

beeldkwaliteitsplan

# “HOF AAN DE VECHTSTRAAT”

november 2012





# INHOUD

<b>1. Intro</b>	<b>4</b>
1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?	5
2 De locatie	5
3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	5
<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
1 Stedenbouwkundig ontwerp	6
2 Koppeling met het bestemmingsplan	8
<b>3. Toetsingscriteria</b>	<b>10</b>
1 Criteria bebouwing	11
2 Criteria erfscheiding & erfinrichting	15
3 Criteria collectieve erfruimte	15

# 1. INTRO

In het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen, zal het voormalige terrein van de Welkoop worden herontwikkeld. Er zal een tiental woningen in het gebied komen, rond een binnenplein gepositioneerd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige welstandsbeleid. De gemeente wil medewerking verlenen aan het plan, daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan dient naast het vastleggen van de beeldkwaliteit in het gebied, tevens als inspiratiebron voor degenen die van plan zijn de bouwplannen te realiseren, of veranderingen willen aanbrengen binnen het gebied.





### 1.1 Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting getoetst aan de welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Deze beoordeling gebeurt door middel van sneltoetscriteria door een ambtenaar van de gemeente of door middel van de gebiedscriteria door de plaatselijk ingestelde welstandscommissie. Deze criteria staan alle vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wanneer, zoals in dit geval, de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of functie en verschijningsvorm, dan kan worden besloten tot het maken van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota. De omvang van de veranderingen is in dit geval de aanleiding geweest om te besluiten tot het maken van een beeldkwaliteitsplan.

### 1.2 De locatie

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen en wordt aan die zijde begrensd door de Vechtdijk. In het westen wordt de begrenzing gevormd door de Vechtstraat en in het noorden door de achtertuinen van de woningen die aan de Molendijk zijn gesitueerd. De Vechtdijk zal in de binnenbocht worden bebouwd. Vanaf de bebouwing is er zicht op de Vecht of op het park de Bellingeweer. Aan de zuidoost kant, in de buitenbocht van de Vechtdijk, ligt een perceel met dichte begroeiing. Tegenover dit perceel, aan de overzijde van de weg, is het plangebied gelegen. Aan de oostzijde, direct aan het plangebied grenzend, staat een grote trafo.

### 1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen/toevoegingen en de planbeoordeling hiervan, dienen plaats te vinden. Het gaat hierbij met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit: de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de percelen, de openbare ruimte en de samenhang tussen deze onderdelen. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria om voorwaarden aan deze ruimtelijke kwaliteit te stellen. In deze vorm is het beeldkwaliteitsplan het wettelijk toetsingskader voor de welstand aan de hand waarvan aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst zullen worden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan zal deel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt door het College van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld.

## 2. PLANBESCHRIJVING

Het beeldkwaliteitsplan is één van de documenten welke ten grondslag liggen aan de realisatie van dit plan. Naast het beeldkwaliteitsplan zijn van belang: het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan.

### 2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

#### Omgeving

Het gebied is omgeven door bestaande bebouwing. Zoals op historische kaarten te zien is, ligt het plangebied in het oudste deel van het dorp Dalfsen.

#### Bebouwing & oriëntatie

De nieuwe woningen zijn in het plangebied rond een pleintje geprojecteerd, dat bereikbaar is via de Vechtstraat. De woningen aan de oost- en zuidzijde van het pleintje zijn zodanig gepositioneerd dat zowel aan de zuidzijde als aan de oostzijde langs het tegenoverliggende perceel met dichte begroeiing wordt gekeken. Op die manier wordt ook voor de geprojecteerde woningen een visuele relatie tot stand gebracht met enerzijds de Vecht en anderzijds het park Bellingeweer. Om dit effect te versterken is gedacht aan de realisatie van split-level woningen, zodat er aan deze zijde geen sprake is van een voortuin, maar een balkon/terras op een hoogte van circa 1,5 m boven maaiveld. Een bijkomend effect is dat op deze manier de toekomstige bewoners van de oostelijk

geprojecteerde woningen aan de Rondweg over de aanwezige trafo kunnen kijken. Het bouwvolume heeft een goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De woningen hebben een individueel mansardedak. De hoofdentree van deze woningen is aan het pleintje gelegen.

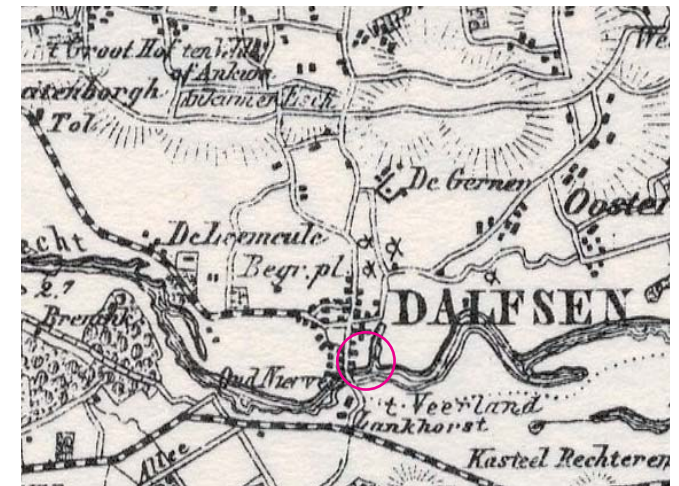
Langs de Vechtstraat is een drietal patiowoningen gedacht, waarbij de buitenruimte door middel van een tuinmuur is begrensd. Deze woningen hebben aan het pleintje één en langs de weg twee bouwlagen. Aan de Vechtstraat is uitgegaan van een goothoogte van circa 3 m. De kap wordt uitgevoerd als mansardedak. De hoofdentree van deze woningen is aan de Vechtstraat gelegen.

#### Ontsluiting & parkeren

De benodigde parkeervoorzieningen maken nadrukkelijk deel uit van de planopzet. De parkeerplaatsen liggen aan de noordzijde op het pleintje en worden uitgevoerd in de vorm van carports. Op deze manier worden de bestaande achtertuinen van de woningen aan de noordzijde van het plangebied op een eenduidige en kwalitatieve manier afgeschermd en ontstaat er een duidelijk binnengebied met een goede ruimtelijke kwaliteit en begrenzing. De carports zijn bestemd voor de bewoners van zowel de patiowoningen als voor de split-level woningen. Via de ontsluiting vanaf de Vechtstraat blijven ook de garages van de bestaande woningen aan de Vechtstraat 2A en 2B bereikbaar.

De split-level woningen hebben daarnaast aan het pleintje een open inpandige garage welke met een hek kan worden afgesloten.

Tenslotte biedt het plan de mogelijkheid om aan de Vechtstraat, voor de patiowoningen, extra parkeerplaatsen aan te leggen, zodat een bijdrage kan worden geleverd aan de parkeerbehoefte in deze straat.





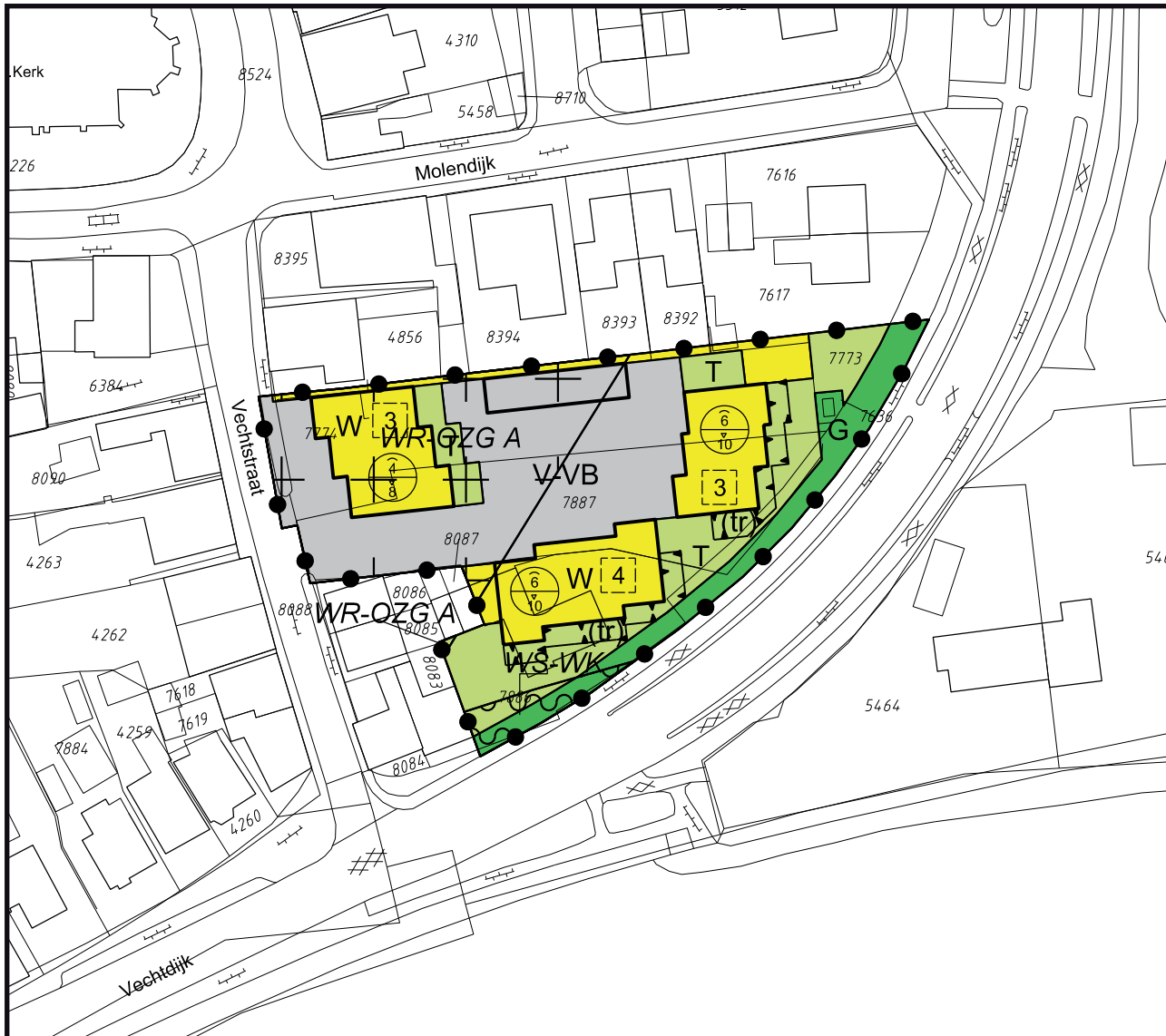
---

## 2.2 Koppeling met het bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden en gebouwen regelt, regelt het beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar. De beoogde verschijningsvorm van de bebouwing komt mede voort uit het gebruik van de gronden en bebouwing. Daarnaast is een zorgvuldige overgang naar het omliggende gebied belangrijk vanuit de beeldkwaliteit. Dit kan weer gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing en/of de dakhelling, welke beide worden geregeld in het bestemmingsplan.

Op de afbeelding op pagina 9 staat de plankaart van het bestemmingsplan "Hof aan de Vechtstraat" afgebeeld. Voor de toelichting en de regels per bestemming, wordt verwezen naar het bestemmingsplan zelf welke is op te vragen bij de gemeente en op [www.ruimtelijke.plannen.nl](http://www.ruimtelijke.plannen.nl)





- Plangebied**
- Plangebied
- Bestemmingen**
- G Groen
  - T Tuin
  - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-OZG A Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied A
  - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Funcieaanduidingen**
- (tr) terras
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
  - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
- Verklaringen**
- aanpijling
  - GBKN (versie: 2011-03-03)

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
RUIMTELIJKE ORDENING

t. 038 421 68 00 | Info@wiltpaard.nl | www.wiltpaard.nl



# 3. DE TOETSINGSCRITERIA

Dit hoofdstuk vormt het werkelijke toetsingskader waaraan een bouwplan wordt getoetst op het gebied van de beeldkwaliteit. Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp kunnen toetsingscriteria worden opgesteld. Binnen het plangebied zelf en tussen het plangebied en zijn omgeving zal er sprake moeten zijn van samenhang in de bebouwing.

De toetsingscriteria zijn verdeeld in drie gebieden. Per gebied worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

- Bebouwing
- Erfscheiding & erfinrichting
- Collectieve erfruimte



### 3.1 Criteria bebouwing

In de dorpskern van Dalftsen is langs de Vechtdijk/Rondweg ruimte voor een tiental nieuwe woningen, welke aansluiten op de al aanwezige bebouwing. De nieuwe woningen zijn in het plangebied rond een pleintje geprojecteerd, dat bereikbaar is via de Vechtstraat. De omliggende bebouwing is divers en heeft verschillende dakvormen. Qua hoogte, materialisering en kleurgebruik zullen de nieuwe woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing en passen in het dorps karakter van Dalftsen.

Criteria bebouwing	
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> <li>De split-levelwoningen hebben een entree naar de collectieve erfruimte gericht. Bij de patiowoningen is de entree aan de Vechtstraat.</li> <li>De split-level woningen zijn tweezijdig georiënteerd, enerzijds op de collectieve erfruimte. De percelen in het zuiden van het plangebied hebben daarnaast een oriëntatie richting de Vecht en de percelen in het oosten zijn tevens georiënteerd op het park Bellingeweer.</li> <li>De patiowoningen zijn op de Vechtstraat georiënteerd.</li> <li>De woningen worden volgens het bestemmingsplan gesitueerd.</li> </ul>

<p>Massa &amp; hoofdvorm</p> <p><i>split-levelwoningen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Twee lagen met mansardekap</li> <li>Rechthoekige basisplattegrond.</li> <li>Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa.</li> <li>Terras op circa 1,5 m boven maaiveld aan de woning vast.</li> <li>Inpandige open garage.</li> <li>Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.</li> </ul>
<p><i>patiowoningen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bouwvolume aan de kant van de Vechtstraat heeft een begane grond en een verdieping met mansardekap.</li> <li>Het bouwvolume aan het pleintje is één laag met een lage kap</li> <li>Lage gootlijn.</li> <li>Rechthoekige basisplattegrond.</li> <li>Twee hoofdmassa's welke via een gang met elkaar verbonden zijn.</li> <li>Geen dakkapellen.</li> </ul>
<p>Kapvorm &amp; richting</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per woning in een rij één afzonderlijk mansardedak of zadeldak.</li> <li>Voor de patiowoningen geldt tevens dat het bouwvolume aan het pleintje een zadeldak heeft en de gang die beide delen verbindt een plat dak heeft.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokrichting gelijk aan lengterichting van gebouw.</li> <li>Eventuele dakkapellen bij de split level woningen zijn voorzien van een plat dak.</li> </ul>
<p>Gevels &amp; detaillering</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detailleringen zijn sober en minimaal in een moderne eigentijdse uitvoering.</li> <li>De gevels zijn qua maat en schaal afgestemd op die van de woningen in de omgeving.</li> </ul>
<p>Kleur- en materiaalgebruik</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend baksteen met houtaccenten. Metselwerk uitvoeren in aardetinten: rood/bruin. Bij keuze voor hout: gebruik van rabatdelen in materiaaleigen kleur, in dezelfde tinten als het metselwerk.</li> <li>Zoveel mogelijk gebruik maken van de oorspronkelijke, onbehandelde materiaalkleur.</li> <li>Glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan, dus ook geen geglazuurde daken, m.u.v. zonnepanelen.</li> <li>Dakbedekking uitgevoerd in pannen</li> <li>Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijsting van hout en in gedekte kleurstelling of zwart, wit of grijs geschilderd.</li> </ul>





Voorbeeld zitbank op plein



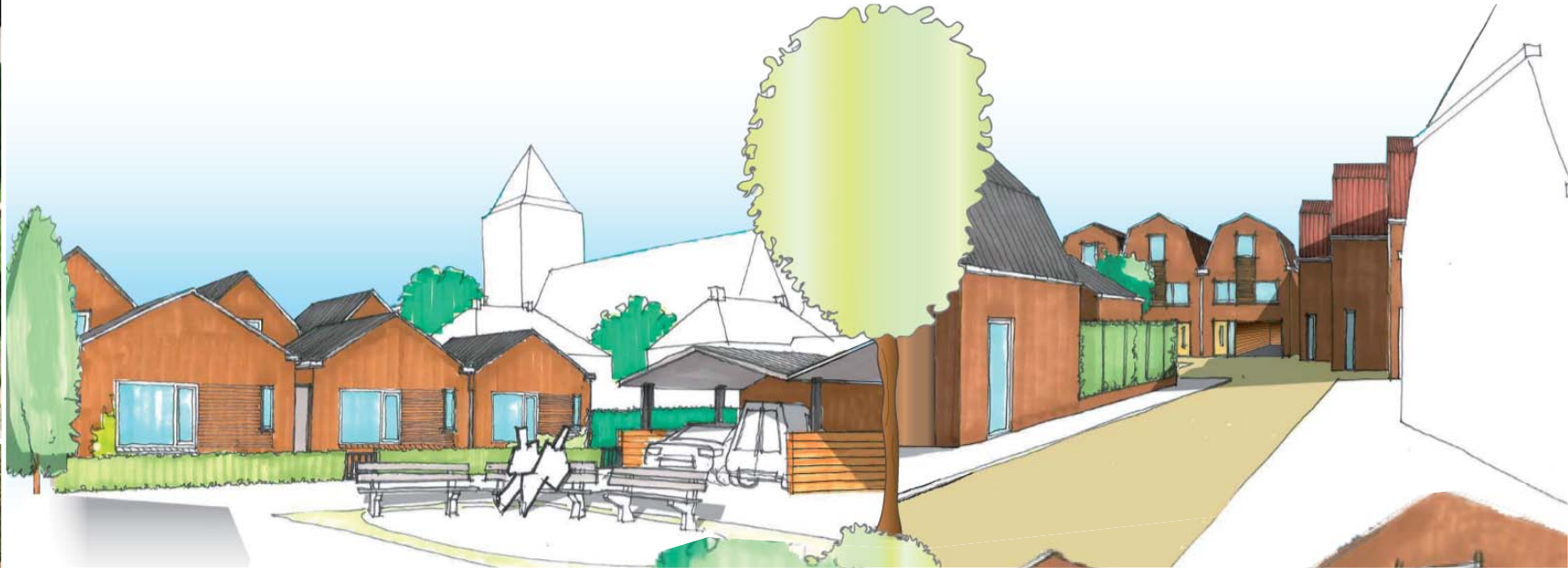
Voorbeeld carport op plein



Voorbeeld tuinmuur



Voorbeeld lage haag







Voorbeeld zitelement op plein



Voorbeeld lage stoep naast rijbaan



Voorbeeld materialisatie stoep



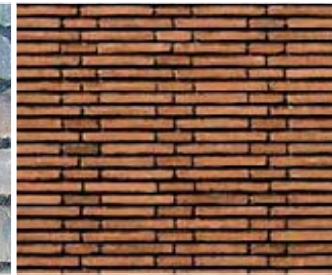
Voorbeeld materialisatie rijbaan



Voorbeeld materialisatie carport



Voorbeeld materialisatie parkeervak



Voorbeeld materialisatie carport



Voorbeeld overgang rijbaan grasperk

### 3.2 Criteria erfafscheiding & erfinrichting

De erfinrichting zal een groen karakter krijgen, passend bij de omgeving. Dit betekent dat het verhard oppervlak zo minimaal mogelijk is.

Criteria erfafscheiding & erfinrichting	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De erfinrichting heeft een overwegend groene uitstraling.</li> </ul>
Kleur- en materiaalgebruik (tuinen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verharding: klinkers of halfverharding in gedekte kleurstelling.</li> <li>Bepanting: bij aanplant van bomen rekening houden met schaduwwerking naar de naastgelegen percelen.</li> </ul>
Erfafscheiding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergunningsplichtige erfafscheidingen zijn niet toegestaan.</li> <li>De patiowoningen hebben aan de collectieve erfafscheiding een lage haag als erfafscheiding.</li> <li>Langs de ontsluitingsweg naar de Vechtstraat komt een groene tuinmuur ter afscheiding. Deze mag niet hoger dan de goothoogte van de patiowoning zijn.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfafscheidingen tussen perceelgrenzen niet uitvoeren als gebouwde objecten zoals muurtjes of betonnen kolommen.</li> <li>De erfafscheiding tussen het hofje en de erven van de Molendijk dient als tuinmuur (ca. 2 m. hoog) te worden uitgevoerd.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage stoep in aansluiting op de bestaande stoep aan de Vechtstraat in klinkerbestrating; kleur donkerrood in halfsteensverband.</li> </ul>
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeervakken onder de carports en aan de Vechtstraat krijgen een andere verhardingssoort, bijvoorbeeld kasseien.</li> </ul>
Straatmeubilair & verlichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezelfde straatarmaturen voor de verlichting op het binnenplein als aan de Vechtstraat worden gebruikt.</li> <li>Op het binnenplein komen één of meerdere zitelementen, uitgevoerd in een natuurlijke vormgeving en materialisatie; steen/keien en/of hout.</li> </ul>

### 3.3 Criteria collectieve erfafscheiding

Criteria collectieve erfafscheiding	
Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het binnenplein komt één boom op het grasperkje te staan, met hieronder struikgewas.</li> </ul>
Kleur- en materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleuren en materialen moeten worden afgestemd op de bestaande situatie in de Vechtstraat.</li> </ul>
Rijbaan & stoep	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rijbaan in aansluiting op de Vechtstraat in klinkerbestrating; kleur donkerrood in keperverband.</li> </ul>



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

Hof aan de Vechtstraat

Projectnummer  
120148961

In opdracht van:  
Gemeente Dalfsen

**WITPAARD**

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Johan Drenth  
Marloes Stokvis

Witpaard  
Postbus 1158  
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00  
E-mail: [info@witpaard.nl](mailto:info@witpaard.nl)