



# Schaddenhof

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>landschapsontwerper</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



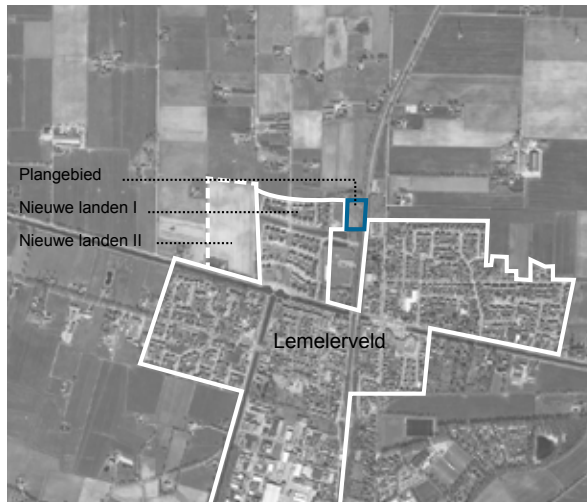
# 1. Introductie

## 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.

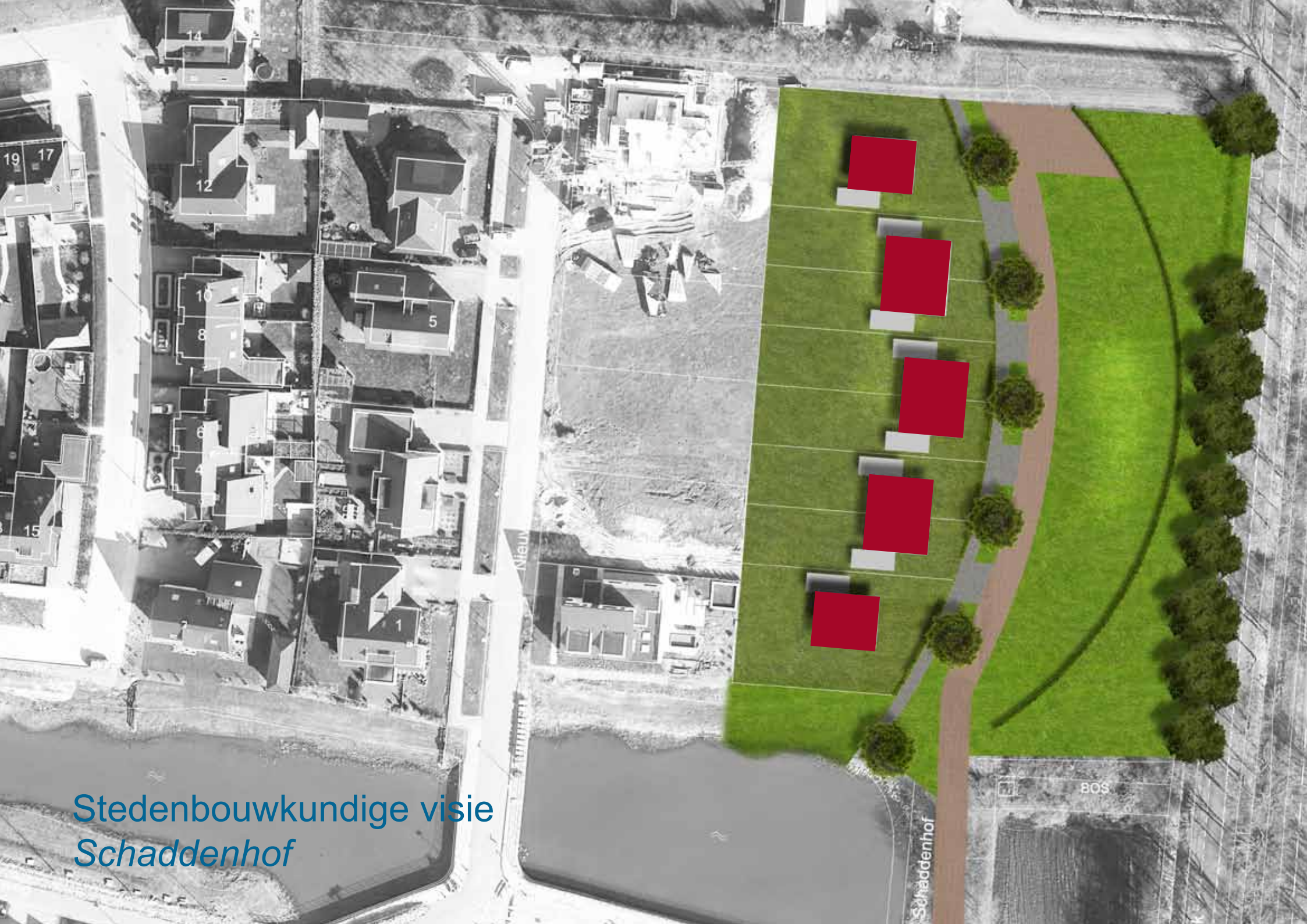
## Plangebied binnen Lemelerveld

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.





*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.