



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

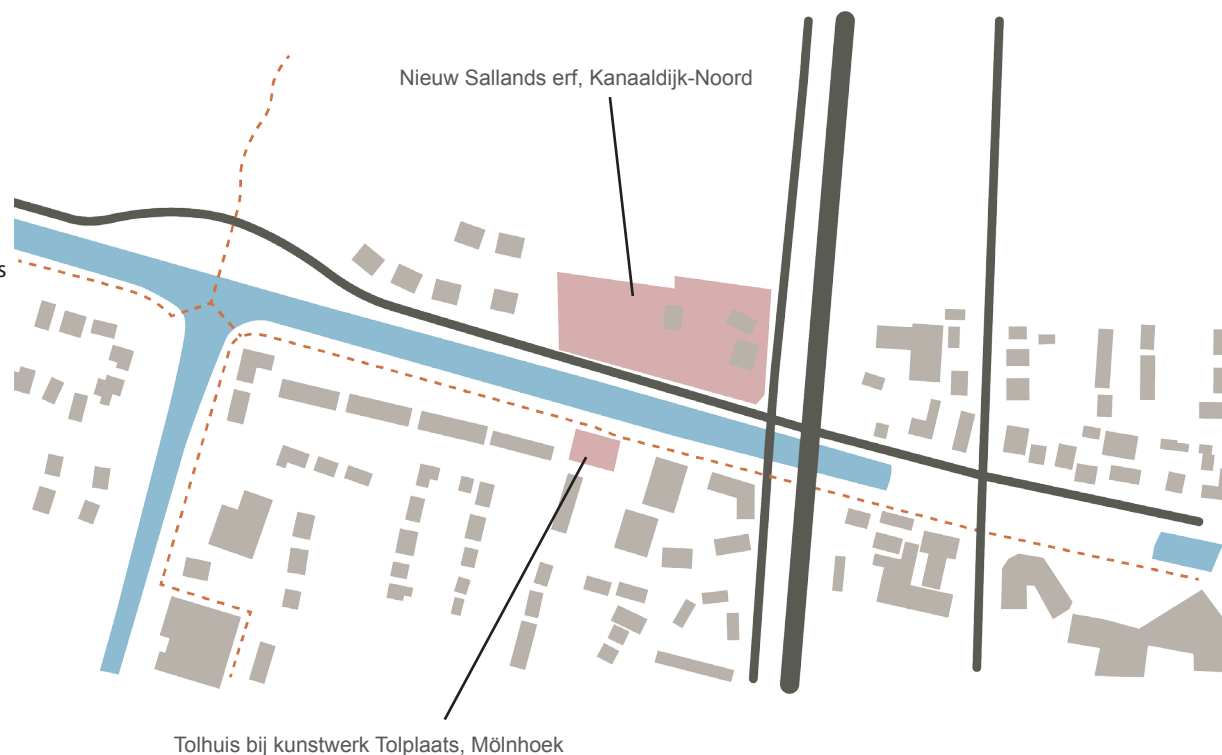
Globale Situering Nieuwe Bebouwing

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.

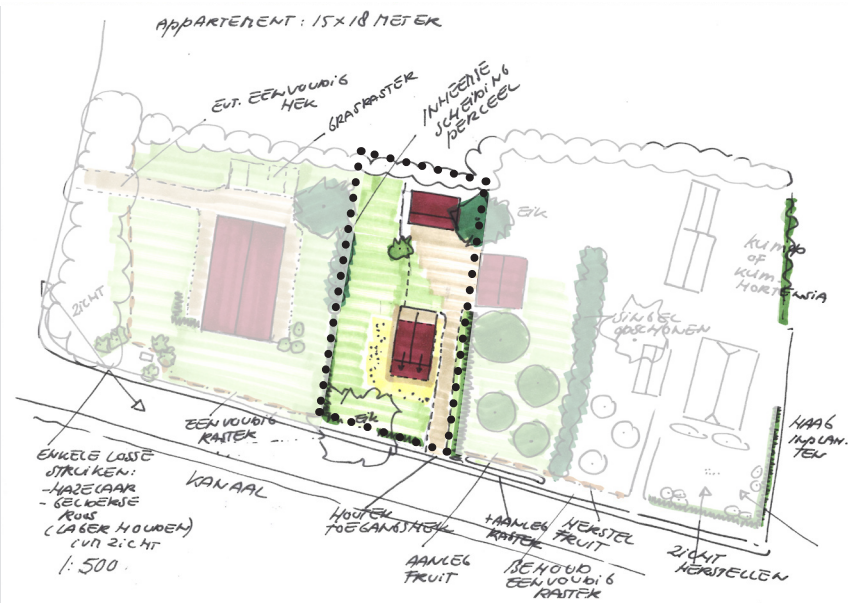


2.2 Nieuw Sallands erf Kanaaldijk-Noord

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 |



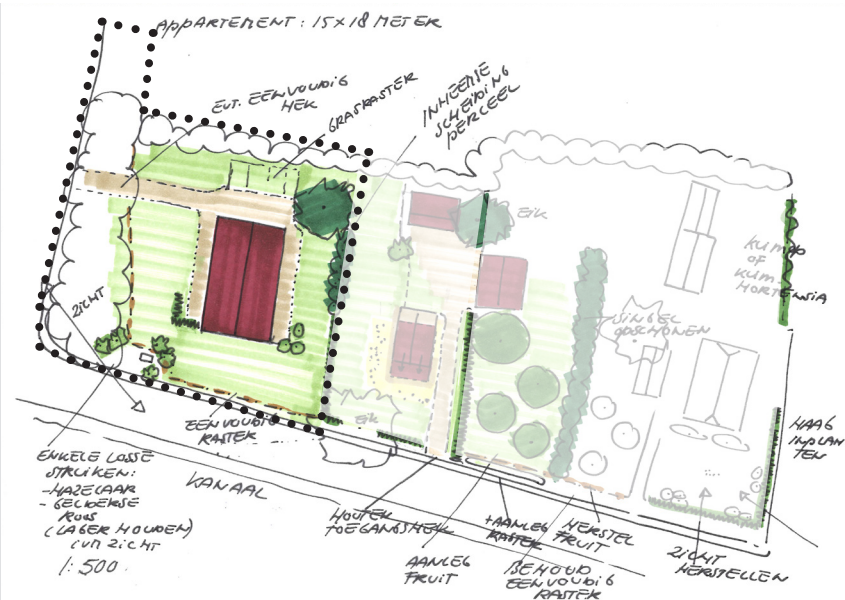


Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: o.a. Bouwtektuur Dalfsen

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 |



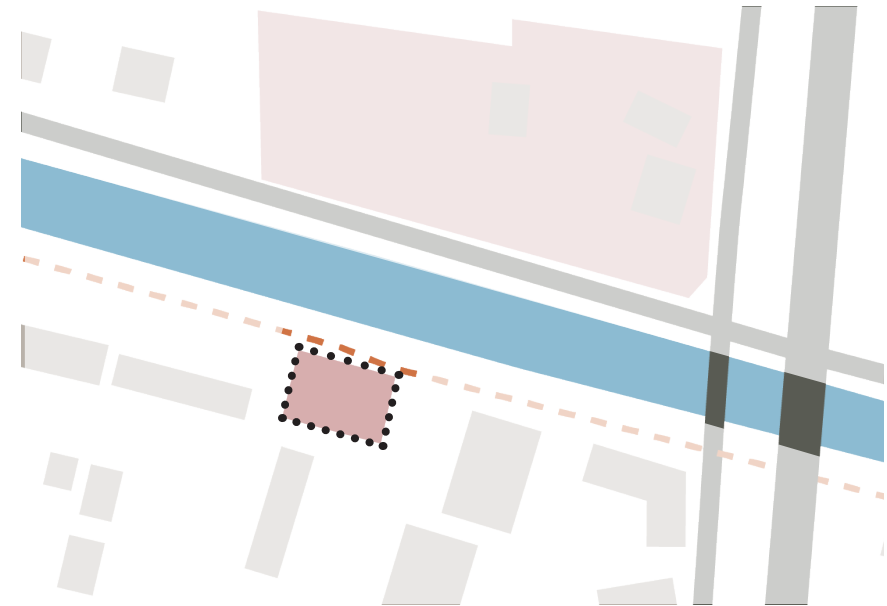


Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: o.a. DAAD architecten en Bouwbedrijf Bongers

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