

# BEELDKWALITEITSPLAN 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 - ERFAFSCHEIDINGEN		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 Westerbouwwanden-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 Westerbouwwanden-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 Westerbouwwanden een eigen identiteit kan krijgen. Er is daarom gezocht naar samenhang en variatie.

## 1.2 DOELSTELLING

Bij de ontwikkeling van Westerbouwwanden-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 Westerbouwwanden-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.





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 tuinzijde.



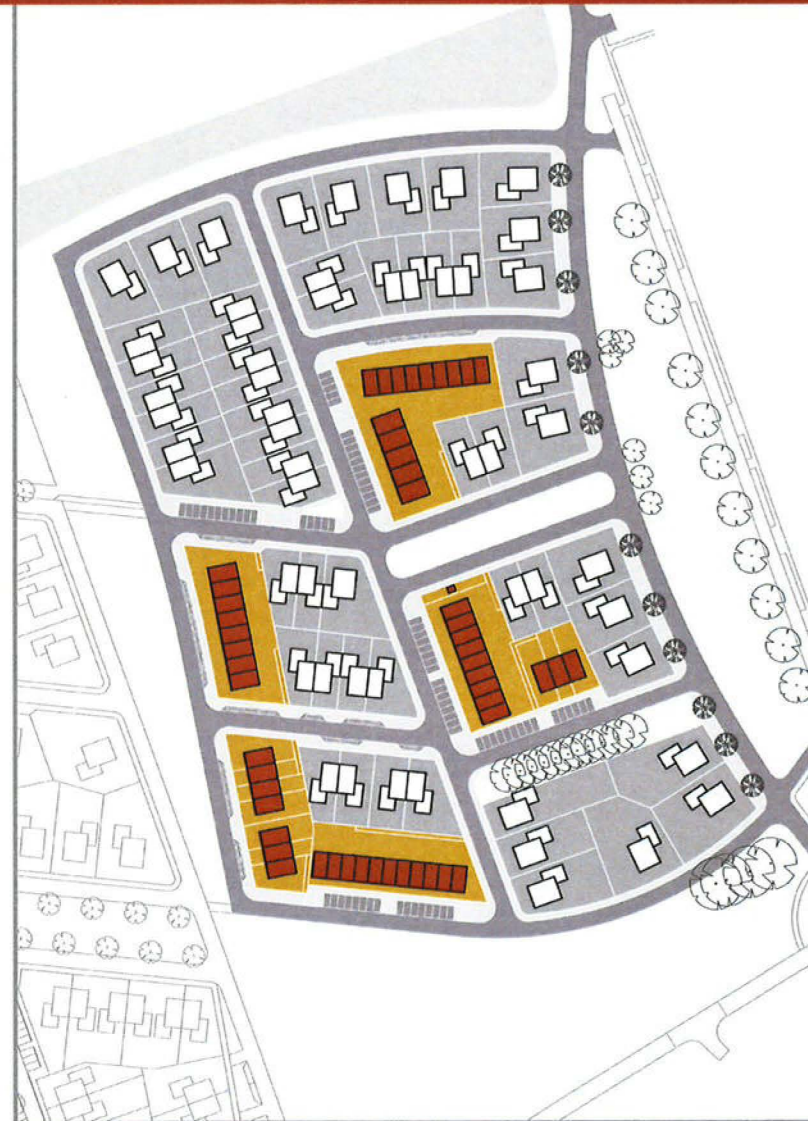
Een lage gootlijn sluit aan op de karakteristiek van het landelijk gebied.

## 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
<b>Architectonische expressie</b>	<b>Statige dorpswoning</b>	<b>Ingetogen dorpswoning of schuurwoning</b>
<b>Architectonische uitstraling: Hoofdvorm</b>	<p>De vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen hebben minimaal één verbijzondering in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• twee verschillende kapvormen (b.v. langs- en dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel (excl. aanbouwen);</li> <li>• een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal;</li> <li>• het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel;</li> <li>• een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meerzijdig georiënteerde woning.</li> </ul>	<p>De rijwoningen hebben per 5 woningen minimaal één verbijzondering in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een plaatselijk afwijkende kapvorm (b.v. dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel (excl. aanbouwen);</li> <li>• een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal;</li> <li>• het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel.</li> </ul> <p><i>Bij 6 - 10 woningen op twee en bij meer dan 10 woningen op drie (+) verschillende plaatsen een verbijzondering.</i></p>
<b>Architectonische uitstraling: Uitwerking</b>	<p>De garages/bergingen zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het gehele volume;</p> <p>Alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgegeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontworpen;</p>	<p>De vanaf het openbaar gebied zichtbare bergingen zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het gehele volume;</p>
<b>Dakvorm</b>	<p>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. <i>*Dit minimum geldt niet voor het dakgedeelte wat doorloopt in de gevel.</i></p> <p>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.</p> <p>Dakkapellen zijn bescheiden van afmeting en laten het dakvlak voldoende in takt.</p> <p>Dakdoorvoeren zijn zoveel mogelijk gebundeld.</p>	



## 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)

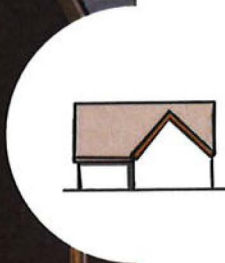
## Alternatieven

*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

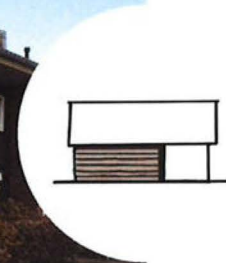
In de criteria is voorgeschreven dat er een of meer verbijzonderingen in de hoofdvorm van de woningen aanwezig moet zijn. Hiermee wordt nagestreefd dat er een variatie ontstaat die terug te vinden is in een landelijk dorp. Voorgeschreven is minimaal één verbijzondering bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen 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 diepteverschil in de gevel. Donker metselwerk versterkt het landelijke karakter en hoofdvorm van het bouwblok. (Oosterdalfsen)

Rijwoningen met plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteverschil 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

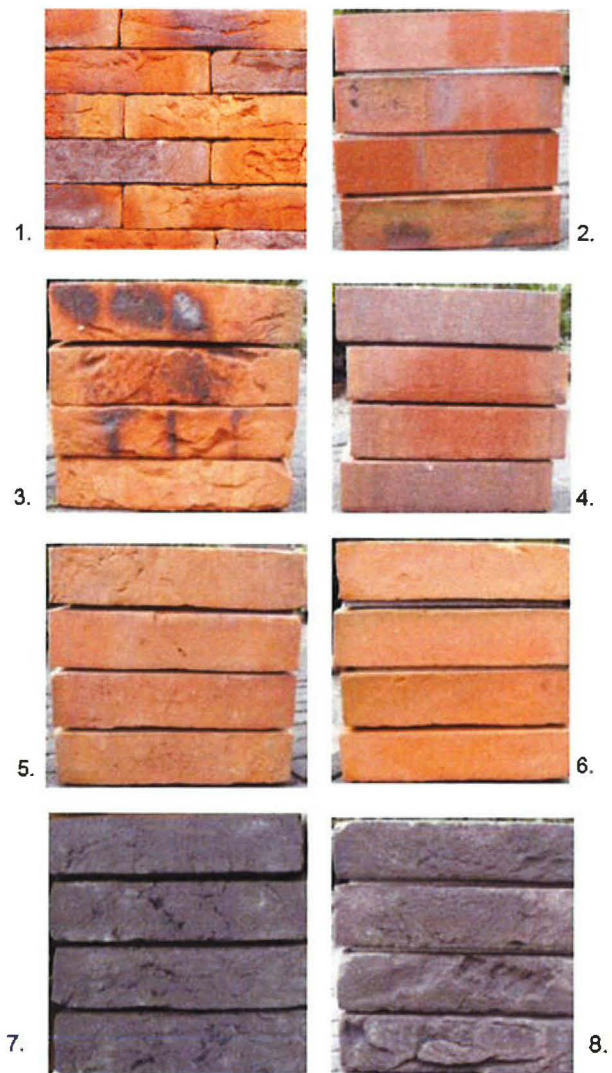




Donkere houten geveldelen

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



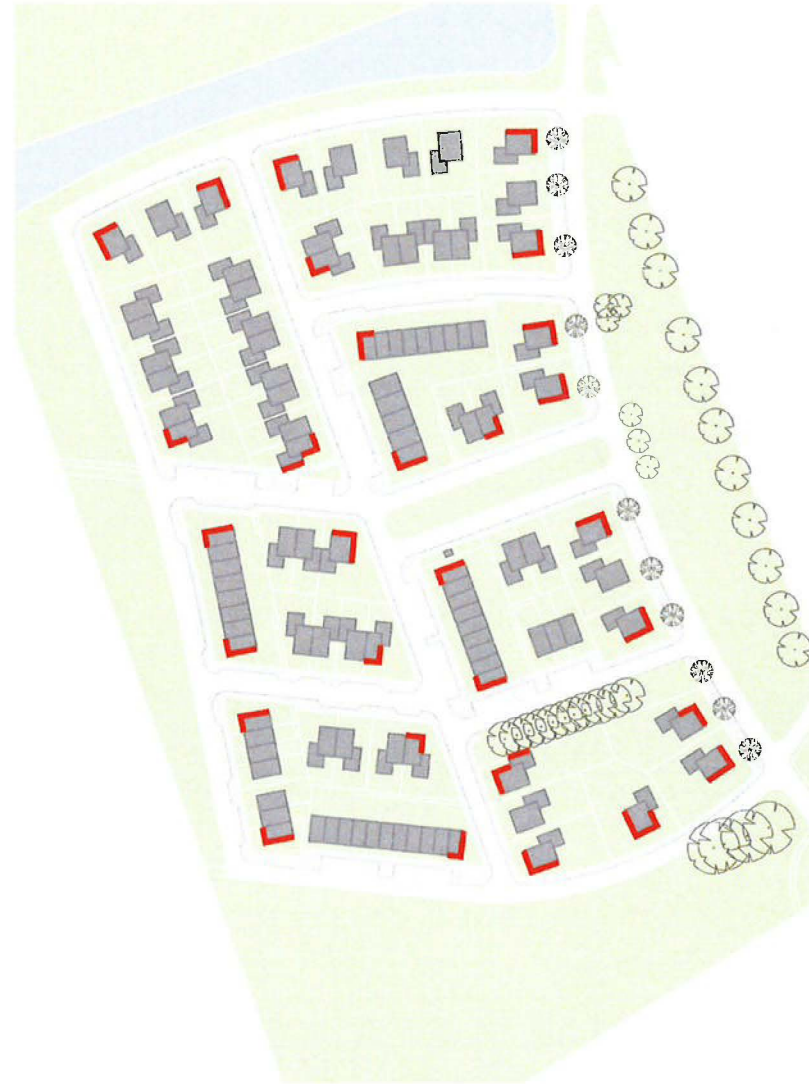
### 3.6 Meerzijdige oriëntatie

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