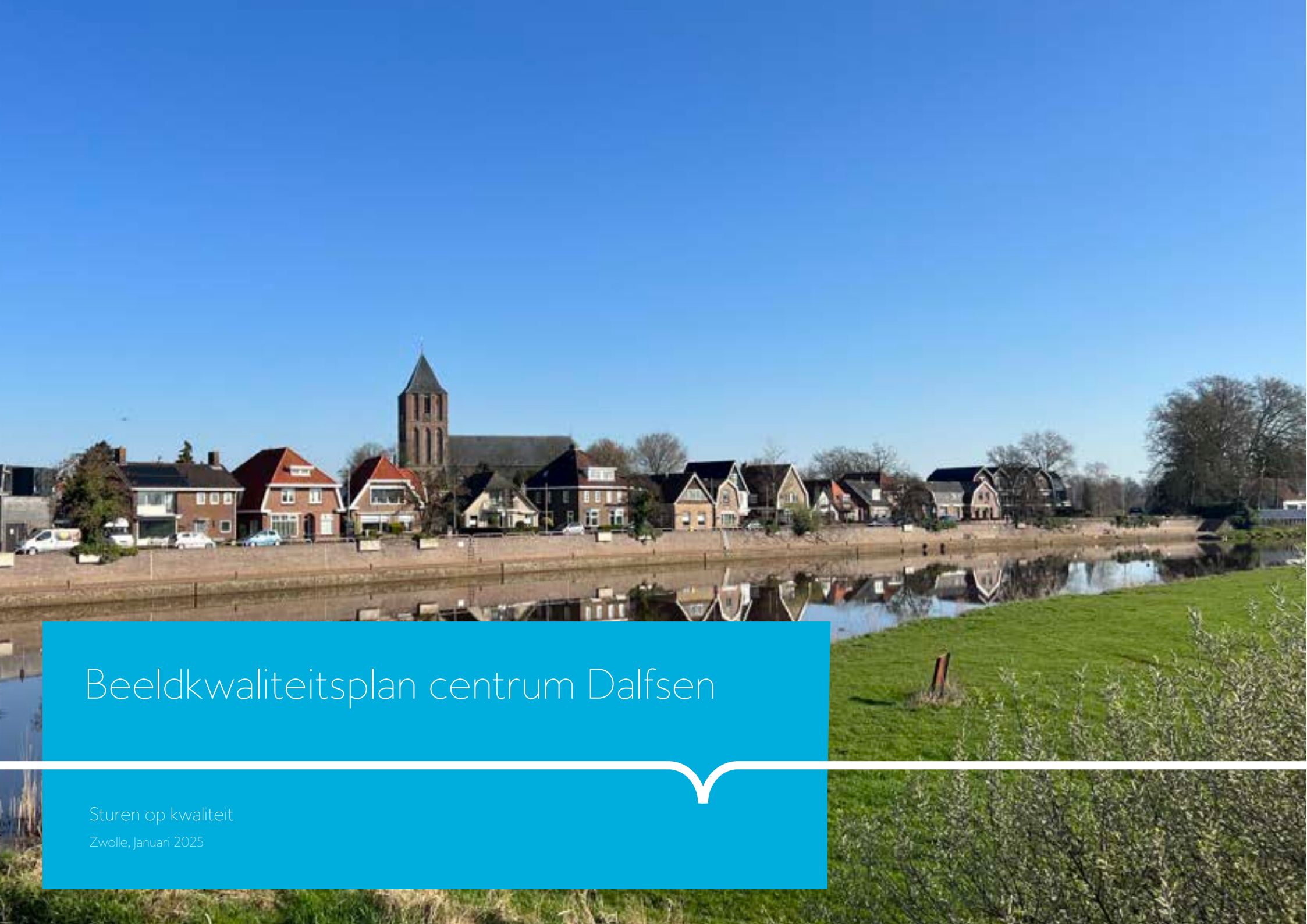




Beeldkwaliteitsplan centrum Dalfsen

Sturen op kwaliteit
Zwolle, Januari 2025

Inleiding

Om de ruimtelijke kwaliteit van de historische kern te behouden en te versterken, heeft de gemeente Dalfsen besloten om een beeldkwaliteitsplan op te stellen als uitwerking van de vastgestelde centrumvisie. Met het beeldkwaliteitsplan kan er beter gestuurd worden op kwaliteit in het historisch centrum. Het geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan, gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten. Dit beeldkwaliteitsplan bouwt voort op eerdere trajecten.

Context

Op 27 november 2017 heeft de gemeenteraad de centrumvisie 'Dorp aan de Vecht' vastgesteld. Doelstelling van de centrumvisie Dalfsen is: "In de komende 20 tot 25 jaar vormt het dorpshart van Dalfsen een levendig, onderscheidend en duurzaam centrum met een dorps karakter en een groene signatuur, waar het aantrekkelijk winkelen, wonen, werken en recreëren is. Het Waterfront en de historische kern functioneren door hun harmonieuze samenhang als één dorpshart waarbinnen de kwaliteiten van ieder onderdeel elkaar versterken."

Daarna is er gewerkt aan een vertaling in een stedenbouwkundig plan in samenspraak met inwoners en andere stakeholders onder begeleiding van bureau Maan. Dit heeft geleid tot de vaststelling van een aantal deelgebieden en een viertal mogelijke ontwikkelscenario's. Op 25 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten tot het kennisnemen van de vier ontwikkelscenario's en de reacties uit de bevolking

daarop. Daaruit volgend is er concreet gewerkt aan de herinrichting van de Prinsenstraat en het Kerkplein (Klimaatwinkelstraat).

In de tussentijd zijn er een aantal particuliere initiatieven geweest tot ontwikkeling van andere deelgebieden en zijn er voor meerdere locaties in het centrum (Prinsenstraat, Kerkplein en omgeving) ontwikkelplannen. Deze plannen kunnen moeilijk doorgang vinden op basis van ruimtelijke aspecten en/of de parkeernormen. Kortom de huidige kaders uit het omgevingsplan maken dit vaak niet mogelijk. In dat geval zal er een procedure doorlopen moet worden op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een omgevingsplanwijziging.

De kaders voor deze buitenplanse afweging zijn momenteel te globaal. Om plannen te kunnen toetsen, is het dan wel belangrijk dat er nadere kaders komen voor onder andere stedenbouw, beeldkwaliteit, verkeer en parkeren.

Een eerste stap in het proces om plannen te kunnen toetsen op ruimtelijk kwalitatieve aspecten is het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Dalfsen. Dit plan biedt kaders voor het beoordelen van ruimtelijke initiatieven (stedenbouw) en concrete bouwplannen (beeldkwaliteit). Een beeldkwaliteitsplan is uitdrukkelijk geen formeel toetsingskader voor verkeer en parkeren. Een andere doelstelling van dit beeldkwaliteitsplan is

om gericht en gedetailleerder te kunnen sturen op initiatieven in het kader van 'uiterlijk van bouwwerken' dat wij tot voor de invoering van de omgevingswet kennen als 'redelijke eisen van welstand'. In het verleden is gebleken dat de welstandsnota gekoppeld aan het omgevingsplan te globaal is om de specifieke kenmerken en verschillen in het centrum goed te kunnen beoordelen.

Met het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan wordt beoogd de doelstelling van de centrumvisie na te volgen. Op bladzijde 13 van die visie wordt onder andere gesteld:

"Voor alle locaties geldt dat nieuwbouw passend is bij de schaal van Dalfsen: Kleinschalig, met kappen en voorzien van overwegend authentieke materialen zoals baksteen, stucwerk, dakpannen en zink. Het historische karakter van de omgeving wordt gerespecteerd of hersteld. Dit kan ook met architectuur geïnspireerd op de historie of architectuur die de historie beter leesbaar maakt. Duurzame oplossingen worden gestimuleerd, met respect voor de omgeving."

Dit beeldkwaliteitsplan bouwt uitdrukkelijk voort op bovenstaande uitgangspunten.

Legenda

-  Water
-  Hoofd-autoroute
-  Promenade (fiets & wandel)
-  Hoofdstructuur centrum
-  Parkeerplaats - bronpunt
-  Kerkplein - hart van het centrum
-  Kerkplein - rondom groene invulling
-  Verbinding met Bellingeweer
-  Pop-up locatie Bellingeweer
-  Aanlegplaatsen boten
-  Wandelgebied
-  Fietsenstalling



Visualisatie centrumvisie 'Dorp aan de Vecht'

Leeswijzer

Als uitwerking van de centrumvisie vormt dit beeldkwaliteitsplan een belangrijk instrument om te sturen op de beeldkwaliteit in het centrum.

Waar de welstandsnota globaler van aard is, gaat dit beeldkwaliteitsplan specifiek op de verschillende kwaliteiten en deelgebieden van het centrum in. Naast het optimaliseren van de sturingsmogelijkheden is het vooral stimulerend bedoeld. Door middel van veel referentiebeelden en principetekeningen wordt kwaliteit in het centrum gestimuleerd. Dit beeldkwaliteitsplan formuleert de randvoorwaarden met betrekking tot de vormgeving van volumes, de kapvorm, positionering en de vormgeving en materialisering van ontwikkelingen.

In het omgevingsplan (o.b.v. het oude bestemmingsplan) staan regels waar een bepaald gebied juridisch aan moet voldoen. Er staat bijvoorbeeld welke functies op een bepaalde plek zijn toegestaan en aan welke bouwregels moet worden voldaan. Wat betreft het uiterlijk en samenhang van de bebouwing en de relatie tussen bebouwde en onbebouwde omgeving, zijn welstandscriteria opgesteld. Via deze criteria wordt er gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit en de toekomstbestendigheid van dit gebied.

De welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken, voor deze gebieden gelden dan gebiedsgerichte criteria. Dit beeldkwaliteitsplan

vervangt voor het centrumgebied de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota en dient voor dit onderdeel als toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de gemeentelijke adviescommissie in het centrum van Dalfsen.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen. Daarnaast is het een inspiratiebron voor kwaliteit. In de eerste hoofdstukken worden de historische kenmerken en stedenbouwkundige structuren van Dalfsen beschreven.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich primair op het architectuurbeeld. Voor de overige aspecten (algemene criteria etc.) blijft de huidige 'welstandsnota' van de gemeente Dalfsen van toepassing.

Werkwijze (uiterlijk van bouwwerken)

Door de gemeenteraad is een gemeentelijke adviescommissie met een stadsbouwmeester benoemd. Deze heeft als taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op 'uiterlijk van bouwwerken' (redelijke eisen van welstand). Dit gebeurt zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin.

Initiatiefnemers kunnen met een eerste idee of een al verder uitgewerkt bouwplan langskomen

op het welstandspreekuur van de gemeente. Daar kan de stadsbouwmeester een inschatting maken of de plannen binnen de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan passen en zal uiteindelijk de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel welstand beoordelen. Monumenten dienen ook getoetst te worden door de gemeentelijke adviescommissie voor het onderdeel monumenten. De praktijk leert dat een bezoek aan het spreekuur in het begin van het proces vaak sneller een goed eindresultaat oplevert.

Precedenten

Dit beeldkwaliteitsplan heeft voor sommige plekken een hoger ambitieniveau dan de kwaliteit van de huidige situatie. Dit beleid is maatgevend voor nieuwe initiatieven.

Plangebied

In deze kaart is het plangebied te zien waarvoor dit beeldkwaliteitsplan het gebiedsgerichte beleid van de welstandsnota vervangt. Het waterfront maakt uiteraard ook onderdeel uit van het centrum maar heeft een eigen beeldkwaliteitsplan. Daarom is het waterfront geen onderdeel van het plangebied.



Historische ontwikkeling Dalfsen

Dalfsen is ontstaan als kernesdorp op de hoge Sallandse zandgronden bij een doorwaadbare plek in de Vecht. Het is de enige grotere plaats aan de Overijsselse Vecht die nooit stadsrechten heeft gekregen. Dit houdt verband met het aan de overkant van de Vecht gelegen kasteel Rechteren, dat werd gebouwd in het jaar 1320. De Vecht heeft tot ver in de negentiende eeuw een belangrijke rol gespeeld in de scheepvaart en de handel. Het aanzicht en de ontwikkeling van de historisch kern zelf is in belangrijke mate door de rivier bepaald. Door de gunstige ligging aan de Vecht en de nabijheid van de belangrijke Middeleeuwse handelsroute over land, de Hessenweg, groeide Dalfsen uit tot een aanzienlijk dorp met voornamelijk niet-agrarische bedrijvigheid.

Periode 1670-1800

Het is een compacte kern aan de noordkant van de Vecht, ten westen van een oude Vechtarm die de polder Klein Bellingeweer vormt. In het centrum ligt de kerk met het kerkhof rondom, de huizen staan onregelmatig verspreid, met een rijtje kleine bebouwing langs de Vechtdijk. De bebouwing heeft een dorps karakter: lage huizen met een begane grond en een zolder met de voorgevel direct aan de straat. In en rond het dorp werd de rogge uit de omgeving gemalen in de molen. Een voormalige timmermanswerkplaats en een houtloods herinneren nog aan de ambachtelijke industrie uit deze periode.

Periode 1800-1850

Dalfsen heeft in deze periode nog steeds een compacte kern. De hoofdstructuur wordt gevormd

door het kerkplein, een noord/zuid-as gevormd door de Prinsenstraat en de Wilhelminastraat, en de in westelijke richting lopende weg naar Zwolle, de Bloemendalstraat die overgaat in de Ruitenborghstraat. De beide hoofdassen komen samen, net ten noordwesten van het kerkplein, en niet op het kerkplein omdat daar nog tot 1828 begraven werd. De bebouwing in de kern stond in de rooilijn (direct aan de straat), vooral rond de kerk, langs de Julianastraat, de Vechtstraat en de Prinsenstraat. Op verschillende plekken versprong de rooilijn. De achterterreinen, die dieper zijn naar mate de erven meer naar de rand van het dorp liggen, waren toegankelijk via smalle steegjes langs de ondiepe huizen.

De erven tussen de Beatrixstraat en die aan de Julianastraat hadden bebouwing midden op het perceel met voor en achter een smal, langgerekt terrein. Er verscheen in deze periode ook al wat bebouwing langs de latere Schoolstraat en Emmastraat. Verder naar het noorden is de grond nog in gebruik als bouwland en weiland. In de loop van de negentiende eeuw ontwikkelde Dalfsen zich tot een bloeiend dorp. In 1836 werd de veerpont vervangen door een vaste ophaalbrug over de Vecht. De eenvoudige en sobere dorpse bebouwing maakte langzaamaan plaats voor chiquere woningen. In de kern verrezen verschillende herenhuizen. Langs de Ruitenborghstraat werd een begin gemaakt met de bouw van vrijstaande huizen, die midden op het perceel staan, zodat aan de voorzijde een groene voortuin ingericht kan worden.

Periode 1850-1950

Rond 1850 was Dalfsen nog een compacte kern met bebouwing langs de straten aan de voorzijde van smalle diepe erven rond de kerk. Een ophaalbrug over de Vecht gaf toegang tot de dorpskern. In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de ontwikkeling van Dalfsen in een stroomversnelling, niet zo zeer in ruimtelijke zin als wel wat betreft de introductie van meer en andere bedrijvigheid en meer welvaart. De meeste bebouwing vond plaats binnen de bestaande grenzen van de historische kern. Pas veel later zou hierin verandering komen. Vooral de bedrijvigheid nam een plek in aan de rand van de historische kern. De cichoreifabriek werd in 1863 in een langgerekt bedrijfsbouw langs de Vecht ondergebracht. Een jaar later werd ernaast de directeursvilla opgetrokken. De kern en de polder Klein Bellingeweer werden omgeven door enkele molens. In diezelfde periode schakelde men over van akkerbouw op veeteelt met de bouw van een zuivelfabriek tot gevolg.

Periode 1950-heden

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de Vechtbrug opgeblazen. Deze werd na de oorlog weer gerepareerd. In de periode na de oorlog is Dalfsen flink uitgebreid in noordelijke en westelijke richting. Maar ook in het zuidoosten worden rijtjes woningen met wederopbouw architectuur gebouwd. De Baarsmanstraat en de Bruinleeuwstraat worden aangelegd. Ook Dalfsen ontkomt niet aan grootschaliger verkeersingrepen, met een bypass wordt de noordelijke uitvalsweg, de Wilhelminastraat, omzeild.



1773-1794
Dalfsen als compacte kern ten noorden van de Vecht.
In het centrum de kerk met het kerkhof.



1811-1832
Bebouwing stond direct aan de straat, vooral rond het kerkplein, de
Julianastraat, vechtstraat en Prinsenstraat.



ca.1850
Dalfsen ontwikkelt zich binnen de grenzen van de historische kern.



ca.1900
Dalfsen ontwikkelt zich verder binnen de grenzen van de historische
kern met enkele ontwikkelingen aan de flanken.



1965
Dalfsen breidt zich verder uit in noordelijke richting.
Verdichting en sloop in de historische kern.



Heden
Oorspronkelijke dorps-bebouwing van voor 1850 steeds minder
waarneembaar.

Historische kwaliteiten centrum Dalfsen

Dalfsen is, zoals diverse andere dorpen en steden in Nederland, ontstaan als compacte kern langs de oever van een rivier. Deze locatie was gunstig omdat de rivier de Vecht fungeerde als natuurlijke infrastructuur. De stratenpatronen van deze vroege periodes zijn nog terug te zien. De oude structuren en gebouwen vertellen ons het verhaal van een eeuwenoude geschiedenis. Deze straten met de daaraan gelegen gebouwen en pleinen bewaren de essentie van het verleden.

De bebouwing stond direct aan de straat, vooral rond de kerk, Julianastraat, Vechtstraat en Prinsenstraat. Binnen het historische deel van het centrum scheidden smalle steegjes de gebouwen, waardoor toegang ontstond tot de achterliggende delen van de percelen. Deze steegjes waren belangrijke doorgangen die het weefsel van het dorp versterkte. Lange tijd heeft men binnen de bestaande grenzen van het historische centrum gebouwd. Door de komst van de industrialisatie, kwam hier verandering in. Historische gebouwen moesten plaats maken voor nieuwe woningen. Bedrijvigheid vestigde zich aan de rand. Er is weinig overgebleven van de oorspronkelijke dorpsbebouwing uit periode voor 1850, voor de industrialisatie. Er zijn nog enkele historische gebouwen bewaard gebleven rondom de kerk en Vechtstraat. Sommige panden hiervan zijn monumenten en daardoor goed beschermd.

Historische kwaliteiten

De oudste straten (zoals de Prinsenstraat, Vechtstraat en Wilhelminastraat) worden gekenmerkt door een afwisseling, relatief brede of juist diepe panden aan gekromde straten. In deze straten verspringt de rooilijn regelmatig, terwijl in de straten erom heen juist sprake is van aaneengesloten bebouwing of meer ruimte tussen de afzonderlijke panden. Het merendeel van de gebouwen in de historische kern is eenvoudig en bescheiden, vaak één, maar hooguit twee bouwlagen hoog. Uitzonderingen hierop vormden belangrijke gebouwen met een afwijkende of unieke functie, zoals het voormalige postkantoor, het klooster en de molen. De woonhuisarchitectuur is relatief sober met historische bouwmaterialen. In het wederopbouw deel liggen de bouwblokken, die zijn voorzien van groene voortuinen, langs rechte straten. De hoofdkwaliteit van de kern is de afwisseling.

Unieke steegjes en doorkijkjes

In de oudste delen van het historische centrum worden de afzonderlijke gebouwen gescheiden door steegjes die de achterterreinen ontsluiten. De steegjes die op de kadastrale kaart van 1811-1832 te zien zijn, zijn voor een deel nog steeds aanwezig in de oudste straten van de kern en rondom de kerk. De steegjes en doorgangen bieden doorkijkjes naar de veelal groene achterterreinen en geven vaak zicht op de kerktoren, het markeringspunt van het historische centrum.

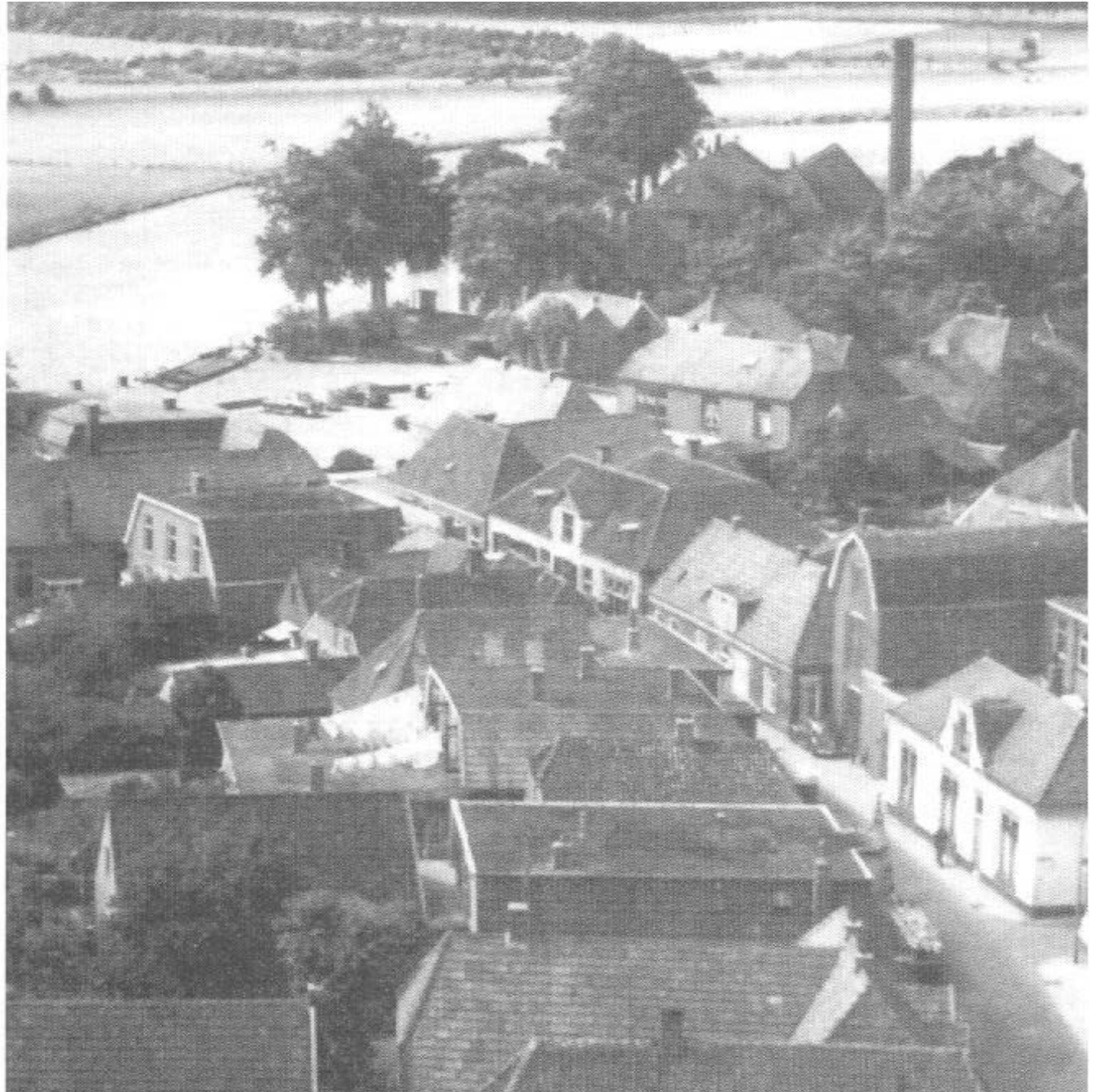
Samengevat zijn dit de belangrijkste kwaliteiten:

- Dorse bebouwing. Dit komt tot uiting in de kleine maat en schaal, traditionele kapvormen, gevelindelingen en bouwmaterialen.
- De variatie van dorps bebouwing versus latere grootschalige bebouwing met afwijkende functies.
- Gebogen straten in de historische kern, versus rechte straten (wederopbouw) en lange, bijna rechte, uitval- en toegangswegen.
- Ruimte tussen de afzonderlijke bebouwing in de compacte kern.
- Doorkijkjes met zicht op de kerktoren en zicht op (groene) achterterreinen.
- Verspringingen in de rooilijn van de oudste straten.

Deze kernkwaliteiten zijn het waard om te koesteren, zonder nieuwe ontwikkelingen uit te sluiten. Om de belangrijkste karakteristieken van het centrum te koesteren, zijn de ambities voor het centrum ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen de volgende:

1. Cultuurdragers die nog over zijn beschermen (voorkomen van sloop van vooroorlogse panden).
2. Voortbouwen op en herstellen van deze kwaliteiten.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen het verleden als inspiratiebron gebruiken.

Deze ambities zijn doorvertaald in de kaart met historische bebouwing op pagina 10.

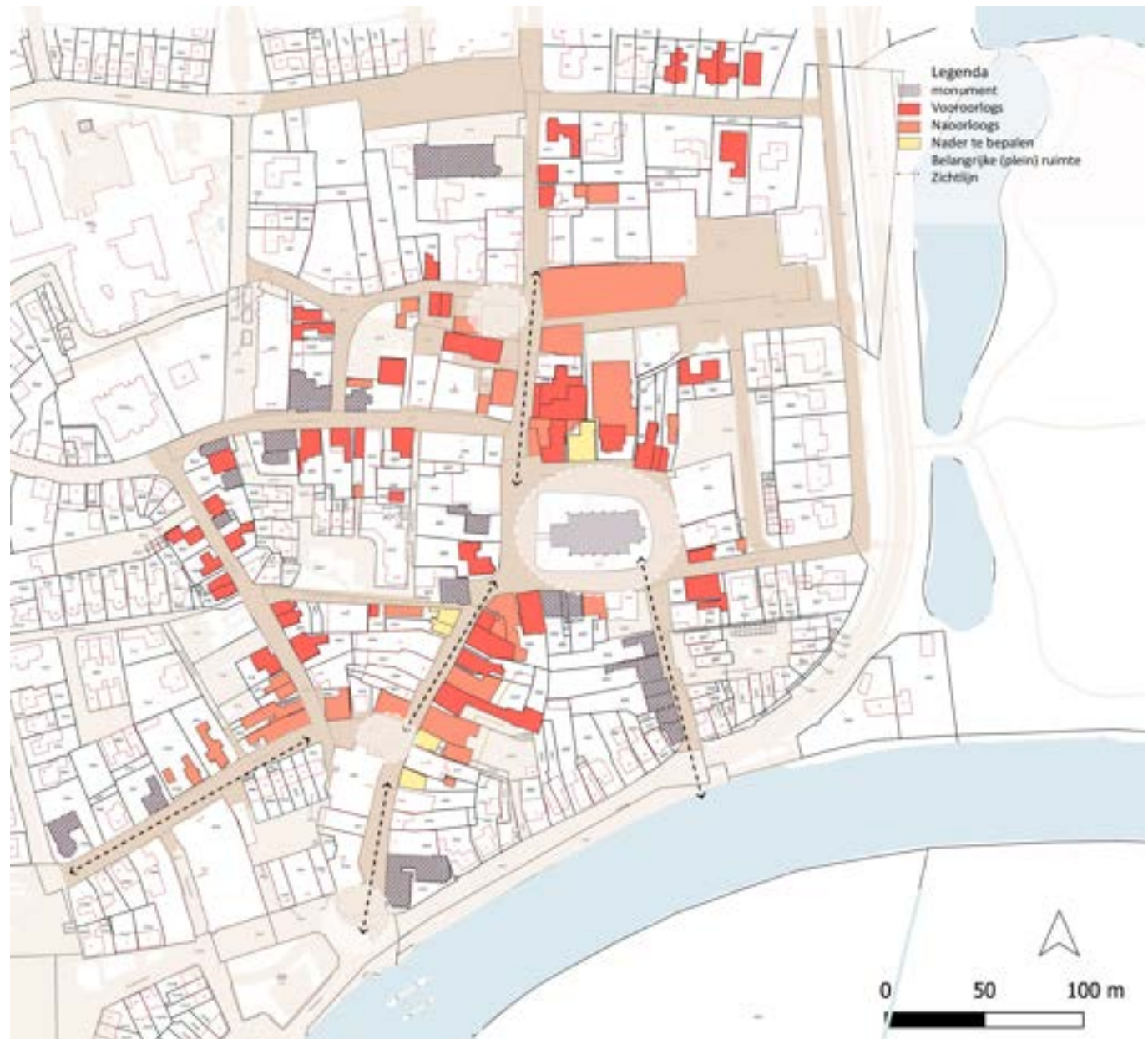


Historische bebouwing

Deze kaart toont een grove inventarisatie van oude en doorgaans karakteristieke panden in Dalfsen van voor en na de oorlog. Het is uitdrukkelijk geen formele inventarisatie van monumentale waarden.

De grijs gearceerde panden zijn monumenten en hebben daarmee een beschermde status. De andere gekleurde panden zijn niet beschermd. Deze kaart is bedoeld om bij ruimtelijke afwegingen zorgvuldig met de niet beschermde panden om te gaan, omdat zij wel in hoge mate bijdragen aan de karakteristiek van Dalfsen. Zorgvuldige omgang betekent dat deze panden niet zomaar gesloopt worden en dat bij een verbouwing karakteristieke kenmerken gerespecteerd worden. Sloop is alleen mogelijk als er sprake is van een kwalitatieve verbetering.

De kaart toont tevens aan welke straatwanden of pleinwanden in hoge mate door oudere panden worden gedomineerd en daarmee een grote bijdrage leveren aan het karakter van het centrum van Dalfsen.





Stedenbouwkundige structuur en ambitie centrum

Stedenbouwkundige structuur

Van kleinschalige straatwanden en individuele bebouwing in het hart van het centrum, zoals beschreven in de historische analyse, is het centrum langzaam aan het transformeren naar bouwblokken van twee bouwlagen met kap. Dit is het meest ervaarbaar aan de zuidzijde van het centrum, waar naoorlogse forsere bouwblokken een (te) stevige straatwand vormen richting het kerkplein. Het Waterfront (apart bkp) en de supermarkten in het gebied Oostpoort laten ook een grotere schaal zien. Naast de centrale winkelstraat (Prinssenstraat, Wilhelminastraat) vormen het Kerkplein het Waterfront en de Rondweg belangrijke structurerende elementen. In oost-west richting worden de gebieden informeler en verkleurt het in functioneel opzicht naar wonen. De flanken van het centrum aan de oostzijde, vormen letterlijk een waterfront richting het fraaie Vechtdal en andersom een decor van het achterliggende centrum met de karakteristieke kerktoren van Dalfsen. In het verleden is vaak gestuurd op 2 lagen met kap voor het gehele centrum. Daarmee worden de verschillende deelgebieden minder sterk ervaarbaar. Door meer te sturen op variatie per deelgebied, met daarbinnen eveneens ruimte voor variatie, blijft de herkenbaarheid van de diverse onderdelen van het centrum beter beleefbaar. In het volgende hoofdstuk worden de diverse deelgebieden nader beschreven.

Ambitie

De ambitie is om voortbouwend op de centrumvisie en andere trajecten het karakteristieke, diverse en kleinschalige bebouwingsbeeld van Dalfsen te behouden en te versterken. Dit kan bereikt worden door vast te houden aan korrel, maat en schaal in het centrum door:

- De specificatie van kenmerken en uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan en deze te gebruiken om de nadere eisen uit het omgevingsplan te specificeren.
- Te werken met verschillende schalen.
- Ruimte te bieden voor vernieuwing, met behoud van het historisch karakter.
- Beter beschermen historisch karakteristieke bebouwing.
- Herstel van historische kwaliteit kerkplein en aangrenzende bebouwing.

In het volgende hoofdstuk volgen de beschrijvingen per deelgebied en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit.



Stedenbouwkundige structuur van het centrum van Dalfsen



De diversiteit aan schalen in het centrum van Dalfsen

Transformatiekansen

Deze kaart toont een inventarisatie van alle panden in het centrum van Dalfsen, gericht op transformatie. Zoals de voorgaande waardenkaart aantoont, zijn er nog veel oude structuren en bebouwing aanwezig in het centrum. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om hier een stolp overheen te zetten en dat alle panden onaangetast moeten blijven. Er moet ruimte zijn voor ontwikkeling. Om enerzijds de essentiële kenmerken van het centrum te behouden en anderzijds ruimte te bieden voor ontwikkeling is er een transformatiekaart ontwikkeld. Dit helpt in het beoordelen van ruimtelijke initiatieven. Er is onderscheid gemaakt in 3 categorieën en aanvullend zijn de monumenten in kaart gebracht. Monumenten doorlopen hun eigen procedure en hebben hun eigen beschermingsregime.

De eerste categorie (rood) zijn panden waarvan zowel de massa als de architectuur, materialisering en detaillering nog van hoge kwaliteit zijn, of soms nog schuil gaan achter een verbouwde gevel. Als deze categorie panden verdwijnt, staat het karakter van het centrum van Dalfsen ernstig onder druk. De tweede categorie panden (geel) zijn niet altijd bijzonder qua architectuur of historie, maar vertonen wel een kenmerkend volume met bijbehorende kap en kleinschaligheid, waarvan de contouren behoudenswaardig zijn. De architectuur, materialisering en detaillering kunnen wijzigen zonder het karakter van het centrum ernstig aan te tasten. De derde categorie panden (groen) vertonen een basiskwaliteit met veel transformatieruimte. Volledig nieuwe invullingen kunnen de kwaliteit van het centrum versterken op basis van dit beeldkwaliteitsplan.



Algemene principes voor nieuwbouw

1. Koester de rijkdom en kleinschaligheid

Uitgangspunt is om het kleinschalige en afwisselende bebouwingsbeeld te koesteren. Individuele ingrepen zijn altijd onderschikt aan het totale straatbeeld.

2. Respecteer het karakter van Dalfsen, verscheidenheid met samenhang

Kenmerkend voor het centrum van Dalfsen is de individualiteit per pand, de samenhang in het straatbeeld en de variatie in het dakenlandschap. Belangrijk is doorgaans de driedeling van een herkenbare plint, midden en geveltop of daklijkst. Koester de nog aanwezige landelijke kenmerken.

3. Bouw voort op de historie

De ontwikkeling van de bouwtraditie heeft in grote mate bijgedragen aan het gevarieerde centrum. Nieuwe bebouwing bouwt daar op voort, zonder een herhaling of kopie te zijn van het oude. Een belangrijk element is het behoud van stegen. Verbreed deze niet en zet ze niet dicht.

4. Bouw gevarieerd

Wissel af met het kaptype (overwegend schild/zadelkap). Varieer de kaprichting, benadruk de individualiteit per pand en bevorder de diversiteit in breedte/hoogte verhoudingen per rij. Varieer in goothoogte per pand.

5. Ken de kleuren en materialen van Dalfsen

Dalfsen kenmerkt zich door relatief bescheiden kleur- en materiaalgebruik. Sluit met nieuwe ontwikkelingen daar bij aan of pas materialen toe die refereren aan het authentieke kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving.



Stegen en doorzichten





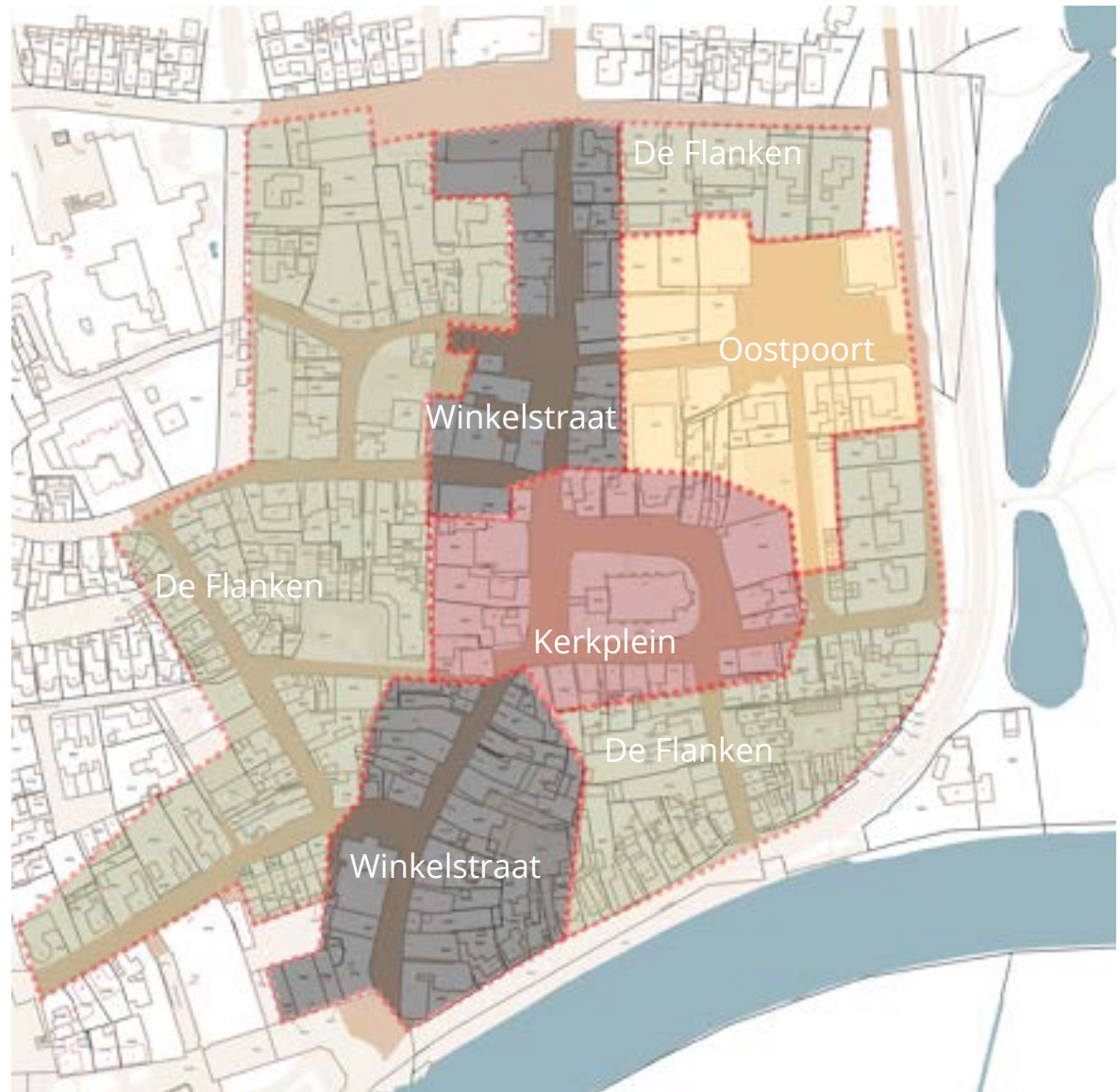
Verschillende deelgebieden en sferen

Gebieden, beschrijvingen en criteria

Het centrum van Dalfsen bestaat in de praktijk uit een aantal deelgebieden met eigen unieke kenmerken. Daarom is er onderscheid per deelgebied gemaakt die tot uiting komt in de bebouwing. Naast de algemene uitgangspunten zijn er gebiedsspecifieke uitgangspunten.

Per deelgebied volgt een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken ondersteunt door beeldmateriaal. Na deze kenmerken volgen er criteria die dienen als toetsingskader voor de beoordeling van het aspect 'uiterlijk van bouwwerken' (welstandbeoordeling).

Per deelgebied zijn er referentiebeelden ter ondersteuning van de criteria. Dit betreft een streefbeeld voor het gebied. In de onderschriften van de referentiebeelden staat vermeld welke onderdelen van de referentie van belang zijn voor de beoordeling. Uiteraard zijn de beelden ook ter inspiratie om de kwaliteit van het centrum van Dalfsen te stimuleren!



Verschillende deelgebieden en sferen – Kerkplein

Kerkplein

Het kerkplein is al eeuwenlang het historische middelpunt van Dalfsen. De hervormde kerk vormt hier een belangrijk en herkenbaar baken in combinatie met de omliggende pleinruimte. Aan het kerkplein is relatief nog veel historische en karakteristieke bebouwing waar te nemen en is het oude beeld van het centrum van Dalfsen nog echt ervaarbaar. Relatief veel panden bestaan uit een bouwmassa van 1 laag met forse (schild) kap, deels aaneengesloten in de rooilijn en overwegend uitgevoerd in donkkerode baksteen met orangerode oud Hollandse pannen, witte statige staande kozijnen met schuiframen in donker (groene) tinten. Er is aandacht voor de gootlijst, hanenkammen in het metselwerk, muurankers en andere authentieke details. Na de oorlog zijn er grootschalige ontwikkelingen ontstaan zoals het pand van 'Anne Moon' en het dubbele pand van de 'Hema'. Met kenmerken van de Delfste school zijn zij grootschaliger, maar sluiten qua sobere vormtaal en bijpassende materialisering nog wel aan op de oudere bebouwingskenmerken en vormen een stevige pleinwand tegenover de kerk. Aan de andere zijde is de 'moderne' zakelijke architectuur van de Aldi opvallend te noemen en wijkt het kleur- en materiaalgebruik sterk af van de overige bebouwing.

Ambitie

De ambitie voor het kerkplein is om het herkenbare en bruisende hart van Dalfsen te zijn. De karakteristieke architectuur vormt hiervoor een herkenbaar decor. Het uitgangspunt is behoud en versterking en waar nodig verbetering van het kleinschalige karakteristieke karakter. Dit betekent concreet:

- Kleinschalige individuele smalle en lage bebouwing met herkenbare kappen en passend historisch kleurgebruik. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze karakteristieken of zijn een moderne interpretatie hiervan.
- Waar deze is verstoord, herstel van de historische korrel en kleinschalige karakteristiek.

Winkelpuien

Bij nieuwe of te vervangen winkelpuien is het zeer wenselijk en aanbevelingswaardig om de historische situatie, volumeopbouw, contouren en oude gevelbeelden op basis van historische foto's en geveltekeningen als inspiratie te gebruiken voor nieuwe ontwerpen.





Criteria kerkplein

Situering

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij ver- en nieuwbouw.
- De bebouwing staat in de rooilijn en maakt onderdeel uit van de pleinwand, m.u.v. enkele van oudsher vrijstaande panden.
- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gekeerd.

Hoofdvorm.

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving; één tot tweelaagse bebouwing met kap.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel- of schildkap of een vergelijkbaar kapprofiel) met een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden (m.u.v. mansardekap: bovenvlak minimaal 20 graden en ondervlak maximaal 80 graden).
- Het dakenlandschap moet divers zijn en slechts incidenteel worden onderbroken door kleinschalige dakkapellen en technische elementen.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Architectonische compositie

- De architectuur is eigentijds en gebaseerd op traditionele bewezen principes van de bebouwing uit de omgeving.
- De gebouwen bestaan uit eenvoudige volumes.
- Gebouwdelen ´ zweven ´ niet, de krachtenafdracht

is afleesbaar in de architectuur en de gevels zijn grotendeels symmetrisch van opzet met harmonieuze verhoudingen.

- Variatie tussen de gevels onderling is vereist. Dit kan onder meer ontstaan door verschillende vormen, plaatsen, opdelingen en groottes van de gevelopeningen, door verschillende hoogtes en breedtes van de panden, door verschillende gevelornamenten, daklijsten, goot- en nokhoogten, dakkapellen, dakvormen, gevelindelingen en plinten toe te passen. Niet al deze elementen hoeven per pand verschillend te zijn. Het is voldoende om van buurpanden slechts op enkele punten te verschillen.

Oriëntatie (per gevel)

- Langs de publieksgerichte zijden, zijn voorkanten met representatieve bebouwing vereist.
- Overwegend gesloten bouwdelen zijn hier niet toegestaan.
- De woonfunctie overheerst in de architectuur. Eventuele entreegebieden van winkels zijn daar aan ondergeschikt met bijzondere aandacht voor de plint en de entrepui.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Gevelarchitectuur

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- In de gevels domineert de verticaliteit. Zowel in ritmiek als in de gevelopeningen door toepassing van overwegend staande vensters.
- De horizontale geleding is drieledig: basement, middendeel en kroonlijst+kap als moderne

interpretatie van Oudhollandse gevelindelingen.

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en maken onderdeel uit van de totale massa.
- Eventuele winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- Winkelpuien dienen een geïntegreerd onderdeel van de gehele voorgevel van het pand te zijn.
- Er dient samenhang te zijn tussen de indeling van de pui en de eventuele bovenbouw.
- Er zijn geen vaste bouwkundige luifels toegestaan.

Materialen

- Er dienen authentieke materialen te worden toegepast met als basis ambachtelijk metselwerk.
- Toepassing van houten kozijnen met een authentieke profilering.
- Traditionele dakbedekking: pannen, leien of zink.
- Terughoudende kleurstelling met natuurlijke kleuren. Lichte kleuren alleen als accent toepassen.

Detailering

- De detailering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur; waarbij belangrijke elementen als de entree, plint en dakrand extra aandacht krijgen.

Overige bouwkundige elementen

- Utilitaire bouwwerken reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren in concept, kleur en vorm.

Referentiebeelden



Variatie per pand d.m.v. verschil goothoogte, architectuur, materiaal en detail
(Ontwerp en foto Zijdekwartier architecten)



Variatie aan het plein (Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Respectvolle overgang van oud en nieuw, klassieke opbouw plint, midden en top
(Studio sitec)



Kleinschalige bebouwing. Afwisseling tussen oud en nieuw (Architectenburo Van Ruth BV)

Verschillende deelgebieden en sferen – De Winkelstraat

Winkelstraat

Dalfsen kent een kenmerkende winkelstraat die vanaf de Vecht in noordelijke richting (Prinssenstraat) als een herkenbare straatwand sporadisch wordt onderbroken door kleinere en grotere pleinruimtes, waarvan het kerkplein het meest prominent is. De pleinruimte die trapsgewijs ontstaat ter hoogte van de Emmastraat en Wilhelminastraat is de meest kenmerkende ruimte. In detail verspringen de panden soms subtiel in de rooilijn en af en toe wordt de straatwand onderbroken door stegen of zijstraten. Her en der is nog oorspronkelijke bebouwing aanwezig, veelal in de vorm van een dorpsboerderij, 1 laag met forse kap en een wolfseind of brede panden met forse schildkappen en een herkenbare gootlijst. Staande ramen en deuren in Oudhollandse tinten in combinatie met roodbruin metselwerk en of wit stucwerk domineren het beeld. Na de oorlog zijn er diverse schaalsprongen waarneembaar waar de bebouwing is geëvalueerd tot 2 bouwlagen met een steile kap ten behoeve van een optimalisatie van het ruimtegebruik. Door deze ontwikkelingen staat de kwaliteit en beleving van de winkelstraat in ruimtelijk opzicht onder druk.

Ambitie

De ambitie voor de winkelstraat is om de herkenbare noord-zuid spil van het dorp te zijn met levendige winkelplinten waarboven gewoond kan worden. Winkels passen bij de kleinschaligheid van Dalfsen. De afwisseling in de straatwanden, kappen en hoekoplossingen zijn daarin belangrijke elementen.

De architectuur vormt hiervoor een herkenbaar decor. Het uitgangspunt is behoud en versterking van het karakteristieke karakter en afwisseling. Dit betekent concreet:

- Een afwisseling van kleinschalige en middelgrote individuele panden met herkenbare kappen en passend historisch kleurgebruik. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze karakteristieken of zijn een moderne interpretatie hiervan.
- Bijzondere aandacht voor een herkenbare plint en de relatie met de bovenliggende woonruimten.
- Bijzondere aandacht voor een ingetogen reclamevoering en toepassen van luifels en uitstallingen zodat deze de bebouwingskenmerken niet gaan overvleugelen.

Winkelpuien

Bij nieuwe of te vervangen winkelpuien is het zeer wenselijk en aanbevelingswaardig om de historische situatie, volumeopbouw, contouren en oude gevelbeelden op basis van historische foto's en geveltekeningen als inspiratie te gebruiken voor nieuwe ontwerpen.





Criteria Winkelstraat

Situering

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij ver- en nieuwbouw. Dit betreft doorgaans bouwen in de rooilijn (straatwand) met oog voor subtiele verspringingen en authentieke stegen.
- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gekeerd.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Architectonische compositie

- De architectuur is eigentijds en gebaseerd op traditionele bewezen principes van de bebouwing uit de omgeving.
- De gebouwen bestaan overwegend uit eenvoudige volumes.
- Gebouwdelen ´ zweven ´ niet, de krachtenafdracht is afleesbaar in de architectuur en de gevels zijn grotendeel symmetrisch van opzet met harmonieuze verhoudingen.
- Variatie tussen de gevels onderling is vereist. Dit kan onder meer ontstaan door verschillende vormen, plaatsen, opdelingen en groottes van de gevelopeningen, door verschillende hoogtes en breedtes van de panden, door verschillende gevelornamenten, daklijsten, goot- en nokhoogten, dakkapellen, dakvormen, gevelindelingen en plinten toe te passen. Niet al deze elementen hoeven per pand verschillend te zijn. Het is voldoende om van buurpanden slechts op enkele punten te verschillen.

Oriëntatie (per gevel)

- Langs de publieksgerichte zijden, zijn voorkanten met representatieve bebouwing vereist.

- Overwegend gesloten bouwdelen zijn hier niet toegestaan.
- De entreegebieden van winkels tonen een hoge mate van transparantie, met bijzondere aandacht voor de plint en de entreepui.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Gevelarchitectuur

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- In de gevels domineert de verticaliteit. Zowel in ritmiek als in de gevelopeningen door toepassing van overwegend staande vensters.
- De horizontale geleding is driedelig: basement, middendeel en kroonlijst+kap als moderne interpretatie van Oudhollandse gevelindelingen.
- Functionele toegangsstraten voor (vracht)auto's kunnen meer terughoudend zijn vormgegeven, maar dienen wel hoogwaardig als onderdeel van het totale architectonische concept te worden mee ontworpen.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en maken onderdeel uit van de totale massa (geen uitstekende balkons).
- Winkelpuizen zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.

Hoofdvorm.

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving; één tot tweelaagse bebouwing met kap.
- De bebouwing is afgerond met een beeld van overwegend kappen aan de representatieve zijden van de bebouwing die incidenteel worden onderbroken (door dakkapellen en technische elementen).
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbaar kapprofiel) met een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden (m.u.v. mansardekap: bovenvlak minimaal 20 graden en ondervlak maximaal 80 graden).
- Het dakenlandschap moet divers zijn.
- Eventuele platte daken in de 2e linie, dienen als daktuin en groenelement te worden ontworpen als meerwaarde voor de woningen en het totale groenkarakter van de ontwikkeling.

Referentiebeelden



Herkenbare plint en volwaardige hoekoplossing (Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Individualiteit en variatie per pand (Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Afwisseling in schaal zorgt voor dorps contrasten (attika architecten)

Criteria Winkelstraat

- Winkelpuien dienen een geïntegreerd onderdeel van de gehele voorgevel van het pand te zijn.
- Er dient samenhang te zijn tussen de indeling van de pui en de eventuele bovenbouw.
- Per perceel minimaal één entree (mogelijkheid) ontwerpen.
- Puien worden gemaakt van hoogwaardige materialen in een zorgvuldige afwerking, met een hoogwaardige plint.
- Er zijn geen vaste bouwkundige luifels toegestaan.

Materialen

- Er dienen authentieke materialen te worden toegepast met als basis ambachtelijk metselwerk.
- Glazen gevels worden niet dichtgeplakt en reclame blijft ondergeschikt in de gevel.
- Daken: pannen, leien of zink.
- Terughoudende kleurstelling met natuurlijke kleuren. Lichte kleuren alleen als accent toepassen.

Detailering

- De detaillering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur; waarbij belangrijke elementen als de entree, plint en dakrand extra aandacht krijgen.
- Te vlakke gevels zijn niet toegestaan. Patronen en reliëf in het metselwerk zijn belangrijke middelen om de gevels van reliëf te voorzien.

Installaties

- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Overige bouwkundige elementen

- Utilitaire bouwwerken reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren in concept, kleur en vorm.



Individualiteit en variatie per pand

(Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Verschillende deelgebieden en sferen - De Flanken

De Flanken

In de flanken van het kerkplein en de winkelstraten zijn er diverse informele kleinschalige straten (Molenstraat, Emmastraat, Van Ankumspad, Julianastraat, Bloemendalstraat, Molendijk en de Vechtstraat) met minder bedrijvigheid en functies. Hier wordt overwegend gewoond en richting het centrum toe soms afgewisseld door bedrijf of winkelfuncties. Hier is minder sprake van straatwanden en de meeste panden hebben een grote mate van individualiteit. De Vechtstraat en de Molenstraat kennen veel oude panden en monumenten en zijn daarmee waardevolle karakteristieke straten richting het centrum. Door het individuele karakter zit er meer lucht tussen de bebouwing en is meer ruimte voor groen in de privétuinen. De bebouwing is overwegend 1 laag met klassieke kap (zadelkap/mansardekap, schildkap met of zonder wolfseind) en bestaat hoofdzakelijk uit bruinrood metselwerk met orangerode of zwarte pannen. Veelal is de (voormalige) woonfunctie afleesbaar in de architectuur. Uitzonderingen hier op vormen de veelal monumentale panden zoals de molen, het voormalig postkantoor en de katholieke kerk en een enkele winkel of groter bedrijfspand, die een schaalvergroting voor de bedrijfsvoering heeft doorgevoerd. Een aantal straten vormen tevens belangrijke randen van het centrum waardoor de panden goed zichtbaar zijn. Dit is goed zichtbaar aan de Vechtkade als verlengstuk van het Waterfront. De individuele panden vormen het decor aan de Vecht voor de karakteristieke kerktoren.

Ambitie

De ambitie voor de flanken van Dalfsen is om de rust en ruimte van het dorp als tegenhanger van de drukke winkelstraat, het waterfront en het kerkplein te behouden en te versterken. Mensen kunnen hier in alle rust genieten van de diverse woonmilieus met een bijzonder en karakteristiek karakter. De kleinschaligheid, lucht, licht en ruimte tussen de panden vormen samen met de bijbehorende groene tuinen en de openbare ruimte belangrijke elementen. De architectuur is bescheiden en dorps. Het uitgangspunt is behoud en versterking van de variatie aan bouwstijlen met een sterk individueel karakter, zonder de naastgelegen bebouwing te overschaduwten. Dit betekent concreet:

- Een afwisseling van kleinschalige panden met herkenbare klassieke kappen (zadelkap/mansardekap, schildkap met of zonder wolfseind) en passend kleur- en materiaalgebruik. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze karakteristieken of zijn een moderne interpretatie hiervan.
- Behoud van, de nog aanwezige, historische bebouwing.
- Bijzondere aandacht voor tuinen en erfafscheidingen met een groen karakter.

Winkelpuien

Bij nieuwe of te vervangen winkelpuien is het zeer wenselijk en aanbevelingswaardig om de historische situatie, volumeopbouw, contouren en oude gevelbeelden op basis van historische foto's en geveltekeningen als inspiratie te gebruiken voor nieuwe ontwerpen.





Criteria De Flanken

Situering

- De huidige positie en oriëntatie van bouwblokken en de onderliggende kavelstructuur van de hoofdbebouwing zijn richtinggevend bij ver- en nieuwbouw. Dit betreft van oudsher oude straat (wanden) afgewisseld met individuele volumes.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten en groen.
- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gekeerd.

Hoofdvorm.

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving; één tot tweelaagse bebouwing met kap.
- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbaar kapprofiel) met een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden (m.u.v. mansardekap: bovenvlak minimaal 20 graden en ondervlak maximaal 80 graden).
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Architectonische compositie

- De architectuur is een eigentijdse interpretatie van de traditionele architectuur uit de omgeving.

Oriëntatie (per gevel)

- Langs de publieksgerichte zijden, zijn voorkanten met representatieve bebouwing vereist.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Gevelarchitectuur

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- Eventuele winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- In de gevels domineert de verticaliteit. Zowel in ritmiek als in de gevelopeningen door toepassing van overwegend staande vensters.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en maken onderdeel uit van de totale massa (geen uitstekende balkons).
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen, neggen en kleurgebruik.
- Er zijn geen vaste bouwkundige luifels toegestaan.

Materialen

- Er dienen authentieke materialen te worden toegepast met als basis ambachtelijk metselwerk.
- Toepassing van hout kan bijdragen aan het duurzame, groene of landelijke karakter.
- Daken: pannen, leien, zink of groendak.
- Terughoudende kleurstelling met natuurlijke kleuren. Lichte kleuren alleen als accent toepassen.

Detailering

- De detailering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur; waarbij belangrijke elementen als de entree, plint en dakrand extra aandacht krijgen.
- Te vlakke gevels zijn niet toegestaan. Patronen en reliëf in het metselwerk zijn belangrijke middelen om de gevels van reliëf te voorzien.

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.

Installaties

- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Referentiebeelden



Dorpse architectuur met klassieke kapvormen: mansardekap (Marx&Steketee architecten en Hans van der Laan Architecten)



Kleinschalige en gevarieerde aanloopstraten naar het centrum (Marx&Steketee architecten, Frans Sturkenboom Architect en Hans van der Laan Architecten)



Individuele woningen met een eenvoudig karakter met ruimte voor groen (engel architecten)

Verschillende deelgebieden en sferen – De Oostpoort

Oostpoort

De Oostpoort maakt deel uit van het bebouwingslint langs de huidige rondweg. De locatie is lange tijd een open ruimte geweest aan het bebouwingslint. Door de ligging aan het bebouwingslint langs het Bellingeweer heeft het een directe relatie met het voor Dalfsen kenmerkende landelijke gebied. Dalfsen kenmerkt zich van oudsher door een open bebouwingsstructuur langs de randen van het centrum, met een geleidelijke overgang naar het omliggende groen. De bebouwing langs de Rondweg maakt onderdeel uit van de schaal- en korrelgrootte van het bebouwingslint. Door een aantal grotere volumes van de sporthal en de supermarkten en een groot parkeerprogramma is de ruimte nu fors van schaal, met soms weinig verfijning en deels gesloten plinten.

Ambitie

Ook bij de Oostpoort is het uitgangspunt een voortzetting van de historische kenmerken van smalle straten en pleinen met een omsloten openbare ruimte. Omdat het gebied historische gezien pas laat is ingevuld met bebouwing is er wel ruimte voor een meer eigentijdse invulling en een iets grotere korrelgrootte dan in het historische deel van het centrum. De nieuwe gebouwen vormen de nieuwe pleinwanden en referen daarmee aan de historische pleinruimtes in het centrum.

Bij de Oostpoort is bebouwing in de rand wel mogelijk als een accent die de uitstraling als dorpsentree versterkt. De groene toegang naar de Wilhelminastraat en het plein wordt een vertakking van de structuur van het historisch centrum. De bebouwing sluit aan bij de schaal- en korrelgrootte van het historisch centrum. Zowel langs het bebouwingslint als langs de groene toegang en het plein is ruimte voor een wat grotere korrel dan in de omgeving.

Er is een spanningsveld tussen de ruimte voor de groene entree van de Oostpoort, de ruimte voor bebouwing en de ruimte voor verkeer en parkeren. Meer bebouwing geeft meer parkeren en dat mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van de groene entree. Er kan ook gekozen worden voor een (groot) deel ondergronds parkeren voor de winkels, vergelijkbaar met de situatie bij het Waterfront, waardoor er meer ruimte is voor bebouwing en groen.

Uitgangspunten

- Belangrijke dorpsentree (met parkeerbronnepunt) met de kans om een groene verbinding te maken tussen de Bellingeweer en het centrum door het groen hier het centrum in te halen.
- Belangrijk aandachtspunt is een aantrekkelijke begeleiding van de inkomende bezoekers vanaf dit parkeerbronnepunt de winkelstraten in.
- De ontwikkelingen passen bij het historisch karakter van de omgeving.

- Dorpse uitstraling: kenmerkend aan het historisch centrum Dalfsen is een structuur van kleinschalige en fijnmazige straten, pleinen en bebouwing met omsloten openbare ruimte
- De schaal van de bebouwing en de openbare ruimte moet aansluiten bij de omgeving.
- Het combineren van twee supermarkten in één bouwmasa kan alleen als dit qua bouwmasa en architectuur past bij de schaal van de omgeving.
- De Oostpoort vormt een tweede dorpsentree en groene verbinding als onderdeel van een groene wandel-/fietsverbinding tussen het historisch centrum en de Bellingeweer.
- Ruime groenvoorziening met bomen langs de route. Aansluiten op biodiversiteit Bellingeweer en klimaatbestendig (waterretentie, schaduw).
- Het bouwen van 3 bouwlagen+kaplaag is incidenteel mogelijk in de vorm van stedenbouwkundige of architectonische accenten.



Criteria De Oostpoort

Bebouwing: ambitie hoog

De bebouwing vormt een onderdeel van het kleinschalige historische centrum (westzijde) en het bebouwingslint langs de Molendijk/Rondweg (oostzijde). Er is daar een directe relatie met het landelijke gebied dat via de groene toegang van de Oostpoort het gebied binnendringt. Het uitgangspunt is daarom kleinschalige bebouwing met een dorps karakter. Elementen die verwijzen naar landelijke bebouwing uit de omgeving kan het karakter van de ligging aan het landelijk gebied versterken.

De architectuur van de bebouwing moet aansluiten bij het DNA van Dalfsen, zonder een tweede waterfront te worden. Dit gebied kenmerkt zich door haar eigen plek in de geschiedenis van Dalfsen en heeft geen directe relatie met de Vecht. De architectuur van de bebouwing is mede afhankelijk van de gekozen stedenbouwkundige uitwerking. Er zijn verschillende sferen mogelijk waarbij de schaal- en korrelgrootte plaatselijk iets groter kan zijn dan van de omgeving. De ruimte die eventueel met een grotere hoogte wordt geschapen zal wel extra kwaliteit van het maaiveld vragen door een extra impuls in groen. Per initiatief zal er worden bekeken op welke plekken er extra bouwlagen mogelijk zijn. Om voldoende ruimte te geven aan de nieuwe ontwikkeling van de Oostpoort worden verschillende sferen mogelijk gemaakt:

1. Een bebouwing van individuele panden.
2. Een doorlopende plint met (deels) terugliggende bebouwing.

Criteria

Schaal, korrelgrootte en situering

- De bebouwing langs de Molendijk/Rondweg maakt onderdeel uit van de schaal- en korrelgrootte van het bebouwingslint. De bebouwing mag hier een herkenningspunt (stedenbouwkundig accent van 3 bouwlagen+kaplaag) vormen van de Oostpoort.
- De groene verbinding naar de Wilhelminastraat en het plein vormt een vertakking van de structuur van het historisch centrum. De bebouwing sluit aan bij de schaal- en korrelgrootte van het historisch centrum.

Hoofdvorm

- Eén tot tweelaagse bebouwing met kap met uitzondering van stedenbouwkundige accenten.
- De bebouwing is afgerond met een beeld van overwegend kappen aan de representatieve zijden van de bebouwing die incidenteel worden onderbroken (door dakkapellen en technische elementen).
- Traditionele kapvorm is vereist met een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden.
- Het dakenlandschap moet divers zijn.
- Eventuele platte daken van de supermarkten dienen als daktuin en groenelement te worden ontworpen als meerwaarde voor de woningen en het totale groenkarakter van de ontwikkeling.

Architectonische compositie

- De architectuur is eigentijds en gebaseerd op traditionele bewezen principes van de bebouwing uit de omgeving.
- De gebouwen bestaan overwegend uit (een samenstelling van) simpele volumes. Tussen deze volumes is een zekere hiërarchie af te lezen.
- Gebouwdelen ´ zweven ´ niet, de krachtenafdracht is afleesbaar in de architectuur en de gevels zijn grotendeel symmetrisch van opzet met harmonieuze verhoudingen.
- Variatie per gevel (zone) is vereist.

Oriëntatie (per gevel)

- Langs de publieksgerichte zijden, zijn voorkanten met representatieve bebouwing vereist. Overwegend gesloten bouwdelen zijn hier niet toegestaan.
- De entreegebieden van de supermarkten tonen een hoge mate van transparantie, met bijzondere aandacht voor de plint en de entreepui.
- Woningen boven winkels vormen een beeldbepalend onderdeel van het programma (langs drie of vier zijden van de bebouwing). Eventueel terugliggend, met een representatieve plint.
- Woningen kunnen (deels) als afzoming van de supermarkten fungeren ter voorkoming van blinde gevels aan representatieve zijden
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Referentiebeelden 2 Concepten



Een bebouwingwand van individuele panden (Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Een doorlopende plint met (deels) terugliggende bebouwing (Faro architecten)

Referentiebeelden: Groene gevels



Groene gevels geïntegreerd in de architectuur



Mobilane Aldi Derbyshire

Criteria De Oostpoort

Gevelarchitectuur

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- In de gevels domineert de verticaliteit. Zowel in ritmiek als in de gevelopeningen door toepassing van overwegend staande vensters.
- De horizontale geleding is driedig: basement, middendeel en kroonlijst+kap als moderne interpretatie van Oudhollandse gevelindelingen.
- Functionele toegangsstraten voor (vracht) auto's kunnen meer terughoudend zijn vormgegeven, maar dienen wel hoogwaardig als onderdeel van het totale architectonische concept te worden mee ontworpen.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en maken onderdeel uit van de totale massa (geen uitstekende balkons).

Winkelpuien

- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- Winkelpuien dienen een geïntegreerd onderdeel van de gehele voorgevel van het pand te zijn.
- Er dient samenhang te zijn tussen de indeling van de pui en de eventuele bovenbouw.
- Per perceel minimaal één entree (mogelijkheid) ontwerpen.

- Puien worden gemaakt van hoogwaardige materialen in een zorgvuldige afwerking, met een hoogwaardige plint.
- Luifels zijn terughoudend en ondergeschikt aan de architectuur.

Materialen

- Er dienen authentieke materialen te worden toegepast met als basis ambachtelijk metselwerk.
- Toepassing van hout kan bijdragen aan het duurzame, groene of landelijke karakter.
- Supermarkten presenteren zich aan de entreezijde met (blijvend) transparante gevels.
- Glazen gevels worden niet dichtgeplakt en reclame blijft ondergeschikt in de gevel.
- Daken: pannen, leien, zink of groendak.
- Terughoudende kleurstelling met natuurlijke kleuren. Lichte kleuren alleen als accent toepassen.

Detailering

- De detailering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur; waarbij belangrijke elementen als de entree, plint en dakrand extra aandacht krijgen.
- Te vlakke gevels zijn niet toegestaan. Patronen en reliëf in het metselwerk zijn belangrijke middelen om de gevels van reliëf te voorzien.

Installaties

- Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/of

niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Overige bouwkundige elementen

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen en toebehoren van de supermarkten etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren en vormen een integraal onderdeel van het totale stedenbouwkundige en architectonische concept.
- Afvalcontainers van de winkels inpandig in het hoofdbouwvolume onderbrengen.

Duurzaam ecologisch bouwen

- Een nieuwe bouwwijze heeft soms consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Duurzame alternatieven zijn mogelijk met behoud van kwaliteit. Alternatieve materialen zijn toegestaan mits ze voldoende refereren aan de kwaliteit, uitstraling en structuur van de beproefde materialen in de omgeving.

Tuin/erfafscheiding

- Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte vormen beplanting of hagen het uitgangspunt. Vergunningplichtige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de architectuur van de hoofdbouw of moeten voldoende gevarieerd zijn door een afwisseling van open en gesloten delen.

Referentiebeelden



Stedenbouwkundig accent bij de entreezone, referend aan de fabrieken van Dalfsen
(Faro architecten)



Daktuin met groen karakter (Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Kleinschalig waar nodig, zorgvuldige opbouw van volumes richting het centrum
(Groeneweg Van Der Meijden Architecten)



Ingetogen maar hoogwaardig vormgegeven functionele zijde (Faro architecten)

Thematische criteria: reclame

Reclame criteria

Reclame is iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, weliswaar verbonden aan een kritische grens.

Algemeen

- Een reclame dient geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Een reclame moet passen bij de architectuur en functie van het betreffende pand.
- Er dienen losse letters toegepast te worden of een kleinschalige plaat als achtergrond, beiden goed geïntegreerd in de architectuur.
- De hoeveelheid, vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie en bevestiging moeten passen bij de (cultuurhistorische-) bebouwingskarakteristieken van de omgeving en van het pand waarop de reclame wordt bevestigd.

Plaatsing

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Geen reclame boven de raamdorpel van de bovenverdieping.
- Geen reclame op daken of dakgoten.

Vorm

- Reclame op de gevel; ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui.
- Reclame integreren in de architectuur en tot het hoogst noodzakelijke beperken.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen reclame in felle (neon) kleuren.
- Geen reclame die periodiek oplicht of beweegt.

Maatvoering

- Reclames moeten zijn afgestemd op de architectuur van het pand en qua maat en positie in verhouding zijn met het gevelvlak (maatwerk).
- Reclame vlak op de gevel; maximaal 40 cm hoog en niet breder dan 1/3 van de breedte van het pand.
- Boven een winkelpui maximaal 40 cm hoog en is niet breder dan de pui. Binnen deze strook zijn uitsluitend aparte letters en een logo van maximaal 40x40cm toegestaan.
- Reclame haaks op de gevel; uitsteekarmaturen zijn maximaal 60x60 centimeter.

Uitzonderingen

- Afwijkende vormen van reclame kunnen worden beoordeeld aan de hand van de algemene criteria van de gemeentelijke welstandsnota.

Reclame bij supermarkten

De architectuur van de panden sluit aan bij de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan. De huistijl van diverse ketens is daaraan ondergeschikt. Bovenstaande reclame criteria zijn voor supermarkten eveneens van toepassing, aangevuld met extra criteria:

- Door het alzijdige karakter zijn er op alle zijden van het gebouw 1 vlakke en 1 uitstekende reclame toegestaan.
- Reclamevlaggen in masten zijn niet toegestaan.



Colofon



Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen, Dick Roessink

Uitvoerder

Het Oversticht

Samenstelling

Rik Onderdelinden

Roel Bosch

Frances Lugtenberg

Fotografie/beelden

Het Oversticht, tenzij anders vermeld

De verwijzing naar de fotografen heeft met zorg plaatsgevonden. Mocht er een verwijzing ontbreken dan herstellen wij dat graag

Contactgegevens

Rik Onderdelinden

Rik.Onderdelinden@hetoversticht.nl

06-15638513

Datum

Januari 2025

Contact

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

Bezoekadres

Aan de Stadsmuur 79

8011 VD Zwolle

Postadres

Postbus 531

8000 AM Zwolle

hetoversticht.nl

