. Enkele parkeerplaatsen zijn komen te vervallen ten gunste van doorlopende groen zones of het plaatsen van bomen. Zo is bijvoorbeeld in deze zone van de voortuinen bij de parkeerboxen tussen de rijwoningen in deelgebied 2 extra vergroening en een boom geplaatst.





2 Beeldregie

2.1	Inleiding	14
2.2	Criteria beelkwaliteit vrijstaande woning	16
2.3	Criteria beelkwaliteit 2/1kap woning	22
2.4	Criteria beelkwaliteit rijwoning	26
2.5	Materiaalgebruik	32

2.1 Inleiding

Om duidelijkheid te scheppen in wat er wordt beoogd in de onderlinge samenhang van de woningen zijn de kenmerken teruggebracht tot een aantal criteria waarop wordt getoetst. Bij de interpretatie van de criteria moeten de achterliggende bedoelingen niet uit het oog worden verloren.

Er is zoveel mogelijk uitgegaan van dezelfde criteria voor alle woningen, maar in een aantal opzichten is onderscheid gemaakt tussen de vrijstaande woningen (2.2), twee-onder-een-kap woningen (2.3) en rijwoningen/rug-aan-rug woningen (2.4). Daarnaast bepaalt de plaats van de woning in het gebied - aangegeven in de bebouwingszone (A, B of C) - de randvoorwaarden voor de verschijningsvorm.

DEELGEBIED 2

Deelgebied 2 heeft een duidelijke stevige kern met rij- en rug-aan-rug woningen. De randen bestaan uit kleinere korrels in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De randen grenzen aan het landelijke gebied, de centrale groene Brink of een ander deelgebied. Daardoor zijn verschillende zoneringen aan te wijzen die hun eigen beeldregie kennen. Te weten: dorpsrand, binnengebied en prominente lokatie (gelegen aan de 'Brink'). Langs de randen van het deelgebied zijn de daken terughoudend in kleur: leizwart of riet. Daarbinnen kan een afwisseling met natuurrode pannen voor meer variatie zorgen.

DEELGEBIED 2

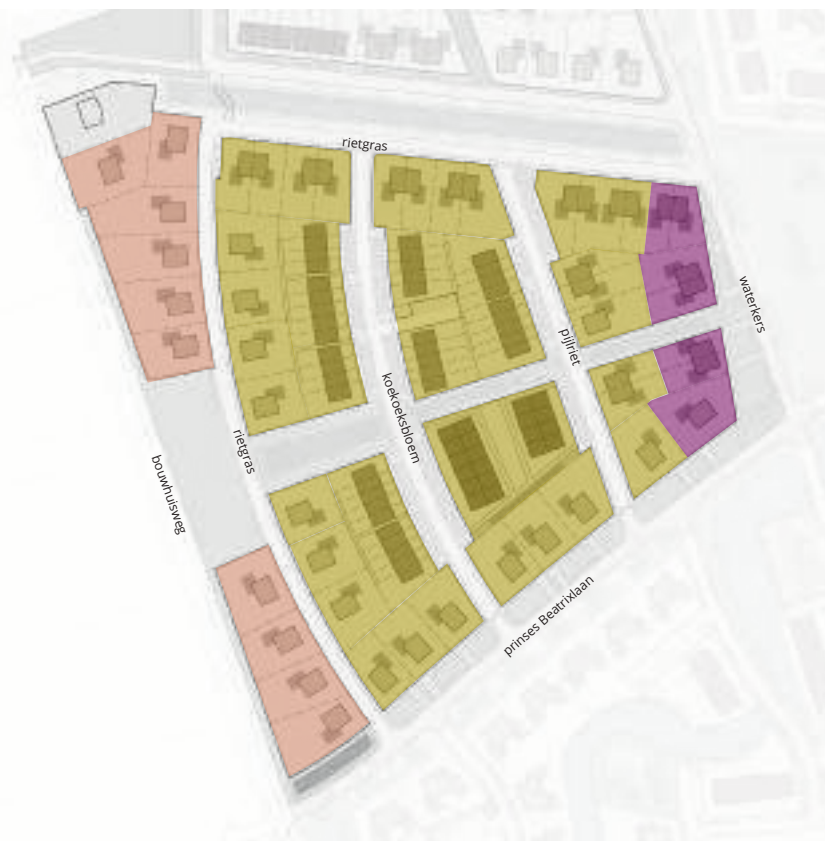
WONINGTYPES






Woningtypes 111 stuks

- 26 vrijstaande woning
- 22 twee-onder-een-kap woning
- 42 rijwoning
- 20 rug-aan-rug woningen

ZONERINGEN





Bebouwingszone

-  A dorpsrand
-  B binnengebied
-  C prominente locatie

KAPKLEUR



Kapkleur

-  rand - leizwart of riet
-  midden - leizwart of natuurrood

DEELGEBIED 3

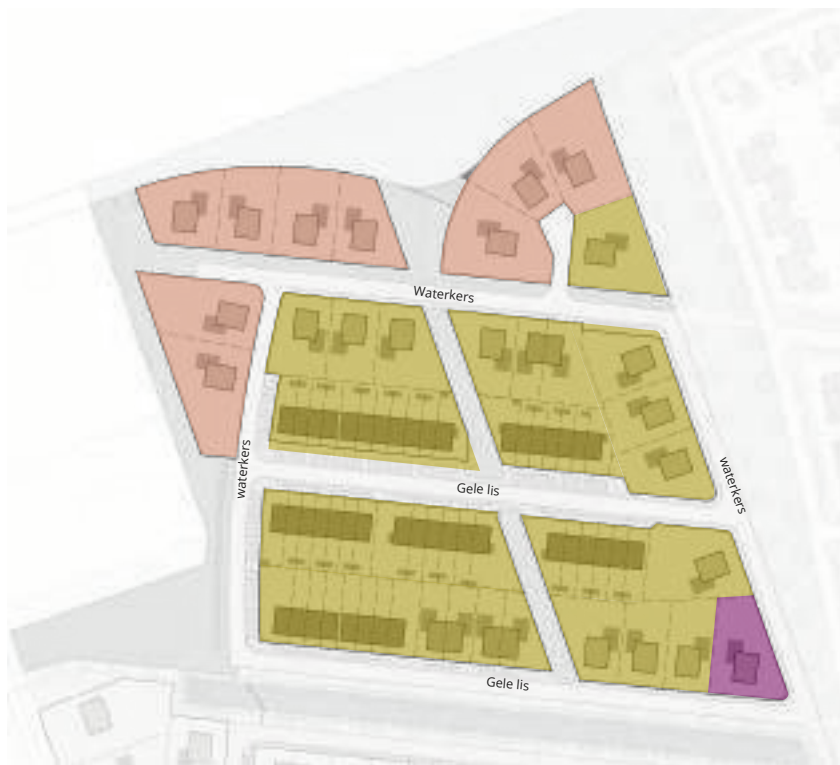
Het kerngebied van deelgebied 3 bestaat uit een stevige kern die zich doorzet in de zuidrand van het deelgebied. Daar waar het grenst aan deelgebied 2 is een mengvorm van verschillende korrelgroottes zichtbaar, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande. De grootte bouwt zich af naar de prominente plek waar de vrijstaande hoekwoning zich oriënteert op de Brink. De noordgrens bestaat uit vrijstaande woningen waarvan de tuinzijde zicht heeft op het landelijk gebied en grenst aan water. Om de gewenste kwaliteit van deze zijde te kunnen borgen zijn de randvoorwaarden opgenomen voor deze erfgrenzen in de vorm van profielen (pagina 40-41).

Langs de randen van het deelgebied zijn de daken terughoudend in kleur: leizwart of riet. Daarbinnen kan een afwisseling met natuurrode pannen voor meer variatie zorgen.




**Woningtypes 73** stuks

- 22 vrijstaande woning
- 6 twee-onder-een-kap woning
- 45 rijwoning

ZONERINGEN





Bebouwingszone

-  A dorpsrand
-  B binnengebied
-  C prominente locatie

KAPKLEUR



Kapkleur

-  rand - leizwart of riet
-  midden - leizwart of natuurrood

2.2 Criteria beeldkwaliteit vrijstaande woningen



Verbijzonderingen

ONDERDEEL ZONE SPECIFIEKE CRITERIA

ARCHITECTUUR	expressie	A	• landelijke dorpswoningen of schuurwoning.
		B,C	• statige dorpswoning of schuurwoning.
	volume en vorm	A	• heldere hoofdvorm met zadeldak - lage goothoogte - minimaal 1 verbijzondering of schuurwoning.
		B,C	• heldere hoofdvorm met zadeldak of mansarddak - minimaal 1 verbijzondering of schuurwoning.
	ontwerp	A,B,C	• alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landelijke dorps sfeer, bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	A,B,C	• aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan of in het zicht vanaf de openbare ruimte zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het geheel (met name bij hoekwoningen); • aanbouwen zijn terughoudend in kleur;
	verbijzonderingen	A,B,C	De vrijstaande woningen (m.u.v. schuurwoningen) hebben minimaal 1 verbijzondering in de vorm van: <ul style="list-style-type: none"> • twee verschillende dakvormen (b.v. langs- en dwarsdak) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel; • een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meerzijdig georiënteerde woning (alleen B,C); • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt.
DAK	detaillering	A,B,C	• overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansarddak); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm;

VERBIJZONDERINGEN VRIJSTAANDE WONINGEN



Twee verschillende kapvormen met lage en hoge gootlijn, wat in combinatie met kleurverschil in de gevel en materiaalverschil in het dak de compositie van het gehele volume versterkt.



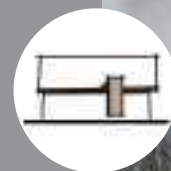
Door toepassing van verschillende materialen ontstaat er een diepteverschil in de gevel (Meppel)



Het materiaal van het dak loopt door in de gevel. De garage is mee-ontworpen en versterkt het gehele volume.



Een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een woning met een meerzijdige oriëntatie.



De gootlijn wordt doorbroken door een verticaal element wat er doorheen steekt (Oldenzaal)



ONDERDEEL ZONE SPECIFIEKE CRITERIA

ONDERDEEL	ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
GEVEL	compositie	A,B,C • de gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING	gevel	A, B, C • overwegend metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranjerood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd) of hout: RAL 8019 of naturel; Schuurwoningen donkere kleurstelling, overwegend hout of gelijkwaardig; ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren. B,C • tevens: • stuc-of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen); •
	gevel indeling	A,B,C • gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen;
	kapkleur - rand (zie pagina 11)	A,B,C • pannen: leizwart; • riet: naturel. • lei: zwart of gepatineerd.
	kapkleur -midden (zie pagina 11)	A,B,C • pannen: leizwart of natuurrood.
	kozijnen	A,B,C • hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur); bij B en C zijn draaiende delen in zandgeel RAL 1002 ook mogelijk.
	dakrand, boeien, luifels	A,B,C • hout of hout ogend; kleur roomwit RAL 9001; • Erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
	dakopbouwen / doorvoeren	A,B,C • doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur; • uitwendig geplaatste technische (dak)installaties - zoals warmtepompen - zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
	detaillering	A,B,C • ingetogen en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

SCHUURWONINGEN



architect: Onix



architect: Kwint architecten



architect: 01-architecten



architect: Workshop architecten



Schuurwoningen kenmerken zich door een heldere hoofdvorm zonder aanbouwen. Schuurwoningen staan vrij in het landschap met een eenvoudige tuin. De gevels hebben een abstracte gevelindeling met een donkere kleurstelling.

Het dak heeft een dominante vorm met een lage gootlijn. Behalve pannen of riet kan ook hout of zink in een donkere kleurstelling worden toegepast. Openingen in het dak in aantal beperken. Het dak en de gevel hebben een sterke relatie. De detaillering is eenvoudig.

architect: Schipperdouwesarchitectuur

2.3 Criteria beeldkwaliteit 2/1 kap woning



Verbijzonderingen

2.3 twee-onder-één-kap woning

ONDERDEEL ZONE SPECIFIEKE CRITERIA

ARCHITECTUUR	expressie	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • statige dorpswoning.
	volume en vorm	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • heldere hoofdvorm; • Een cluster van 2 woningen is niet symmetrisch; • Heldere hoofdvorm met zadelpak of mansardekap - minimaal 1 verbijzondering.
	ontwerp	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landschappelijk dorps sfeer bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan of in het zicht vanaf de openbare ruimte zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het geheel (met name bij hoekwoningen); • aanbouwen zijn terughoudend in kleur;
	verbijzonderingen	C	<p>De twee-onder-één-kap woningen hebben minimaal één verbijzondering in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • twee verschillende kapvormen (b.v. langs- en dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel; • een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meerzijdig georiënteerde woning; • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt.
DAK	detaillering	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm.
	compositie	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • de gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
GEVEL	gevel	B,C	<ul style="list-style-type: none"> • metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranje-rood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd); • hout: RAL 8019 of naturel; • stuc- of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen); • ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren;

VERBIJZONDERINGEN TWEE ONDER ÉÉN KAPWONINGEN



Twee verschillende kapvormen versterkt door diepteverschil in de gevel.



Duidelijk diepteverschil in de gevel versterkt door verschil in materiaal.



Het materiaal van het dak loopt voor een deel door in de gevel.



Verspringing van de gootlijn van één laagsenaar twee laagse woning.



Verticaal element wat de goot doorbreekt.



Zadelkap met voorkeur voor deels lage gootlijn.

ONDERDEEL ZONE SPECIFIEKE CRITERIA

MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING

gevel indeling	B,C	<ul style="list-style-type: none"> gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen met een onderscheid per verdieping;
kapkleur - rand (zie pagina 11)	B,C	<ul style="list-style-type: none"> pannen: leizwart; riet: naturel; lei: zwart of gepatineerd.
kapkleur -midden (zie pagina 11)	B,C	<ul style="list-style-type: none"> pannen: leizwart of natuurrood.
kozijnen	B,C	<ul style="list-style-type: none"> hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur); draaiende delen in zandgeel RAL 1002 zijn ook mogelijk.
dakrand, boeien, luifels	B,C	<ul style="list-style-type: none"> hout of hout ogend, kleur roomwit RAL 9001; erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
dakopbouwen / doorvoeren	B,C	<ul style="list-style-type: none"> doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur; uitwendig geplaatste technische (dak)installaties zoals warmtepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
detaillering	B,C	<ul style="list-style-type: none"> ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

2.4 Criteria beeldkwaliteit rijwoning / rug-aan-rug woning



Een plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteververschil in de gevel.



Verbijzonderingen

ONDERDEEL ZONE SPECIFIEKE CRITERIA

ARCHITECTUUR	expressie	B • cluster van ingetogen dorpswoningen of schuurwoningen.
	volume en vorm	B • heldere hoofdvorm met langskap - zadelpak of mansardekap; • minimaal 1 verbijzondering waar aangegeven; • een cluster is niet symmetrisch; • een cluster bestaat uit maximaal 7 aaneengesloten woningen.
	ontwerp	B • alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • eenheid maken door de - in een straat - tegenovergelegen woningen 'familie' te laten zijn van de architectonische expressie*; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landschappelijk dorpse sfeer bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	B • aanbouwen grenzend aan - of in het zicht vanaf - de openbare ruimte zijn mee-ontworpen, versterken de compositie van het geheel, en zijn terughoudend in kleur.
	verbijzonderingen	B Ter plaatse van de rode lijnen in het overzicht op pagina 30 een verbijzondering in de vorm van: • een plaatselijk afwijkende kapvorm (b.v. dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel. • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt;
DAK	detaillering	B • overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm;
GEVEL	compositie	B • De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

* rekening houden met reeds ingediende plannen die in behandeling zijn in vooroverleg/aanvraag

2.4 rijwoning / rug-aan-rug woning

	ONDEREEL	ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING	gevel	B	<ul style="list-style-type: none">• metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranje-rood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd);• hout: RAL 8019 of naturel;• stuc-of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen);• ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren.
	gevel indeling	B	<ul style="list-style-type: none">• gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen.
	kapkleur -midden (zie pagina 11)	B	<ul style="list-style-type: none">• pannen: leizwart of natuurrood.
	kozijnen	B	<ul style="list-style-type: none">• hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur);• draaiende delen in zandgeel RAL 1002 zijn ook mogelijk.
	dakrand, boeien, luifels	B	<ul style="list-style-type: none">• hout of hout ogend;• kleur roomwit RAL 9001;• Erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
	dakopbouwen / doorvoeren	B	<ul style="list-style-type: none">• doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur;• uitwendig geplaatste technische (dak)installaties zoals warmtepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
	detaillering	B	<ul style="list-style-type: none">• Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

VERBIJZONDERINGEN RIJWONINGEN

Sterke verbijzondering is een sprong in het bouwblok versterkt door verschil in materiaal in de topgevel in samenhang met het materiaal onder de gootlijn en t.p.v. de borstweringen. (Stadshagen Zwolle)



Sterke verbijzondering is een rijwoningen met plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteverschil in de gevel. Luifel en boeiboord hebben een slank aanzicht en zijn in samenhang ontworpen.



Subtiel verbijzondering is donker hout in langsgewel en kopgevel, contrasterend met rood metselwerk, versterkt het landelijke karakter van de woningen. (1e fase Westerbouwlanden)



Een sterke verbijzondering waar een deel van de kap doorloopt in de gevel (2e fase Westerbouwlanden).

Een subtiel verbijzondering waar in de kopgevel met contrasterend metselwerk accenten worden gemaakt.

2.5 Materiaalgebruik

Het materiaal- en kleurgebruik is bij de verschillende woningtypes in paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 omschreven. In de eerste fase van Westerbouwlanden is een pallet van metselwerk en dakpannen voorgeschreven. De tweede fase bouwt daarop voort. Het fabrikaat wordt niet bindend voorgeschreven, alternatieven moeten wel gelijkwaardig zijn in kleurnuance. Om dat te kunnen beoordelen moeten alternatieve stenen en dakpannen goed gedocumenteerd (indien nodig met monsters) worden voorgelegd.



Rode of zwarte pan en / of riet:



Dakpannen kunnen ook vlak worden uitgevoerd;
Referentie Wienerberger type Actua 10 LT, leikleur of natuurrood.

Voorbeeld van alternatieve natuurlijke materialen in natuurlijke kleuren;
keramische gevelbekleding



Voorbeeld van toepassing afwijkende materialen met natuurlijke kleuren;



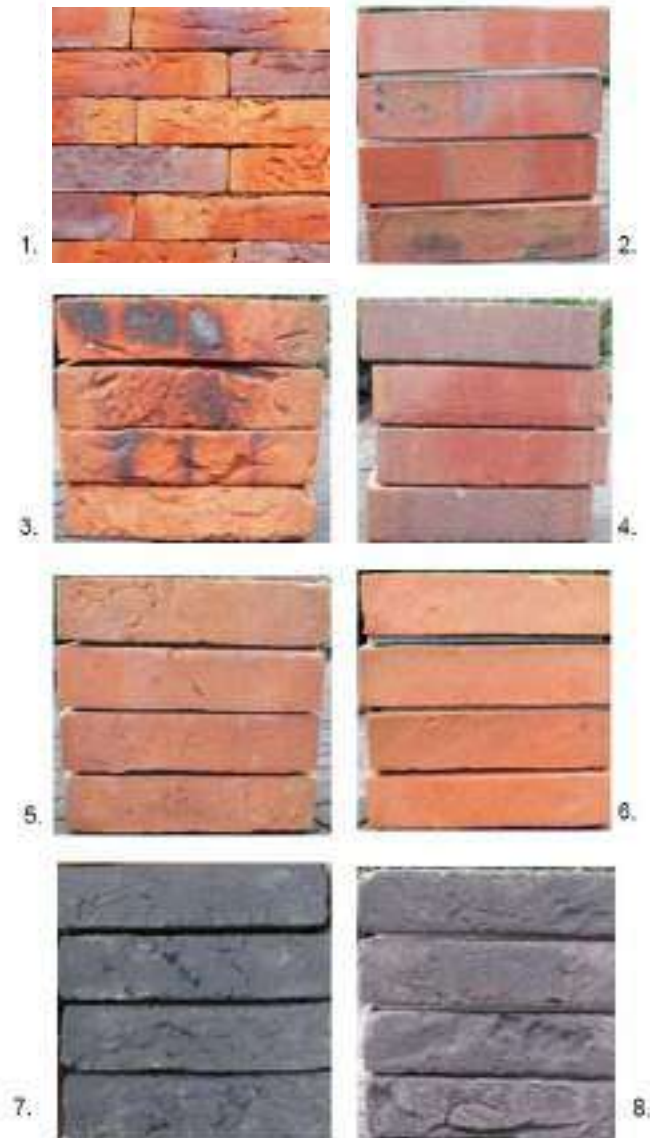
2.5 materiaalgebruik



Donkere houten geveldelen

Metselwerk

1. Caprice baksteen, Stromboli of Nabro
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



3 Erfscheidungen

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 voortuinen gaat het om groene hagen of een hekje gecombineerd met beplanting. Voor de hagen en beplanting worden streekeigen soorten toegepast. Helemaal betegelde voortuinen zonder groen passen niet in de landelijke dorps sfeer van de wijk. De hoekkavels vragen extra aandacht in de totstandkoming van een zorgvuldige groene erfafscheiding. Het principe is dat de buitenkant groene beplanting is met indien gewenst aan de binnenkant een transparante afscheiding. Het type erfafscheiding staat aangegeven in de plattegrond hiernaast.

De erfafscheidingen hebben een groen en informeel karakter. Transparante afscheidingen achter de beplanting zijn gemaakt van duurzame materialen (geen beton, golfplaat of gesloten houten schuttingen) en hebben een informeel karakter en terughoudende kleuren.

Wanneer de erfafscheiding is afgestemd met de architectuur van de woning zijn andere uitvoeringen mogelijk. Voorwaarde is dat een integraal plan voor de erfafscheiding in samenhang met de woning voorgelegd wordt ter goedkeuring.

De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De hagen als erfafscheiding worden door de eigenaar aangebracht. De instandhouding en het onderhoud is ook voor de eigenaar.

Bij de aanvraag moet een principe van de erfafscheiding zijn aangegeven.





ERFGRENS HAGEN



Voorbeelden van groene erfafscheidingen

ERFGRENS OEVER



Ongewenste voorbeelden van hoge kadewand over de hele kavelbreedte. Dit is maximaal 1/2 van de kavelbreedte toegestaan (1e fase Westerbouwlanden)



Gewenst voorbeeld van verlaagde kadewand over de hele kavelbreedte (1e fase Westerbouwlanden).

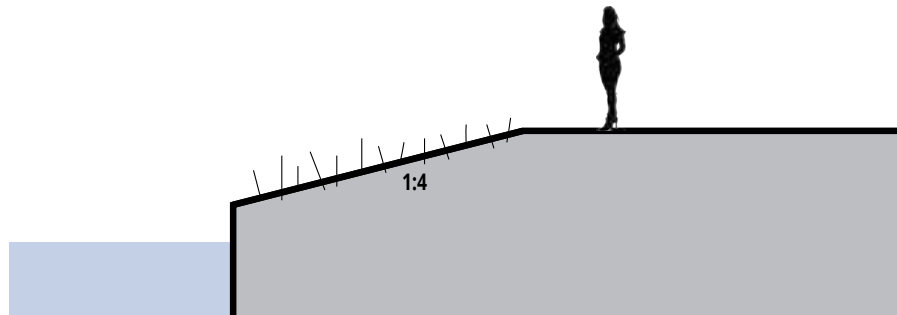


Gewenst voorbeeld van groen talud 1: 4 (2e fase Westerbouwlanden).



Ongewenst rommelige aanblik (1e fase Westerbouwlanden).

erfgrens oever



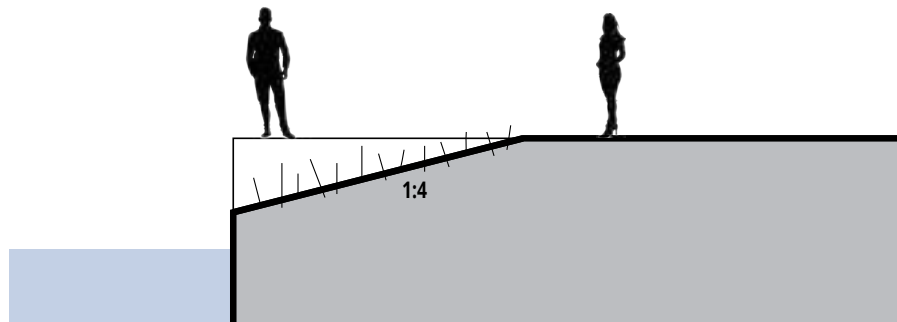
profiel 1

de waterkant is groen talud



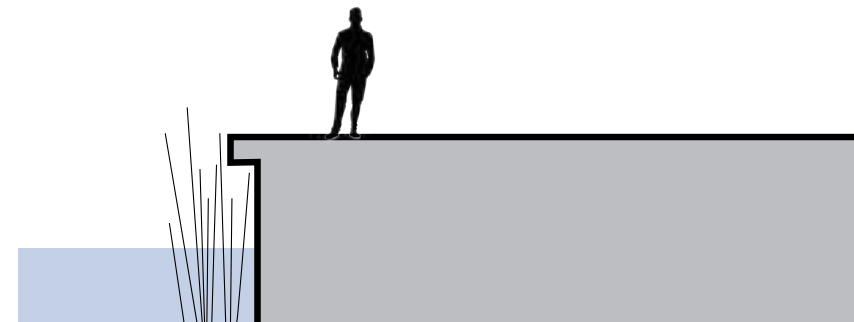
profiel 2

de waterkant is laag terras



profiel 3

maximaal 1/2 van de waterkant vormt een hoge keerwand in groen talud



profiel bijzonder

op enkele aangegeven bijzondere plekken mag een hoge keerwand mits ervoor beplanting is aangebracht

In de achtertuinen die grenzen aan het water gaat het om een groene oever of een verlaagd terras. Een hoog terras mag maximaal op 1/2 van de kavelbreedte toegepast worden. Mits het een bijzonder profiel betreft (een kleine kavelbreedte langs het water) waar wel een verhoogd terras is toegestaan als de hoogte voorzien wordt van oeverbeplanting. De instandhouding en het onderhoud is voor de eigenaar.

Bij alle profielen dienen de toekomstige eigenaren in overleg te treden met en een vergunning aan te vragen bij het waterschap. Dit omdat er werkzaamheden worden uitgevoerd in/nabij een hoofdwatgang.

Bij de aanvraag moet een principe van de oever zijn aangegeven.

DIVERSE INRICHTINGS ELEMENTEN



Te plaatsen trafohuisjes zijn donker van kleur waardoor ze minder opvallen



trafo deelgebied 2



doorlopende groenstroken met wadi's voorzien van hoge kruidige beplanting ter plaatse van de trafohuisjes



trafo deelgebied 3

4 Energetisch duurzaam & natuurinclusief

De tweede fase van Westerbouwlanden-Noord wordt een duurzame wijk die wat energievoorziening betreft op de toekomst is gericht, zonder gas. Dit zal zichtbaar zijn in de woningen, met name door de plaatsing van zonnepanelen. De uitdaging is om dit in samenhang met de dakvorm en met het integreren van de zonnepanelen in het dakvlak te doen.

Criteria:

De plaatsing van zonnepanelen is vergunningsvrij. Het verdient aanbeveling om bij het bepalen van de hoofdvorm rekening te houden met de plaatsing van panelen.

Plaatsing in een rechthoekig blok met voldoende afstand tot de randen van het dak en de nok. Zwarte panelen zonder aluminium randen of raster en in een vlak van zwarte dakpannen zijn minder zichtbaar.



uitwendig geplaatste technische (dak) installaties zoals warmtepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).

Natuurinclusief bouwen



Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Westerbouwlanden-Noord biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groene zones die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt. De nieuwe woningen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterloop aan de noordzijde en de oevers langs het water kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Toolbox

De toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. U kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen. Iedereen die betrokken is bij het initiatief, het ontwerp en de bouw van woningen in Westerbouwlanden-Noor wordt uitgedaagd om bij te dragen tot meer biodiversiteit in de buurt. Er is veel mogelijk en de informatie is beschikbaar. Aan de slag met natuurinclusief bouwen.

[Bouw natuurinclusief, informatie en inspiratie op maat](#)
[Handleiding Checklist Groen Bouwen](#)

Bijlage 30 Beeldkwaliteitsplan woningbouw noordzijde Wieken



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



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

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

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - lpg

Functieaanduidingen

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

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

Figuren

gevellijn

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
RUIMTELIJKE ORDENING**

030 4216606 | info@witpaard.nl | www.witpaard.nl

opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

betroft

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

datum

28 april 2020

status

Ontwerp

schaal

1:1000

ID plan

NL.IMRO.148.

project nummer

0148.038

getekend

gj (kc)

bladnummer

1/1

datum ondergrond

BGT & BRK 2 april 2020

WITPAARD

bestemmingsplan woningbouw noordzijde Wijken te Nieuwleusen.

Inleiding



De bouwlocatie ten oosten van de Backxlaan



De bouwlocatie ten noorden van de Backxlaan

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

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

Het BKP is een supplement van de welstandsnota. Het ligt in de verwachting dat in opdracht van Woonstichting Vechthorst te Nieuwleusen 20 grondgebonden kleine woningen en 22 appartementen in de sociale huur sfeer gerealiseerd worden.

Voor dit BKP is de gemeentelijke welstandsnota van toepassing.





Burgemeester Backxlaan



De locatie met tankstation Oosterveen op de achtergrond.

De locatie

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

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



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

Stedenbouwkundige structuur



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



Woningen aan de burgemeester Backxlaan

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

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



Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

Beeldkwaliteitsplan

Er heeft een inloop- voorlichtingsavond plaatsgevonden in de Spil.

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

Uitstraling/architectuur

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

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

Duurzaamheid

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

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



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

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

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

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

hoofdwatgang. Hierdoor ontstaat een uitdagende en avontuurlijke terrein inrichting.

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



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



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



Een gevarieerd rijk gevelbeeld.





Sober en kleinschalig.



Heldere detaillering, maar te grootschalig.

Grondgebonden woningen

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

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

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

De beide koppen aan de Backxlaan krijgen een vormgegeven verbijzondering.

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

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

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

appartementen

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

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

Het materiaal gebruik is sober met baksteen en duidelijke details.

Daarmede een herkenbaar ensemble vormend met de woningen,..

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

Ieder appartement heeft op de begane grond een eigen berging.

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

Elk appartement heeft een eigen berging op de begane grond.

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

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



Vormgegeven overgang van semi-openbare naar openbare buitenruimte.



Een heldere hoofdvorm.



Een gemeenschappelijk gebruik van een openbare binnentuin.





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



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



bergingen bij entree zijn onderdeel van de vormgeving





integratie pv panelen in het dak.



Eerlijke architectuur.



De mogelijke baksteen kleuren.

Totaal beeld

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

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

Spelregels

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

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

Organisatie

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

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

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

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

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

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



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



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



Een speelplek



Een moestuin



Heggen en bomen als overgang tussen prive en openbaar





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



Parkeren in een groen structuur



Vaste zitmuurtjes



Nestelstenen, bevorderen van biodiversiteit

Planessenties

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

Bijlage 31 Beeldkwaliteitsplan Woon-werklocatie Kampmansweg

Beeldkwaliteitsplan Woon- en werklocatie Hardal



December 2012

INHOUD

1. Intro	4
2. Planomschrijving	6
3. De toetsingscriteria	8
Criteria	9
Criteria	10
Materialisering	11
Referentiebeelden	12

I. Intro

Aan de oostzijde van Dalfsen tussen Oosterdalfsen en het buitengebied wordt een perceel ontwikkeld tot een woon- werklocatie. Op dit perceel worden 15 kavels gerealiseerd, waarvan negen de bestemming wonen en werken krijgen en zes alleen bedrijvigheid.

Omdat de bovengenoemde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het huidige welstandsbeleid en de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan het plan, is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld.

Overzichtsfoto van het plangebied



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 redelijke wijze van welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Deze beoordeling gebeurt aan de hand van de gebiedscriteria door de plaatselijk ingestelde welstandscommissie. Deze criteria staan alle vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wanneer, zoals in dit geval, de voorgestelde ontwikkeling 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.

1.2 De locatie

De woonwerklocatie bevindt zich in het oosten van Dalfsen aan de Kampmansweg. De huidige woonwerkzone aan de Kampmansweg wordt aan de oostzijde uitgebreid en sluit dan ook aan op de bestaande woningen aan de Kampmansweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg met aan de overzijde het boscomplex Slingerlaantje. Aan de oostzijde wordt het plangebied door het Luchiespad afgescheiden van een grasland. Dit gebied zal in de toekomst deel uitmaken van de nieuwe uitbreidingslocatie 'Oosterdalfsen'. Aan de zuidzijde ligt het industrieterrein van Dalfsen. Doordat de bedrijven op het industrieterrein een bepaalde hinderzone hebben is de keuze gemaakt om van het plangebied een woonwerkgebied te maken. Hierdoor hoeft er geen rekening te worden gehouden met de hinderzone.

Het gaat om een perceel van circa 27.500 m². De locatie waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, betreft de gronden die deel uitmaken van het bestem-

mingsplan woon- en werklocatie Kampmansweg.

1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor dit gebied omschreven. Daarnaast wordt uitgelegd wat de koppeling is met andere relevante documenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

In hoofdstuk 3 worden de toetsingscriteria beschreven. Hieraan worden, na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, de aanvraag omgevingsvergunning getoetst. De bebouwing en de nieuwe inrichting van het perceel zullen moeten voldoen aan de criteria die in dit hoofdstuk staan vermeld.



2. Planomschrijving

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Landschap

Het gebied is gelegen binnen het Vechtdal en wordt omzoomd met laanstructuren die tekenend zijn voor de gemeente Dalfsen.

Bebouwing & oriëntatie

De bebouwing in het plangebied zal refereren naar de bestaande bebouwing aan de Kampmansweg in westelijke richting en Welsummerweg en zal overwegend een landelijke uitstraling hebben. Hiermee zal het zich qua uitstraling voegen in de omgeving. De bedrijfswoningen hebben een dorps karakter/uitstraling, die eigentijds of klassiek kan zijn.

De noordelijke kavels zijn georiënteerd op de Kampmansweg.

De negen woonwerkkavels hebben het woonhuis met bijgebouw aan de voorzijde geplaatst, daarachter het bedrijfspand.

De zuidelijke zes kavels zijn georiënteerd op het bedrijventerrein aan De Vesting. De bebouwing zal ook hier aansluiten bij de bestaande bouw in deze straat. Om aan te sluiten op de bestaande bebouwing mogen bedrijfswoningen niet groter zijn dan 750 m³ en bijgebouwen maximaal 50 m². Tevens moeten deze objecten één geheel vormen (vervlochten massa). De kavel moet voor minimaal 25% bebouwd zijn.

Voor de de zes zuidelijke kavels geldt dat er minimaal 35% van de oppervlakte bebouwd moet zijn.

Per bedrijfspand is het mogelijk een branchegericht ontwerp in te dienen. Hierbij dient men rekening te houden met de bestaande richtlijnen van de kavels aan De Vesting en de Kampmansweg: Een zeer ingetogen vormgeving voor de over het algemeen eenvoudige bedrijfshallen voor bijvoorbeeld opslag of showroom, terughoudend kleurgebruik bij profielbeplating, baksteen of glas. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien wordt aangetoond dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit.

Groen

Langs de Kampmansweg zal extra aandacht uitgaan naar de overgang tussen openbaar en privé door het aanleggen van een (circa 10 meter breed) groenstrook. Deze wordt doorgetrokken in het plangebied ter begrenzing van de percelen. Voorwaarde is dat de strook over de gehele lengte van hetzelfde soort is en dat er een ongeveer gelijke hoogte is. Het perceel krijgt een groen en besloten karakter door het verharde oppervlak zo minimaal mogelijk te laten zijn en door de aanplant van solitaire bomen.

Ontsluiting & parkeren

De kavels worden vanaf de eigen opritten ontsloten op de Kampmansweg en De Vesting. Het parkeren gebeurt vrijwel geheel op eigen kavel. Ten behoeve van het bezoekersparkeren is het mogelijk dat er ook op het bedrijfsterrein wordt geparkeerd.

2.2 Koppeling met bestemmingsplan

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

*Verbeelding van bestaande bebouwing
aan de Kampmansweg*



3. De toetsingscriteria

Dit hoofdstuk vormt het werkelijke toetsingskader waaraan een bouwplan wordt getoetst op het gebied van de beeldkwaliteit. Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp kunnen toetsingscriteria worden opgesteld. Binnen het plangebied zelf en tussen het plangebied en zijn omgeving zal er sprake moeten zijn van samenhang in de bebouwing.

Daarnaast is de omgeving dusdanig van karakter dat per gebouw een zekere eigenheid van belang is.

Belangrijk is dan ook dat er tussen de bebouwing onderling sprake is van nuance verschillen in het gebruik van bijvoorbeeld detailleringen, de vormgeving en plaatsing van aan-, uit- en bijgebouwen (ten opzichte van het hoofdgebouw) en de erfinrichtingselementen zoals beplanting en verhardingen.

Het plangebied kent twee soorten bestemmingen:

- Wonen en werken
- Bedrijvigheid

Criteria



Algemeen:

Dorps, eigentijds en/of klassiek karakter

Flexibel

Oriëntatie & situering:

Op de Kampmansweg/ de Vesting georiënteerd.

Volgens het bestemmingsplan gesitueerd

Massa & hoofdvorm:

Samengestelde of op elkaar afgestemde volume's.

Verrijkingen als erkers en dakkapellen toegestaan.

Twee lagen met kap

Plat of met kap

Kampmansweg: Plat dak

De Vesting: Plat of kap

Branchegericht gevormd

Kapvorm & richting:

Nokrichting loopt parallel aan of staat haaks op de Kampmansweg

De nokrichting is gelijk aan de lengterichting van het gebouw

Gevels & detaillering:

De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd

Materiaalgebruik:

Overwegend baksteen met houtaccenten

Metselwerk uitvoeren in aardetinten: bruin/bonte, gesinterde baksteen.

Gevelplaten/baksteen/glas

Dakbedekking:

(Geglazuurde) dakpannen, riet en PV-panelen zijn mogelijk

Kleurstelling:

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.

Dakvlakken, indien hellend: antraciet.

Criteria



Algemeen:

Bij de bouwaanvraag dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd met hierop verhardingen, parkeerplaatsen, inritten en afscheidingen.

Reclamevoering:

Bij de bouwaanvraag dient een reclamevoeringsplan te worden overlegd.

Terughoudend en vrijstaand .

Maximale hoogte 1 meter.

Bij bedrijfskavels maximale hoogte 1 meter, binnen de gevel.

Groen/aanplanting:

Voor de erfgrans geldt dat over de gehele lengte 'groene' (beplante) erfafscheidingen aangelegd en gehandhaafd dient te worden, zoals houtwallen en/of hagen.

Kleur & materiaalgebruik:

Overwegend bonte, aarde kleurtinten

Terreininrichting:

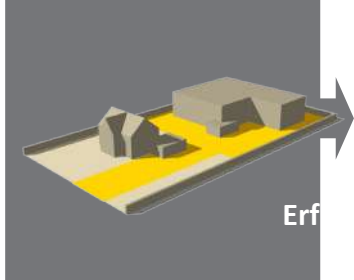
Maximaal twee afzonderlijke inritten.

Divers

Open en groen

Gras als grondbedekker tot aan de weg

Materialisering



Referentiebeelden



COLOFON

**Beeldkwaliteitsplan
Hardal
Kampmansweg, Dalfsen**

0148004

In opdracht van:
Hardal

Projectteam:



WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl

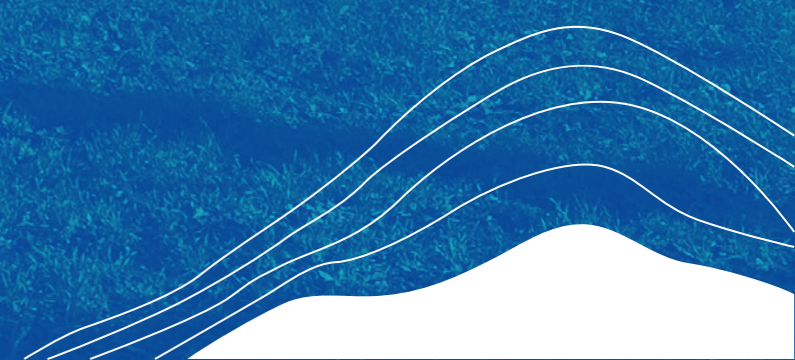
Bijlage 32 Beeldkwaliteitsplan De Koele II

HOONHORST - DE KOELE II

STEDENBOUWKUNDIG PLAN BEELDKWALITEITPLAN

DECEMBER 2024
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE DALFSEN
PROJECTNR 20211502

gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS





INHOUD

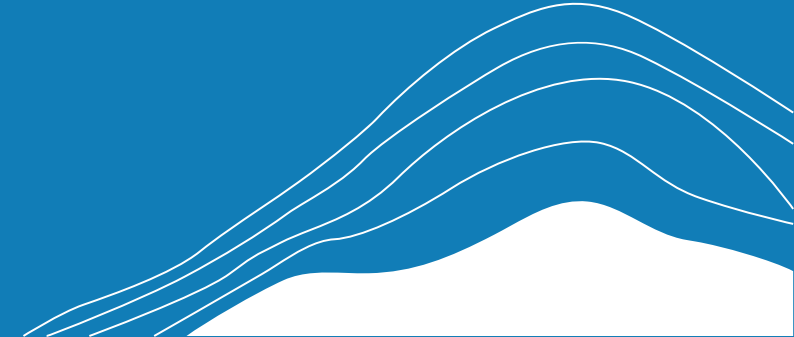
1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke analyse	7
3	Ruimtelijke uitgangspunten	20
4	Stedenbouwkundige schetsmodellen	23
5	Participatieproces	27
6	Stedenbouwkundig plan	31
7	Beeldkwaliteit	39

1 INLEIDING

De gemeente Dalfsen wil de kern Hoonhorst aan de westzijde uitbreiden met woningbouw. De vraag naar woningen is groot en het aanbod is door het afronden van de meest recente planmatige uitbreiding 'De Koele I' minimaal. Om te voorzien in de groeiende woningbehoefte wordt invulling gegeven aan de uitbreidingslocatie gelegen ten westen van De Koele I, genaamd De Koele II.

De dorpsuitbreiding is essentieel voor het behoud van de (jonge) bevolking in het dorp en daarmee de instandhouding van de voorzieningen en levendigheid van de kern als geheel. In dit stedenbouwkundig plan wordt in beeld gebracht op welke manier de uitbreiding van Hoonhorst wordt voorgesteld.

Als onderdeel van de toelichting van het stedenbouwkundig plan, is het ontwerp- en participatieproces beschreven in dit document. De ruimtelijke keuzes en gemaakte afwegingen zijn daarmee te herleiden en in beeld gebracht.



PLANGEBIED

Hoonhorst kenmerkt zich als compacte woonkern met enkele voorzieningen. De kern is aan de noord- en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. Hoonhorst kent 3 typische begrenzingen:

- aan de noordwestzijde de landschappelijk fraaie en waardevolle overgang naar de Emmer hooilanden;
- aan de noordoostzijde het bosgebied Berkenhorst;
- aan de zuidoostzijde het sportcomplex De Potkamp.

De kern heeft drie toegangswegen welke samen komen in het centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In het centrum bevinden zich enkele rijen aaneengesloten woningen. Aan de noordoostzijde van het dorp bevinden zich enkele landhuizen verscholen in het groen.

In de kern Hoonhorst is onder meer een basisschool, een kerk met begraafplaats, een café, een bibliotheek, een sportzaal en de gerestaureerde molen (Molen Fakkert) aanwezig. De inwoners van Hoonhorst zijn voor winkels aangewezen op de voorzieningen in Dalfsen of Zwolle. Aan de zuidoostzijde van Hoonhorst ligt het sportcomplex De Potkamp.

Het plangebied De Koele II grenst aan de zuidwestzijde van de bestaande dorpskern en is door middel van een stippellijn op de luchtfoto weergegeven.

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de meest recente planmatige dorpsuitbreiding, De Koele I. De noordzijde grenst aan een bestaande houtwal, die de achtertuinen van de woningen aan de Koelmanstraat begrenst. De overige randen van het plangebied sluiten aan op de omliggende agrarische percelen. Aan de westzijde wordt de aansluiting op de Marsweg mogelijk wordt gemaakt.

Plangebied
De Koele II

Koele

Esakkers

Koele

Marsweg

PLANGEBIED IN BEELD



Houtwal aan de noordzijde van het plangebied



Het plangebied gezien vanaf De Koele I



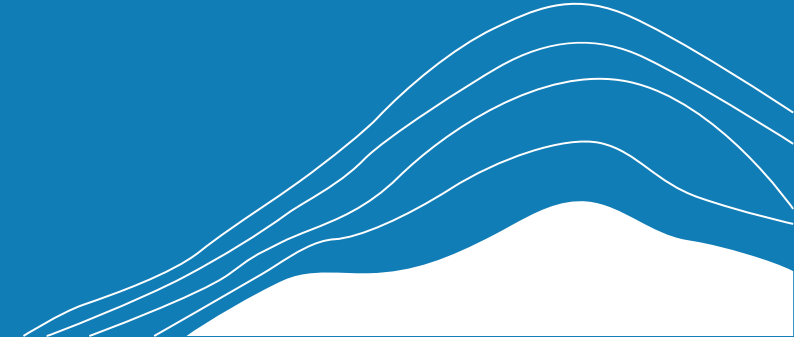
Het plangebied, met op de achtergrond De Koele I, gezien vanaf de Marsweg



Het plangebied gezien vanaf de Marsweg, ter plaatse van de toekomstige aansluiting richting plangebied

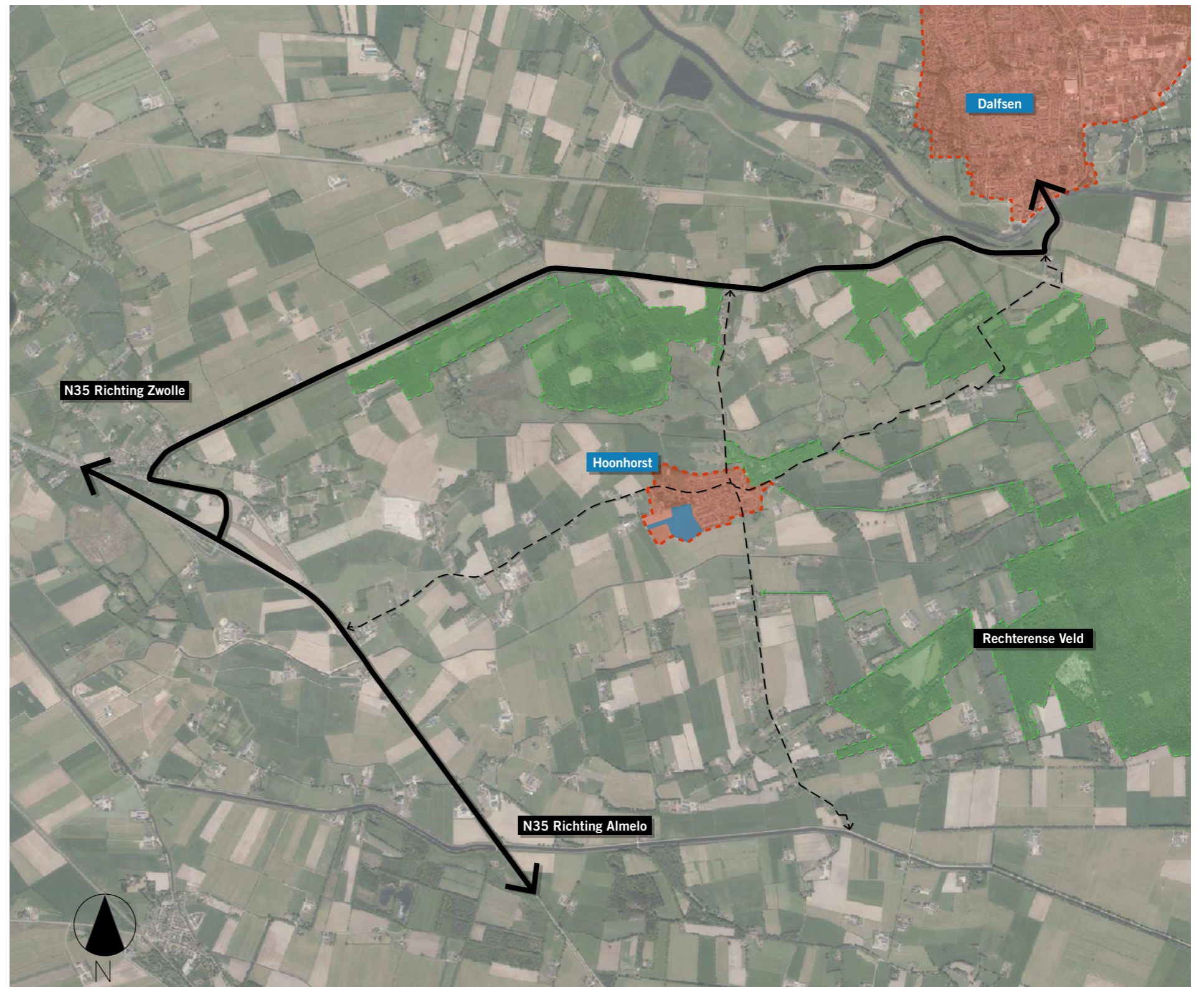
2 RUIMTELIJKE ANALYSE

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de cultuurhistorische elementen en hoe is de planlocatie gepositioneerd binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
 - Landschappelijke analyse van het plangebied in de directe context;
 - Stedenbouwkundige analyse van het plangebied in de directe context.
- 

LIGGING HOONHORST

Hoonhorst is een kleine kern met ruim 700 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, hemelsbreed op circa 9 kilometer van het centrum van Zwolle en 3 kilometer van Dalfsen. Op de afbeelding hiernaast is de ligging van het plangebied in Hoonhorst, in de context van de omgeving weergegeven.



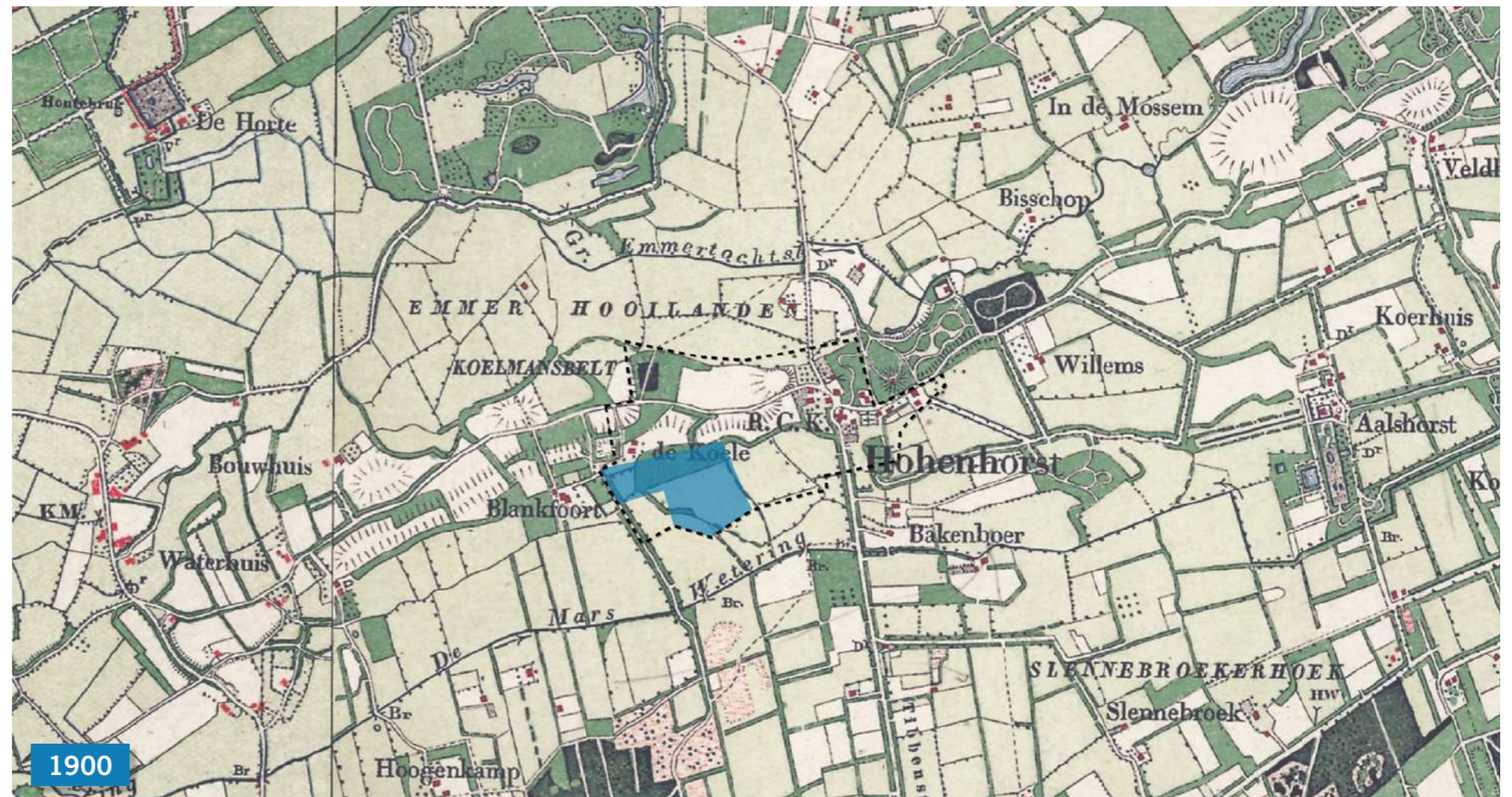
Ligging Hoonhorst

HISTORISCHE ANALYSE

De naam Hoonhorst wordt voor het eerst in 1369 vermeld. In het archiefboek van Rechteren is sprake van het erf "Hohenhorst". Hoonhorst ontstond rond 1750 wanneer de eerste kerk er komt. Voordien heette dit gebied Lenthe.

De huidige kern is rond de Rooms-Katholieke Kerk ontstaan, met later een bakkerij, een molenaar, een dorpscafé en enkele boerderijen waarvan er inmiddels al veel verdwenen zijn. De rest van het gebied is vooral agrarisch. Verspreid in het landschap zijn enkele boerderijen en landgoederen te vinden. Oude zandwegen, vechtarmrestanten, eschakkers en afwisselende bosgebieden herinneren nog aan het oude landschap rond Hoonhorst.

Op de kaart van rond 1900 zijn fraai de hoogteverschillen op de zandrug te zien. De zandrug verdichtte zich met bosschages. Hier zijn akkers te vinden. De gronden ten noorden en zuiden van de zandrug waren als weiden en hooilandgronden in gebruik. Ten oosten van Hoonhorst ontwikkelde zich het landgoed Berkenhorst met een parkachtig bos.

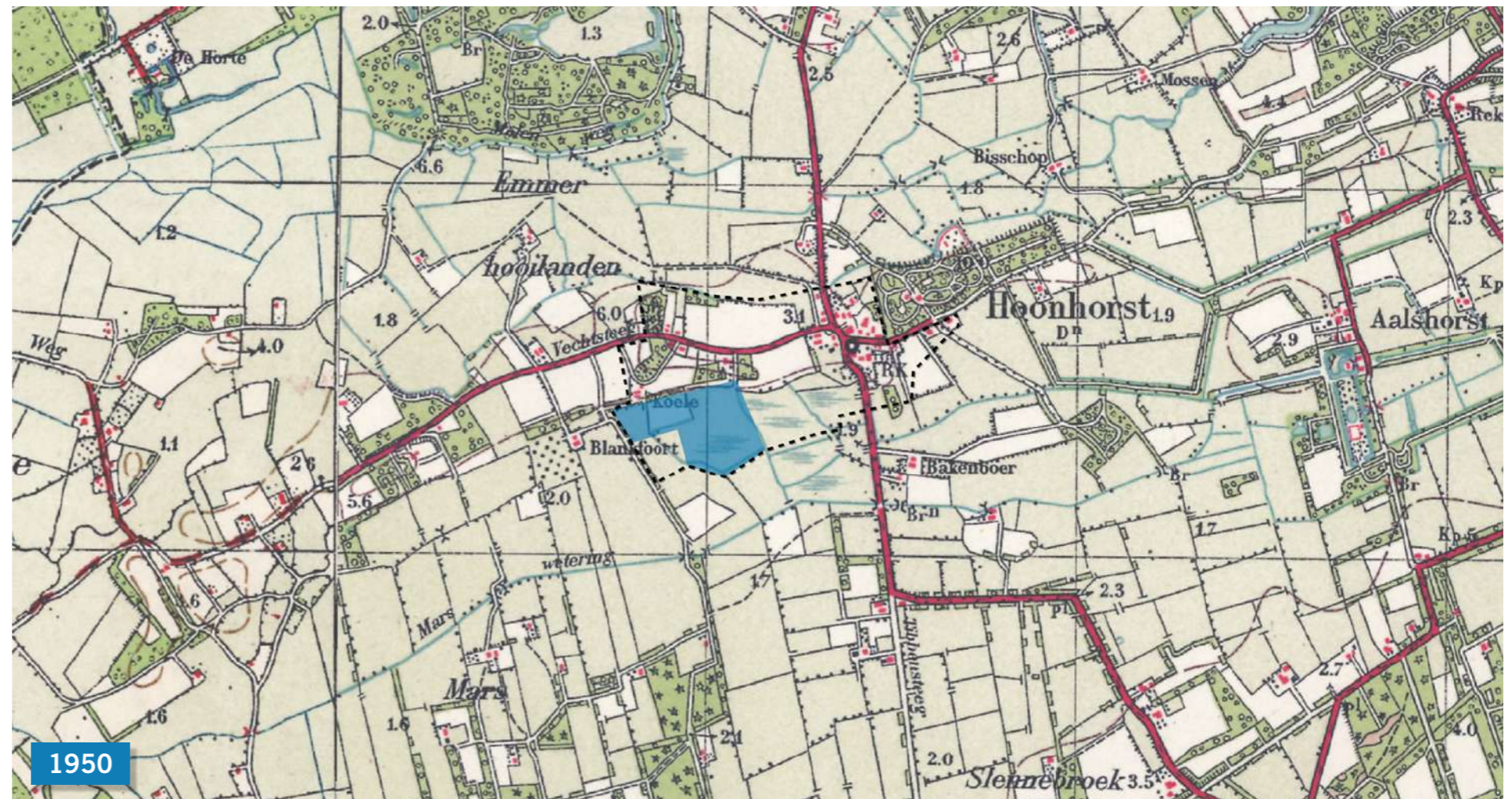


Topotijdreis kaarten.

HISTORISCHE ANALYSE

Op de kaart van rond 1950 is te zien dat de gronden van het plangebied als natte moerasachtige gronden zijn aangegeven.

Na 1950 ontwikkelde Hoonhorst zich langzaam tot een dorp met enkele nieuwe straten en buurten. De wijk De Koele I ontwikkelt zich vanaf 2010.

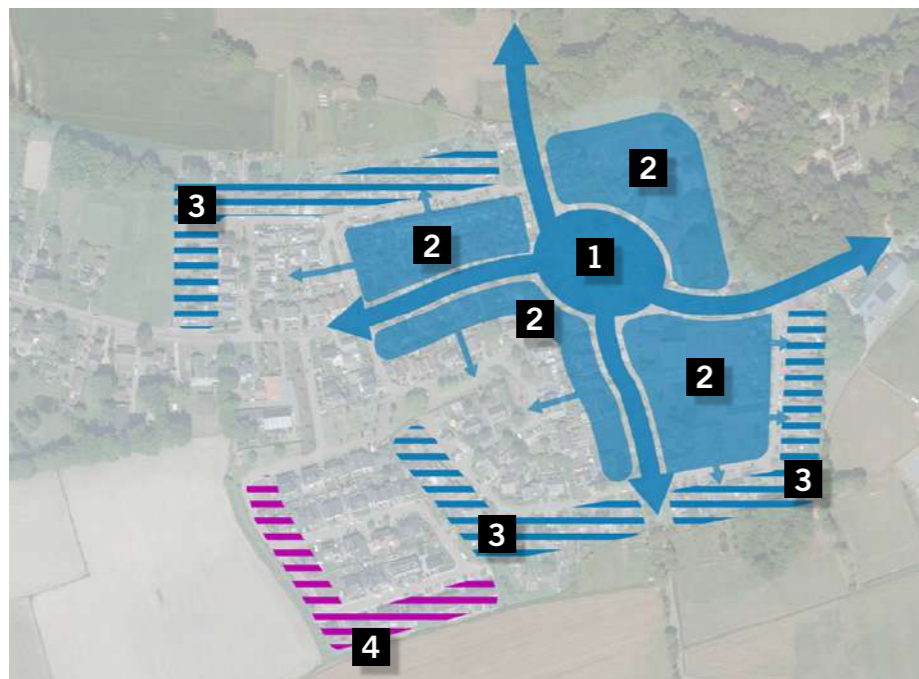


Topotijdreis kaarten.

ONTWIKKELING HOONHORST

Hoonhorst ontstond rond 1750 op de kruising van de Koelmanstraat en de Tibbensteeg. Hoonhorst heeft zich daarna lange tijd hoofdzakelijk langs de linten verdicht, en rondom de historische kern gestaag uitgebreid. Na de jaren '60 vonden de eerste planmatige dorpsuitbreidingen plaats en begon Hoonhorst achter de linten uit te breiden. Daarmee ontstond de dorpsrand zoals die nu herkenbaar is. Vanaf 2010 is Koele fase 1 gerealiseerd en zijn de dorpsranden wederom verder het landschap in komen te liggen. Met de realisatie van Koele fase 2 kan in de komende jaren de zuidwestelijke dorpsrand afgemaakt worden.

- | | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1. Historische uitbereiding rond kern en lint | 3. Uitbereiding achter de linten, nieuwe dorpsrand |
| 2. Uitbereiding langs lint | 4. Nieuwe dorpsrand 2000 |



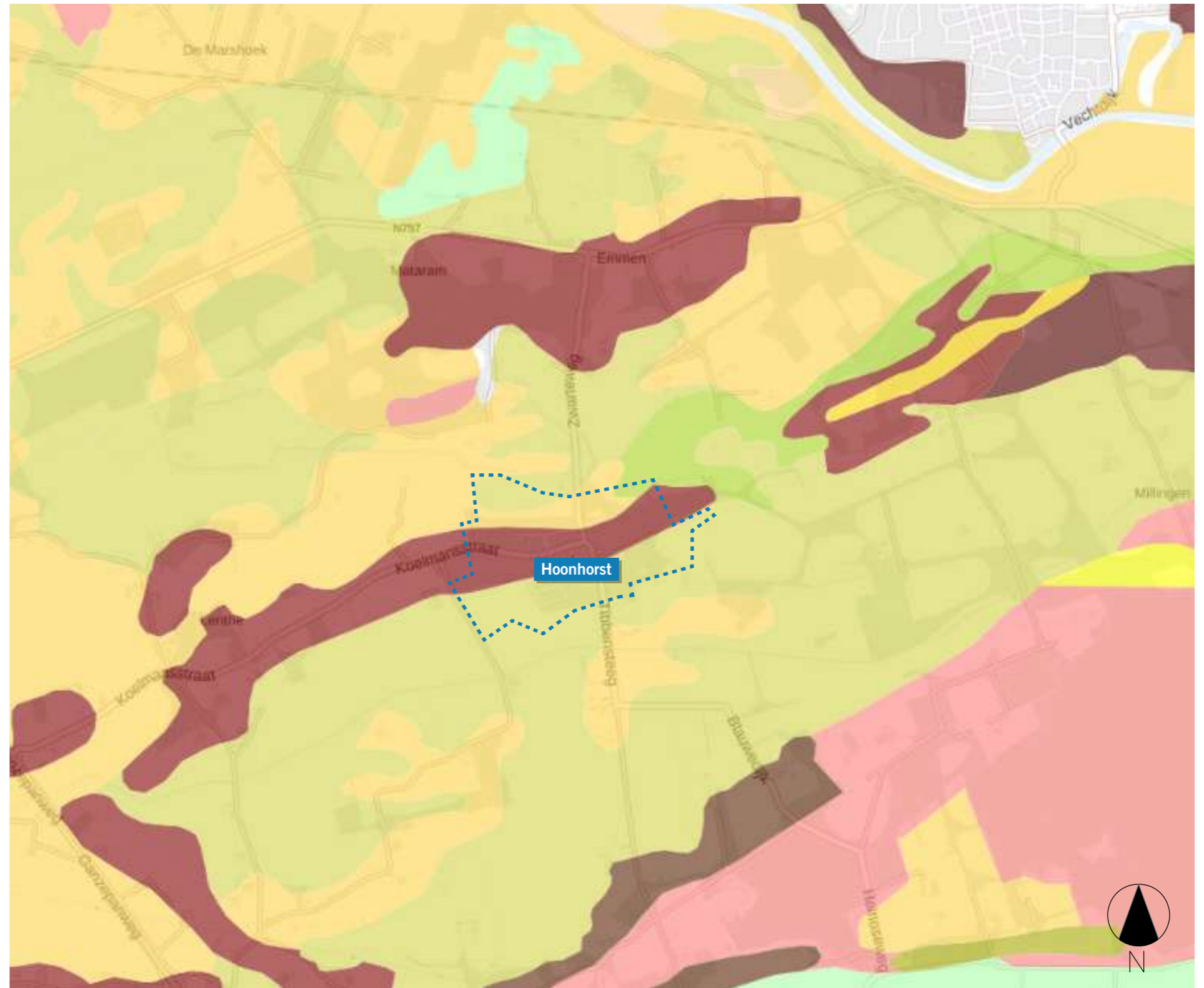
Ontwikkeling dorpsgrenzen.



Bouwjaren.

BODEM EN GEOMORFOLOGIE

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn de landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende uitgangspunten in beeld gebracht. Op de kern Hoonhorst is de natuurlijke laag "Dekzandvlakte" van toepassing. Daarvoor geldt de ambitie dat de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en de verschillen tussen nat en droog functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Deze hoogteverschillen zijn in en rondom het plangebied goed waarneembaar.



Bodemkaart geoloket.

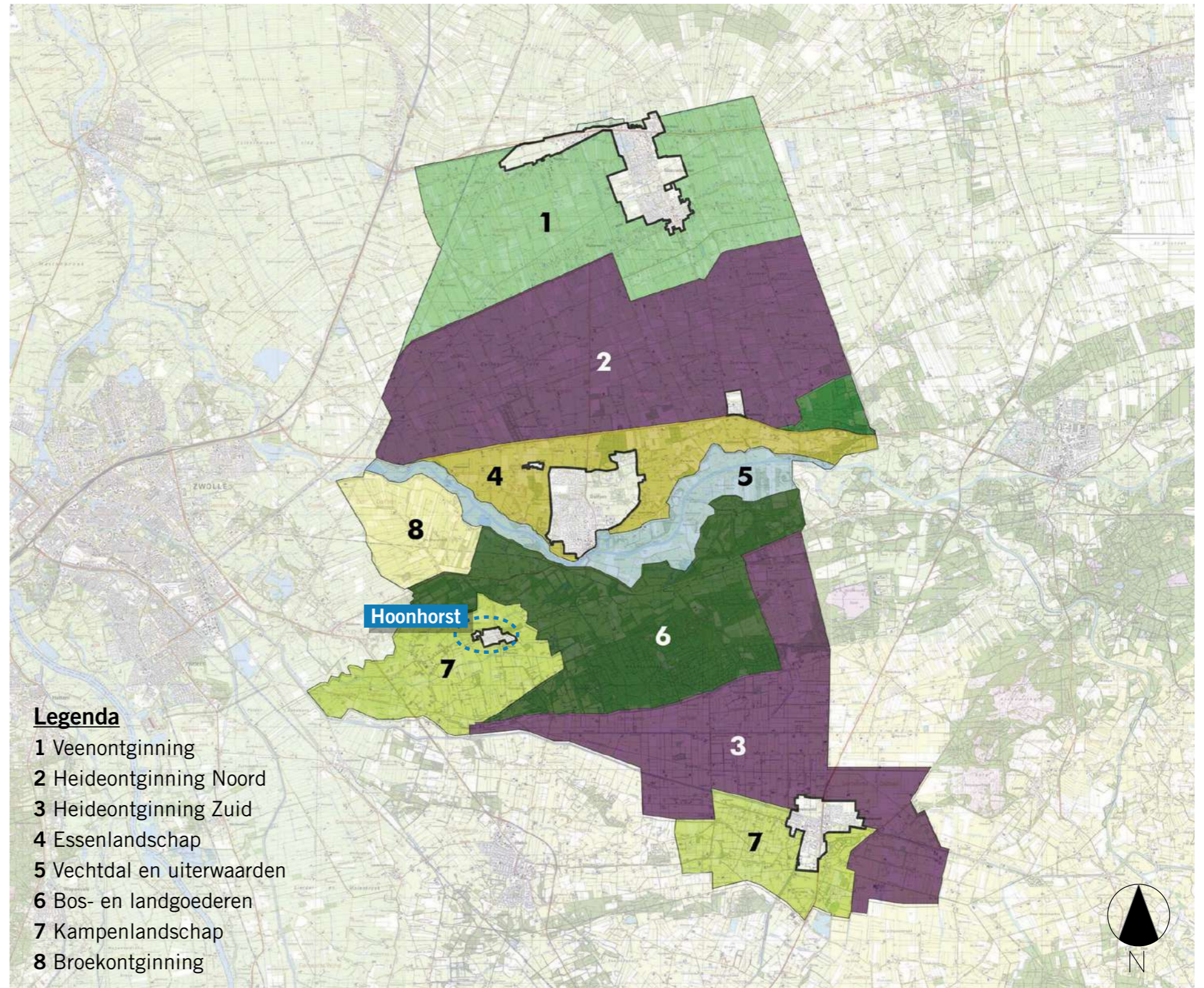
LANDSCHAPSTYPOLOGIE

Hoonhorst ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap is een afwisselend, oud landschap met veel monumentale boerderijen. Het kleinschalige, halfopen kampenlandschap kenmerkt zich door een onregelmatige blokverkaveling, de aanwezigheid van bosjes, houtwallen en – singels, laanbeplanting, boomgroepen op erven en solitaire bomen. Er zijn kronkelende wegen en zowel akkers als weilanden aanwezig.

Zowel ten noorden als ten zuiden van Hoonhorst lopen op enige afstand twee watergangen, die tevens van oost naar west lopen; ten noorden van Hoonhorst kronkelt de Oude Vecht, ten zuiden van het plangebied De Marswetering, een circa 5 meter brede, strakke watergang.

Wat verder weg lopen – ook in oostwest richting - onder Dalfsen De Vecht en ten zuiden het Overijsselsch kanaal. Qua bomen komen met name de eik en linde voor in het gebied, verder naar het zuiden toe de els en es.

Hoonhorst ligt op een zandrug, die van oost naar west loopt. In de loop der jaren is deze versterkt door het opbrengen van mest op de rug, waardoor een grote es is ontstaan. De es heeft ten noorden van het plangebied een steilrand die zichtbaar is vanuit het plangebied.



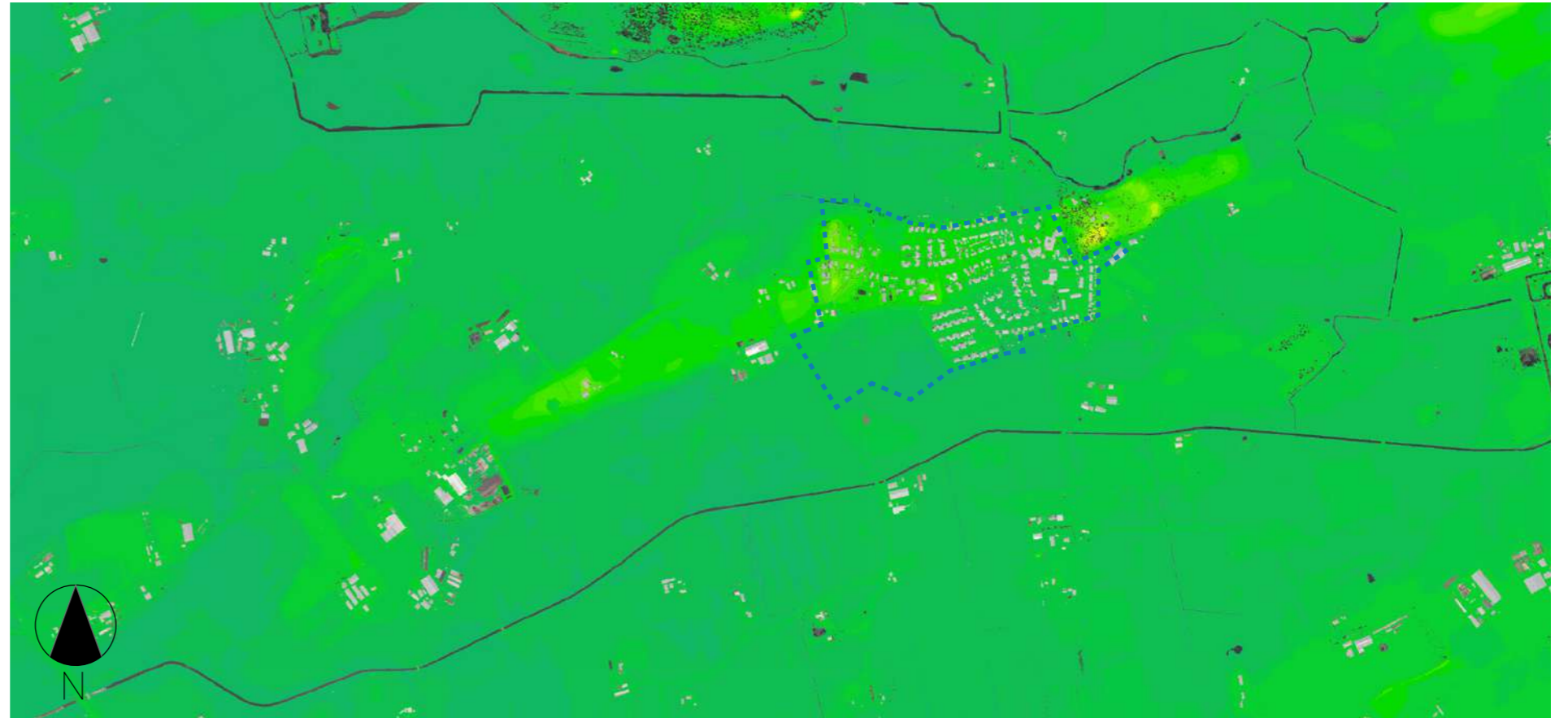
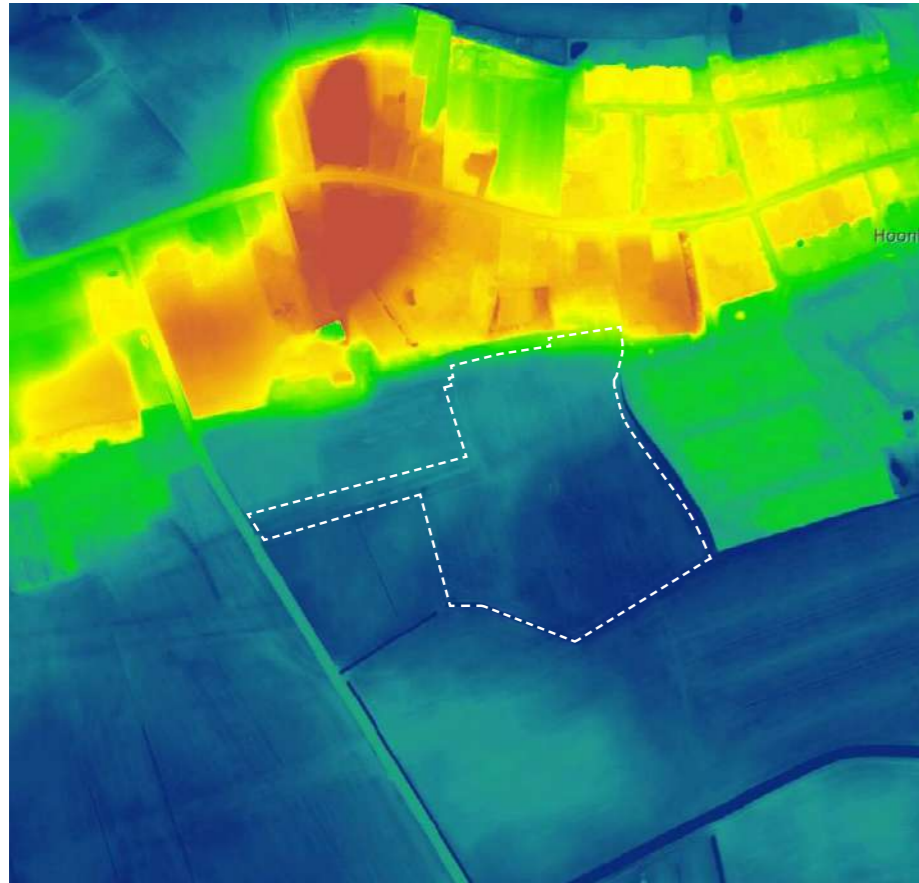
Landschapstypen Dalfsen.

HET KAMPENLANDSCHAP



Impressie van het Kampenlandschap rondom het plangebied.

HOOGTE



Hoonhorst ligt op een dekzandvlakte, het plangebied ligt op de laagste delen van dit landschap. Het plangebied ligt op c.a. 1,4+ m NAP tot c.a. 2,30+ NAP en loopt af van het hoger gelegen noorden naar het lager gelegen zuiden.

Hoogtekaarten AHN.



Hoogteprofiel A
x-as in kilometer
y-as in meter.



Hoogteprofiel B
x-as in kilometer
y-as in meter.

BEBOUWING



Impressie van de bebouwing in de omgeving.

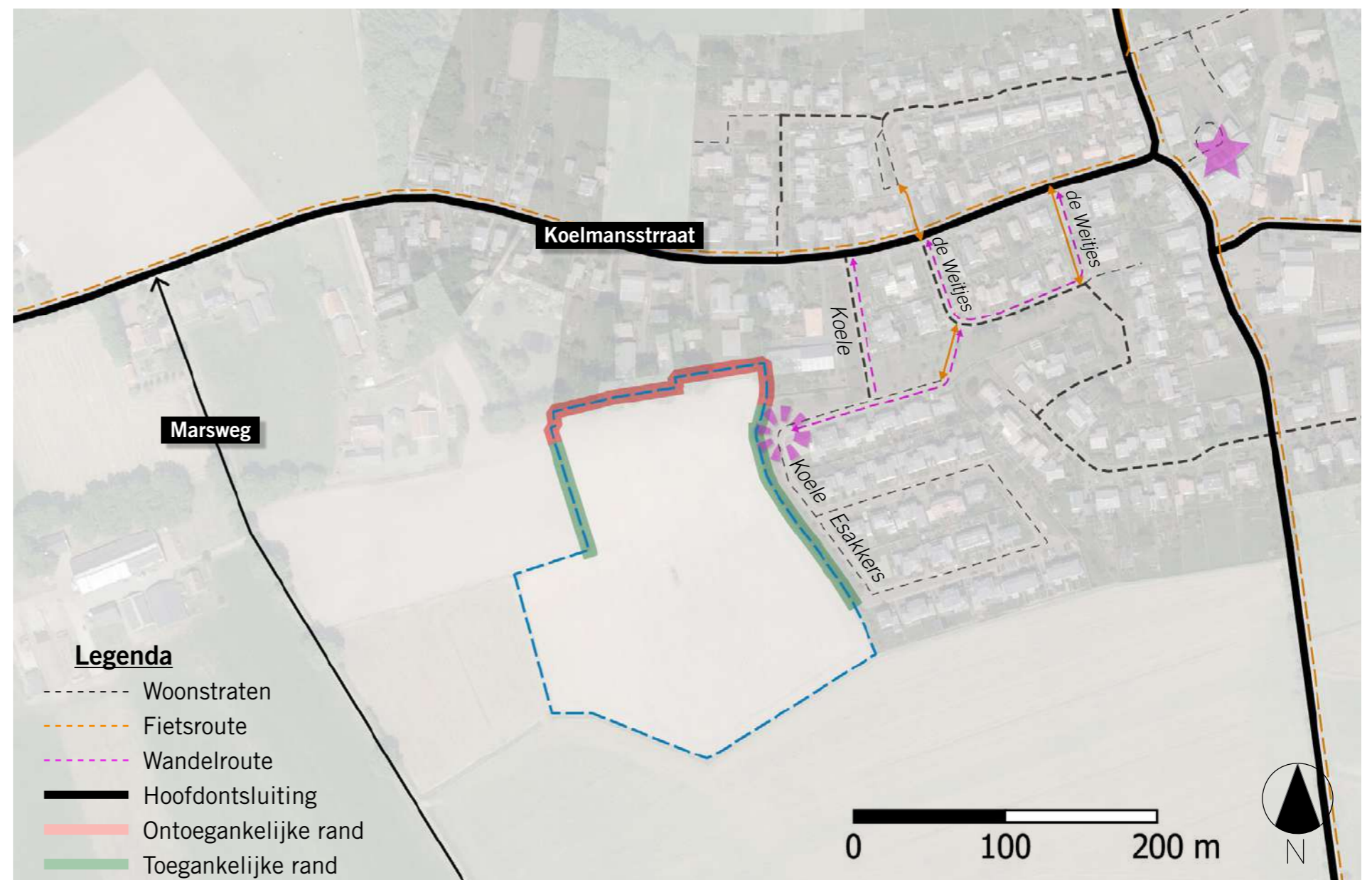
ONTSLUITING

Autoverkeer

De planlocatie kent directe ontsluitingsmogelijkheden aan de oostkant, indien aangesloten wordt op De Koele I. Aan de westkant ligt de kleinschalige Marsweg op enige afstand van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied liggen de woningen die zijn georiënteerd op de Koelmanstraat. De achtertuinen grenzen aan het plangebied, waardoor er geen directe verbinding met de Koelmanstraat mogelijk is. De Koele I wordt door één aansluiting op de Koelmanstraat ontsloten. De Koele en Esakkers sluiten niet aan op andere ontsluitingsstructuren en hebben daardoor meer de uitstraling van kleinschalige woonstraten.

Langzaam verkeer

De hoofdstructuur voor langzaam verkeer volgt de vier hoofdwegen. Fietsers delen hier de weg met autoverkeer en wandelaars hebben een gescheiden voetpad. De Koele en de Weitjes zorgen voor fijnmazigheid in langzaamverkeersstructuur. Deze straten verbinden de woonstraten met de dorpskern en zorgen voor een autoluwe verbinding. De Kerkstraat en Lage weide sluiten niet direct aan op deze structuur.



Ontsluitingsstructuren rond plangebied.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De bebouwing bepaalt in hoge mate de uitstraling van de dorpsrand. Woningen zijn met de rug naar het buitengebied georiënteerd. Alhoewel dit een sterke afronding van het dorp vormt, zorgen de achtertuinen aan het landschap voor een gelaagde overgang. Met de meest recente uitbreiding is echter de bebouwing verder het landschap in komen te liggen. Hier vormt de robuuste bebouwing een dicht front naar het landschap.

Woningen georiënteerd op de straat

De dorpsrand wordt vormgegeven door achterkanten en zijkanten en de tuinen van de woonkavels. De meest zuidelijke woningen van Koele 1 liggen buiten de laatste bouwlinie. De vergunningsvrije bebouwing die op de dorpsrand is ontstaan vormt een rommelige dorpsrand aan die zijde.

Bouwlijnen

De lintbebouwing volgt de organische lijnstructuur van de weg en kent een lagere dichtheid. De uitbreiding in de tweede lijn kent een strakkere vormtaal en kent een hogere dichtheid. De laatste uitbreidingen van de 21ste eeuw zijn rationeler van opzet en zijn rechtlijnig van opzet.



Bebouwingsstructuren

OPENBARE RUIMTE EN GROEN

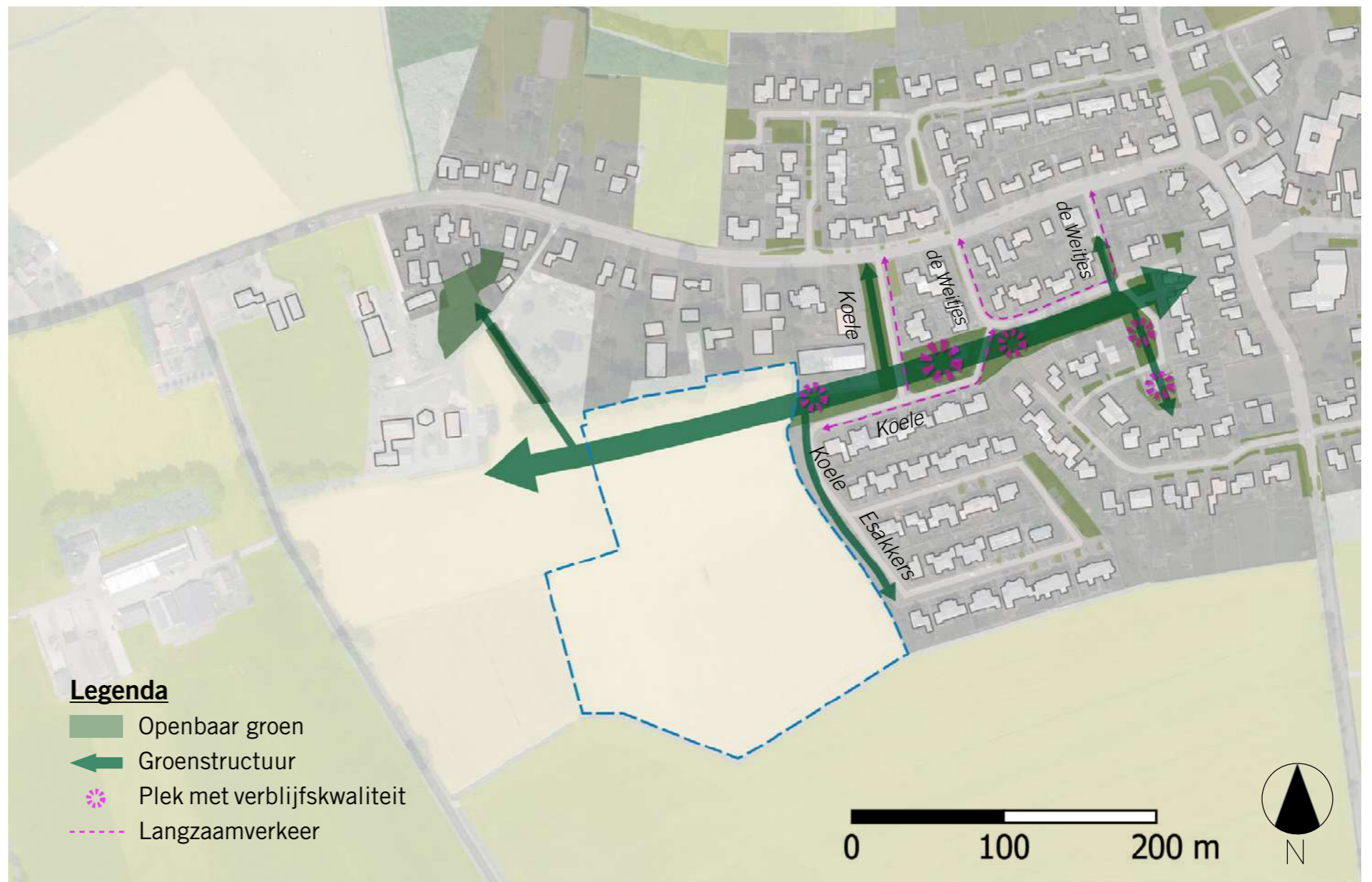
Rond het plangebied zijn grotere en kleinere ruimtes te vinden met verblijfskwaliteit. De openbare ruimtes laten zich hoofdzakelijk typeren als woonstraat of kijk- en speel groen. De openbare ruimte vormt met zijn groen een grotere groene structuur die doormiddel van wiggen kleinere plekken verbindt. Deze groene structuur sluit aan op de planlocatie.

Kijk en speelgroen

Langs de Koele en de Weitjes vind je kijk- en speel groen waarbinnen kleinschalige speelplekken en enkele parkeerplaatsen zijn gevormd. Daarnaast is er een wekje aanwezig waar kleinvee gehouden worden. In zijn totaliteit vormt dit groen een prettige begeleidende structuur voor fiets- en wandelverkeer over de Koele en de Weitjes.

Woonstraten

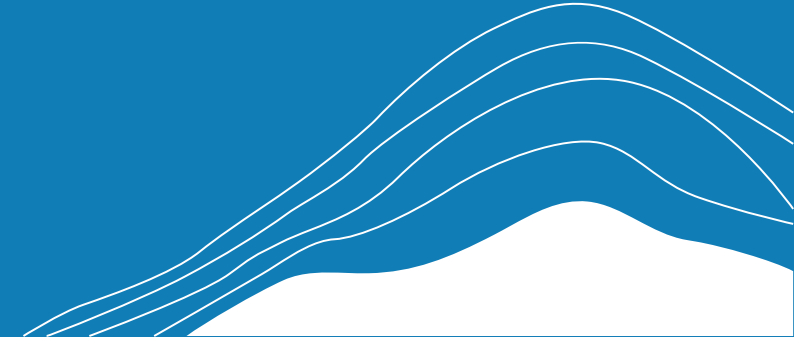
De woonstraten in De Koele I hebben weinig echte verblijfskwaliteit en zijn simpel van karakter. De sfeer wordt met name bepaald door de groene voortuinen van de woonkavels. De woonstraten zelf zijn breed opgezet met een rijbaan in twee richtingen en trottoirs aan beide zijden. Parkeren is opgelost op eigen kavel, er wordt echter ook half op het trottoir geparkeerd.



Openbare ruimte.

3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In het vorige hoofdstuk is op basis van een analyse van het plangebied, Hoonhorst en de direct omgeving, de ruimtelijk relevante context in beeld gebracht. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd, die het vertrekpunt vormen voor de stedenbouwkundige schetsmodellen.



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse zijn er een aantal uitgangspunten op te stellen die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling op planlocatie De Koele II. Een belangrijk subdoel van de ontwikkeling is om een goede overgang van dorp naar het buitengebied mogelijk te maken.

Verkeer

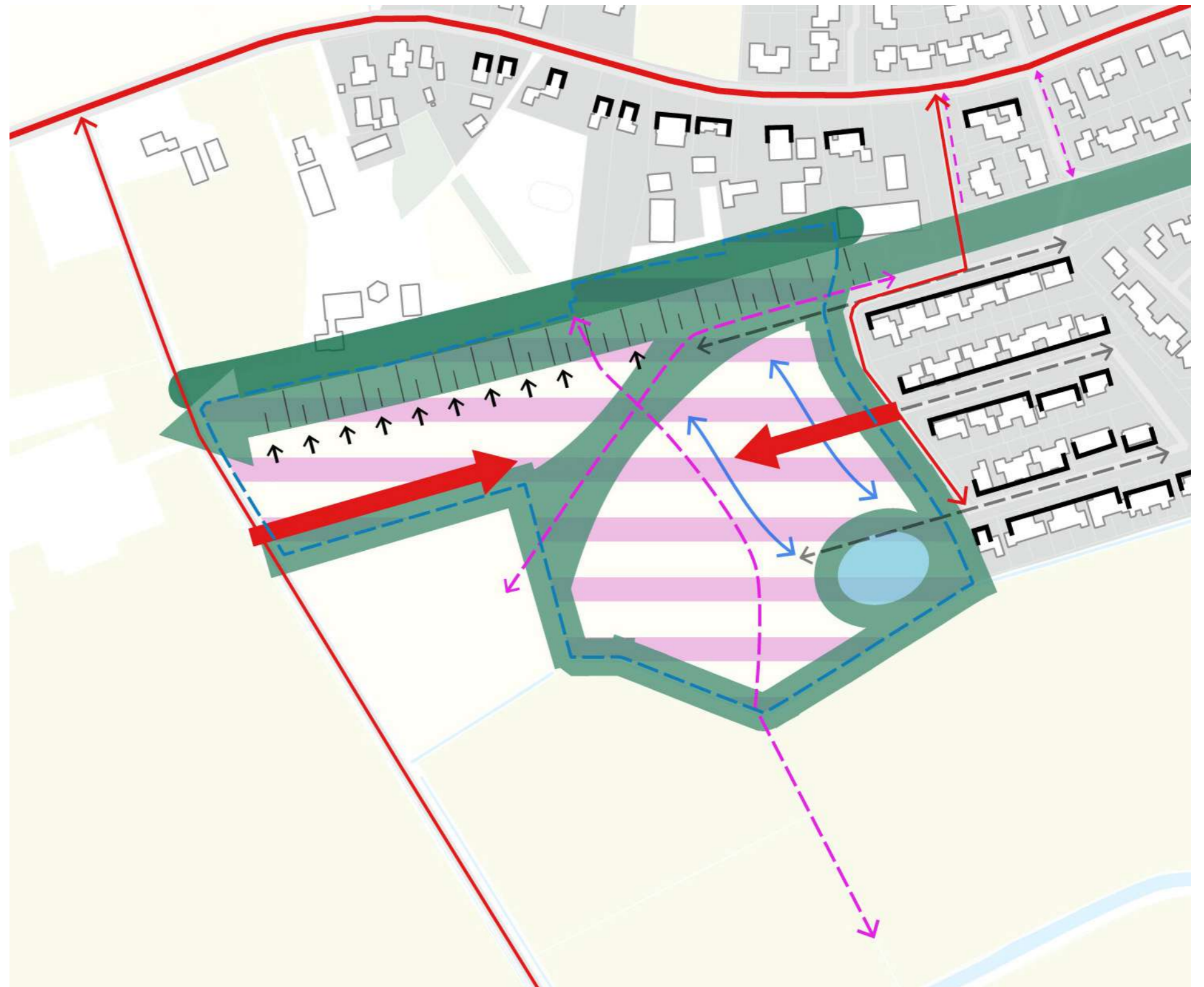
- Langzaamverkeer verbinding naar de Marsweg en de Koelmannsstraat;
- Informele wegenstructuur Marsweg en de Koele bewaken;
- Hoofdontsluiting gebied verdelen over de Koele en de Marsweg.

Landschap

- Inpassing nieuwe woonwijk in omliggend kampenlandschap: het kleinschalige landschap versterken;
- Behouden en benadrukken van het reliëf;
- Steilrand aan noordzijde (rand es op zandrug) behouden en zichtbaar houden;
- Beleving landschap vanuit de nieuwe wijk;
- 'Rafelig' silhouet van ensembles in het landschap;
- Toepassing van inheems groen: (eenzijdige) laanbeplanting, boomgroepen, solitaire bomen en bosjes.

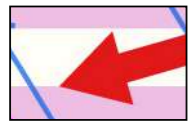
Bebouwing

- Karakteristiek van losse strooiing van gebouwen op de erven toepassen in stedenbouwkundige opzet;
- Onregelmatige verkavelingsstructuur;
- Toepassen karakteristieke bebouwing en bouwvormen;
- Passende overgang maken naar het open landschap met bouwhoogte, kapvorm en materiaal- en kleurgebruik.

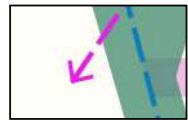


Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

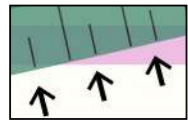
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Auto-ontsluiting



Wandelroute



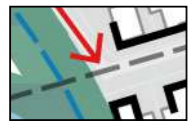
Zicht op steilrand



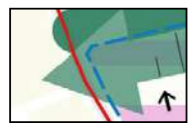
Wateropslag



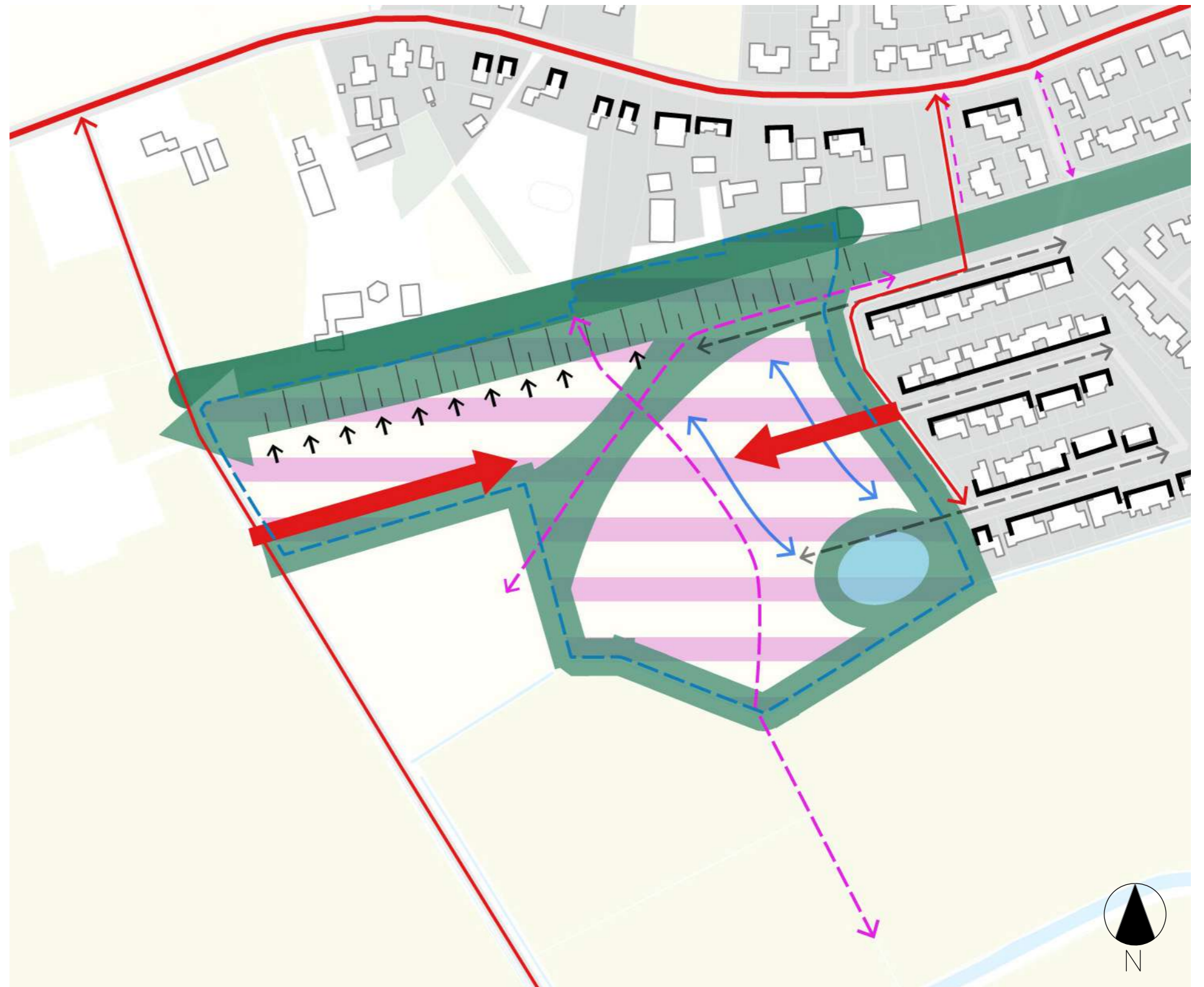
Ontwikkelvelden



Doorzetten woonstraten



Groenstructuren

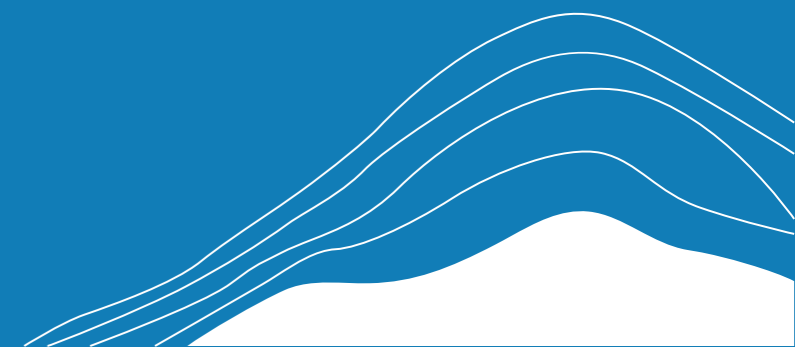


Ruimtelijke uitgangspunten schetsmatig verbeeld

4 STEDENBOUWKUNDIGE SCHETSMODELLEN

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en de mogelijkheden en beperkingen vanuit de milieuaspecten, die separaat zijn onderzocht, wordt in dit hoofdstuk schetsmatig inzichtelijk gemaakt op welke manier woningbouw gerealiseerd kan worden in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van een mix met verschillende woningbouwcategorieën, in lijn met de uitgangspunten uit het woonbeleid. De stedenbouwkundige concepten vormen de basis voor de verdere vertaling naar het verkavelingsplan.

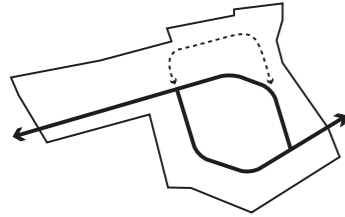
De schetsmodellen die worden getoond in dit hoofdstuk zijn meegenomen in een uitgebreid participatieproces, dit wordt in hoofdstuk 5 nader beschreven.



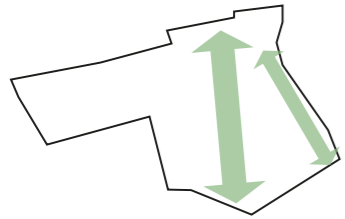
MODEL A - 'GROENE RAND'

ONTWERPPRINCIPES:

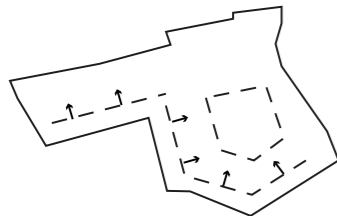
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



In de groenzone aan de noordzijde van het plan zijn enkele blokken met rijwoningen gesitueerd. De woningen zijn onderdeel van de groenstrook en grenzen direct aan het groen, met wandelpaden die tussen de woningen door lopen. Parkeren wordt opgelost in een parkeercoffer op de kop van het bouwblok.



Referentie groenparkeren in de straat



Referentie CPO bouwblok



De woningen aan de zuidzijde grenzen met de achterzijde aan het landschap, waarbij de rand wordt ingepast met een groene opgaande beplanting op de kavels. Tussen deze rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving.



In variant A is er een centrale groene ruimte in het plan aangebracht, die in verbinding staat met de groenzone tussen de lintbebouwing en de woonwijk. Deze groene ruimte ligt tussen de woningen en is vrij van verkeersbewegingen. De ruimte vormt de groene drager van het plan en biedt de mogelijkheid om verschillende openbare functies in op te nemen.



De woningen worden aan het zicht onttrokken door een groene rand met opgaande beplanting.



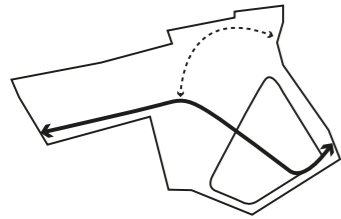
INDICATIE WONINGAANTALLEN:

- 24 sociale sector, rijwoningen
- 20 koopwoningen, tussen-/hoek
- 20 2-onder-1-kap-woningen
- 16 vrijstaande woningen
- totaal 80 woningen

MODEL B - 'GROENE AS'

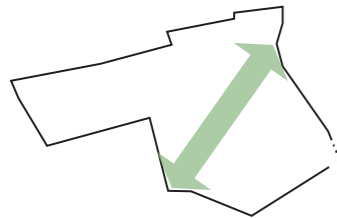
ONTWERPPRINCIPES:

VERKEER



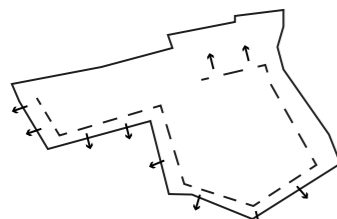
De groenstructuur aan de noordzijde wordt richting de westzijde doorgezet en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (de Koele I). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

GROEN



Naast de aansluiting op de Koele I bestaat de wens om een tweede ontsluiting op de Marsweg mogelijk te maken.

BEBOUWING



Aan de westzijde van het plan is ruimte voor een CPO project bestaande uit 4 bouwblokken. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Om die reden is het parkeren aan de achterzijde van de woningen in een cluster vormgegeven. Voor de woningen loopt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van een voetgangersverbinding aan de zuidzijde van het plan.



In de noordelijke groenzone worden woningen geclusterd op 'nieuwe erven' waardoor de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erven in het groen. Binnen één 'boerderij' zijn verschillende woningtypologieën mogelijk, zowel vrijstaand als rijwoningen, bijvoorbeeld in de kapschuur. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven en natuurlijk worden ingericht. De boerderijerven liggen daardoor verspreid in het groen, grenzen direct aan de diagonale groenstructuur en worden ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Dit deelgebied krijgt hierdoor een agrarische uitstraling en vormt de overgang van het bestaande dorpslint naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

De woningen worden ontsloten door middel van één doorgaande verbinding van de Koele I naar de Marsweg. Aan weerszijden zijn twee bouwvelden aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. Hiermee wordt de aansluiting gezocht op de Koele I. Parkeren gebeurt langs de straat en op eigen terrein. De woningen die met de voorzijde grenzen aan de diagonale groenstructuur worden aan de achterzijde ontsloten en parkeren achter de woning.

SCHIEDVARIAANT 2

De wadi/waterstructuur maakt zowel onderdeel uit van de centrale als het gebied tussen de Koele I en II. Deze mondt uit in een grote waterpartij op het laagst gelegen punt in de zuidoost punt van het plangebied. Beide assen zorgen voor doorzichten naar het landschap en een groene verbinding tussen de verschillende gebieden.



uitgangssituatie



na veel regen



De woningen aan de zuidzijde grenzen met de voorkant naar het landschap, ontsloten door een weg voor de woningen. Parkeren gebeurt hier zo veel mogelijk op eigen terrein. Een wandelpad door het groen vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap.



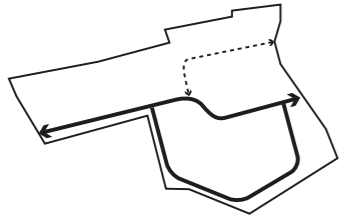
INDICATIE WONINGAANTALLEN:

- 24 sociale sector, rijwoningen
- 16 koopwoningen, tussen-/hoek
- 20 2-onder-1-kap-woningen
- 20 vrijstaande woningen
- totaal 80 woningen

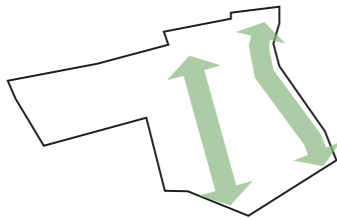
MODEL C - 'AAN HET LANDSCHAP'

ONTWERPPRINCIPES:

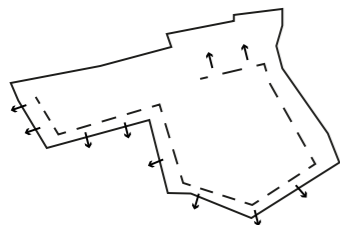
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



In de groenstructuur aan de noordzijde van het plan is een bijzondere woonvorm opgenomen. Een schuurtypologie biedt onderdak aan starters-/seniorenwoningen. Het bebouwingscluster staat als een grote boerderij in het groen en vormt de overgang van het lint naar de meer reguliere woningbouw aansluitend op de Koele 1. De sfeer en inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte sluit aan op het agrarische karakter van deze plek.

De groenstructuur aan de noordzijde wordt richting de westzijde doorgezet en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (de Koele I). De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan.

Het meest noordelijk woonblok ligt in het verlengde van het woonblok in de Koele 1. De woningen volgen de richting en rooilijn uit het naastgelegen plan.

Naast de aansluiting op de Koele I bestaat de wens om een tweede ontsluiting op de Marsweg mogelijk te maken.

In de twee zuidelijke bouwblokken is ruimte voor zowel vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen als enkele rijwoningen. De woningen zijn door groenzones van elkaar en De Koele I gescheiden.



De woningen binnen de bouwblokken zijn rondom gericht op het groen en het omliggende landschap. Om een zo groen mogelijk karakter te waarborgen, wordt het parkeren geclusterd binnen het bouwblok, aan de achterzijde van de woningen. Aan de voorzijde van de woningen wordt enkel op eigen terrein geparkeerd.



De woningen in de bouwblokken met de voorkant naar het landschap, ontsloten door een weg voor de woningen. Parkeren gebeurt hier zo veel mogelijk op eigen terrein. Een wandelpad door het groen vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap en verbindt de groenstructuren met elkaar.



De (rij)woningen grenzend aan de centrale groenstrook grenzen direct aan het groen.



INDICATIE WONINGAANTALLEN:
 20 sociale sector, rijwoningen
 ca 14 starterswoningen, bijzondere woonvorm (boerderijtypologie)
 16 koopwoningen, tussen-/hoek
 12 2-onder-1-kap-woningen
 17 vrijstaande woningen
 totaal 79 woningen

5 PARTICIPATIEPROCES

Bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundige model, is er een uitgebreid participatieproces georganiseerd. Bewoners zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming, nog voordat er een streep op papier stond. In drie avonden hebben bewoners uit heel Hoonhorst actief meegedacht. In dit hoofdstuk een impressie en korte beschrijving van het proces en de resultaten die zijn meegenomen in het uiteindelijke ontwerp.

1E BEWONERSAVOND 19 APRIL 2022

Op 19 april 2022 vond de eerste bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van Hoonhorst De Koele II in Hoonhorst. Het doel van de avond was omwonenden te informeren van het feit dat er woningbouw aanstaande is aan de westzijde van Hoonhorst. Daarnaast zijn de bewoners actief betrokken en werd hen gevraagd mee te denken over de ontwikkeling. Hoe kijken zij tegen de ontwikkeling aan, zien ze kansen of bedreigingen en wat kunnen ze meegeven ten aanzien van de invulling van het gebied. De bewoners zijn in zeer vroeg stadium betrokken bij het proces, ten tijde van de eerste bewonersavond stond er nog geen streep op papier.

In de middag hadden bewoners de mogelijkheid vragen te stellen over De Koele II en te reageren op de dorpsuitbreiding. In de avond was de tweede - meer actieve - inloopsessie. Na een presentatie van het voornemen om Hoonhorst met 80 woningen uit te breiden, zijn de bewoners in groepen aan de slag gegaan.

Aan de hand van verschillende thema's is de bewoners gevraagd hun mening te geven. Op diverse posters zijn een aantal scenario's per onderwerp voorgesteld. Bewoners hebben hun mening gegeven over diverse wijkprincipes, zoals: verkeer, groen, oriëntatie bebouwing en invulling van het plangebied. Daarnaast hebben de deelnemers hun mening gegeven over gebiedsthema's, zoals: woonsferen, uitstraling bebouwing, woontype, speelvoorziening, duurzaamheid, parkeren, straatbeeld, groen in de wijk en gebruik van de openbare ruimte.

In het tweede deel van de bijeenkomst zijn bewoners op lege kaarten aan de slag gegaan met de inrichting van het plangebied. De opgehaalde informatie is meegenomen in de uitwerking van de eerste schetsontwerpen.



2E BEWONERSAVOND 28 JUNI 2022

Op 28 juni 2022 vond de tweede bewonersbijeenkomst plaats over de uitbreiding van De Koele II in Hoonhorst. De bijeenkomst bracht vele nieuwsgierige mensen op de been.

Tijdens deze avond zijn de drie mogelijke ontwerpen van de Koele 2 gepresenteerd aan de bewoners. Per model hebben bewoners door middel van post-its hun mening gegeven per ontwerp. Daarnaast was er ruimte om vragen te stellen en discussies te voeren over drie modellen. De bewoners hebben veel feedback gegeven op de plannen en gezorgd voor nieuwe inzichten. Al deze informatie is meegenomen de uitwerking van het voorkeursmodel.



3E BEWONERSAVOND 4 OKTOBER 2022

Op de derde bewonersavond is het concept stedenbouwkundige plan gepresenteerd aan de bewoners van Hoonhorst.

De avond startte met een presentatie waarin is uitgelegd hoe het ontwerp tot stand is gekomen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Na de presentatie hebben bewoners diverse vragen gesteld over het ontwerp en op- en aanmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan.

In het tweede deel van de bijeenkomst lagen de posters met het concept stedenbouwkundige plan op diverse tafels. Op de posters was het ontwerp voor De Koele II weergegeven.

Bewoners hebben onderling gesprekken met elkaar gevoerd over het plan en hebben zij diverse vragen kunnen stellen over het plan. Bewoners gaven aan zich te kunnen vinden in de gemaakte keuzes en de eerder gemaakte schetsen en opmerkingen daarop, te herkennen in het plan. De input van deze laatste avond is meegenomen in de uitwerking tot het definitieve stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in dit boekwerk.



6 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en de verschillende schetsmodellen die tegen elkaar zijn afgewogen in het participatieproces, wordt in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt op welke manier woningbouw gerealiseerd kan worden in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van een mix met verschillende woningbouwcategorieën, in lijn met de uitgangspunten uit het woonbeleid. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp worden woningaantallen inzichtelijk gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp dient als vertrekpunt voor het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke procedure.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN OVERZICHT 1:1000



(inrichting openbaar groen indicatief)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II HOONHORST

Het stedenbouwkundig plan De Koele II is een planmatige dorpsuitbreiding van Hoonhorst met 85 woningen. Met het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Hoonhorst en het omliggende landschap. De randen van het gebied bestaan uit de houtwal aan de noordzijde als begrenzing van de tuinen van de woningen aan de Koelmanstraat. De bestaande houtwal vormt de natuurlijke begrenzing van het woningbouwplan en het groene 'decor' van de wijk. Aan de oostzijde grenst de ontwikkeling aan de woningbouwontwikkeling De Koele I. Aan de zuidwestzijde grenst het plan aan het omliggende landschap.

Qua verkeersstructuur wordt aan de zuidzijde van het plan aangesloten op De Koele I. Daarnaast wordt het plan aan de westzijde ontsloten door een nieuwe aansluiting op de Marsweg mogelijk te maken. Een belangrijk uitgangspunt is dat de verkeersstructuur zoveel mogelijk wordt gescheiden van de openbare groenstructuur, en daarmee het autoverkeer gescheiden van het langzaamverkeer. Enerzijds zorgt dit voor een verkeersveilige situatie, anderzijds voor een prettig woonklimaat waarbij een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. De openbare groene ruimtes en langzaamverkeersroutes in het plan zijn met elkaar verbonden waardoor een prettige, veilige, groene woonomgeving ontstaat.

De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit de groene as diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weitjes met De Koele I verbindt. Deze structuur wordt doorgezet in De Koele II en vormt net als in de bestaande woonwijk een buffer tussen de percelen van de woningen aan het lint en de achterliggende woonwijk (De Koele I). De groene as zorgt voor doorzichten en een beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De exacte invulling van dit gebied volgt in een nadere uitwerking en wordt in samenhang met de bestaande groenstructuur in Hoonhorst ontworpen. De openbare ruimte wordt mogelijk tevens ingezet voor waterberging. De aangrenzende woningen zijn zo veel mogelijk met de

voorzijde op het groen gericht. Aan één zijde van de groene as ligt een weg die de aangrenzende woningen ontsluit. Aan de andere zijde grenzen de woningen direct aan het groen.

Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor vijf bouwblokken met rijwoningen, als cluster in het groen. Een ontwikkeling in CPO is mogelijk. Daarnaast is ruimte voor levensloopbestendige woningen. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Het parkeren is aan de achterzijde van de woningen in een parkeercoffer vormgegeven. Voor de woningen loopt een wandelpad, dat onderdeel uitmaakt van de centrale groenstructuur. Door het ontbreken van een verkeersstructuur aan de voorzijde van de woningen, is de relatie met het openbaar groen zeer sterk aanwezig.

In de noordhoek van het plan is ruimte voor een bijzondere woonvorm, waarmee wordt voorzien in de vraag naar betaalbare woningen. Op deze beeldbepalende plek, op de overgang van de Koele 1 en de Koele 2 wordt een rug-aan-rug boerderij gerealiseerd, passend in het Sallandse landschap. Binnen één bouwvolume zijn 10 rug-aan-rug woningen geclusterd. De woningen zijn met de achterzijde naar elkaar gericht. De privétuinen liggen rondom de boerderij. De bijgebouwen worden gecombineerd in een vrijstaand bijgebouw aan de noordzijde van het boerderijvolume. Het parkeren gebeurt in een cluster in het groen, omzoomd met hagen.

Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven van bebouwing en verharding. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen en wordt ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

Aan de oostzijde grenst het plan aan de meest recente dorpsuitbreiding De Koele 1. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht

waardoor een organische overgang tussen beide woongebieden ontstaat. In aansluiting op De Koele I is een traditioneel bouwveld aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. De woningen grenzen met de achtertuinen aan elkaar en zijn met de voorgevel op de straat gericht. Het parkeren gebeurt voor de deur en op eigen terrein. Met de ontwikkeling van De Koele II betekent het dat De Koele I een tweede ontsluiting voor autoverkeer krijgt. De verkeersstructuur is er op gericht om de verbinding voor sluipverkeer tussen De Koele I en II zo onaantrekkelijk mogelijk te maken.

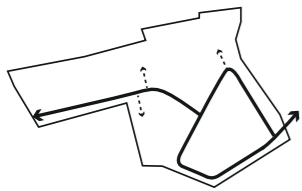
Met de realisatie van De Koele II wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd, waarbij een goede overgang van woongebied naar landschap essentieel is. De woningen aan de zuidwestrand van het plan zijn met de tuinen op het zuiden en westen georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. De beplanting bestaat uit half opgaande beplanting met op enige onderlinge afstand een boom. De bouwvelden worden ten opzichte van het omliggende landschap opgehoogd, daardoor is er sprake van een groen talud, wat het vrije uitzicht waarborgt. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het waardevolle uitzicht vanaf de percelen en privacy in de achtertuin te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap. Tussen deze groene rand en de sloot aan de zuidzijde van het plan is een wandelpad aanwezig die het plan verbindt met de omgeving. Deze ruimte wordt tevens als onderhoudsstrook voor de watergang gebruikt. Het wandelpad staat in verbinding met de overige groene ruimtes in het plan.

Op de volgende pagina's is het plan aan de hand van verschillende themakaarten weergegeven.

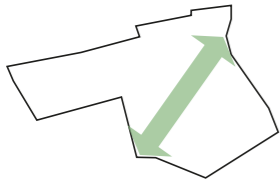
STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KOELE II - HOONHORST

ONTWERPPRINCIPES:

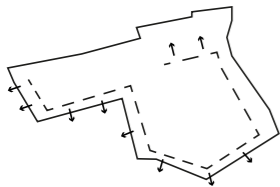
VERKEER



GROEN



BEBOUWING



De bestaande groenstructuur in Hoonhorst wordt richting de westzijde doorgezet. De bestaande houtwal vormt de natuurlijke noordelijke begrenzing van het woningbouwplan en het groene 'decor' van de wijk.

Het plangebied wordt ontsloten op de Marsweg



Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor vijf bouwblokken als cluster in het groen. CPO is mogelijk. De woningen zijn met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht.



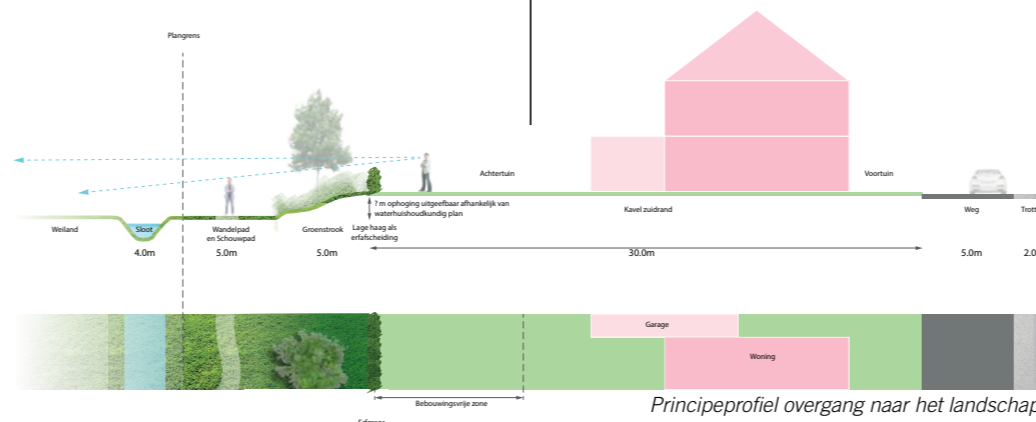
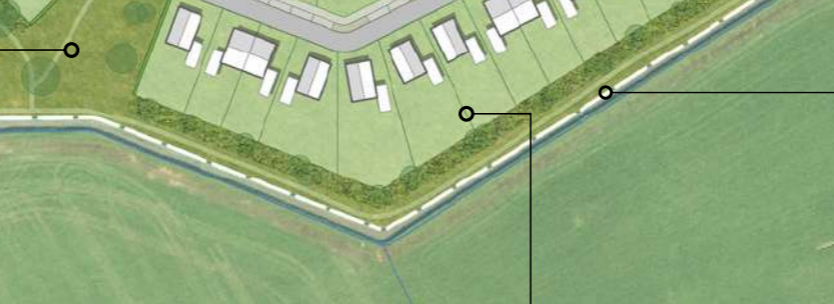
In de noordelijke groenzone worden 10 woningen geclusterd in een rug-aan-rug boerderij, op zo'n manier dat de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.



In aansluiting op De Koele I is een traditioneel bouwveld aanwezig waar ruimte is voor een gevarieerd woningaanbod bestaande uit een mix van vrijstaande, 2-onder-1-kap, en rijwoningen. Hiermee wordt qua bebouwingstypologie en stedenbouwkundige structuur de aansluiting gezocht op De Koele I.



De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit de groene as diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weities met Koele I verbindt. Deze groene as zorgt voor doorzichten en een beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De aangrenzende woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht.









De woningen aan de zuidrand zijn met de tuinen op het zuiden georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het uitzicht vanaf de percelen te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap.

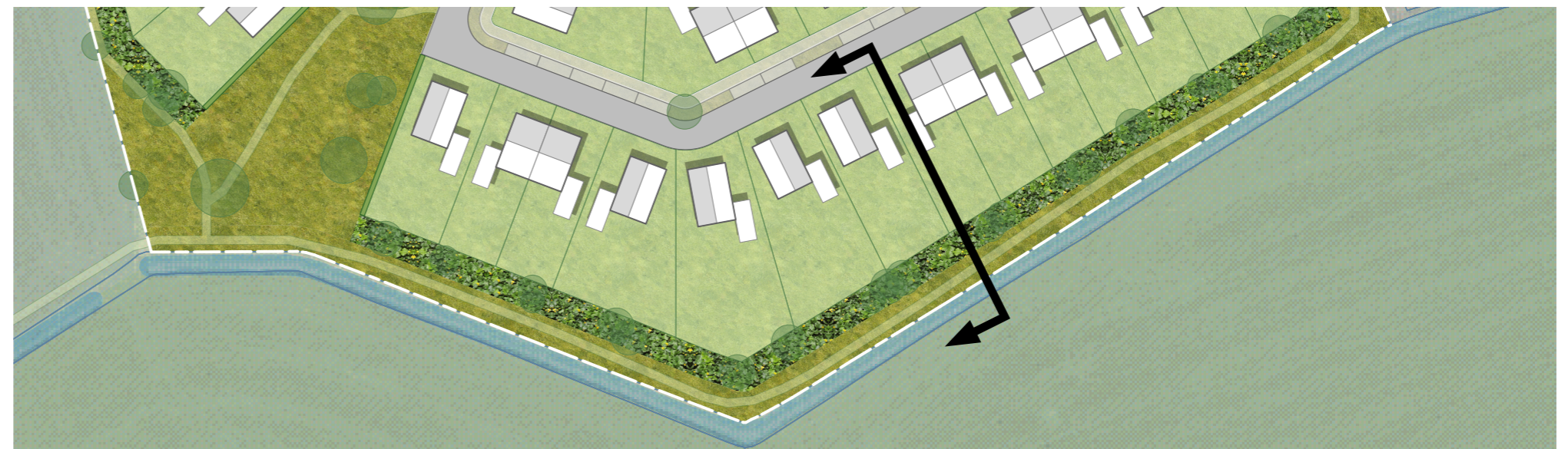
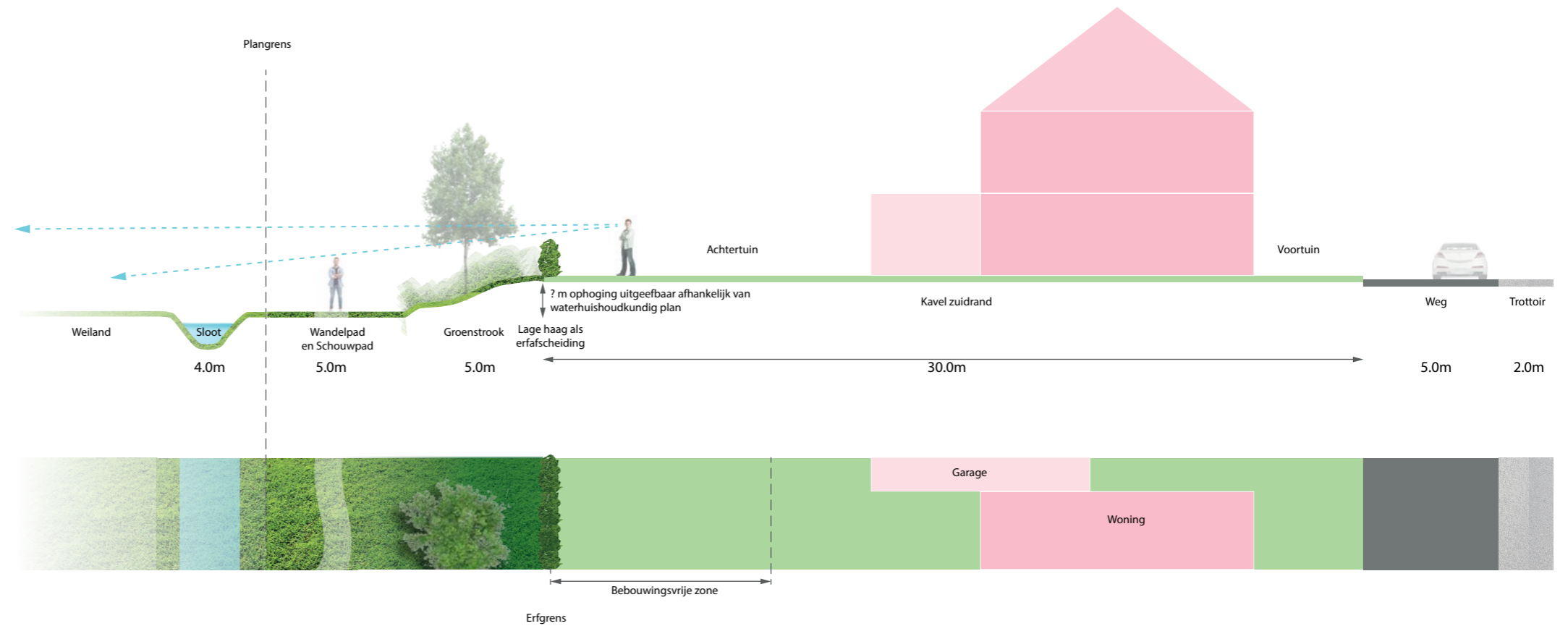
STEDENBOUWKUNDIG PLAN IN DE CONTEXT 1:2000



STEDENBOUWKUNDIG PLAN WONINGTYPOLOGIEN

Woningtype	aantal
 rug-aan-rug	10
 rijwoning 4.8	5
 rijwoning 5.4	28
 rijwoning levensloop	5
 2^1 kap	20
 vrijstaand	17
totaal	85

STEDENBOUWKUNDIG PLAN PRINCIPEPROFIEL ZUIDRAND



STEDENBOUWKUNDIG PLAN REFERENTIES PROFIEL ZUIDRAND



7 BEELDKWALITEIT

In hoofdstuk 6 is de stedenbouwkundige opzet voor De Koele II beschreven. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit, dit krijgt vorm in het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in dit hoofdstuk. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de bestaande welstandnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

Criteria

Het beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

BEELDKWALITEITZONES

In het beeldkwaliteitsplan worden ten aanzien van de beoogde bebouwing drie verschillende beeldkwaliteitszones onderscheiden:

- Wonen A
- Wonen B
- Rug-aan-rug boerderij

Per zone gelden verschillende criteria ten aanzien van de bebouwingstypologie, beeldkwaliteit en de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Hiervoor zijn welstandscriteria beschreven.

Daarnaast worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte en de wijze waarop wordt omgegaan met de thema's klimaatadaptatie en duurzaamheid.



WELSTANDSCRITERIA WONEN A

In de overgang naar de recente dorpsuitbreiding De Koele I en het open landschap ten zuiden van het plangebied zijn de 'woonvelden' gelegen. Dit is een traditioneel bouwveld waar ruimte is voor een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kap, en rijwoningen. Kavels worden hier uitgegeven op basis van zelfbouw. Qua stedenbouwkundige structuur en woningtypologie wordt er aansluiting gezocht bij De Koele I waardoor een organische overgang tussen beide woongebieden ontstaat. De woningen grenzen met de achtertuinen aan elkaar en zijn met de voorgevel op de straat gericht. De overgang naar het landschap wordt gevormd door een 5 meter brede groenstrook met lage erfafscheiding aan de achterzijde van de woonkavel. Het parkeren gebeurt voor de deur en op eigen terrein.

Plaatsing en oriëntatie

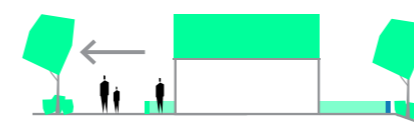
- Er is sprake van rijwoningen, twee onder één kap woningen, of vrijstaande woningen
- Woningen staan in een verplichte rooilijn.
- Woningen op de hoek staan óók met de zijgevel in een verplichte rooilijn; garages en bijgebouwen grenzen niet aan de zijde van de straat.
- Bouwblokken volgen de straatrichting.
- De woningen zijn georiënteerd op de straat en waar van toepassing op het landschap.
- Een woning op de hoek heeft een dubbele oriëntatie, de woning is zowel op de straat als de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd, bijvoorbeeld door extra gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.

Hoofdvorm en kap

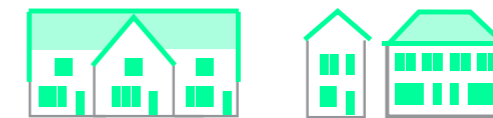
- Bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog met één laag in de kap, of één laag hoog met maximaal 2 lagen in een kap.
- Vrijstaande woningen hebben zadeldak haaks op de straat.
- Twee onder één kap woningen hebben een samengestelde kap waarbij de nokrichting de richting van de straat volgt.
- Rijwoningen hebben een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat.
- Een dwarskap op de hoek van het bouwblok of straat die de beëindiging van het blok accentueert is mogelijk.
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren en zijn om deze reden identiek binnen het dakvlak.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.
- Op de koppen mag geen uit-, of aanbouw geplaatst worden.

Gevelindeling en detaillering

- Er is sprake van gerichtheid op de publieke/openbare ruimte.
- Alle gevels van een woning of een bouwblok zijn uitnodigend en dragen bij aan de relatie met de straat.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding.



Woning georiënteerd op openbare ruimte, groenstrook met lage erfafscheiding aan achterzijde



Mix van vrijstaande, tweekappers en rijwoningen



Traditionele bouw in aansluiting op De Koele 1

REFERENTIEBEELDEN WONEN A



Referentie van verschillende woningen met een wisselende nokrichting



Referentie vrijstaande woning



Referentie twee-onder-een-kapwoning



Referentie mix van rijwoningen in samenhangende stijl



Referentie rijwoningen met een hoekaccent



Referentie materialisering en detaillering

WELSTANDSCRITERIA WONEN A

Kleur en materiaal gebruik

- Het kleur en materiaal gebruik sluit aan bij De Koele I. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn.
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart en zijn ongeglazuurd (mat);
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Detailering

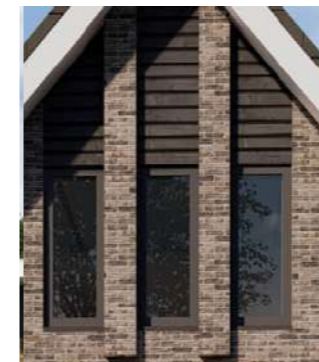
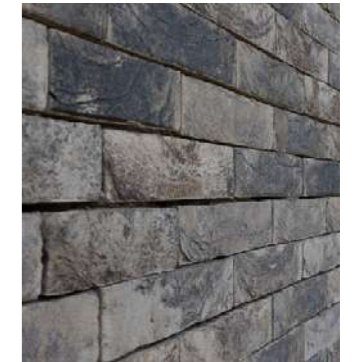
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast. Geveldetails zoals kozijnen, dakranden en deuren zijn in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, creme wit, en grijs tinten;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout, stuc en keimwerk als tweede materiaal toegestaan.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80 cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



WELSTANDSCRITERIA WONEN B

Aan de noordzijde van het plan is ruimte voor vijf bouwblokken met rijwoningen (regulier en/of levensloopbestendig) als cluster in het groen. In dit deelgebied wordt de traditionele opvatting van *Wonen A* meer losgelaten. Er is ruimte voor bijzondere eigentijdse architectuur, waarbij elk bouwblok een eigen identiteit kan krijgen binnen het cluster als totaal. De woningen zijn dusdanig georiënteerd dat deze met de voorzijde naar het landschap en het groen zijn gericht. Het parkeren is aan de achterzijde van de woningen in een parkeercoffer vormgegeven. Door het ontbreken van een verkeersstructuur aan de voorzijde van de woningen, is de relatie met het openbaar groen zeer sterk aanwezig.

Plaatsing en oriëntatie

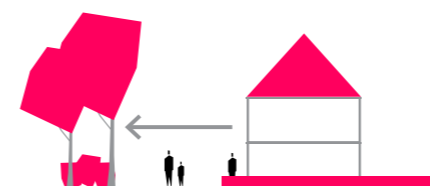
- Er is sprake van rijwoningen waarbij de vijf bouwblokken tezamen een alzijdig georiënteerd cluster vormen gelegen als eiland in het groen.
- De woningen zijn georiënteerd op het groen.
- De bebouwing is gericht op de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen.
- De woningen staan in een verplichte rooilijn.

Hoofdvorm

- Het bouwblok bestaande uit meerdere rijwoningen heeft eenduidig bouwvolume zonder dat er sprake is van verbijzonderingen op woningniveau.
- Het bouwblok is maximaal twee bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is een zadeldak in de lengterichting van het bouwblok of het dak op zo'n manier samengesteld dat er visueel sprake is één dak dat het volume als totaal afdekt.
- Verbijzonderingen in de kapvorm zoals dakkapellen, dakopbouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan aan de landschappelijk randen.
- Eventuele verbijzonderingen aan de zijde van het binnenterrein zijn in een gelijke vormgeving en materialisering als het hoofdvolume vormgegeven, als zijnde onderdeel van het hoofdvolume.
- Dakoverstekken zijn niet toegestaan.

Gevelindeling en detaillering

- Er is sprake van een samenhangend gevelbeeld binnen een bouwblok, de individuele woning is niet per definitie herkenbaar binnen het bouwblok; onderlinge aansluiting wordt gezocht in kleurfamilies en detaillering.
- Er is aandacht voor de architectonische uitwerking en verbijzonderingen als entrees, dak en de vormgeving van de dakrand.
- De woningen zijn gericht op de publieke ruimte.
- Er is specifiek aandacht voor kop- en zijgevels. Deze zijn voorzien van openingen in de gevel, blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gebouwdelen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur.



Woning gericht op openbare ruimte



Een bouwblok bestaande uit meerdere rijwoningen gedraagt zich als één volume



bebouwing is maximaal 2 lagen met één laag in de kap

REFERENTIEBEELDEN WONEN B



Referentie rijwoningen waarbij gevel en dak qua materialisering gelijkwaardig en/of in afstemming op elkaar is uitgevoerd



Referentie rijwoning als samengestelde bouwmassa met een eenduidige uitstraling in directe relatie met het groen.

De voorzijde gericht op het groen.

Individuele woning niet herkenbaar binnen het bouwblok

WELSTANDSCRITERIA WONEN B

Kleur en materiaal gebruik

- De afweging qua kleur en materialisering wordt per bouwblok gemaakt, waardoor mogelijk vijf verschillende bouwblokken in één cluster worden gerealiseerd.
- Per bouwblok is er sprake van een eenduidige uitstraling van de gevel waarbij het gevelmateriaal, detaillering en de dakafdekking op elkaar zijn afgestemd.
- De gevels worden uitgevoerd in één materiaal per bouwblok, zoals baksteen, hout, zink, waarbij het materiaal zijn natuurlijke uitstraling heeft.
- Hout heeft de natuurlijke kleur of is zwart / antraciet gebeitst.
- Baksteen wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.

Detailering

- Geveldetails zoals kozijnen, randen en deuren zijn qua kleurstelling afgestemd op het gevelmateriaal of worden uitgevoerd in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, en grijs tinten;
- Dakbedekking is qua kleur afgestemd op het gevelmateriaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 80cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



RUG AAN RUG BOERDERIJ

In de noordhoek van het plan op de overgang van de Koele 1 en de Koele 2 bepaalt een rug-aan-rug boerderij het beeld, passend in het Sallandse landschap. Binnen één bouwvolume zijn 10 rug-aan-rug woningen geclusterd. De woningen zijn met de achterzijde naar elkaar gericht. De privétuinen liggen rondom de boerderij. De bijgebouwen worden gecombineerd in een vrijstaand bijgebouw aan de noordzijde van het boerderijvolume. Het parkeren gebeurt in een cluster in het groen, omzoomd met hagen. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven van bebouwing. Het erf ligt als bebouwingscluster in het groen en wordt ontsloten door middel van een 'karrenspoor'. Het beeld van het erf sluit aan bij het bestaande dorpslint en maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar de meer reguliere woningbouw in de zuidzijde van het plan.

Plaatsing en oriëntatie

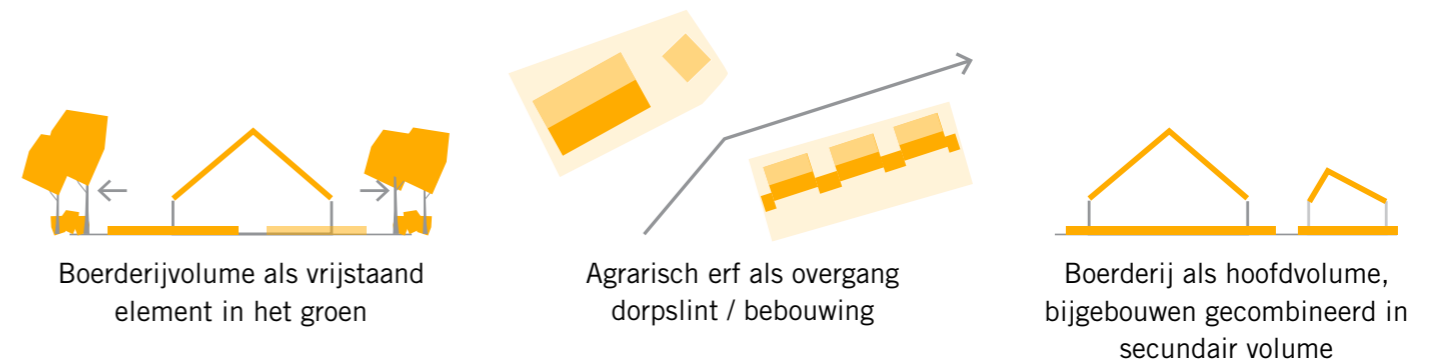
- De ontwikkeling bestaat uit één hoofdvolume dat refereert naar een boerderij en een tweede volume dat refereert naar de schuur.
- Woningen zijn geclusterd in één volume, met rondom privétuinen, grenzend aan de openbare ruimte.

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume heeft maximaal één laag, met twee lagen in de kap
- De kapvorm is een laagaflopend zadeldak, eventueel met wolfseinden, geïnspireerd door de agrarische architectuur uit de omgeving.
- Het tweede volume heeft de uitstraling van een (kap)schuur, de hoofdvorm en kap van het bouwblok sluit hier op aan, dit volume heeft één bouwlaag met een kap.
- De bebouwing als totaal heeft een bescheiden uitstraling richting het landschap en past bij de agrarische bouwstijl, waarbij moderne interpretaties binnen deze architectuurstijl mogelijk zijn.

Gevelindeling en detaillering

- De gevels zijn gericht op de openbare ruimte / privétuinen, er worden geen 'blinde' (kop)gevels toegepast;
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig en hebben een agrarische uitstraling;
- Het hoofdvolume is qua architectonische uitwerking het meest in het oog springende volume; het bijgebouw in zijn detaillering ondergeschikt en heeft een ingetogen vormgeving.
- Gebouwen vormen een samenhang in architectuur.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.



REFERENTIEBEELDEN RUG AAN RUG BOERDERIJ



Referentie moderne rug-aan-rug boerderij met bergingen in bijgebouw



Referentie Sallandse boerderij



Referentie (modern) boerderijvolume in het groen



Referentie schuurwoning met rug aan rug woningen in één volume



Referentie (modern) boerderijvolume met rug-aan-rug woningen



Referentie (modern) boerderijvolume

WELSTANDSCRITERIA NIEUW ERF

Kleur en materiaal gebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik refereert aan een (agraris) erf, waarbij qua materialisering ook een moderne interpretatie toegestaan is. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn.
- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk of hout.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk.
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij.
- Indien hout wordt toegepast, heeft het hout de natuurlijke uitstraling of is gebeitst in zwart / antraciet.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in zink, riet of dakpannen, waarbij dakpannen worden uitgevoerd in antraciet / zwart en ongeglazuurd (mat) zijn.
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd.
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel.

Detailering

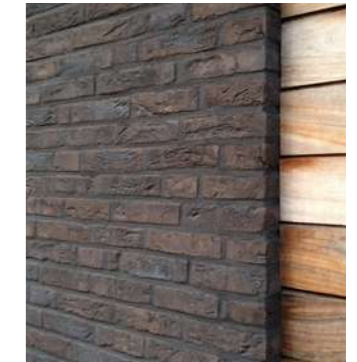
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel en ondergeschikt toegepast. Geveldetails zoals kozijnen, dakranden en deuren zijn in neutrale kleuren, zoals zwart, antraciet, creme wit, en grijs tinten;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal.
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben.
- Voor het hoofdvolume geldt dat mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, hout, stuc en keimwerk als tweede materiaal zijn toegestaan.
- Voor het tweede volume geldt dat een eenduidige vormgeving qua kleur- en materiaalgebruik wordt voorgesteld.

Relatie met de openbare ruimte

- Er worden geen schuttingen of terreinafscheidingen toegepast anders dan groene hagen.
- Erfafscheiding aan de zijde van de op de openbare ruimte georiënteerde gevel zijn maximaal 100cm hoog en groen.

Duurzaamheid

- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp.
- Zonnepanelen worden in een rechthoekig blok geplaatst met voldoende afstand tot de nok en dakranden, het kleurgebruik is zwart.
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.
- Bestrating op de woonkavel is bij voorkeur uit stenen met een open voeg of andere waterdoorlatende bestrating.



RICHTLIJNEN INRICHTING BUITENRUIMTE

Landschapstypes

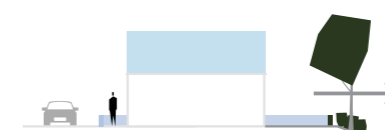
- I. De ruimtelijke drager van het plan bestaat uit een *groene as* diagonaal door het plangebied. De groenzone sluit aan op de groenstructuur die de Weitjes met de Koele I verbindt. Deze groene as zorgt voor doorzichten en beleving van het omliggende landschap vanuit de nieuwe woonwijk. De woningen zijn zo veel mogelijk met de voorzijde op het groen gericht;
- II. De woningen aan de zuidwestrand van het plan liggen met de achterzijde aan het landschap en vormen daarmee de *overgang naar het landschap*. De achterste zone van de kavels dient volledig vrij van bouwwerken te zijn om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. De beplanting bestaat uit half opgaande beplanting met op enige onderlinge afstand een boom. De bouwvelden worden ten opzichte van het omliggende landschap opgehoogd, daardoor is er sprake van een groen talud, wat het vrije uitzicht waarborgt;
- III. Aan de oostzijde grenst het plan aan de meest recente dorpsuitbreiding De Koele 1. Er wordt aansluiting gezocht in de vorm van een *open groenrand* waarbij de bestaande sloot temidden van een dubbele bomenrij komt te liggen. Binnen het plangebied Koele 2 wordt een bomenrij gerealiseerd aan de westzijde van de sloot. Daarnaast verder richting de bebouwing nog een bomenrij, in de groenvakken tussen de parkeervakken. De groene rand heeft een formele invulling met 2 rijen bomen van beperkte grootte, het doel is om de rand vrij te houden voor doorzichten. De woningen zijn met de voorgevel op de groenrand gericht, in deze zone wordt er tevens geparkeerd voor de woningen.

Parkeren

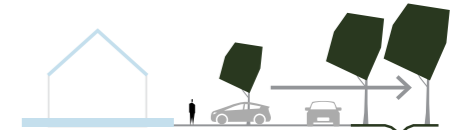
- Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden van de grotere groenstructuren;
- Qua materialisering van de parkeerplaatsen wordt een groen beeld nagestreefd, bijvoorbeeld met (een variant op) grastegels of halfverharding.
- De openbare ruimte rondom parkeerplaatsen of parkeerkoffers worden vergroend met jonge bomen en hagen.



I. De groene diagonaal is de drager van het gebied



II. Groene rand als overgang naar het open landschap



III. Open oostelijke groenrand richting De Koele I

REFERENTIEBEELDEN RELATIE BEBOUWING MET HET OPENBAAR GROEN



RICHTLIJNEN INRICHTING BUITENRUIMTE

Ambitie

De Koele II is een woonbuurt waarin een groen dorps woonmilieu leidend is voor de sfeer die wordt nagestreefd bij de inrichting van de openbare ruimte:

- accent op groen in openbare ruimte en kavelranden;
- ruimte voor andere waarden (ontmoeten, spelen);
- zowel in als aan de randen van de buurten een groene uitstraling;
- beperken hoeveelheid verharding;
- ruimte voor water (piekregenbuien).





RICHTLIJNEN ERFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingen van de woonkavels doen mee in de groene en natuurlijke uitstraling van de buitenruimte. Daarom worden enkel groene erfafscheidingen toegepast in de vorm van hagen, daar waar de woonkavels grenzen aan de openbare ruimte.

Aan de voorzijden van de woonkavels zijn hagen verplicht van maximaal 1 meter. Aan zijkanten is een hogere haag toegestaan. De afbeelding rechts laat zien waar hagen verplicht zijn, op de overige plekken mag de erfafscheiding naar eigen inzicht ingevuld worden.

Verplichte erfafscheiding

-  Haag van maximaal 1 meter hoog
-  Haag hoger dan 1 meter toegestaan

IMPRESSIE EINDBEELD



IMPRESSIE GROENE RAND KOELE 1 - KOELE 2



Kijkrichting impressie tekening



COLOFON

DATUM: december 2024

PROJECT: Stedenbouwkundig Plan Hoonhorst De Koele 2

OPDRACHTGEVER: Gemeente Dalfsen

PROJECTNUMMER: 20211502

CONTACT

RHO ADVISEURS - Deventer

Keizerstraat 21

7411 HD Deventer

T: 0570-745605

E: emiel.oudewesselink@rho.nl

W: rho.nl

gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS



gemeente
Dalfsen
RHO ADVISEURS



Bijlage 33 Lijst monumentale en waardevolle bomen



**Monumentale en
waardevolle
niet -gemeentelijke bomen
binnen de bebouwde kom**



Selectie Criteria bijzondere bomen:

Basisvoorwaarden:

1. De geschatte leeftijd is minimaal 50 jaar, uitgezonderd toekomstig waardevolle bomen, gedenkbomen of cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle elementen.
2. De boom verkeert niet in omkeerbare slechte conditie, volledig verval van de boom is niet binnen 10 jaar te verwachten.
3. De boom heeft een dusdanige habitus dat deze karakteristiek is voor de soort. (Dit geldt met name voor bomen die een ruimtelijke betekenis hebben en uitgezonderd bomen met een karakteristieke lei/snoeivorm).

Specifieke voorwaarden

M.b.t. ruimtelijke betekenis:

- A. De boom is medebepalend en onvervangbaar voor het karakter van een omgeving vanaf de openbare ruimte.
- B. De boom is een onderdeel van een geheel intact zijnde boomgroep of uniforme laan beplanting die een karakteristieke structuur in stad of landschap zichtbaar maakt.
- C. De boom is een herkenningspunt.

M.b.t. momentwaardigheid:

- D. De boom is van een in Dalfsen zeldzame soort, type of hoge leeftijdsklasse.
- E. De boom vormt een onderdeel van een monumentale omgeving of een cultuurhistorisch waardevol element.
- F. De boom is een gedenkboom.

M.b.t. een meer dan normale ecologische betekenis:

- G. de boom vormt een (onmisbaar onderdeel) van een biotoop van in de omgeving van Dalfsen schaars voorkomende planten- of diersoorten.
- H. De boom is onderdeel van een reeks elementen die een ecologische infrastructuur vormen.

M.b.t. vermelding op monumentale bomenlijst bomenstichting

- I. De boom staat vermeld op de monumentale bomenlijst van de bomenstichting.

Ankum

Solitair:

Vossersteeg 14

Eik (5)

Singel:

Vossersteeg 64

Eikensingel

Erven:

Vossersteeg 68

Diversen

Vossersteeg 93

Diversen

Dalfsen

Solitair:

Bloemendalstraat 19

Kastanje

Bloemendalstraat 20

Plataan

Bloemendalstraat 22

Kastanje

Hoek Pleyendal, Ankummerstraat

Eik (2)

Kastanjelaan 15

Paardekastanje

Molendijk 8

Eik

Molenstraat 6

Walnoot

Molenstraat 8

Esdoorn

Molenstraat 12

Linde

Oosterstraat 6

Kastanje

Poppenallee 1

Rode beuk

Rondweg 7

Walnoot

Ruitenborghstraat 30

Rode beuk

Ruitenborghstraat 56

Gewone beuk, Amerikaanse eik, Winterlinde

Van Ittersummerstraat 7

Eiken (4)

Vossersteeg 16

eiken (5)*

Vossersteeg 68

Eik, Rode Beuk

Wicherserf 11

Eiken (2)

Wicherserf 13

Eik

Wilhelminastraat 21

Walnoot, paardekastanje

Wilhelminastraat 64

Rode beuk

Wilhelminastraat 70

Knotlinde (2)

Wilhelminastraat 82

Eik

Singel:

Ankummer-Es 1

Eikensingel

Kastanjelaan 5+7

Eikensingel

Leemculeweg 7

Eikensingel

Ruitenborghstraat 56

Vossersteeg 2

Singel

Vossersteeg 10
Vossersteeg 64

Singel
Singel

Erven:

Gerner Es 5a
Leemculeweg 7
Nieuwe Uitleg 2
Pleijendal, Pastoriestraat
Ruitenborghweg 2
Ruitenborghstraat 13
Ruitenborghstraat 97
Ruitenborghstraat 103
Vechtdijk 16
Vossersteeg 43
Vossersteeg 47
Vossersteeg 93

Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting

Emmen

Solitair:

Poppenallee 13
Poppenallee 32

Kastanjes (4)
Linde (1), Knotlinden (3)

Singel:

Poppenallee (N757)

Eikensingel

Hoonhorst

Solitair:

Dammans-Es 12
De Horst 10
Kerkstraat 5
Kerkstraat 7
Kerkstraat 10
Kerkstraat 11
Koelmansstraat 54
Koelmanstraat 60a
Lage weide 2

Eik
Eik
Knotlinde (2)
Linde, Knotlinden (5)
Knotlinde
Rode beuk (2)
Plataan
Eik
Rode beuk

Singel:

Koelmansstraat 15b
Koelmansstraat 17
Koelmansstraat 27

Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel

Koelmansstraat 52

Eikensingel

Erven:

Koelmansstraat 25

Erfbeplanting

Koelmansstraat 31

Erfbeplanting

Koelmansstraat 39

Erfbeplanting

Perceel Y444 (achter Koelmansstraat 60A)

Erfbeplanting

Tempelhof 35

Erfbeplanting

Lemelerveld

Solitair:

Blikman Kikkertweg 2

Erfbeplanting

Dorpstraat 20

Kastanje (2)

Ds. AJW Vogelaarstraat 21

Rode beuk

Kerkstraat 8

Kastanje

Kerkstraat 15

Knotlinde

Kerkstraat 17

Beuk

Kerkstraat 20

Rode beuk

Kerkstraat 36

Eik, Beuk

Kroonplein 1

Linde

Nieuwstraat 26

Rode beuk

Prinses Margrietstraat 4

Eik (2)

Prins Willem-Alexanderstraat 1

Rode beuk (4)

Schoolstraat 50

Kastanje (2)

Schoolstraat 55

Linde (2), Plataan (2)

Vilstersestraat 14A

Acacia (2)

Waterinkweg 18

Beuk

Waterinkweg 16

Esdoorn

Waterinkweg 7

Beuk

Weerdhuisweg 8

Rode beuk (2)

Weerdhuisweg 9

Eiken

Weerdhuisweg 24

Kastanje, Iep

Singel:

Migaweg 1, 1a, 1b

Eikensingel

Deventerweg (N348)

Diverse singels

Erven:

Blikman Kikkertweg 1

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 3

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 4

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 7

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 8

Erfbeplanting

Heideparkweg 2

Erfbeplanting

Posthoornweg 5, 6

Erfbeplanting

Verbindingsweg 3

Erfbeplanting

Vilstersedijk 1

Erfbeplanting

Nieuwleusen

Solitairen:

Burg. Backxlaan 267
Burg. Backxlaan 319
Burg. Bosch Bruisstraat 36
Burg. van den Grondenstraat 32C
Den Hulst 19
Den Hulst 36
Den Hulst 50
Den Hulst 54
Den Hulst 55
Den Hulst 92
Den Hulst 98
Den Hulst 105
Den Hulst 162
Den Hulst 162/164
Dommelerdijk 135
Evenboersweg 20
Eikenlaan 12
Hulstkampenweg 4
Kamille 2
Kamille 4
Meeleweg 9
Meeleweg 28
Meeleweg 30
Meidoornstraat 10
Rollegate 12
Rollegate 43
Westeinde 4
Westeinde 7
Zandspuur 11

Linde, Eiken (2)
Amerikaanse Eik
Hazelaar
Eik (3)
Eik
Eik
Eik
Eik
Kastanje
Kastanje
Rode beuk
Beuk
Kastanje
Kastanje
Beuk
Rode beuk
Eik (2) Beuk
Rode beuk (2)
Eik
Eik
Eik (2) Es en Els (2)
Eik
Eik
Moerascypres
Beuk
Rode beuk
Veerbladige zomerrinde
Rode beuk
Plataan

Singel:

Bosmansweg 7
Bosmansweg 96
Den Hulst 72
Den Hulst 83-89 (provincie)
Den Hulst 101
Dommelerdijk 110
Dommelerdijk naast 110
Hulstkampenweg 3
Hulstkampenweg 7
Meeleweg 1
Oosteinde 39
Oosteinde 41
Oosteinde 44

Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel (3)
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel

Oosteinde 54	Eikensingel
Oosterveen 25	Eikensingel
Oosterveen 31	Eikensingel
Westeinde 7	Eikensingel
Westeinde 32	Eikensingel/Beukensingel
Westeinde 34	Eikensingel
Westeinde 38	Eikensingel
Westeinde 40	Eikensingel
Westeinde 42A	Eikensingel
Westeinde 50	Eikensingel
Westerveen 33	Eikensingel
Westerveen 37	Eikensingel
Westerveen 39	Eikensingel
Westerveen 41A	Eikensingel
Westerveen 43A	Eikensingel
Den Hulst (N377)	Eikensingel
Westeinde (N758)	Eikensingel

Erven:

Den Hulst 120	Erfbeplanting
Den Hulst 122	Erfbeplanting
Dommelerdijk (Palthebos)	Erfbeplanting
Hulstkampenweg 2	Erfbeplanting
Hulstkampenweg 2A	Erfbeplanting
Hulstkampenweg 9	Erfbeplanting
Hulstkampenweg 11	Erfbeplanting
Oosterveen 27	Erfbeplanting
Raiffeisenstraat 1	Erfbeplanting

Oudleusen

Solitair:

Dennenkamp 6	Eik (2x)
--------------	----------

Singel:

Dommelerdijk 4	Eikensingel
Schepersstraat 7-13	Eikensingel

Erven:

Dennenkamp 5	Meerdere soorten
J. Schaapmanstraat 1, N.H. Kerk	Meerdere soorten
Schoolstraat 36	Meerdere soorten