BEELDKWALITEITSPLAN
Westerbouwlanden-Noord
Fase 2 Deelgebied 2 & 3

Nieuwleusen

gemeente Dalfsen

Het Oversticht

Colofon

titel
Beeldkwaliteitsplan
Westerbouwlanden Fase 2
Nieuwleusen

DEELGEBIED 2 & 3

opdrachtgever
Gemeente Dalfsen

contactpersoon
Patrick Ribberink

opdrachtnemer
Het Oversticht
Roel Bosch
Moniek Otten / Ruben Potgieter

datum
14 januari 2022

status
Concept

stedenbouwkundig plan
19 Het Atelier architecten / gemeente Dalfsen

Inhoudsopgave

1 - ALGEMEEN 5

2 - BEELDREGIE 13

3 - ERFAFSCHEIDINGEN 34

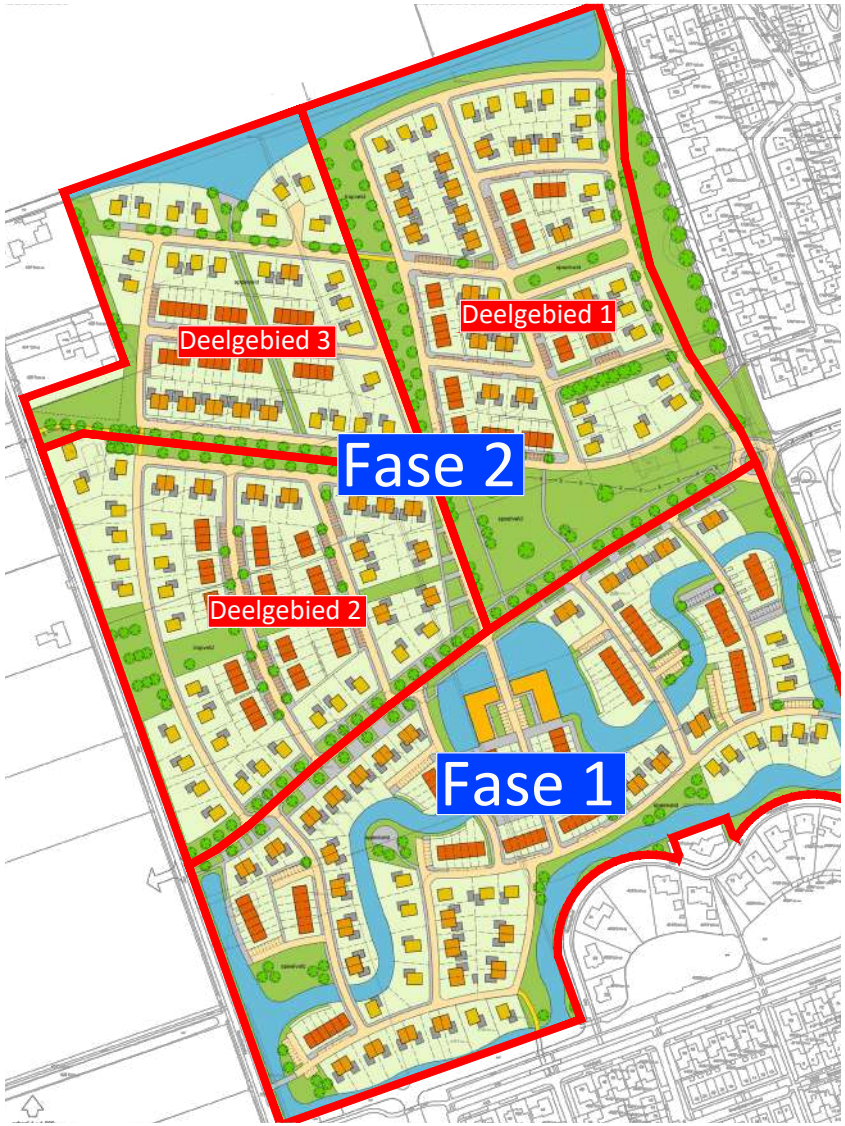
4 - ENERGETISCH DUURZAAM & NATUURINCLUSIEF 38

1 Algemeen

1.1	Algemeen	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Deelgebieden	9
1.5	Omgeving	9
1.6	Tweede fase: Ruimtelijke kenmerken	11

WESTERBOUWLANDEN - NOORD NIEUWLEUSEN

Luchtfoto Westerbouwlanden-Noord en het stedenbouwkundig plan van de tweede fase (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)



Verdeling deelgebieden Westerbouwlanden Fase 1 en 2

1.1 ALGEMEEN

De Gemeente Dalfsen is bezig met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Westerbouwlanden-Noord in Nieuwleusen. Na de bouw van de eerste fase en vervolgens deelgebied 1 van fase 2, is de gemeente voornemens om de kavels van deelgebied 2 en 3 van fase 2 uit te gaan geven.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van Westerbouwlanden-Noord. Daarnaast wordt er voortgebouwd op het beeldkwaliteitsplan van de eerste fase en deelgebied 1 van fase 2. In de sfeer en in de toe te passen materialen zijn veel overeenkomsten. Maar er zijn ook verschillen om de ruimte te scheppen dat dit deel van de Westerbouwlanden een eigen identiteit kan krijgen. Er is daarom gezocht naar samenhang en variatie.

1.2 DOELSTELLING

Bij de ontwikkeling van Westerbouwlanden-Noord wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Het moet een wijk worden met een eigen gezicht waar bewoners zich prettig voelen, zowel in als buiten de woning.

Bij elke ontwikkeling wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Dit beeldkwaliteitplan is daarbij leidend voor de toetsing van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor verschillende uitwerkingen. Om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen en om onderlinge samenhang te creëren zijn er wel criteria gesteld.

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

Ook de erfafscheidingen vormen voor een groot deel de rust en eenheid in de groene wijk. Daarom zijn ook de erfafscheidingen meegenomen in dit beeldkwaliteitplan.

1.3 WETTELIJK KADER

Het plangebied 2e fase Westerbouwlanden-Noord is in de welstandsnota 2014 aangemerkt als 'Slagenlandschap'. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende woonwijk. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.

WESTERBOUWLANDEN - NOORD FASE 2

Deelgebied 3

Deelgebied 2

Het verkavelingsplan van de tweede fase deelgebied 2 en 3 (aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend, wijzigingen voorbehouden)

1.4 DEELGEBIEDEN

Het stedenbouwkundig plan voor de Westerbouwlanden-Noord bestaat uit twee fasen. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en heeft Het Reestdal en landelijk wonen als inspiratiebron meegekregen.

De tweede fase is opgedeeld in drie deelgebieden. Hierbij is gekozen voor het gegroeide landelijke dorp als inspiratiebron. Deze gebieden kenmerken zich in het stedenbouwkundig plan door duidelijke randen van (semi-)vrijstaande woningen met een begrenzing van groen of water. Bij deelgebied twee en drie is er een duidelijk intensiever bebouwd middengebied van rijwoningen. In deze opzet van de verkaveling kan er een duidelijk verschil tussen de randen en het middengebied ontstaan.

1.5 OMGEVING

De eerste fase van de Westerbouwlanden-Noord presenteert zich aan de Prinses Beatrixlaan met een rij twee-onder-een-kapwoningen met in het midden de Burcht en daarachter de rijwoningen met een schuurachtige expressie en een losse structuur van (semi-)vrijstaande woningen.

Deelgebied 1 van de tweede fase presenteert zich langs de Brink met een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

Het materiaal en kleurgebruik zorgt voor een eenheid tussen de woningen van fase 1 en 2.
In de hele buurt hebben de woningen een landelijk karakter door de toepassing verbijzonderingen in de vorm van verschillende kapvormen, plastiek in de gevel en verschil in donkere lagen in een (oranje) rood deel van de gevel.
Tevens draagt het groen van de erfafscheidingen bij aan een dorpse groene sfeer.

IMPRESSIES OMGEVING: EERSTE FASE

Twee-onder-één-kapwoningen aan de Prinses Beatrixlaan

Zicht op de Prinses Beatrixlaan

IMPRESSIES OMGEVING: TWEEDE FASE DEELGEBIED 1

Vrijstaande woning in deelgebied 1

Zicht vanaf de Bouwhuisweg op deelgebied 1

Rijwoningen in deelgebied 1

De Brink in deelgebied 1

1.6 TWEEDE FASE: RUIMTELIJKE KENMERKEN

De drie deelgebieden in de tweede fase worden gekenmerkt door variatie.
In **deelgebied 1** worden de randen langs de Bosmansweg en de Prinses Beatrixlaan gevormd door vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen staan schijnbaar willekeurig door elkaar.
Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door een meer klassieke verkaveling waarin intensievere bebouwing in de vorm van rug-aan-rug- en rijwoningen in het midden een stevige kern vormen. De twee-onder-een-kapwoningen richten zich naar deelgebieden 1 en 3 vormen meer een eenheid. De vrijstaande woningen richten zich op de Prinses Beatrixlaan en de Bouwhuisweg.
Deelgebied 3 is een mengvorm tussen deelgebied 1 en 2. De kern is intensievere bebouwd met rijwoningen. De noord en oostelijke grenzen bestaan uit vrijstaande woningen. De grens met deelgebied 2 is een duidelijke mengvorm van verschillende types. De deelgebieden worden gescheiden door groenzones. Het groengebied waar fase 1 en de verschillende deelgebieden van fase 2 bij elkaar komen heeft het karakter van een Brink.

Voor de tweede fase van de Westerbouwlanden-Noord is gekozen voor het gegroeide landelijke dorp als inspiratiebron. Dat wil zeggen een afwisselend beeld van verschillende woningtypes, terwijl het geheel toch de vanzelfsprekende samenhang heeft die kenmerkend is voor een landelijk dorp.

In de deelgebied 2 en 3 vormen de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen de wat statige woningen in de dorpse sfeer. Om meer variatie te krijgen in de aansluiting op het landelijk gebied kan dat bij de vrijstaande woningen worden afgewisseld met schuurwoningen. Bij de vrijstaande statige woningen in de dorpse sfeer dragen de verbijzonderingen die vermeld staan in de criteria bij aan een gevarieerd beeld. Bij de woningen op de grens tussen deelgebied 2 en 3 wordt juist meer gestuurd op samenhang rondom de groene laan. De rijwoningen vormen een cluster midden in elk deelgebied. Door de rijwoningen als een eenheid te ontwerpen met verbijzonderingen op de kenmerkende hoeken kan het middengebied een eigen identiteit krijgen. De rijwoningen hebben een dorpse uitstraling of het karakter van de boerenschuur die in de gegroeide dorpen naast de statige woningen te vinden zijn.

In de deelgebieden van de tweede fase wordt variatie nagestreefd. Daarom gaat dit beeldkwaliteitsplan uit van verbijzonderingen in de hoofdvorm van de woningen die aansluiten op de kenmerken die terug te vinden zijn in een landelijk dorp. Deze verbijzonderingen worden hierna nader toegelicht.

De noord- en westzijde gaan deel uitmaken van de toekomstige dorpsrand van de Westerbouwlanden. De vrijstaande woningen hier vormen de overgang van het bebouwde naar het landelijk gebied. In het landelijk gebied worden de gebouwen gekenmerkt door een lage gootlijn met een gevel van ten hoogste één verdieping. De uitdaging is om bij de vrijstaande woningen aan de noordzijde de overgang van landelijk naar bebouwd gebied goed vorm te geven.

Ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit en het gewenste groene karakter is er met betrekking tot het parkeren gekozen 8 parkeerplaatsen minder te maken dan de vigerende norm voorschrijft. Deze keus is gemaakt omdat er veel geconcentreerd parkeren bij de rij- en rug-aan-rug woningen is opgenomen waarmee geen parkeerproblemen worden verwacht. Enkele parkeerplaatsen zijn komen te vervallen ten gunste van doorlopende groen zones of het plaatsen van bomen. Zo is bijvoorbeeld in deze zone van de voortuinen bij de parkeerkoffer tussen de rijwoningen in deelgebied 2 extra vergroening en een boom geplaatst.

Inspiratie: het gegroeide landelijke dorp - bron: Boerderijen in Salland p. 154

2 Beeldregie

2.1	Inleiding	14
2.2	Criteria beelkwaliteit vrijstaande woning	16
2.3	Criteria beelkwaliteit 2/1kap woning	22
2.4	Criteria beelkwaliteit rijwoning	26
2.5	Materiaalgebruik	32

2.1 Inleiding

Om duidelijkheid te scheppen in wat er wordt beoogd in de onderlinge samenhang van de woningen zijn de kenmerken teruggebracht tot een aantal criteria waarop wordt getoetst. Bij de interpretatie van de criteria moeten de achterliggende bedoelingen niet uit het oog worden verloren.

Er is zoveel mogelijk uitgegaan van dezelfde criteria voor alle woningen, maar in een aantal opzichten is onderscheid gemaakt tussen de vrijstaande woningen (2.2), twee-onder-een-kap woningen (2.3) en rijwoningen/rug-aan-rug woningen (2.4).
Daarnaast bepaalt de plaats van de woning in het gebied - aangegeven in de bebouwingszone (A, B of C) - de randvoorwaarden voor de verschijningsvorm.

DEELGEBIED 2

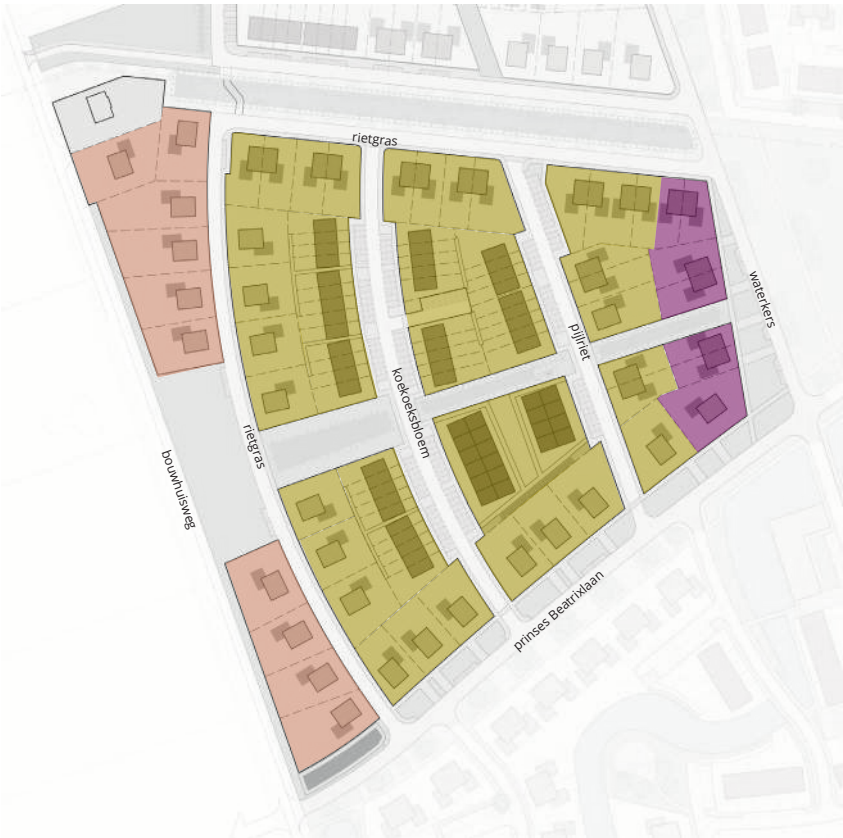
Deelgebied 2 heeft een duidelijke stevige kern met rij- en rug-aan-rug woningen. De randen bestaan uit kleinere korrels in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De randen grenzen aan het landelijke gebied, de centrale groene Brink of een ander deelgebied. Daardoor zijn verschillende zoneringen aan te wijzen die hun eigen beeldregie kennen. Te weten: dorpsrand, binnengebied en prominente lokatie (gelegen aan de 'Brink'). Langs de randen van het deelgebied zijn de daken terughoudend in kleur: leizwart of riet. Daarbinnen kan een afwisseling met natuurrode pannen voor meer variatie zorgen.

DEELGEBIED 2 WONINGTYPES

Woningtypes 111 stuks

26	vrijstaande woning
22	twee-onder-een-kap woning
42	rijwoning
20	rug-aan-rug woningen

ZONERINGEN



Bebouwingszone

- A dorpsrand
- B binnengebied
- C prominente locatie

KAPKLEUR

Kapkleur

- rand - leizwart of riet
- midden - leizwart of natuurrood

DEELGEBIED 3

Het kerngebied van deelgebied 3 bestaat uit een stevige kern die zich doorzet in de zuidrand van het deelgebied. Daar waar het grenst aan deelgebied 2 is een mengvorm van verschillende korrelgroottes zichtbaar, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande. De grootte bouwt zich af naar de prominente plek waar de vrijstaande hoekwoning zich oriënteert op de Brink. De noordgrens bestaat uit vrijstaande woningen waarvan de tuinzijde zicht heeft op het landelijk gebied en grenst aan water. Om de gewenste kwaliteit van deze zijde te kunnen borgen zijn de randvoorwaarden opgenomen voor deze erfgrenzen in de vorm van profielen (pagina 40-41).

Langs de randen van het deelgebied zijn de daken terughoudend in kleur: leizwart of riet. Daarbinnen kan een afwisseling met natuurrode pannen voor meer variatie zorgen.

Woningtypes 73 stuks

22	vrijstaande woning
6	twee-onder-een-kap woning
45	rijwoning

ZONERINGEN

KAPKLEUR

Bebouwingszone

- A dorpsrand
- B binnengebied
- C prominente locatie

Kapkleur

- rand - leizwart of riet
- midden - leizwart of natuurrood

2.2 Criteria beeldkwaliteit vrijstaande woningen

Verbijzonderingen

ONDERDEEL		ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
ARCHITECTUUR	**expressie**	**A**	• landelijke dorpswoningen of schuurwoning**.**
		B,C	• statige dorpswoning of schuurwoning.
	volume en vorm	**A**	• heldere hoofdvorm met zadelkap - lage goothoogte - minimaal 1 verbijzondering of schuurwoning.
		B,C	• heldere hoofdvorm met zadelkap of mansardekap - minimaal 1 verbijzondering of schuurwoning.
	ontwerp	**A,B,C**	• alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landelijke dorpse sfeer, bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	**A,B,C**	• aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan of in het zicht vanaf de openbare ruimte zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het geheel (met name bij hoekwoningen); • aanbouwen zijn terughoudend in kleur;
	verbijzonderingen	**A,B,C**	De vrijstaande woningen (m.u.v. schuurwoningen) hebben minimaal 1 verbijzondering in de vorm van: • twee verschillende kapvormen (b.v. langs- en dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel; • een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meerzijdig georiënteerde woning (alleen B,C); • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt.
DAK	**detaillering**	**A,B,C**	• overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm;

VERBIJZONDERINGEN VRIJSTAANDE WONINGEN

Twee verschillende kapvormen met lage en hoge gootlijn, wat in combinatie met kleurverschil in de gevel en materiaalverschil in het dak de compositie van het gehele volume versterkt.

Door toepassing van verschillende materialen ontstaat er een diepteverschil in de gevel (Meppel)

Het materiaal van het dak loopt door in de gevel. De garage is mee-ontworpen en versterkt het gehele volume.

Een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een woning met een meerzijdige oriëntatie.

De gootlijn wordt doorbroken door een verticaal element wat er doorheen steekt (Oldenzaal)

ONDERDEEL		ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
GEVEL	**compositie**	**A,B,C**	• de gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING	**gevel**	**A, B, C**	• overwegend metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranjerood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd) of hout: RAL 8019 of naturel; Schuurwoningen donkere kleurstelling, overwegend hout of gelijkwaardig; • ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren.
		B,C	• tevens: • stuc-of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen); •
	gevel indeling	**A,B,C**	• gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen;
	kapkleur - rand (zie pagina 11)	**A,B,C**	• pannen: leizwart; • riet: naturel. • lei: zwart of gepatineerd.
	kapkleur -midden (zie pagina 11)	**A,B,C**	• pannen: leizwart of natuurrood.
	kozijnen	**A,B,C**	• hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur); • bij B en C zijn draaiende delen in zandgeel RAL 1002 ook mogelijk.
	dakrand, boeien, luifels	**A,B,C**	• hout of hout ogend; kleur roomwit RAL 9001; • Erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
	dakopbouwen / doorvoeren	**A,B,C**	• doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur; • uitwendig geplaatste technische (dak)installaties - zoals warmtepompen - zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
	detaillering	**A,B,C**	• ingetogen en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

SCHUURWONINGEN

architect: Onix

architect: Kwint architecten

architect: 01-achitecten

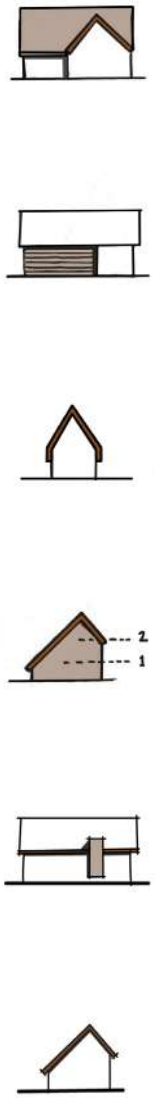
architect: Workshop achitecten

Schuurwoningen kenmerken zich door een heldere hoofdvorm zonder aanbouwen. Schuurwoningen staan vrij in het landschap met een eenvoudige tuin.
De gevels hebben een abstracte gevelindeling met een donkere kleurstelling.

Het dak heeft een dominante vorm met een lage gootlijn. Behalve pannen of riet kan ook hout of zink in een donkere kleurstelling worden toegepast. Openingen in het dak in aantal beperken. Het dak en de gevel hebben een sterke relatie.
De detaillering is eenvoudig.

architect: Schipperdouwesarchitectuur

2.3 Criteria beeldkwaliteit 2/1kap woning



Verbijzonderingen

ONDERDEEL		ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
ARCHITECTUUR DAK	**expressie**	**B,C**	• statige dorpswoning.
	volume en vorm	**B,C**	• heldere hoofdvorm; • Een cluster van 2 woningen is niet symmetrisch; • Heldere hoofdvorm met zadelkap of mansardekap - minimaal 1 verbijzondering.
	ontwerp	**B,C**	• alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landschappelijk dorpse sfeer bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	**B,C**	• aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan of in het zicht vanaf de openbare ruimte zijn mee-ontworpen en versterken de compositie van het geheel (met name bij hoekwoningen); • aanbouwen zijn terughoudend in kleur;
	verbijzonderingen	**C**	De twee-onder-één-kap woningen hebben minimaal één verbijzondering in de vorm van: • twee verschillende kapvormen (b.v. langs- en dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel; • een verspringende gootlijn van een eenlaagse naar een tweelaagse gevel bij een meerzijdig georiënteerde woning; • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt.
	detaillering	**B,C**	• overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm.
DAK	**compositie**	**B,C**	• de gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
GEVEL	**gevel**	**B,C**	• metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranjerood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd); • hout: RAL 8019 of naturel; • stuc-of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen); • ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren;

VERBIJZONDERINGEN TWEE ONDER ÉÉN KAPWONINGEN

Twee verschillende kapvormen versterkt door diepteverschil in de gevel.

Duidelijk diepteverschil in de gevel versterkt door verschil in materiaal.

Het materiaal van het dak loopt voor een deel door in de gevel.

Verspringing van de gootlijn van één laagsenaar twee laagse woning.

Verticaal element wat de goot doorbreekt.

Zadelkap met voorkeur voor deels lage gootlijn.

ONDERDEEL		ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING	**gevel indeling**	**B,C**	• gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen met een onderscheid per verdieping;
	kapkleur - rand (zie pagina 11)	**B,C**	• pannen: leizwart; • riet: naturel; • lei: zwart of gepatineerd.
	kapkleur -midden (zie pagina 11)	**B,C**	• pannen: leizwart of natuurrood.
	kozijnen	**B,C**	• hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur); • draaiende delen in zandgeel RAL 1002 zijn ook mogelijk.
	dakrand, boeien, luifels	**B,C**	• hout of hout ogend, kleur roomwit RAL 9001; • erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
	dakopbouwen / doorvoeren	**B,C**	• doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur; • uitwendig geplaatste technische (dak)installaties zoals warmtepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
	detaillering	**B,C**	• ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

2.4 Criteria beeldkwaliteit rijwoning / rug-aan-rug woning

Een plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteverschil in de gevel.

Verbijzonderingen

ONDERDEEL	ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
ARCHITECTUUR	**expressie**	**B** • cluster van ingetogen dorpswoningen of schuurwoningen.
	volume en vorm	**B** • heldere hoofdvorm met langskap - zadelkap of mansardekap; • minimaal 1 verbijzondering waar aangegeven; • een cluster is niet symmetrisch; • een cluster bestaat uit maximaal 7 aaneengesloten woningen.
	ontwerp	**B** • alle gevels met uitstraling naar de openbare ruimte representatief vormgeven (vergelijkbaar met de voorgevel) en 'om de hoek' ontwerpen; • eenheid maken door de - in een straat - tegenovergelegen woningen 'familie' te laten zijn van de architectonische expressie*; • schaal van de gevel moet aansluiten bij landschappelijk dorpse sfeer bijvoorbeeld door een lage goot of twee materialen voor de gevel (of gelijkwaardig hieraan).
	aanbouwen en bijgebouwen	**B** • aanbouwen grenzend aan - of in het zicht vanaf - de openbare ruimte zijn mee-ontworpen, versterken de compositie van het geheel, en zijn terughoudend in kleur.
	verbijzonderingen	**B** Ter plaatse van de rode lijnen in het overzicht op pagina 30 een verbijzondering in de vorm van: • een plaatselijk afwijkende kapvorm (b.v. dwarskap) versterkt door diepteverschil in de gevel; • een duidelijk diepteverschil in de gevel, versterkt door verschil in materiaal; • het materiaal van het dak loopt door in (een deel van) de gevel. • een vertikaal element dat de gootlijn doorbreekt;
DAK	**detaillering**	**B** • overstekken aan alle zijden van minimaal 30 cm (behalve aan de onderzijde van een mansardekap); • dakhelling minimaal 25 graden; • dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen; • dakkapellen of dakramen zijn ondergeschikt aan de dakvorm;
GEVEL	**compositie**	**B** • De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, en er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.

** rekening houden met reeds ingediende plannen die in behandeling zijn in vooroverleg/aanvraag*

STERKE VERBIJZONDERINGEN RIJWONINGEN

Plastiekverschil in gevel versterkt door verschil in materiaal (1e fase Westerbouwlanden).

Het materiaal van het dak loopt ten dele door in de gevel (2e fase Westerbouwlanden-Noord).

	ONDEREEL	ZONE	SPECIFIEKE CRITERIA
MATERIAAL/ KLEUR/ DETAILLERING	**gevel**	B	• metselwerk: zie paragraaf 3.5 (oranje, oranjerood, rood, donkerrood of antraciet genuanceerd); • hout: RAL 8019 of naturel; • stuc-of keimwerk: wit (ondergeschikt ten opzichte van voorgenoemde materialen); • ondergeschikte accenten in natuurlijke materialen /kleuren.
	gevel indeling	B	• gevels van 2 bouwlagen (of hoger) uitvoeren in 2 materialen.
	kapkleur -midden (zie pagina 11)	B	• pannen: leizwart of natuurrood.
	kozijnen	B	• hout of hout ogend: kleur roomwit RAL 9001 of donkerbruin RAL 8019 (of gelijkwaardige donkere kleur); • draaiende delen in zandgeel RAL 1002 zijn ook mogelijk.
	dakrand, boeien, luifels	B	• hout of hout ogend; • kleur roomwit RAL 9001; • Erkers, luifels, boeiboorden e.d. hebben een slank aanzicht (boeiboorden max. 25 cm hoog) en zijn in samenhang ontworpen.
	dakopbouwen / doorvoeren	B	• doorvoeren zijn zoveel mogelijk geclusterd en zijn terughoudend in kleur; • uitwendig geplaatste technische (dak)installaties zoals warmptepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).
	detaillering	B	• Ingetogen, subtiele en verfijnde detaillering;

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid

VERBIJZONDERINGEN RIJWONINGEN

Sterke verbijzondering is een sprong in het bouwblok versterkt door verschil in materiaal in de topgevel in samenhang met het materiaal onder de gootlijn en t.p.v. de borstweringen. (Stadshagen Zwolle)

Sterke verbijzondering is een rijwoningen met plaatselijk afwijkende kapvorm versterkt door diepteverschil in de gevel. Luifel en boeiboord hebben een slank aanzicht en zijn in samenhang ontworpen.

Subtiele verbijzondering is donker hout in langsgevel en kopgevel, contrasterend met rood metselwerk, versterkt het landelijke karakter van de woningen. (1e fase Westerbouwlanden)

Een sterke verbijzondering waar een deel van de kap doorloopt in de gevel (2e fase Westerbouwlanden).

Een subtiele verbijzondering waar in de kopgevel met contrasterend metselwerk accenten worden gemaakt.

2.5 Materiaalgebruik

Het materiaal- en kleurgebruik is bij de verschillende woningtypes in paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 omschreven. In de eerste fase van Westerbouwlanden is een pallet van metselwerk en dakpannen voorgeschreven. De tweede fase bouwt daarop voort. Het fabrikaat wordt niet bindend voorgeschreven, alternatieven moeten wel gelijkwaardig zijn in kleurnuance. Om dat te kunnen beoordelen moeten alternatieve stenen en dakpannen goed gedocumenteerd (indien nodig met monsters) worden voorgelegd.

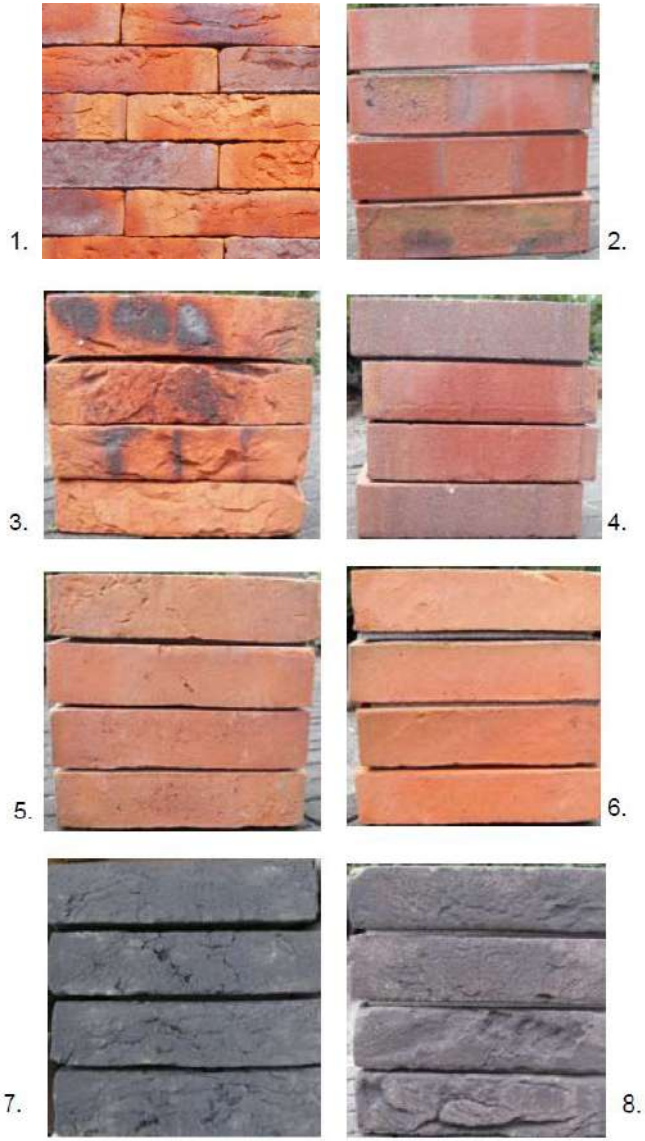
Rode of zwarte pan en / of riet:

Dakpannen kunnen ook vlak worden uitgevoerd.;
Referentie Wienerberger type Actua 10 LT, leikleur of natuurrood.

Voorbeeld van alternatieve natuurlijke materialen in natuurlijke kleuren; keramische gevelbekleding

Voorbeeld van toepassing afwijkende materialen met natuurlijke kleuren;

Donkere houten geveldelen



Metselwerk
1. Caprice baksteen, Stromboli of Nabro
2. Hagemeister Munsterland WF
3. Daas De Volharding VZ 547 WF Storvik gesinterd
4. Daas Cobra NZ 085
5. Daas De Volharding VZ 765 Ribbon Falls
6. Daas De Volharding VZ 735 Iris Falls WF
7. Wienerberger Erlecom, Etna HV, bezand
8. Daas De Volharding VZ 590 Hadsund

3 Erfscheidingen

De beeldkwaliteit van de wijk wordt zowel bepaald door de architectuur en de materialen van de woningbouw als door de inrichting van de niet bebouwde ruimte. Het landelijke karakter van de wijk vraagt om groene erfafscheidingen.

In de voortuinen gaat het om groene hagen of een hekje gecombineerd met beplanting. Voor de hagen en beplanting worden streekeigen soorten toegepast. Helemaal betegelde voortuinen zonder groen passen niet in de landelijke dorpse sfeer van de wijk. De hoekkavels vragen extra aandacht in de totstandkoming van een zorgvuldige groene erfafscheiding. Het principe is dat de buitenkant groene beplanting is met indien gewenst aan de binnenkant een transparante afscheiding.
Het type erfafscheiding staat aangegeven in de plattegrond hiernaast.

De erfafscheidingen hebben een groen en informeel karakter. Transparante afscheidingen achter de beplanting zijn gemaakt van duurzame materialen (geen beton, golfplaat of gesloten houten schuttingen) en hebben een informeel karakter en terughoudende kleuren.

Wanneer de erfafscheiding is afgestemd met de architectuur van de woning zijn andere uitvoeringen mogelijk. Voorwaarde is dat een integraal plan voor de erfafscheiding in samenhang met de woning voorgelegd wordt ter goedkeuring.

De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de omgevings-vergunning. De hagen als erfafscheiding worden door de eigenaar aangebracht. De instandhouding en het onderhoud is ook voor de eigenaar.

Bij de aanvraag moet een principe van de erfafscheiding zijn aangegeven.

ERFGRENS HAGEN

Voorbeelden van groene erfafscheidingen

ERFGRENS OEVER

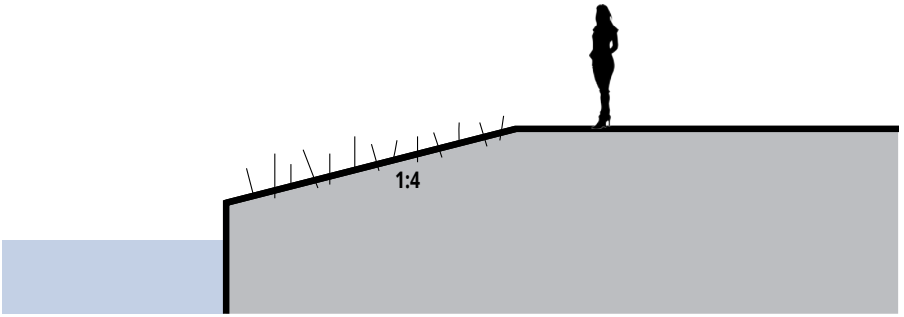
Ongewenste voorbeelden van hoge kadewand over de hele kavelbreedte. Dit is maximaal 1/2 van de kavelbreedte toegestaan (1e fase Westerbouwlanden)

Gewenst voorbeeld van verlaagde kadewand over de hele kavelbreedte (1e fase Westerbouwlanden).

Gewenst voorbeeld van groen talud 1: 4 (2e fase Westerbouwlanden).

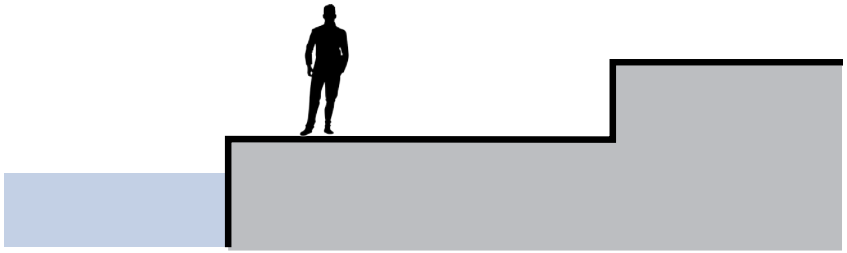
Ongewenst rommelige aanblik (1e fase Westerbouwlanden).

erfgrens oever



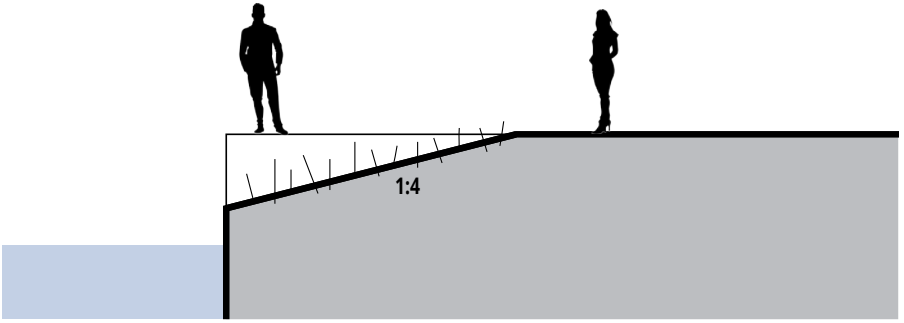
profiel 1

de waterkant is groen talud



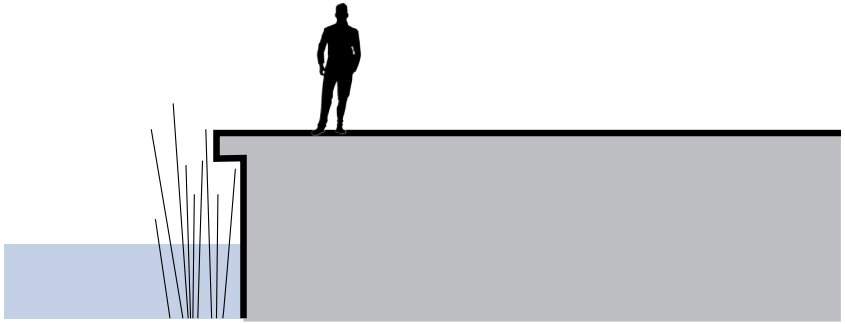
profiel 2

de waterkant is laag terras



profiel 3

maximaal 1/2 van de waterkant vormt
een hoge keerwand in groen talud



profiel bijzonder

op enkele aangegeven bijzondere
plekken mag een hoge keerwand mits
ervoor beplating is aangebracht

In de achtertuinen die grenzen aan het water gaat het om een groene oever of een verlaagd terras. Een hoog terras mag maximaal op 1/2 van de kavelbreedte toegepast worden. Mits het een bijzonder profiel betreft (een kleine kavelbreedte langs het water) waar wel een verhoogd terras is toegestaan als de hoogte voorzien wordt van oeverbeplanting. De instandhouding en het onderhoud is voor de eigenaar.
Bij alle profielen dienen de toekomstige eigenaren in overleg te treden met en een vergunning aan te vragen bij het waterschap. Dit omdat er werkzaamheden worden uitgevoerd in/nabij een hoofdwatergang.

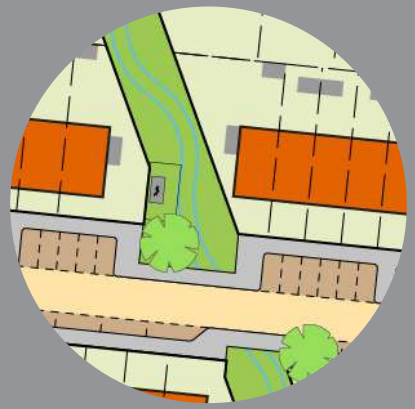
Bij de aanvraag moet een principe van de oever zijn aangegeven.

DIVERSE INRICHTINGS ELEMENTEN

Te plaatsen trafohuisjes zijn donker van kleur waardoor ze minder opvallen

trafo deelgebied 2

doorlopende groenstroken met wadi's voorzien van hoge kruidige beplanting ter plaatse van de trafohuisjes



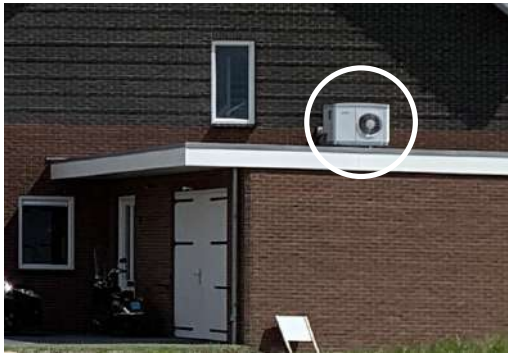
trafo deelgebied 3

4 Energetisch duurzaam & natuurinclusief

De tweede fase van Westerbouwlanden-Noord wordt een duurzame wijk die wat energievoorziening betreft op de toekomst is gericht, zonder gas. Dit zal zichtbaar zijn in de woningen, met name door de plaatsing van zonnepanelen. De uitdaging is om dit in samenhang met de dakvorm en met het integreren van de zonnepanelen in het dakvlak te doen.

Criteria:
De plaatsing van zonnepanelen is vergunningsvrij. Het verdient aanbeveling om bij het bepalen van de hoofdvorm rekening te houden met de plaatsing van panelen.

Plaatsing in een rechthoekig blok met voldoende afstand tot de randen van het dak en de nok. Zwarte panelen zonder aluminium randen of raster en in een vlak van zwarte dakpannen zijn minder zichtbaar.



uitwendig geplaatste technische (dak) installaties zoals warmptepompen zijn meegenomen in het ontwerp (onopvallend, uit het zicht geplaatst en in gedekte kleur).

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Westerbouwlanden-Noord biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groene zones die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt. De nieuwe woningen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterloop aan de noordzijde en de oevers langs het water kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Toolbox
De toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. U kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen. Iedereen die betrokken is bij het initiatief, het ontwerp en de bouw van woningen in Westerbouwlanden-Noor wordt uitgedaagd om bij te dragen tot meer biodiversiteit in de buurt. Er is veel mogelijk en de informatie is beschikbaar. Aan de slag met natuurinclusief bouwen.

Bouw natuurinclusief, informatie en inspiratie op maat
Handleiding Checklist Groen Bouwen

gemeente Dalfsen

Het Oversticht