

Beeldkwaliteitsplan Woon- en werklocatie Hardal



INHOUD

1. Intro	4
2. Planomschrijving	6
3. De toetsingscriteria	8
Criteria	9
Criteria	10
Materialisering	11
Referentiebeelden	12

I. Intro

Aan de oostzijde van Dalfsen tussen Oosterdalfsen en het buitengebied wordt een perceel ontwikkeld tot een woon- werklocatie. Op dit perceel worden 15 kavels gerealiseerd, waarvan negen de bestemming wonen en werken krijgen en zes alleen bedrijvigheid.

Omdat de bovengenoemde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het huidige welstandsbeleid en de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan het plan, is een nieuw beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld.

Overzichtsfoto van het plangebied



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 redelijke wijze van welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Deze beoordeling gebeurt aan de hand 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 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.

1.2 De locatie

De woonwerklocatie bevindt zich in het oosten van Dalfsen aan de Kampmansweg. De huidige woonwerkzone aan de Kampmansweg wordt aan de oostzijde uitgebreid en sluit dan ook aan op de bestaande woningen aan de Kampmansweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg met aan de overzijde het boscomplex Slingerlaantje. Aan de oostzijde wordt het plangebied door het Luchiespad afgescheiden van een grasland. Dit gebied zal in de toekomst deel uitmaken van de nieuwe uitbreidingslocatie 'Oosterdalfsen'. Aan de zuidzijde ligt het industrieterrein van Dalfsen. Doordat de bedrijven op het industrieterrein een bepaalde hinderzone hebben is de keuze gemaakt om van het plangebied een woonwerkgebied te maken. Hierdoor hoeft er geen rekening te worden gehouden met de hinderzone.

Het gaat om een perceel van circa 27.500 m².

De locatie waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, betreft de gronden die deel uitmaken van het bestem-

mingsplan woon- en werklocatie Kampmansweg.

1.3 Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor dit gebied omschreven. Daarnaast wordt uitgelegd wat de koppeling is met andere relevante documenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

In hoofdstuk 3 worden de toetsingscriteria beschreven. Hieraan worden, na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, de aanvraag omgevingsvergunning getoetst. De bebouwing en de nieuwe inrichting van het perceel zullen moeten voldoen aan de criteria die in dit hoofdstuk staan vermeld.



2. Planomschrijving

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Landschap

Het gebied is gelegen binnen het Vechtdal en wordt omzoomd met laanstructuren die tekenend zijn voor de gemeente Dalfsen.

Bebouwing & oriëntatie

De bebouwing in het plangebied zal refereren naar de bestaande bebouwing aan de Kampmansweg in westelijke richting en Welsummerweg en zal overwegend een landelijke uitstraling hebben. Hiermee zal het zich qua uitstraling voegen in de omgeving. De bedrijfswoningen hebben een dorps karakter/uitstraling, die eigentijds of klassiek kan zijn.

De noordelijke kavels zijn georiënteerd op de Kampmansweg.

De negen woonwerkkavels hebben het woonhuis met bijgebouw aan de voorzijde geplaatst, daarachter het bedrijfspand.

De zuidelijke zes kavels zijn georiënteerd op het bedrijventerrein aan De Vesting. De bebouwing zal ook hier aansluiten bij de bestaande bouw in deze straat. Om aan te sluiten op de bestaande bebouwing mogen bedrijfswoningen niet groter zijn dan 750 m³ en bijgebouwen maximaal 50 m². Tevens moeten deze objecten één geheel vormen (vervlochten massa). De kavel moet voor minimaal 25% bebouwd zijn.

Voor de de zes zuidelijke kavels geldt dat er minimaal 35% van de oppervlakte bebouwd moet zijn.

Per bedrijfspand is het mogelijk een branchegericht ontwerp in te dienen. Hierbij dient men rekening te houden met de bestaande richtlijnen van de kavels aan De Vesting en de Kampmansweg: Een zeer ingetogen vormgeving voor de over het algemeen eenvoudige bedrijfshallen voor bijvoorbeeld opslag of showroom, terughoudend kleurgebruik bij profielbeplating, baksteen of glas. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien wordt aangetoond dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit.

Groen

Langs de Kampmansweg zal extra aandacht uitgaan naar de overgang tussen openbaar en privé door het aanleggen van een (circa 10 meter breed) groenstrook. Deze wordt doorgetrokken in het plangebied ter begrenzing van de percelen. Voorwaarde is dat de strook over de gehele lengte van hetzelfde soort is en dat er een ongeveer gelijke hoogte is. Het perceel krijgt een groen en besloten karakter door het verharde oppervlak zo minimaal mogelijk te laten zijn en door de aanplant van solitaire bomen.

Ontsluiting & parkeren

De kavels worden vanaf de eigen opritten ontsloten op de Kampmansweg en De Vesting. Het parkeren gebeurt vrijwel geheel op eigen kavel. Ten behoeve van het bezoekersparkeren is het mogelijk dat er ook op het bedrijfsterrein wordt geparkeerd.

2.2 Koppeling met bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte, gebruik van de gronden en gebouwen regelt, bepaald 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 voortzetten van het karakter van bestaande 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.

*Verbeelding van bestaande bebouwing
aan de Kampmansweg*



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.

Daarnaast is de omgeving dusdanig van karakter dat per gebouw een zekere eigenheid van belang is.

Belangrijk is dan ook dat er tussen de bebouwing onderling sprake is van nuance verschillen in het gebruik van bijvoorbeeld detailleringen, de vormgeving en plaatsing van aan-, uit- en bijgebouwen (ten opzichte van het hoofdgebouw) en de erfinrichtingselementen zoals beplanting en verhardingen.

Het plangebied kent twee soorten bestemmingen:

- Wonen en werken
- Bedrijvigheid

Criteria



Woning

Bijgebouw

Bedrijfsgebouw

Algemeen:

Dorps, eigentijds en/of klassiek karakter

Flexibel

Oriëntatie & situering:

Op de Kampmansweg/ de Vesting georiënteerd.

Volgens het bestemmingsplan gesitueerd

Massa & hoofdvorm:

Samengestelde of op elkaar afgestemde volume's.

Verrijkingen als erkers en dakkapellen toegestaan.

Twee lagen met kap

Plat of met kap

Kampmansweg: Plat dak

De Vesting: Plat of kap

Branchegericht gevormd

Kapvorm & richting:

Nokrichting loopt parallel aan of staat haaks op de Kampmansweg

De nokrichting is gelijk aan de lengterichting van het gebouw

Gevels & detaillering:

De gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd

Materiaalgebruik:

Overwegend baksteen met houtaccenten

Metselwerk uitvoeren in aardetinten: bruin/bonte, gesinterde baksteen.

Gevelplaten/baksteen/glas

Dakbedekking:

(Geglazuurde) dakpannen, riet en PV-panelen zijn mogelijk

Kleurstelling:

Per kavel één kleurstelling toepassen

Felle accentkleuren zijn ongewenst

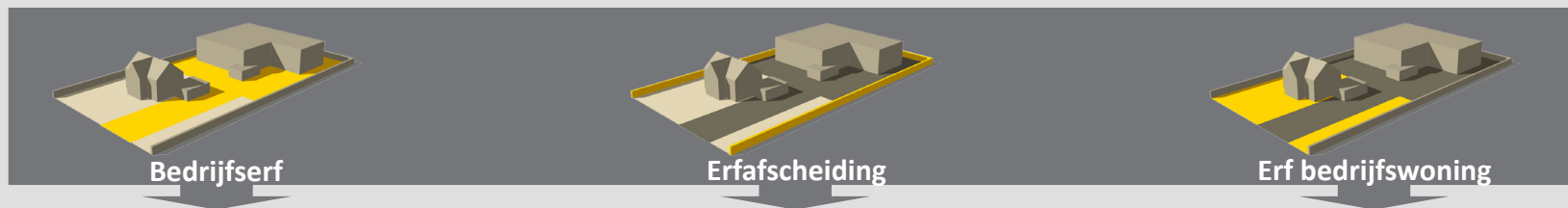
Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan

Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen in gedekte kleurstelling.

Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tinten.

Dakvlakken, indien hellend: antraciet.

Criteria



Algemeen:

Bij de bouwaanvraag dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd met hierop verhardingen, parkeerplaatsen, inritten en afscheidingen.

Reclamevoering:

Bij de bouwaanvraag dient een reclamevoeringsplan te worden overlegd.

Terughoudend en vrijstaand .

Maximale hoogte 1 meter.

Bij bedrijfskavels maximale hoogte 1 meter, binnen de gevel.

Groen/aanplanting:

Voor de erfgrans geldt dat over de gehele lengte 'groene' (beplante) erfafscheidingen aangelegd en gehandhaafd dient te worden, zoals houtwallen en/of hagen.

Kleur & materiaalgebruik:

Overwegend bonte, aarde kleurtinten

Terreininrichting:

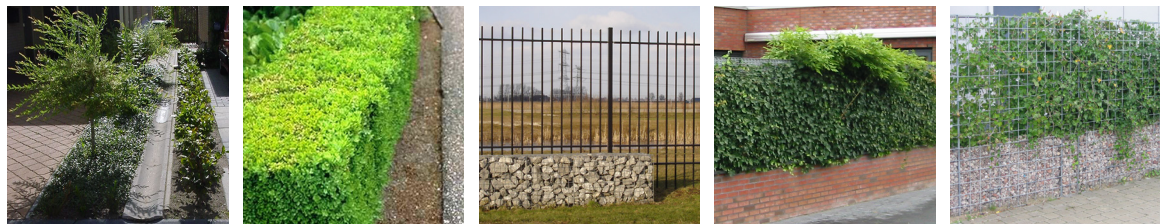
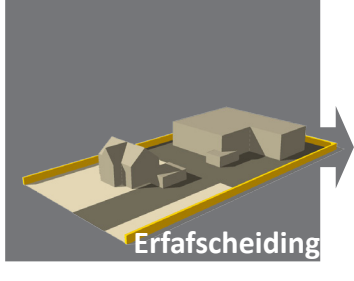
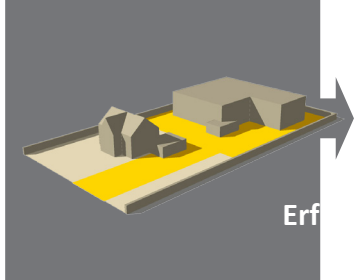
Maximaal twee afzonderlijke inritten.

Divers

Open en groen

Gras als grondbedekker tot aan de weg

Materialisering



Referentiebeelden



COLOFON

**Beeldkwaliteitsplan
Hardal
Kampmansweg, Dalfsen**

0148004

In opdracht van:
Hardal

Projectteam:
Johan Drenth

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl