

NIEUWLEUSEN AGNIETENCOLLEGE beeldkwaliteitsplan

september 2020



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU



Nieuwleusen Agnietencollege

beeldkwaliteitsplan

COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan 'Agnietencollege'
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Projectwethouder	André Schuurman
Ambtelijke projectleider	Henk Lammertsen
Opdrachtnemer	The Citadel Company Architectenbureau L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino 0572 - 763 744 www.thecitadelcompany.com Projectleden: Cynthia van den Brom, <i>architect</i> Kathinka Hoek, <i>stedenbouwkundige</i> Lisanne Gerritzen, <i>landschapontwerper</i>
Datum	14 september 2020



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	
1.2 Doelstelling	
1.3 Wettelijk kader	
2 DE LOCATIE	7
2.1 Impressie omgeving	
2.2 Ruimtelijke kenmerken	
2.3 Welstandsnota	
3 STEDENBOUWKUNDIGPLAN	9
4 BEELDKWALITEITSPAN	11
4.1 Doelstelling	
4.2 Roolijn en oriëntatie	
4.3 Bouwhoogte en kapvorm	
4.4 Accenten	
4.5 Architectuur en materialisatie	
5 GROEN	21
5.1 Erfscheidingen	
5.2 Openbare ruimte	
5.3 Straatprofiel	



Luchtfoto Nieuwleusen, zomer 2018, bron: Atlas van Overijssel

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van het terrein van het voormalig Agnietencollege aan de Zwaluwlaan in Nieuwleusen. Het schoolgebouw wordt gesloopt. Op deze locatie wordt een woonwijk voor 12 woningen gerealiseerd.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan dat de gemeente Dalfsen samen met een architectenbureau en belanghebbende bureaus voor het terrein van het Agnietencollege heeft opgesteld. Het nieuwbouwplan krijgt een eigentijdse uitstraling en zal zich daarmee duidelijk onderscheiden ten opzichte van de omgeving. De overgangen van deze inbreiding naar de omgeving dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Er is daarom gezocht naar de juiste balans tussen een sterke eigen identiteit en aansluiting op de omgeving.

1.2 Doelstelling

Bij de ontwikkeling van het terrein van het voormalige Agnietencollege wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een woonwijk worden met een eigen uitstraling waar de toekomstige bewoners kunnen genieten van de privacy op hun woonkavel en tegelijkertijd van hun groene omgeving.

De gemeente Dalfsen stuurt bij elke ruimtelijke ontwikkeling aan op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Ook worden er uitspraken gedaan over het straatprofiel, de erfscheidingen en de openbare ruimte van de nieuwe wijk. Dit beeldkwaliteitsplan is daarbij leidende voor de toetsing van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor eigen inbreng. Maar om de overkoepelende ruimtelijke kwaliteit te garanderen en onderlinge samenhang te creëren zijn er diverse criteria gesteld.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het leidende document voor het nog op te stellen ontwerp inrichtingsplan.

Naast de gestelde criteria voor de bouwwerken worden er ook criteria gesteld aan het groen en de materialisatie in het plan. Dit gaat in dit geval specifiek over de erfafscheidingen, het straatprofiel en de openbare ruimte. Dit zorgt voor sterke samenhang en ruimtelijke eenheid in de wijk.

1.3 Wettelijk kader

Het plangebied is in de welstandsnota onder 'waardering kernen' aangemerkt als 'bebouwing in/aan het groen'. De daarbij gegeven waardering is onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een nieuwe woonwijk zoals voorheen omschreven. 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.



aangrenzende percelen aan de westelijke zijde



de ruimtelijke opzet en profiëring van de Zwaluwlaan



de aangrenzende watergang en fietspad aan noordzijde



de aangrenzende groensingel/wadi aan de oostelijke zijde



het aangrenzende fietspad/sportterrein aan de oost- en noordzijde

2. De locatie

2.1 Impressie omgeving

Het projectgebied is gelegen in het zuidelijke deel van het dorp Nieuwleusen en grenst aan het sportveldencomplex. Deze bestaat uit een cluster aan overdekte en openlucht-sportfaciliteiten die de noordelijke en zuidelijke helft van het dorp met elkaar verbinden. Langs de oostzijde van het projectgebied loopt een groene parkzone met daar doorheen een belangrijke doorgaande route voor het langzame verkeer.

2.2 Ruimtelijke kenmerken

De wijk is eind jaren 80, begin jaren 90 ontwikkeld als uitleg van het noordelijke deel van het dorp. Het beeld in architectuur is uniform, baksteen met zachte roze en gele tinten en grijs bruine betonpannen.

2.3 Inspiratie

Op de nieuwe locatie is er bewust voor gekozen om af te wijken van het beeld van de bestaande wijk. De nieuwe inbreiding heeft een sterke eigen identiteit maar is door een zorgvuldige ruimtelijke inpassing toch onderdeel van de omgeving. De architectuur van de nieuwe woningen is fris en eigentijds en geïnspireerd op het primaire archetype van een huis ter benadrukking van het principe "huizen in het groen".

2.4 Welstandsnota

De Welstandsnota van Dalfsen geeft een eerste kader voor de nieuwe inbreiding en zegt over de woonwijken het volgende (met grijs aangegeven op de rechtekening):

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast en daarmee niet bepalend voor de specifieke waarden van Nieuwleusen.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het beeld van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de sterke structuren maken dat dit het beeld van de wijken niet op grote schaal heeft veranderd.
- Het kleur- en materiaalgebruik is divers, maar bestaat hoofdzakelijk in rood-bruine tinten met oranje en antraciete daken.



Afbeelding Welstandsnota voor Nieuwleusen, bron: Welstandsnota Dalfsen



3. Stedenbouwkundigplan

Het plan bestaat uit één gezamenlijk hof dat wordt ontsloten via de Zwaluwlaan. De woningen zijn met de voorzijde gericht op het hof en hebben aan de achterzijde een zachte overgang richting de openbare ruimte.

In de opzet hebben alle woningen dezelfde oriëntatie richting de centrale groen ruimte. De rooilijn tussen de woningen varieert waardoor er een speels en gevarieerd beeld ontstaat.

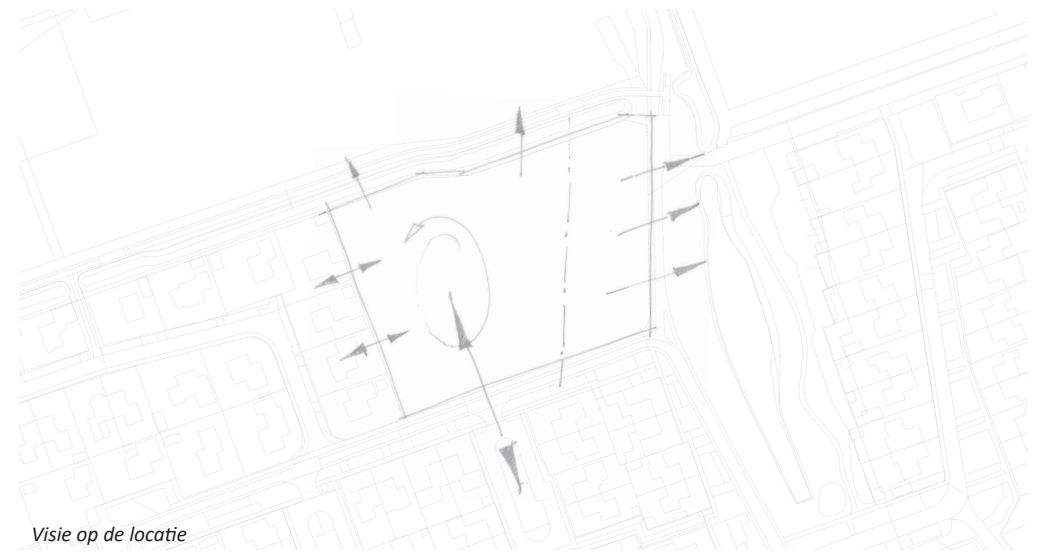
De opzet van de verkaveling is groen en ruim. Er zit veel lucht tussen de kavels en richting de erfgrenzen. Het groene hof geeft lucht in de centrale ruimte waar iedereen samen komt. Daarnaast is er een groep bestaande bomen die in een afgesloten groenzone worden opgenomen. Deze zone is niet openbaar toegankelijk.

In het plan hebben de woningen een statig karakter wat aansluit bij het hogere segment. Door het toepassen van hoge stijl dakkappen en witte vlakken in het metselwerk ontstaat een hoogwaardige uitstraling.

Uitgangspunt in het plan is dat het hofje één familie is waarbij elke woning zijn eigen individuele karakter krijgt. In typologie is een duidelijk onderscheid in de verkaveling met vrijstaande woningen aan de westelijke en noordelijke kant en de twee onder één kappers aan de oostelijke zijde. Om er voor te zorgen dat er bij de twee onder één kappers niet één groot en grof volume ontstaat wordt er extra geleding in de gevel aangebracht. Dit kan door het plaatsen van een dubbele dwarskap of een verspringing in de gevel zodat ook deze woningen hun eigen individuele karakter krijgen (zie par 4.2).

In het plan is gekozen voor een eenheid in materiaal en kleurgebruik. Daarbij is er door te spelen met accenten ruimte voor eigen expressie waardoor elke woning binnen de familie zijn eigen individuele karakter krijgt.

De groene erfafscheidingen zorgen voor een groen karakter en dragen bij aan de dorps sfeer. Door in het plan een deel van de bestaande bomen in te passen ontstaat een volwassen groenbeeld waardoor de wijk op gaat in de bestaande omgeving.



Visie op de locatie



3D impressie



- Verspringende rooilijn
 minimale verspringing van 0,5 meter

- Sterk verspringende rooilijn
 bij draaien van dwars- naar langskap
 minimale verspringing 3 meter

- Maximale rooilijn
 voorgevel minimaal 5 meter uit de erfrens

- Zijgevel grenzend aan openbare ruimte
 minimaal 5 meter uit de erfrens

- Zijgevel grenzend aan andere kavel
 minimaal 4 meter uit erfrens

- Entreezijde

- Grens zone bijgebouwen
 bijgebouwen en carports moeten 3 meter
 achter de rooilijn worden geplaatst en
 binnen de woonbestemming blijven

4. Beeldkwaliteitsplan

4.1 Doelstelling

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats inspiratie bieden, mogelijkheden tonen en ruimte laten voor eigen inbreng om de locatie tot een hoogwaardig plan te maken. Om daarbij de overkoepelende ruimtelijke kwaliteit te garanderen en onderlinge samenhang te creëren zijn er diverse criteria gesteld. Bij de interpretatie van de criteria moeten de achterliggende bedoelingen niet uit het oog worden verloren.

4.2 Rooilijnen en oriëntatie

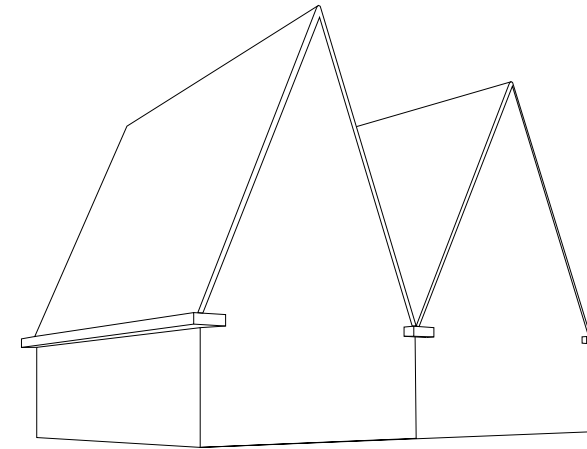
De opzet van het plan is speels en gevarieerd. Om dit beeld te realiseren is er gekozen voor een verspringende rooilijn. Hierdoor ontstaat binnen het hofje steeds weer een ander perspectief.

Om wandvorming te voorkomen bij de twee onder één kappers is gekozen voor een verspringende rooilijn. Dit betekent dat twee geschakelde woningen een doorbreking in het gevelvlak hebben. Dit kan ten eerste door de toepassing van een dubbele dwarskap. Een tweede optie is het draaien van één van beide woningen in de langsrichting. Deze moet dan wel 3 meter achter de voorgevel van de kopse woning worden geplaatst.

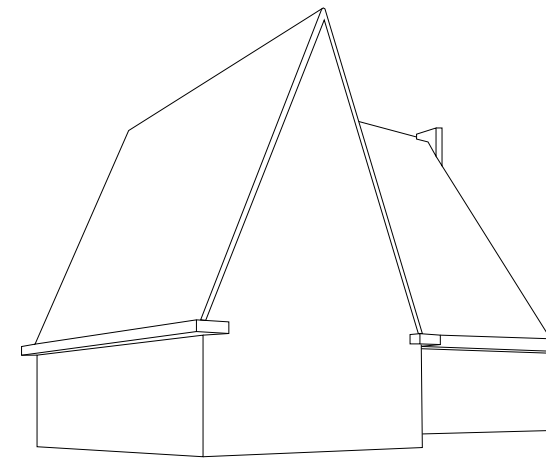
De afstand van het hoofdgebouw is vastgelegd om het beeld van lucht en ruimte te handhaven dat past bij een locatie in het hogere segment. Richting het centrale hofje wordt voor de voorgevel een minimale maat van 5 meter gehanteerd tot aan de erfgrans. Hierdoor is er ook voldoende maat voor een groene voortuin. Waar de woningen met de zijgevel aan de openbare ruimte grenzen is deze afstand 5 meter. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen worden opgenomen in de tuin. Tussen de woningen moet er minimaal 4 meter worden vrijgehouden tot de erfgrans zodat de groene ruimte tussen de woningen door de tuin in loopt.

De entrees liggen aan de zijkant van de woning. Dit biedt de mogelijkheid om in combinatie met de steile kap een verbijzondering in de entree aan te brengen. Bij de vrijstaande woningen liggen de entrees allemaal aan één zijde. Daarmee wordt voorkomen dat er tussen twee woningen een brede verharde oprit ontstaat.

Bijgebouwen en carports moeten 3 meter achter de rooilijn worden geplaatst en binnen de woonbestemming blijven.



Twee onder één kapper met dubbele dwarskap



Twee onder één kapper met een combinatie van een dwars- en een langskap waarbij de langskap 5 meter achter de voorgevel van de kopse woning is geplaatst



- Bouwhoogte
 minimale bouwhoogte 9 meter, maximale
 bouwhoogte 11 meter, minimale goot-
 hoogte 2,5 meter, maximale goothoogte 4
 meter

- dwarskap mag draaien naar langskap

- Kaprichting
 dwarskap minimaal 50 graden

- - - - -
 optionele langskap minimaal
 50 graden

- ↓
 geen overstek op kopgevel, zijgevel met
 verplichte bakgoot

- ↓
 bij dwarsgevel geen overstek op zijge-
 vel, kopgevel met verplichte bakgoot

4.3 Bouwhoogte en kapvorm

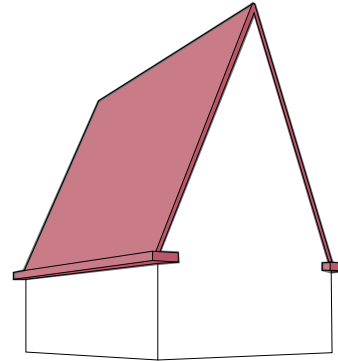
De woningen hebben een statig karakter en wijken duidelijk af van de omgeving. Dit karakter komt naar voren in de ranke vorm van de volumes met een steile hoge kap. De stijl verwijst naar woningen uit begin 20e eeuw maar de stijl is modern en eigentijds.

De steile en hoog dit is vastgelegd in de nokhoogte van minimaal 9 en maximaal 11 meter hoog. De helling van het dak moet minimaal 50 graden bedragen.

De goot onderaan de kap sluit aan op de karakteristiek van het landelijk gebied en is uitgesproken van vorm door hem als bakgoot vorm te geven. Door deze brede goot ontstaat er balans tussen de horizontale en verticale elementen in de gevel. De goot mag op maximaal 4 meter hoogte zitten en is bevestigd aan de langsgevel.

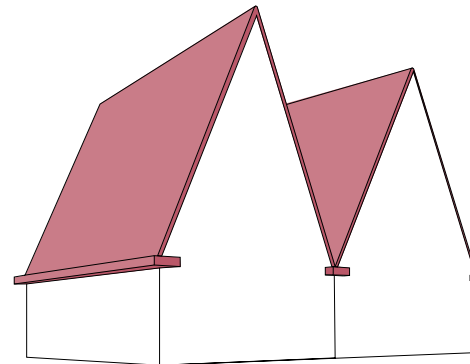
Aan de voorzijde heeft het dak geen overstek. Hierdoor blijft de voorgevel hoog en rijzig en wordt voorkomen dat er een zware 'hoed' op het huis komt.

Het bijgebouw (waaronder ook de carport valt) mag plat of met kap worden uitgevoerd. Beide dakvormen moeten dezelfde vormtaal hebben als het hoofdgebouw. Bij toepassing van een kap moet de kaprichting gelijk zijn aan het hoofdgebouw.



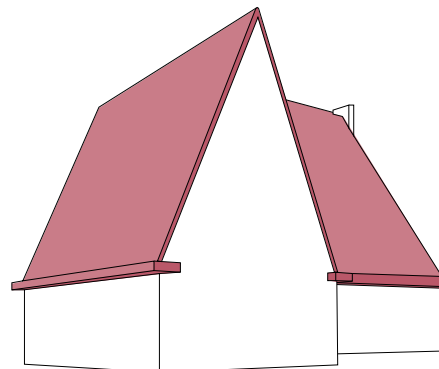
Vrijstaande woning met dwarskap

- * steile kap
- * kopgevel richting de weg
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



Twee onder één kap optie 1

- * steile kap
- * kopgevel richting de weg
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



Twee onder één kap optie 2

- * steile kap
- * combinatie tussen langs- en dwarskap
- * dwarse gevel is terugliggend
- * op de kopgevels geen dakoverstek
- * lage bakgootbij zijde langsgevel



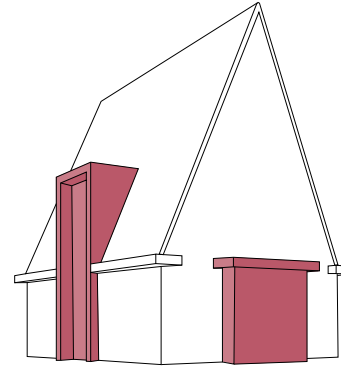
Bouwingsaccent zoals uitbouw,
hoekraam of bloemkozijn bij zijgevel
grenzend aan openbare ruimte

4.4 Accenten

Om levendigheid en diepte in de gevels te brengen is het mogelijk om accenten aan te brengen. Deze versterken het individuele karakter van de woningen en brengen variatie in het totale beeld.

Deze verbijzondering in de gevels zijn op alle plekken mogelijk maar zijn op een aantal beeldbepalende plekken verplicht. Het gaat daarbij om langsgevels die grenzen aan de openbare ruimte. Gevelopeningen dragen hier niet alleen bij aan de oriëntatie maar dragen ook bij aan het gevoel van sociale veiligheid door zicht en licht vanuit de woningen op de straat.

Bebouwingsaccenten kunnen uitbouwen zoals erkers zijn maar ook een hoekraam of bloemkozijn. De vormgeving en materialisering moet daarbij eigentijds zijn maar moet wel aansluiten op de architectuur van de woning.



impressie hoekraam



impressie bloemkozijn



impressie verbijzonderde entree



impressie horizontale dakkapel



impressie verlengde schoorsteen

Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie.



Referentie uitstraling, bron: villa's Vlijmen



Referentie uitstraling, bron: villa's Vlijmen



Referentie keimwerk gecombineerd met metselwerk, bron: Stadshagen Mix architecten



Referentie verbijzonderde entree met stijlde dwarskap, bron: Ermelo wonen in de Driesprong



Referentie dubbele dwarskap met stijlde dwarskap, bron: Ermelo wonen in de Driesprong

4.5 Architectuur en materialisatie

De woningen hebben de uitstraling van een statige dorpswoning en wijken af van hun omgeving. Dit komt sterk naar voren in de materialisering van de woning.

Door te kiezen voor een witte gevel ontstaat een luxe uitstraling. Het is daarbij mogelijk een accent aan te brengen in het metselwerk maar de hoofdkleur is wit. De eis is dan ook dat minimaal 50% gekeimd (of gestuct) moet zijn. Dit percentage geldt per individuele woning. In het geval van een twee onder één kapper is het dus niet mogelijk één woning 100% rood uit te voeren en de andere 100% wit. Ook dan moeten beide minimaal voor 50% wit zijn.

Het accent moet een duidelijk contrast vormen met de rest van de gevel. Daarom is er in het metselwerk gekozen voor een rood/bruin genuanceerde baksteen met een donkere voeg. Accenten kunnen gezocht worden in het benadrukken van een verspringing, uitbouw maar ook een band of vlak in de gevel. Aan de rechterzijde zijn voor de materialisatie een aantal impressies opgenomen. Alternatieven zijn mogelijk maar moeten wel gelijkwaardig zijn in kleurnuance en uitstraling.

De voorgevel is hoog en rijzig. Een belangrijk onderdeel van de vormgeving vormen de gevelopeningen. Deze moeten verticaal worden georiënteerd waardoor de uitstraling van een statige gevel wordt bevorderd. In het totale beeld van de woning moet er een evenwichtig spel ontstaan tussen horizontale en verticale elementen.

De daken worden afgedekt in met een keramische dakpan in de kleur antraciet. Deze mogen zowel vlak als golvend worden uitgevoerd. De pan mag niet glanzend zijn uitgevoerd. Wanneer er zonnepanelen worden toegepast moeten deze zorgvuldig worden opgenomen in het dakvlak.

De bijgebouwen zijn in dezelfde stijl als het hoofdgebouw en moeten in baksteen worden uitgevoerd. Dit mag in rood baksteen maar ook in keimwerk.

Wanneer hier wordt gekozen voor een plat dak moet deze een overstek hebben gelijk aan de bakgoot zodat er eenheid ontstaat.

Bij het toepassen van een zadeldak mag deze een afwijkende hellingshoek hoek als het hoofdvolume. Deze moet afgedekt worden met dezelfde pannen als het hoofdgebouw en afgewerkt met een bakgoot.





Erfafscheiding buitenrand
 minimaal 1,20 meter, maximaal 1,80
 meter hoge haag (eigen beheer)



Nieuwe groene erfafscheiding ('kant en
 klaar heg principe') van minimaal 1,80
 meter hoog plaatsen in overleg met buren
 (eigen beheer)



Erfafscheiding voorzijde woningen
 veldesdoornhaag maximaal 1,00 meter
 hoog (eigen beheer)

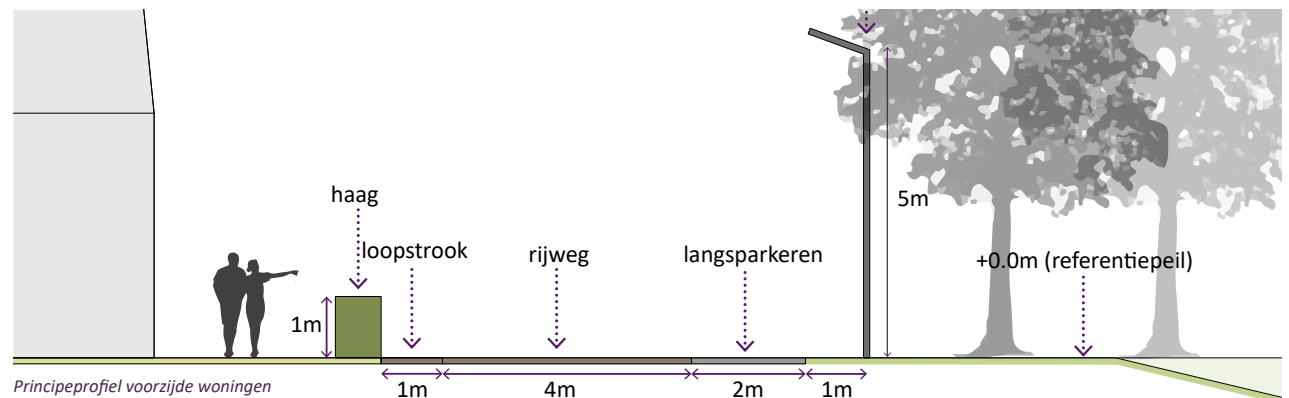
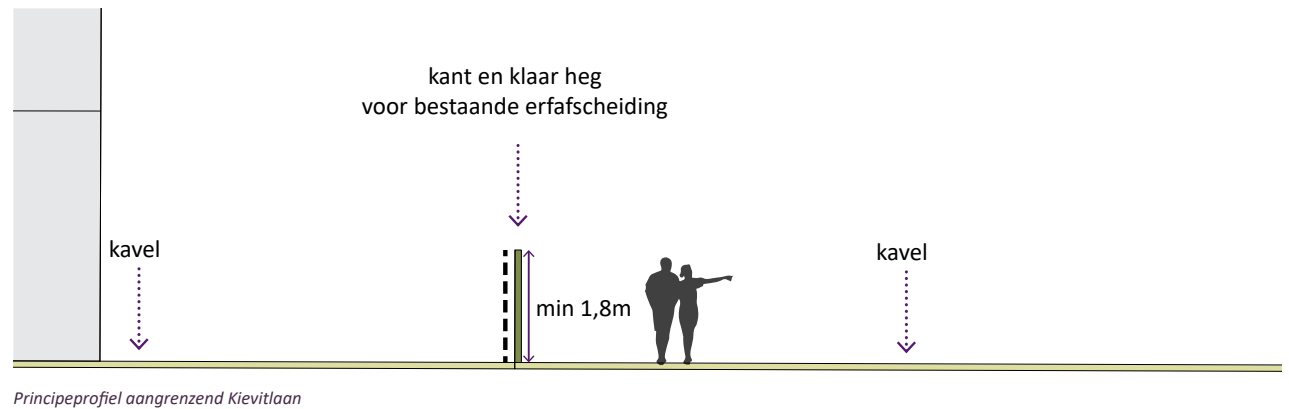
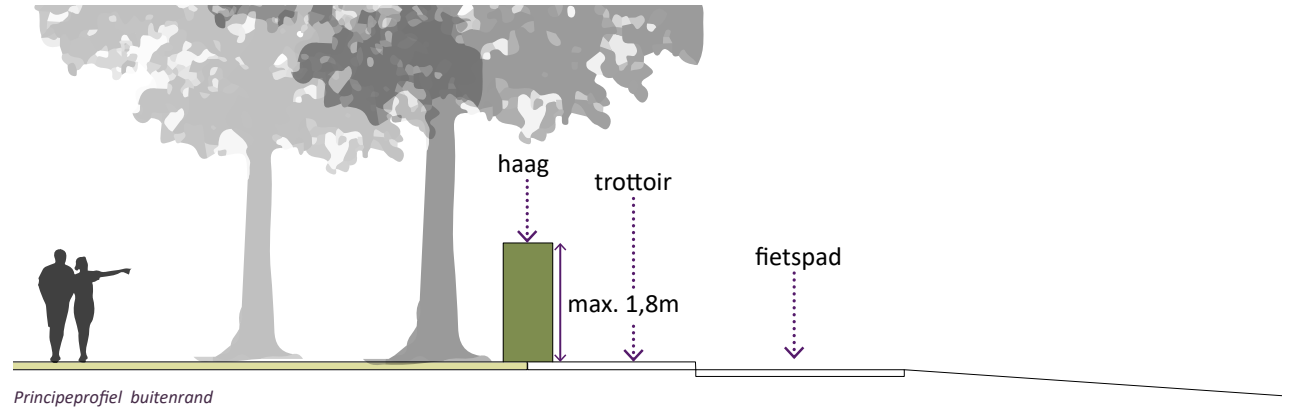


5. Groen

5.1 Erfafscheiding

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. Omdat de nieuwe ontwikkeling grenst aan diverse maatschappelijke en openbare ruimtes, vragen de randen om een zorgvuldige groene inpassing. Ook het feit dat er sturing wordt gegeven aan een wijkje met een geheel eigen identiteit en karakter worden er ook richtlijnen meegegeven voor de interne openbare ruimte van de wijk en de uitstraling van het straatprofiel.

Voor de erfafscheidingen wordt er onderscheid gemaakt in drie verschillende uitvoeringen, namelijk de erfafscheiding buitenrand (zijde sportveld, Koningin Wilhelminalaan en Zwaluwlaan), de erfafscheiding aangrenzend aan achtertuinen Kievitlaan en de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen.





groenzone
met bomengroep

groene hof

5.2 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte wordt er onderscheid gemaakt in twee verschillende gebieden, namelijk, het groene hof in het hart van de wijk en de niet openbaar toegankelijke groenzone met de bestaande (te handhaven) bomen.

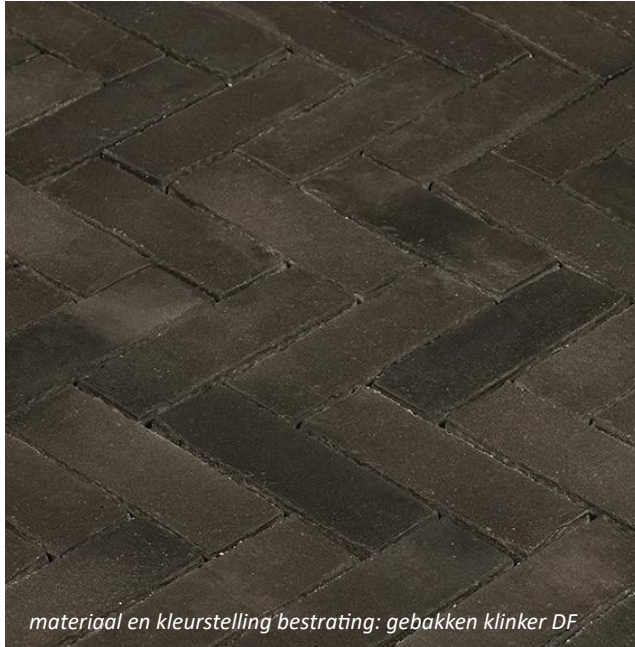
Het hofje in het hart van de wijk is een groene ontmoetingsplek die ruimte en lucht in de wijk brengt en ruimte biedt voor natuurlijke spelaanleidingen. Natuurlijke hoogte verschillen vormen een fraai aanzicht en bieden mogelijkheden voor spelaanleidingen. Nader ontwerp wordt samen met gemeente bepaald.

De groene zone bestaat uit een bosje met bestaande bomen en zal worden aangevuld met een paar nieuwe bomen en onderbeplanting. Deze plek is niet openbaar toegankelijk en biedt ruimte voor planten en dieren (zoals vlinders en egels). Bij de keuze van de beplantingssoorten en inrichting moet bij worden gedragen aan de biodiversiteit en versterking van de soortenrijkdom

Na verkoop van alle kavels zal er in samenspraak met bewoners een groenplan met de gemeente worden opgesteld voor de exacte invulling van de openbare ruimte.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie.



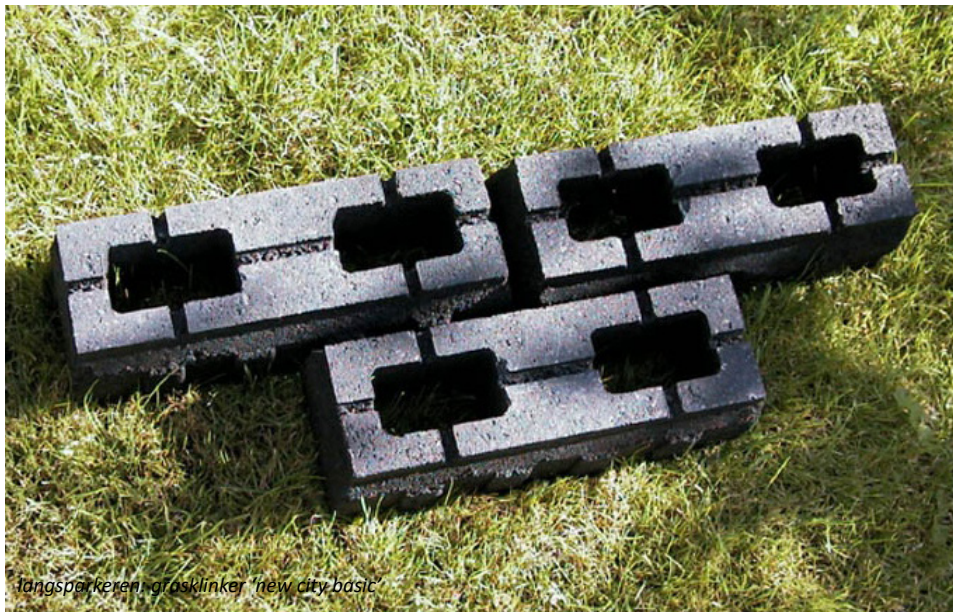
materiaal en kleurstelling bestrating: gebakken klinker DF



langsparkeren: grasklinker 'new city basic'



moderne led variant "Light Well" passend in de wijk



langsparkeren: grasklinker 'new city basic'



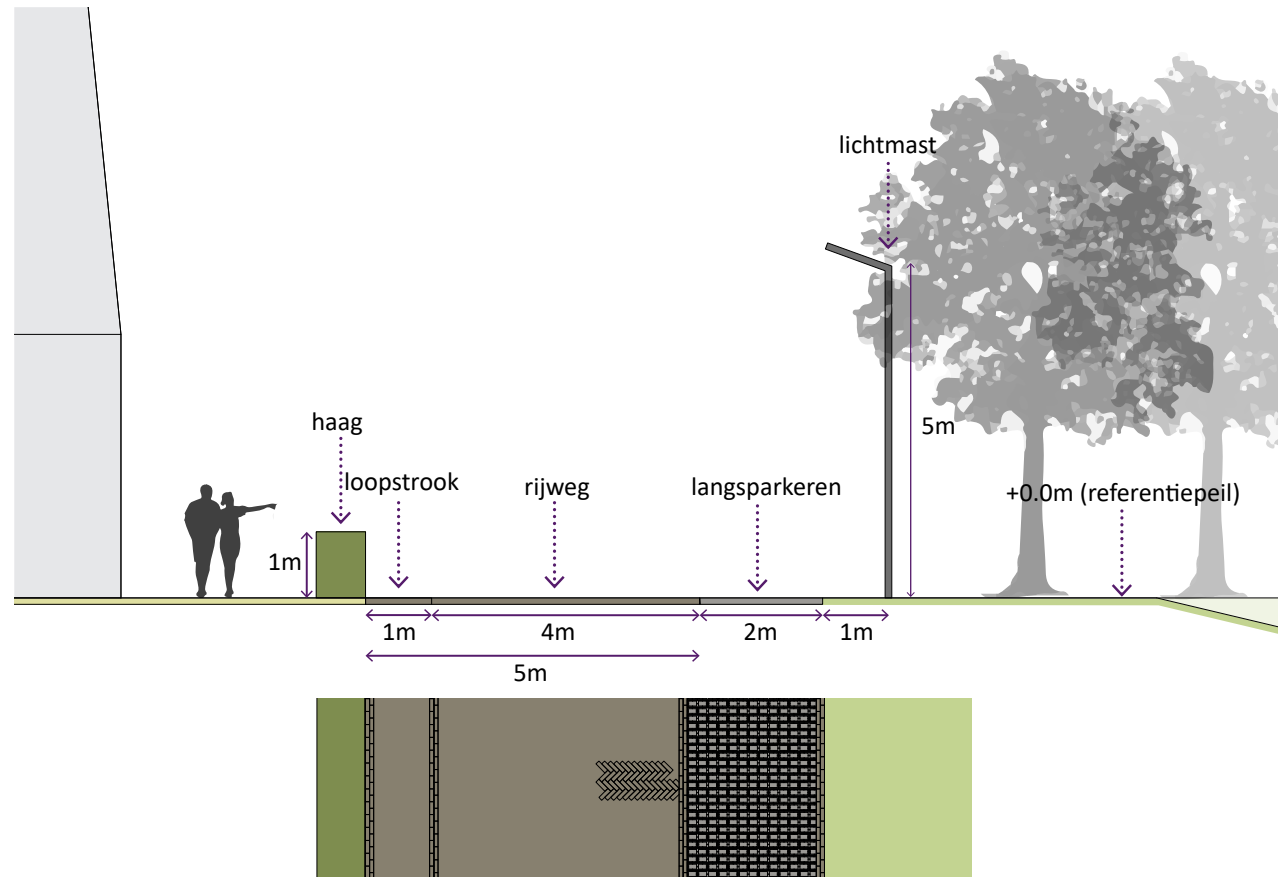
5.3 Straatprofiel

De openbare ruimte krijgt een eigen identiteit. Er is gekozen voor een afwijkende soort materialisatie en beplanting om dit te bereiken.

Straatprofiel

De volgende richtlijnen worden meegegeven voor het nieuwe straatprofiel:

- de breedte van het straatprofiel is 5 meter;
- binnen het straatprofiel is een verdeling gemaakt tussen een loopstrook en de daadwerkelijke rijweg. Deze bestaan beide uit dezelfde materialisering, maar is door verschillende straatverbanden zichtbaar gemaakt;
- de loopstrook is aangrenzend aan de kavels.
- aan de parkzone wordt pleksgewijs langsparkeren ingepast met een breedte van 2 meter;
- de materialisatie van de loopstrook/rijweg bestaat uit gebakken vormbakklinker dikformaat in diepe bruin/zwart tinten;
- de materialisatie van het langsparkeren bestaat uit grasklinkers, gelijk aan of vergelijkbaar met type 'new city basic';
- de verlichting staat 1 meter buiten het langsparkeren, en heeft een hoogte van circa 5 meter;
- De lichtmast is strak vormgegeven en is voorzien van led-verlichting, gelijk aan of vergelijkbaar met type mikado nano.



Principeprofiel woonstraat



the Citadel Company
ARCHITECTENBUREAU