



BEELDKWALITEITSPLAN WATERINKWEG

Gemeente Dalfsen



DEVENTERWEG

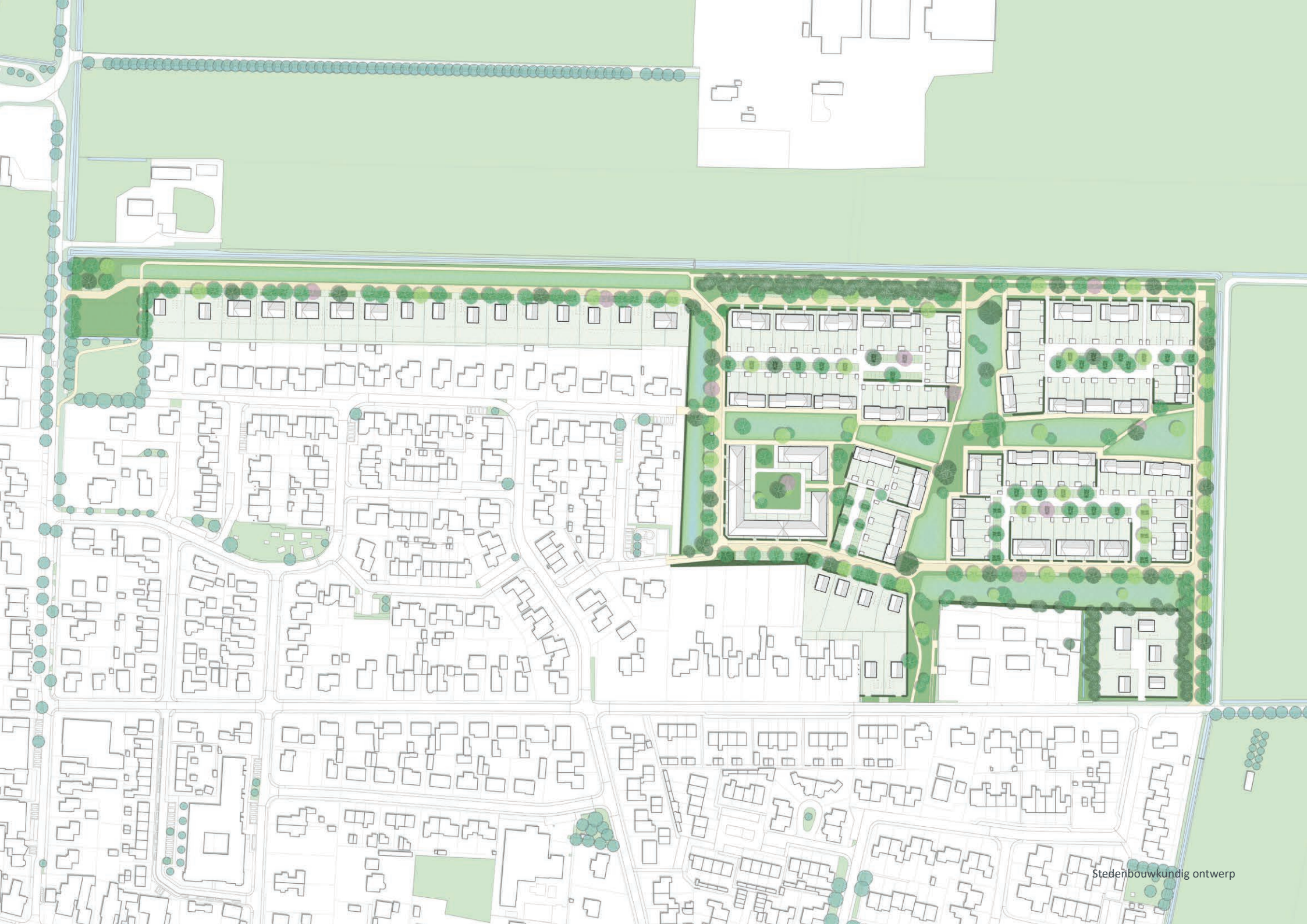
VILSTERSESTRAAT

WATERINKWEG

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	5
1.2 Huidige situatie	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Het stedenbouwkundig ontwerp	6
2.1 Het concept	7
2.2 Groen en water	7
2.3 Ontsluiting en parkeren	7
2.4 Visie op beeldkwaliteit	7
3. Deelgebied A Landelijk wonen	8
4. Deelgebied B Groenzicht	10
4.1 Groenzicht	10
4.2 gebouwde overgangszone	12
5. Erfafscheidingen en bergingen	14





HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Waterinkweg. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk van Lemelerveld.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt het ambitiekader voor de uitstraling van de bebouwing in het stedenbouwkundig plan Waterinkweg.

Het beeldkwaliteitsplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als toetsing voor bevoegd gezag.

Het plan beschrijft de kwalitatieve aspecten van het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering of exacte positionering van woningen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

De kwalitatieve aspecten van de beeldkwaliteit worden beschreven en verbeeld door middel van schema's en referentiebeelden. Tevens zijn er criteria opgesteld waaraan de stadsbouwmeester bij een vergunningsaanvraag het bouwplan kan toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. Het behoort tot de mogelijkheden van de stadsbouwmeester om gemotiveerd af te wijken van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan indien de afwijking geen schade veroorzaakt aan het doel van het beeldkwaliteitsplan, dan wel in de geest van dit beeldkwaliteitsplan is.

1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een open landelijk gebied aan de rand van het dorp. De noord- en oostgrens van het plangebied worden gevormd door agrarisch gebied met op enige afstand enkele boerderijen. Dit gebied wordt gekenmerkt door grote percelen en zicht op de Lemelerberg.

De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de bestaande woonwijk. Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door bestaande bebouwing, ontsloten via de Waterinkweg. Aan de Waterinkweg ligt Erve Hoogenboom, een recente ontwikkeling geïnspireerd op het boeren erf.

Het plangebied kent weinig beplanting met uitzondering van een enkele boom. Zowel aan de noord- als aan de oostgrens van het plangebied ligt een sloot; met langs de oostgrens een recreatief pad.

1.3 Leeswijzer

Naast dit introducerende hoofdstuk bestaat dit beeldkwaliteitsplan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2 - Het stedenbouwkundig ontwerp.

Uitleg over het stedenbouwkundig ontwerp.

Hoofdstuk 3 - Deelgebied A. Landelijk wonen.

Bebouwing in dit deelgebied sluit aan bij de karakteristiek en uitstraling van het buitengebied

Hoofdstuk 4 - Deelgebied B. Groenzicht.

Wonen aan een diverse groene openbare ruimtes.

Hoofdstuk 5 - Erfafscheidingen en bergingen.

Belangrijk in het beeld van een wijk is de overgang tussen private en openbare ruimte. Om de beeldkwaliteit hiervan te borgen is er een los blad met uitgangspunten, beelden en criteria opgesteld voor erfafscheidingen en bergingen.



centrale groene ruimte



geclusterd parkeren in parkeerhoven



laan



wadi

DEELGEBIED A LANDELIJK WONEN

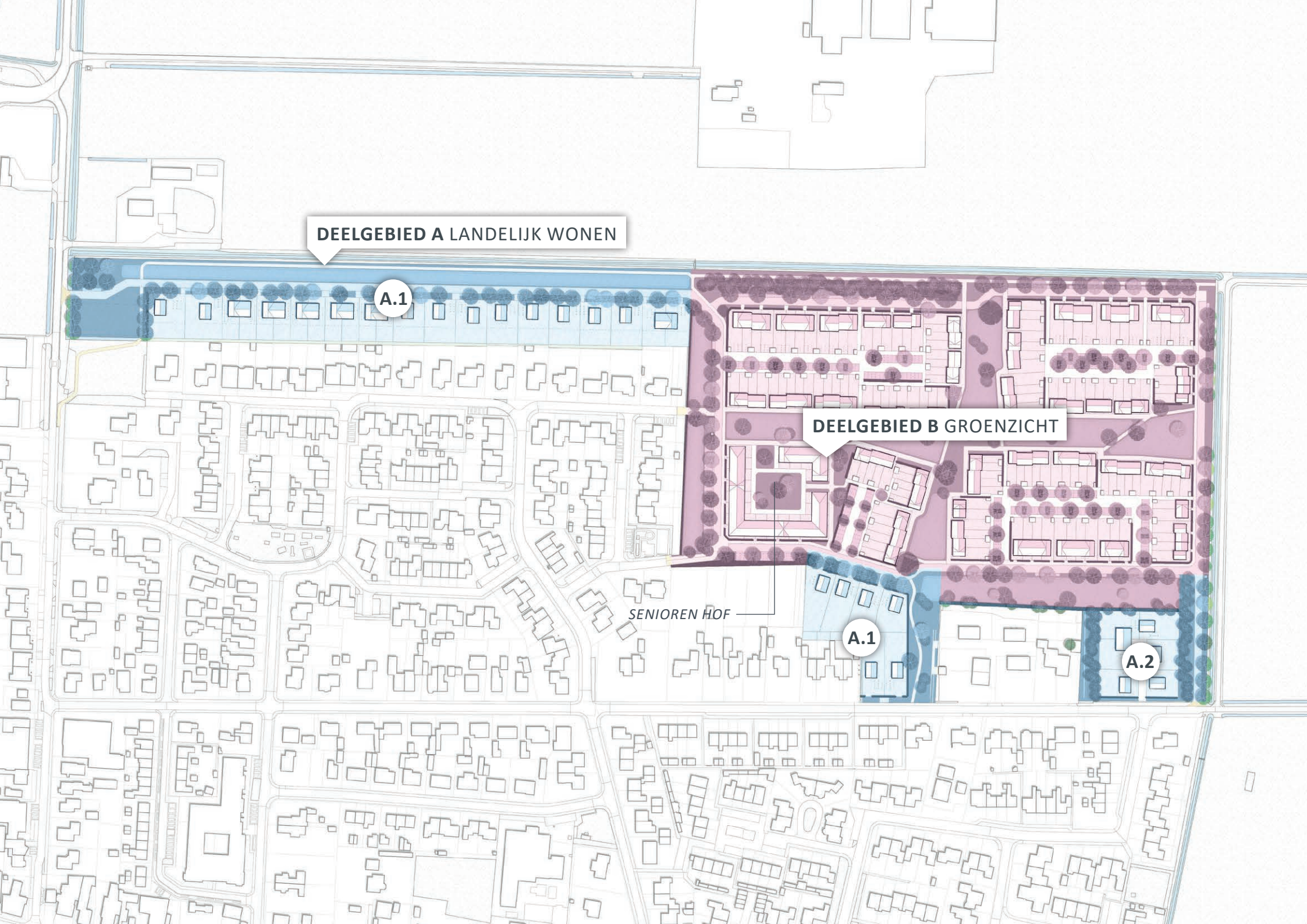
A.1

DEELGEBIED B GROENZICHT

SENIOREN HOF

A.1

A.2



HOOFDSTUK 2 HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.1 Het concept

Het concept voor het stedenbouwkundige plan bestaat uit drie hoofdelementen.

Het eerste element is de afronding van Lemelerveld. Dit wordt vormgegeven door een groene rand aan het buitengebied met informele wandelpaden. Woningen aan de rand zijn naar het buitengebied georiënteerd. Tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw ligt tevens een groene rand.

Het tweede element zijn de grote groene ruimtes door de wijk. Deze ruimtes verbinden het buitengebied met de bestaande woongebieden. In deze zone wordt het water uit de wijk opgevangen, is er ruimte voor recreatie, ontmoeting en bewegen voor de bewoners uit de woonwijk en daarbuiten. Woningen zijn bij voorkeur met de voorkanten naar deze groene collectieve ruimtes gelegen.

Het derde element is om de auto zo veel mogelijk uit de groene zone te weren. Een enkele lus ontsluit daarom verschillende de parkeerhoven achter de woningen.

2.2 Groen en water

Groen is een belangrijke drager in het plan. Dit is merkbaar zodra je over de laan binnen komt. De laan kent brede bermen, grote laanbomen en voor de woningen staan brede hagen. Deze zorgen voor een rijk en formeel groen karakter.

In de centrale groene ruimtes in het gebied is er plek voor waterberging, ontmoetingsplekken en zijn er diverse speelaanleidingen voor kinderen. De bebouwing hier kent geen harde scheidslijn tussen privé en openbaar eigendom. Overgangen worden gevormd door een pergola of overkapping.

Het doel is om hemelwater te bergen binnen het totale plangebied. Uitgangspunt is hierbij dat het water zichtbaar wordt afgevoerd. In het hele plangebied is daarom de ambitie om kolkloos te bouwen. Hemelwater wordt opgevangen en infiltreert via de groene bermen en de waterdoorlatende parkeerplaatsen. Bij piekbuien stroomt het water via bovengrondse afwatering richting de wadi's in de wijk.

2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plan wordt ontsloten vanaf de Vilstersestraat en de Waterinkweg. Een lange bomenlaan vormt vanaf de Vilstersestraat de hoofdentree. Aan de weg staan met name vrijstaande woningen en twee-kappers met minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De laan zelf is daarom grotendeels vrij van auto's op enkele langspaarkeervakken voor bezoekers na. De laan komt uit bij de hoofdontsluitingsweg die als een lus door het plan loopt.

Aan de lus staan met name rijwoningen. Parkeren vind hier voornamelijk geclusterd plaats op parkeerhoven achter de woningen. In de berm tussen de bomen zijn ook hier enkele langspaarkeervakken voor bezoekers aangelegd.

Een netwerk van brede (grotendeels vrijliggende) voetpaden dragen bij aan een veilig en aangenaam woongebied. Deze zijn verbonden met zowel de bestaande wijk aan de westzijde als het recreatieve pad aan de oostgrens van het plangebied.

2.4 Visie op beeldkwaliteit

In het plan zijn verschillende typen woningen mogelijk. Overeenkomstig is de traditionele opbouw van de woningen; een tot twee bouwlagen met een kap, passend bij de schaal en het beeld van Lemelerveld.

In het stedenbouwkundig plan onderscheiden we twee deelgebieden.

Het eerste deelgebied is Landelijk wonen. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door met grote vrijstaande bouwmassa's gelegen aan een gezamenlijk weg of erf. De bouwmassa's hebben een grote relatie met het buitengebied. De woningen hebben daarom een relatief lage goot en forse kap. De architectuur van deze woningen passend bij de boerderij typologie met schuurwoningen. De woningen zijn divers maar hebben in hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik een duidelijke eenheid, geïnspireerd op Erve Hoogenboom.

Deelgebied twee, Groenzicht, omvat een groot deel van het plan. In dit deelgebied zijn verschillende typen woningen mogelijk, waaronder ook veel rij-vormen. Woningen in dit deelgebied hebben een sterke samenhang en reageren op de openbare ruimte.

Om een dorpse uitstaling na te streven die past bij Lemelerveld en die past bij de groene openbare ruimte zijn in dit deelgebied kapverdraaiingen en (beperkte) rooilijn verspringingen voorgeschreven.

Heel belangrijk in dit deelgebied is de overgang van privé naar openbaar. Deze overgang is geen harde grens, hetgeen de sociale cohesie en de relatie tussen de woningen en het groen versterkt. Voor beide deelgebieden is natuurinclusiviteit en duurzaamheid belangrijk. Deze aspecten zijn in de keuze van materialen, openbare ruimte en erfgrenzen meegenomen.



Eigentijdse boerderij typologie



zachte overgang



eenvoudige hoofdvorm



zachte overgang naar een centrale groene ruimte

DEELGEBIED A LANDELIJK WONEN



ENKELVOUDIGE 'HUISVORM'



SCHUUR ARCHITECTUUR



NATUURLIJKE MATERIALEN



ENKELE BOUWLAAG MET KAP



HOOFDSTUK 3 DEELGEBIED A LANDELIJK WONEN

ALGEMEEN BEELD

Vergezichten en geslotenheid wisselen elkaar af. Eigentijdse bebouwing passend bij de boerderij typologie vormt de entree tussen het wonen en het karakter van het buitengebied.

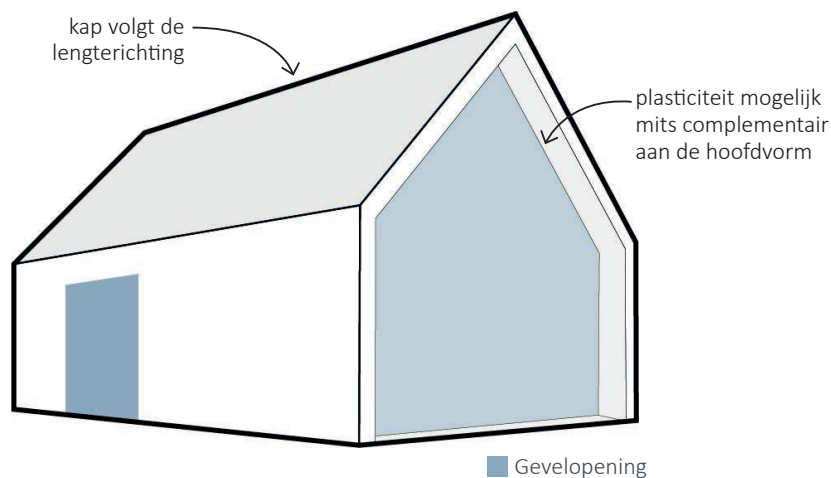
enkel erf. Hoewel de woningen divers van elkaar zijn vormen ze een eenheid in hoofdvorm en materiaal. De erven zijn naar binnen toe georiënteerd en zijn omzoomd door een forse groene houtwal.

SFEERBESCHRIJVING

Laan: Vanaf de Vilstersestraat rij je op een groene laan; de entree. Brede bermen bieden ruimte om te wandelen en te genieten van het buitengebied. Hieraan georiënteerd vormen de woningen de afronding van Lemelerveld.

De nieuwe woningen (zowel de entree als de erven) zijn een moderne vertaling en gebaseerd op de boerderijtypologie met schuurwoningen. Ze zijn herkenbaar door een eenvoudige hoofdvorm, met een forse kap, natuurlijke kleuren en materialen in combinatie met grijs-zwart.

Erven: Aan de Waterinkweg worden eigentijdse erven toegevoegd. Hier staan woningen vrij of geschakeld rondom een



POSITIONERING

Rooilijn

A.1 Laan

- Verpringende rooilijn ten opzichte van elkaar, volgt de weg. Bijgebouwen zijn wenselijk onderdeel van de bouwmassa. Vrijstaande bijgebouwen maken deel uit van de gekozen architectuurstijl en hebben een kap.
- De voorgevel staat minimaal 3 tot 5 meter uit de voor perceelsgrens. De woning staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

A.2 Erven Voorgevel van de bouwmassa staat aan het erf. Bijgebouwen zijn wenselijk onderdeel van de bouwmassa. Vrijstaande bijgebouwen maken deel uit van de gekozen architectuurstijl en hebben een kap.

Zijdelingse afstand

Vrijstaande massa's, gevormd door vrijstaande woningen of geschakelde woningen.

Oriëntatie

A.1 Laan Op de weg

A.2 Erven Op het erf georiënteerd.

HOOFDVORM

Bouwmassa

Enkelvoudige rechthoekige volume met kap ('huisvorm')

Bouwhoogte

Eén bouwlaag met verplichte kap.

Kapvorm

Zadeldak of eventueel mansarde kap.

Kaprichting

De kap volgt de lengterichting van de bebouwing.

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw

Traditionele opbouw met plint, gevel en kap

Gevelgeleding

Eenvoudige vorm, samenhangend en evenwichtig.

Plasticiteit

- Gevelopeningen, waaronder erkers, als uitsnede uit de hoofdvorm. Niets als toevoeging op de hoofdvorm.
- Gevelopeningen (raam- en deuropeningen) worden met een diepe negge (Negmaat minimaal 17cm) in de gevel geplaatst. Dit biedt tevens kans voor inbouw zonwering of rolluiken.

DETAILLERING

Materiaal

- Algemeen beeld: Natuurlijke materialen met eigentijdse detaillering.
- Gevel: Baksteen genuanceerd in het beige spectrum of in grijs-antraciet (Voorkeur handvorm of vormbakstenen); Riet, hout in naturel of grijs-antraciet.
- Dak: gebakken matte pannen, in de kleur grijs-antraciet, rietendaken of groene daken (met sedum). Zonnepanelen liggen aaneengesloten op het dakvlak.
- Kozijnen: Hout (bruin/ beige) of aluminium in de kleur grijs-antraciet.

Detailering

- Eigentijdse detailering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
- Houten gevelbekleding heeft een verticale oriëntatie.
- Hemelwaterafvoer is onderdeel van architectuur en bestaat uit duurzame materialen (geen kunststof).
- Dakkapellen zijn groot en breed en maken onderdeel uit van de architectuur.

DEELGEBIED B GROENZICHT



VOORDEUR OMLIJSTING



GOOTHOOGTE



Senioren hof

DAKKAPEL: ONDERDEEL VAN DE ARCHITECTUUR



VARIATIE IN KAPRICHTING



PERGOLA OF OVERKAPPING



GEVELBANK



Senioren hof

HOOFDSTUK 4 DEELGEBIED B GROENZICHT

ALGEMEEN BEELD

Wonen aan het groen is het kenmerkend in dit deelgebied. De bebouwing vormt de rand van de groene ruimte. Er bestaat geen harde scheidslijn tussen privé en openbaar eigendom. Overgangen worden gevormd door een pergola of overkapping.

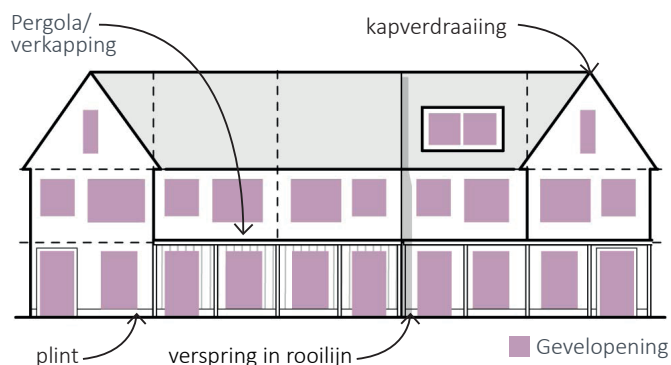
De bebouwing heeft een duidelijke samenhang in hoofdvorm en architectuur.

Woningen die direct georiënteerd zijn aan het buitengebied hebben een formelere scheidslijn dan aan de groene ruimte. Hier hebben woningen geen pergola of overkapping, maar is de overgang vormgegeven door een blokhaag.

SFEERBESCHRIJVING

Het architectuurbeeld van de woningen straalt eenvoud en rust uit. Naast een eenvoudige hoofdmassa is er een duidelijke samenhang en een horizontale gevelgeleiding. De horizontale gevelgeleiding bestaat hoofdzakelijk uit langskappen en pergola's of overkappingen. Vanwege de eenvoud en rust in de architectuur legt de bebouwing de nadruk op de openbare ruimte.

Eentonigheid wordt voorkomen in het bouwblok. Dit kan door variatie te creëren bij meer dan vier aaneengesloten woningen. Variaties zoals verspringing in rooilijn, goothoogte en/of kapverdraaiing. Daarnaast zijn accentuering van onderdelen zoals deurportalen, kozijnen wenselijk. Deze beeldbepalende architectonische kenmerken zorgen voor een dorpse uitstraling.



POSITIONERING

Rooilijn

Rechte rooilijn, volgt de weg of openbaar gebied. Mogelijke rooilijn verspringing (max. 1 meter) om de individualiteit van de woningen te benadrukken. Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn.

Zijdelingse afstand

Aaneengesloten of aaneengebouwd.

Oriëntatie

Op de weg/ openbaar gebied.

HOOFDVORM

Bouwmassa

Eén hoofdbouwmassa, blokvormig met een kap.

Bouwhoogte

- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Senioren hof: Maximaal één bouwlaag met kap.

Kapvorm

Zadeldak of eventueel mansarde kap.

Kaprichting

Hoofdzakelijk langskappen. Hoekwoningen hebben een kapverdraaiing.

GEVELAANZICHT

Gevelopbouw

Traditionele opbouw met plint, gevel en kap.

Gevelgeleding

Horizontale gevelgeleding, versterkt door pergola of overkapping.

Plasticiteit

Beperkt tot 1 meter. Uitzondering op pergola of overkapping tot maximaal 1,5 meter. Gevelopeningen (raam- en deuropeningen) worden met een diepe negge (negmaat minimaal 17cm) in de gevel geplaatst.

DETAILLERING

Materiaal

- Algemeen beeld: hout- of baksteenarchitectuur, in combinatie met hout; traditioneel met eigentijdse elementen.
- Gevel: baksteen in roodbruin, beige of bruin spectrum; hout in naturel of neutrale kleur zoals lichtgrijs.
- Dak: matte pannen, in grijs-antraciet met een hoogwaardige uitstraling. Groene daken (sedum) zijn ook mogelijk. Zonnepanelen zijn aan de straatzijde onderdeel van de architectuur van het dak.
- Kozijnen: in neutrale kleur, bij voorkeur grijs-antraciet.

Detaillering

- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
- Vanaf vier aaneengesloten woningen moet er gekozen worden uit minimaal 1 van de volgende variaties om eentonigheid te voorkomen:
 - Minimaal 1 rooilijn verspringing van maximaal 1 meter.
 - Minimaal 1 kapverdraaiing.
 - Goothoogte verspringingen van minimaal 2 meter.
- Hoekwoningen grenzend aan het openbaar gebied accentueren d.m.v. kapverdraaiing.
- Deuren en mogelijk ramen mogen voorzien zijn van een omlijsting om individualiteit van de woning te benadrukken.
- Zijgevels van hoekwoningen grenzend aan of gericht op het openbaar gebied hebben een representatieve gevel, met dezelfde kwaliteit als een voorgevel.
- Hemelwaterafvoer van duurzame materialen (geen kunststof).
- Dakkappen staan vrij in het dakvlak en maken deel uit van de gekozen architectuurstijl.

DEELGEBIED B GEBOUWDE OVERGANGSZONE

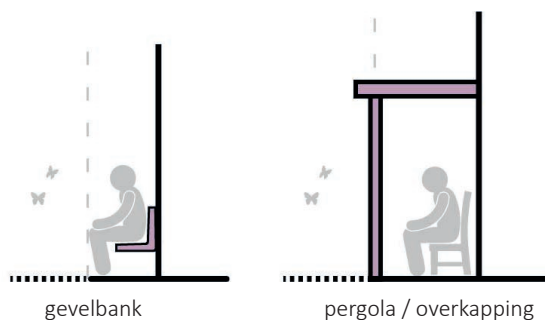


HOOFDSTUK 4 DEELGEBIED B GEBOUWDE OVERGANGSZONE

Woningen in deelgebied B staan met de voorgevel aan een groene, autovrije openbare ruimte. De woningen staan met de voorgevel dicht op het openbaar gebied, volgens het zogenaamde 'Delftse stoepje'. De 'voortuin' is de overgangszone van de private ruimte naar de openbare ruimte. Deze ondiepe ruimte dient daarom met zorg te worden vormgegeven, waarbij sociaal contact voorop staat. Deze bebouwde voorziening kan worden vormgegeven als een pergola, overkapping of een gevelbank en is onderdeel van de architectuur.



■ Gebouwde overgangszone
■ Openbaar groen



PERGOLA/ OVERKAPPING

Oriëntatie	Naar het openbaar groen (zie kaart).
Bouwhoogte	Maximaal een bouwlaag
Opbouw	Verticale steunpalen met horizontale ligger.
Dak	Open, gesloten, staaldraad (of iets soortgelijks) ter bevordering groei klimplanten, lamellen
Afmeting	Pergola of overkapping tot maximaal 1,5 meter diep.
Materiaal	Passend bij de gekozen architectuur van het hoofdgebouw

GEVELBANK

Oriëntatie	Naar het openbaar groen (zie kaart).
Opbouw	Gevelbank is onderdeel van de gevelarchitectuur.
Materiaal	Passend bij de gekozen architectuur van het hoofdgebouw

ERFAFSCHIEDINGEN EN BERGINGEN



HOOFDSTUK 5 ERFAFSCHIEDINGEN EN BERGINGEN

ALGEMEEN BEELD

De overgang van privaat naar openbaar heeft grote invloed op de totale beleving van de wijk. Daarom zijn er voor de erfafscheidingen enkele voorschriften opgenomen.

SFEERBESCHRIJVING

Erfafscheidingen zijn hoofdzakelijk groen met de voorkeur aan inheemse soorten. Aan de randen vormen lage groene hagen de overgang tussen de openbare ruimte en de tuin. Aan het groene middengebied zijn er geen harde scheidingen tussen privé en openbaar. De scheiding wordt bijvoorbeeld gevormd door een pergola, overkapping of een gevelbank. In deelgebied A.2 bestaat de erfafscheiding uit een forse houtwal van circa 5 meter breed passend bij het boeren erf. Deze houtwal staat op openbaar terrein. Als onderdeel van de houtwal staat op privaat terrein een groen of antraciet transparant hekwerk.

Erfafscheidingen van zijtuinen, grenzend aan het openbaar gebied, bestaan uit hoge groene hagen of worden mee ontworpen met de woning. De erfafscheiding wordt dan minimaal 50% groen, en komt in materiaal overeen met de woning waar deze bij hoort.

In het plan zijn ook enkele parkeererven opgenomen. Het parkeererf is een belangrijk element in de openbare ruimte. Het is de plek waar bewoners en bezoekers hun auto parkeren en vaak via de achtertuin ook als entree naar hun woning gebruiken. Het is daarom een uitgangspunt om dit parkeerdomein zo groen mogelijk in te richten. Dit wordt gerealiseerd door het maken van een groene erfafscheiding bestaande uit een hekwerk begroeid met klimop. Tuinpoorten uniform in uitstraling om zo tot een rustig en groen totaalbeeld te komen.



Pergola



Overkapping



Groene erfafscheiding met stalen hekwerk



Gevelbank

ERFAFSCHIEDINGEN

Situering

Erfafscheiding aan voortuin/ zijtuin van hoofdbouwmassa, grenzend aan de weg.

Hoogte

Maximaal 1 meter hoog.

Vormgeving

- Groene afscheiding bestaande uit inheemse soorten zoals bijvoorbeeld beukenhaag.
- De groene afscheiding van de voortuin loopt bij hoekpercelen minimaal tot de rooilijn in de zijtuin door.

Situering

Erfafscheiding aan achtertuin/ zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte of het parkeerhof.

Hoogte

Maximaal 2 meter hoog.

Vormgeving

- Erfafscheidingen in deelgebied A.2 bestaan uit een brede houtwal eventueel in combinatie met een groen transparant hekwerk.
- Erfafscheidingen zijn overwegend groen eventueel in combinatie met metselwerk of stalen hekwerk.
- Erfafscheiding is onderdeel van de architectuur. De opbouw bestaat bijvoorbeeld uit het doorzetten van het trasmaam van de woning met daarop een open raamwerk.
- Stalen hekwerk (kleur zwart/ antraciet) gecombineerd met klimplanten, zoals bijvoorbeeld hedra.
- Tuinpoorten zijn uniform in uitvoering in een donkere kleur zoals grijs-antraciet.

BERGINGEN

Situering

Collectief achterterrein (parkeerhof of brandgang).

Vormgeving

- Aangrenzende bergingen bij voorkeur aan elkaar geplaatst. Bergingen in natuurlijk hout, met horizontale beplanking of in een donkere kleur zoals grijs-antraciet. Mogelijk in overeenstemming met architectuur van de hoofdgebouwing (baksteen) indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Daken hebben wenselijk een groen dak (sedumdak), mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

Situering

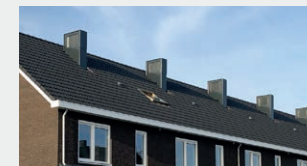
Direct grenzend aan openbaar gebied (straatzijde).

Vormgeving

- Het uiterlijk van de bergingen in dezelfde architectuur als de hoofdgebouwing. Mogelijk in combinatie met hout.
- Daken hebben wenselijk een groendak (sedumdak), mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

Warmtepomp

- De warmtepomp is opgenomen in het bijgebouw of op het dak geplaatst als 'schoorsteen'.



Colofon

Titel: Schetsboek Waterinkweg, Lemelerveld

Projectnummer: 51007036

Datum: December 2023

Projectleider: Henrie Wolf

Projectteam: Michel Nelissen
Hyrum Boom

Contact: Sweco Nederland B.V.
Philiteaan 73
5617 AM Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen