

Dalfsen

Prettig wonen in
een groene
omgeving

OMGEVINGSKWALITEIT

VOORWOORD

De gemeente Dalfsen is een fraaie, groene gemeente met veel karakteristieke bebouwing. Dit komt onder andere tot uiting in de monumenten, landgoederen en karakteristieke kernen. Een belangrijk kenmerk van de gemeente is dat bebouwing en groen vrijwel overal in elkaar grijpen. Goede informatie over de landschappelijke kenmerken en bebouwing helpt bij het maken van goede plannen.

Omgevingskwaliteit draagt bij aan belangrijke waarden zoals cultuur, welzijn en economie. Kortom: het draagt bij aan een prettige leefomgeving. Deze nota vormt een actualisatie van het huidige welstandbeleid maar kijkt daarna breder door in te spelen op de wensen van deze tijd. De nota is compacter, toegankelijker en integraler en is tot stand gekomen met diverse betrokken partners. Wij wensen u veel inspiratie toe om samen verder te bouwen aan onze fraaie gemeente.

Namens het college van burgemeester en wethouders,



André Schuurman
Wethouder



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Karakteristieken per gebied en criteria	6
Criteria per thema	63
Sneltoets criteria	68
Reclame criteria	73
Algemene criteria en excessen	76

Bijlagen

1. 3 x Basisprincipes
2. Uitgangspunten en de omgevingsvisie
3. Ambitiekaart buitengebied

INLEIDING



Inleiding

Leeswijzer

Van elk gebied zijn kort de karakteristieken geschetst, gevolgd door de relevante criteria. Boven elk hoofdstuk staat een ambitieniveau.

Hiermee geeft de gemeente aan in welke mate de omgevingskwaliteit per gebied een rol speelt. Vanaf de volgende pagina zijn de verschillende gebieden te vinden.

De gebieden zijn tot stand gekomen op basis van gebiedsindelingen van het Landschapsontwikkelingsplan, de omgevingsvisie en de bestaande welstandsnota.

Per gebied worden doelen geformuleerd die aansluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied, deze doelen worden vertaald naar de criteria. Niet elk gebied vraagt om evenveel sturing. Voor sommige gebieden is richtinggevend beleid voldoende, terwijl andere gebieden gebaat zijn bij gedetailleerde toetsingscriteria.

Verschillende type criteria

Naast de gebiedsgerichte criteria is het in sommige gevallen handiger om andere type criteria toe te passen. Er is daarom gekozen om met verschillende type criteria te werken. Soms zijn criteria voor een specifiek gebied handig en soms is het beter om criteria voor de hele gemeente toe te passen. Het beleid gaat op hoofdlijnen uit van een aantal type criteria: gebiedsgericht, themagericht, sneltoets, algemeen en excessen (bij bijzondere situaties).

Themagericht

Deze criteria gaan over een specifiek thema die voor het hele grondgebied van de gemeente gelden. Dit zijn criteria voor energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen in veldopstelling en kleinschalige windmolens. Daarnaast zijn er themagerichte criteria die in de hele gemeente gelden voor specifieke onderwerpen zoals reclame.

Sneltoetscriteria

Een groot deel van de bouwvragen in de gemeente Dalfsen betreft veel voorkomende kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, erfafscheidingen en aanbouwen. Deze criteria omschrijven heel concreet en objectief hoe bouwwerken eruit dienen te zien.

Algemeen

De algemene criteria worden toegepast als de overige criteria niet volstaan of als een bouwplan daar niet aan voldoet, maar wel omgevingskwaliteit heeft. Daarnaast zijn er een aantal situaties waarvan is bepaald dat de algemene criteria van toepassing zijn om hogere eisen aan de omgevingskwaliteit te kunnen stellen.

Excessen

In de nota zijn criteria voor excessen opgenomen, bedoelt voor situaties waarbij sprake is van ernstige strijd met de omgevingskwaliteit. Dit kan voorkomen bij vergunning vrije bouwwerken waar geen toetsing vooraf plaats vindt.

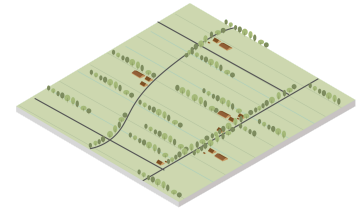
Basisprincipes

Soms is er nog geen helder kader voor een nieuwe ontwikkeling en moeten er nog stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd worden. De gemeente hecht waarde aan een aantal belangrijke principes, die in de omgevingsvisie naar voren komen. Dit noemen we basisprincipes. Door deze principes bij nieuwe ontwikkelingen toe te passen, ontstaat er meer eenheid in ontwikkelingen en sluiten deze beter aan op de omgeving. De basisprincipes zijn te vinden in bijlage 1. In bijlage 2 zijn enkele belangrijke punten uit de omgevingsvisie samengevat, belangrijke uitgangspunten voor deze nota.

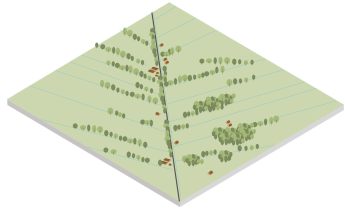
Karakteristieken per gebied



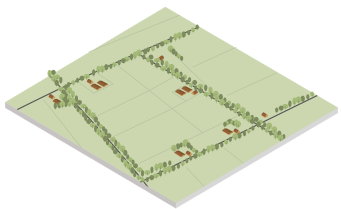
Buitengebied



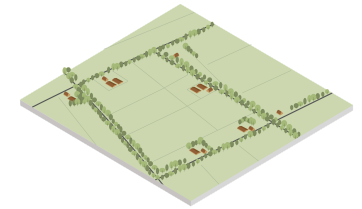
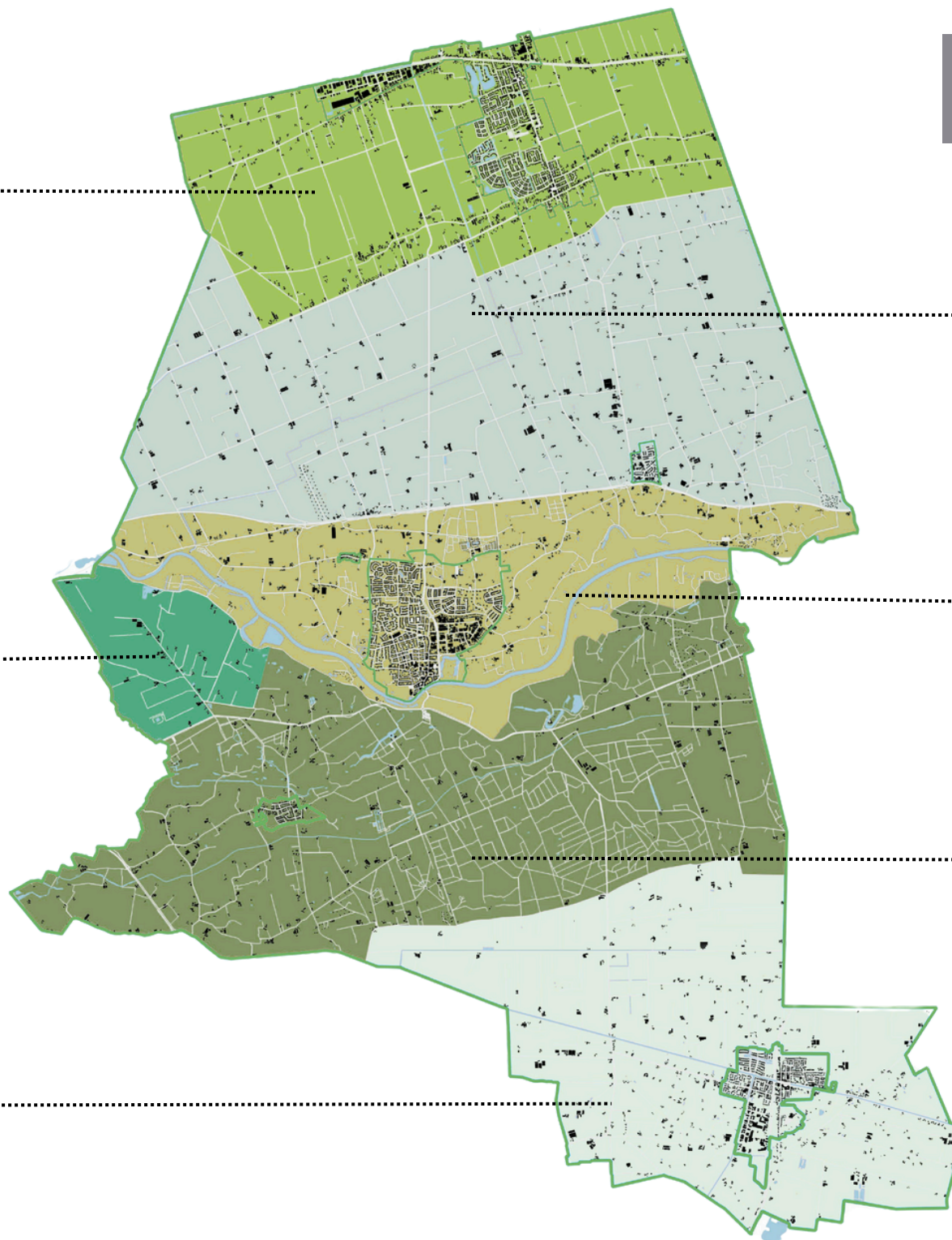
Slagenlandscap



Broekontginningen



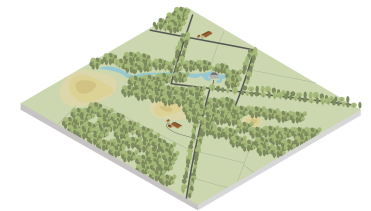
Heide-ontginningen



Heide-ontginningen



Essen en Kampen



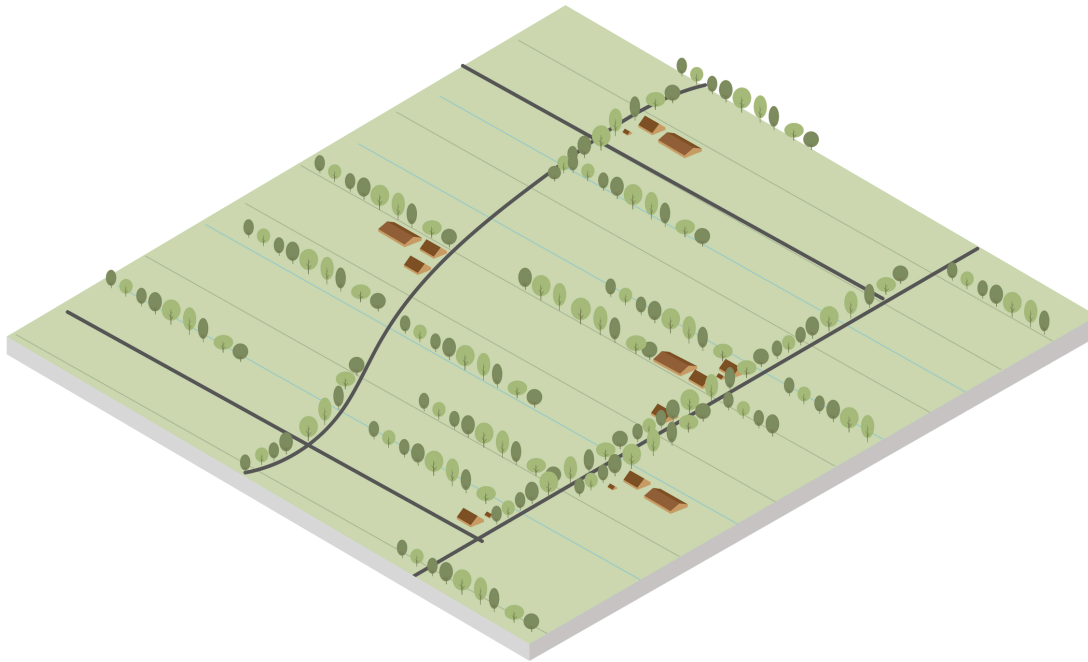
Bos en landgoederenzone

KARAKTERISTIEKEN BUITENGEBIED

BUITENGEBIED

Karakteristieken Slagenlandschap





Landschap

- Kleinschalig landschap met kenmerkende smalle stroken land: slagen.
- Stroken zijn van elkaar gescheiden door sloten met elzensingels en bomenrijen.
- Erven liggen veelal in bebouwingslinten.
- Er zijn veel zichtlijnen naar het achtergelegen open land.
- Erven bevinden zich op de kop van de kavel (aan de weg).

DOELEN

Het behoud en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de erven en de bebouwing. Enkele cultuurhistorisch waardevolle linten hebben een hoge ambitie gekregen. Hier zal nadrukkelijker naar deze waarden en details worden gekeken. Zie bijlage 3: ambitiekaart buitengebied



Erf

- Het erfensemble is compact en heeft vaak een smalle, rechthoekige opzet. De bebouwing is met de voorzijde gericht op de weg; nokrichting volgt de richting van de verkaveling parallel, met de structuur van de kavels.
- Erven liggen met de voorzijde naar de weg, enkele erven liggen met de achterzijde naar de weg (Ruitenveen).
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken).
- Gesitueerd parallel, naast of achter het hoofdgebouw komen veel kleine bijgebouwen voor (hooiberg, bakhuis, schaapskooi, kapschuur, houthok et cetera).
- Er komt veel nutsbeplanting op de erven voor (boomgaard, losse fruitbomen, moestuin, hagen, knotlindes bij de voorgevel van de boerderij).
- Het siergedeelte (voorerf) heeft een bescheiden karakter.

Bebouwing

- De boerderijen zijn van het hallehuistype; eenvoudige volumes met rechthoekige plattegrond, steile zadeldakken (met wolfseind), lage goten en statige (asymmetrische) voorgevel met 'rijkere' details, grote, staande vensters, luiken en symmetrische achtergevel met baanderdeuren.
- Het onderscheid van woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar.
- Sporadisch komen andere boerderijtypen voor, zoals de T-boerderij (dwarshuizen) en de kop-rompboerderij.
- Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit donkerrode baksteen, rieten daken, (donker) grijze pannen of een combinatie daarvan.
- Bijgebouwen bestaan vaak uit natuurlijke materialen (steen, hout, riet), waarbij houten delen (potdekswerk/rabat) zwart zijn gemaakt.
- Recenter zijn er (afwijkende) woningen in diverse architectuurstijlen gebouwd.

CRITERIA SLAGENLANDSCHAP

ambitie midden

Situatie/algemeen

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw. In dit gebied worden de grote bouwvolumes parallel aan de slagen in het landschap gesitueerd.
- Nieuwe bebouwing wordt in samenhang met bestaande bebouwing op het erf gesitueerd.
- De verschijningsvorm dient de omgevingskwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen. Dit kan zowel traditioneel als eigentijds.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten naar het achterland.
- De woning(boerderij) is beeldbepalend en voor op het erf gesitueerd. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. **Hiervan kan worden afgeweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouwd.*
- Er dient een traditionele (kap)vorm te worden toegepast zoals zadel, schild- of wolfsdaken.
- Voor het traditionele buitengebied zijn oneigenlijke gebouwtypen (zoals notariswoningen) niet toegestaan.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar te blijven.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel. Dit betekent concreet geen dakkapellen op schuren, bedrijfsgebouwen en achterhuizen van boerderijen.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. **Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele stalvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*

- Overige volumes op het erf, sluiten aan op de erfstructuur en vormen een ondergeschikt element op het erf, qua positionering en uitstraling.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen kenmerken.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit, maar is passend in de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelopeningen bestaan voornamelijk uit staande vensters. Gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en gerelateerd aan de achterliggende functie (bijv. grote openingen voor de woonkamer, kleinere voor de slaapkamer).
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- 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 en neggen en kleurgebruik.

Vorm

- De hoofdvorm is helder vormgegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond. Daaraan ondergeschikte delen zijn beperkt mogelijk indien deze zeer ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdvorm.

CRITERIA SLAGENLANDSCHAP ambitie midden

Detaillering

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. In dit gebied zijn, in lijn met de traditie, decoratieve elementen zoals hanenkammen en roeden passend, mits deze elementen het bebouwingsbeeld niet overheersen.

Materiaalgebruik

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitziende materialen zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.
- Gevels woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Gevels bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.
- Dak woning: traditionele materialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Dak bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

Kleurgebruik

- Algemeen: geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur. **Met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.*
- Gevels woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijsinten.
- Gevels bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).
- Dak woning: gedekte kleuren zoals donkerrood, terracotta (oranjerood), grijs, zwart en bruin.
- Dak bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

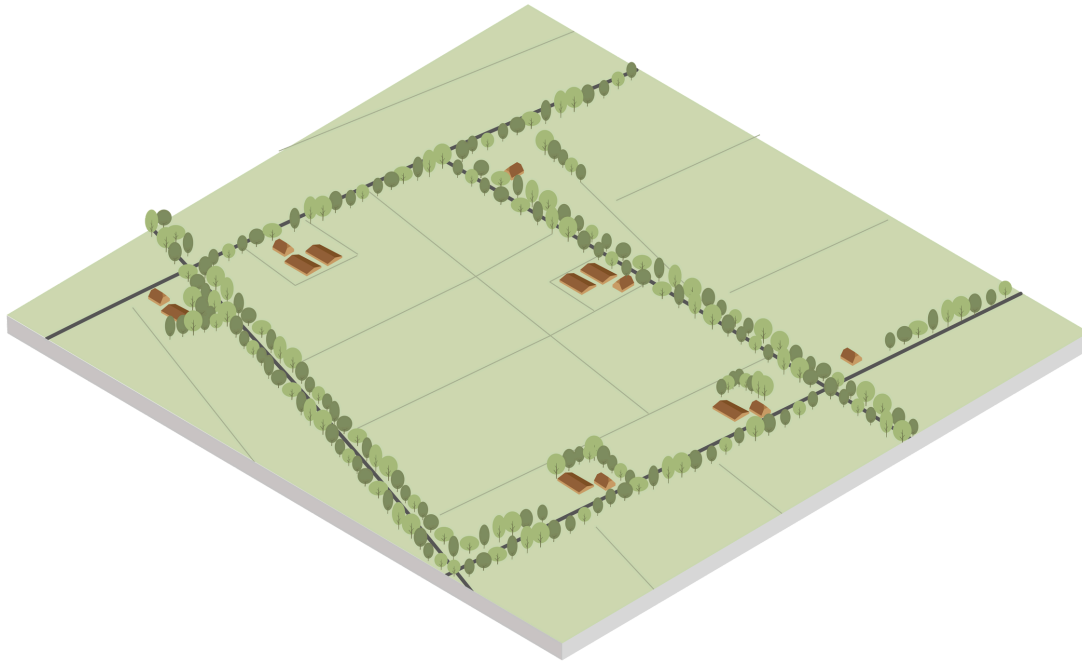
- Groene erfscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt.
- Erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving (geen schuttingen toepassen).

Erfinrichting

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).

Karakteristieken Heide-ontginningen





Landschap

- Open, relatief grootschalig landschap, met rechte beplante wegen en kenmerkende bomenrijen of lanen.
- De erven liggen verspreid in het landschap en zijn gesitueerd langs de rechte wegen en/of waterstructuren.
- De meeste erven worden (deels) omsloten door beplanting en van elkaar gescheiden door sloten.
- De landschappelijke structuur is kenmerkend, de bebouwing is ondergeschikt.

DOELEN

Het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de erven en de bebouwing.



Erf

- Van oorsprong zijn de ontginningserven (1910 - 1930) kleinschalig en compact (rechthoekig of blokvormig).
- De bebouwing staat dwars op of evenwijdig aan de (weg)structuren, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de verkaveling.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken).
- De jongere wederopbouwerven zijn meer rechtlijnig van opzet en hebben veelal grotere bijgebouwen.
- De erfinrichting is in het algemeen sober. Waarbij jongere erven meer sierbeplanting hebben dan oudere erven in een ruimere opzet.
- Op de erven staan zowel grote bijgebouwen (kapschuur, stal) als kleine bijgebouwen (bakhuis, hooiberg, kippenhok, houthok etc).

Bebouwing

- De meeste oorspronkelijke bebouwing bestaat uit een eenvoudige variant van het hallehuistype; volumes met rechthoekige plattegrond, zadeldaken (met wolfseind), lage goten en voorgevel met grote vensters. Waarbij het onderscheid tussen het woon- en werkgedeelte in de architectuur afleesbaar is.
- De detaillering van de bebouwing is sober. Luiken komen van origine alleen op de oudere boerderijen voor, langs het Overijssels kanaal komen incidenteel statige huizen voor.
- Vanaf de jaren '60 is een toename van de diversiteit in architectuurstijlen te zien variërend van zeer sobere bebouwing tot statige notariswoningen met rijkere materialen, kleuren en details.
- Er zijn nog enkele dwarshuizen en krukhuisen en kenmerkende ontginningsboerderijen (met forse oranje daken) uit de wederopbouwperiode te vinden.

CRITERIA HEIDE ONTGINNINGEN

ambitie basis

Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstructuur.
- De verschijningsvorm dient de omgevingskwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen. Dit kan zowel traditioneel als eigentijds.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten naar het achterland.
- De woning (boerderij) is beeldbepalend. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. **Hiervan kan worden afgeweken mits vanuit cultuurhistorie een afwijkende situering kan worden onderbouwd.*

Vorm

- De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond met traditionele kapvorm (bijv. zadeldak evt. met wolfseinden). Daaraan ondergeschikte bouwdelen zijn mogelijk, mits deze de hoofdvorm niet overheersen.

- Bedrijfsgebouwen hebben een heldere eenvoudige kap (bijvoorbeeld een zadeldak).
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak. **Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele stalvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Overige volumes op het erf, sluiten aan op de erfstructuur en vormen een ondergeschikt element op het erf, qua positionering en uitstraling.

Gevels

- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren etc.) zijn op elkaar afgestemd. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte- en breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Detailering

- Eenvoudige en sobere detailering.

Materiaalgebruik

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitzijnde materialen zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.
- Gevels woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Gevels bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.
- Dak woning: traditionele materialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.

CRITERIA HEIDE ONTGINNINGEN

ambitie basis

- Dak bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

Kleurgebruik

- Algemeen: geen felle kleuren.
- Gevels woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijsinten.
- Gevels bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).
- Dak woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, terracotta (oranjerood), grijs, zwart en bruin.
- Dak bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Groene erfafscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt.
- Erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving (geen schuttingen toepassen).

Erfinrichting

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).

Karakteristieken Essen en Kampen





Landschap

- Het landschap is kleinschalig en het patroon van kavels en wegen is onregelmatig. Wegen kronkelen door het landschap. De oude erven zijn terug te vinden rondom oude structuren zoals esranden en beekdalroutes.
- Er is veel afwisseling tussen beslotenheid (randen van essen en kampen, bosjes) en openheid (wei- en hooilanden op de essen en kampen en in de uiterwaarden). Het landschap is reliëfrijk en wegen zijn beplant met eiken.
- De erven concentreren zich voornamelijk in clusters en zwermen (langs essen en kampen) en zijn sterk verweven met het landschap door de beplanting op het erf (eikengaard, bosje, solitaire eiken, fruitgaard).
- Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap.

DOELEN

Het behoud en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de erven en de bebouwing. Enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden hebben een hoge ambitie gekregen. Hier zal nadrukkelijker naar waarden en details worden gekeken. Andere gebieden hebben ambitieniveau midden. Zie bijlage 3: ambitiekaart buitengebied



Erf

- De erven hebben een onregelmatige vorm en tonen losse concentraties van verstrooide bebouwing, ontstaan uit de onderliggende landschapsstructuren.
- De bebouwing op erven lijkt ordeloos gesitueerd ten opzichte van elkaar en de openbare weg en staat soms wat meer verspreid.
- Gebouwen liggen deels verscholen tussen erf- en landschapsbeplanting en grote solitair. Dichte erfscheidingen zoals singels ontbreken.
- Enkele oude erven liggen met de achterzijde naar de weg en soms ligt de weg over het erf.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken). Door de soms ordeloze situering is deze minder helder afleesbaar.
- De inrichting van het erf is sober.

Bebouwing

- Het oorspronkelijke boerderijtype is de hallehuisboerderij: eenvoudig volume met rechthoekige plattegrond, zadeldak, lage goten en voorgevel met grote staande vensters (en wolfseind) met luiken.
- Onderscheid tussen woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar. De detaillering is overwegend sober, maar met name in het voorhuis geven subtiele versieringen de nodige statigheid aan de boerderijen.
- Er komt een grote hoeveelheid van (kleine) bijgebouwen (zoals kapschuur, bakhuis en hooiberg) voor in een sobere vormgeving, met gebruik van natuurlijke materialen (steen, hout, riet) en uitgevoerd in een ingetogen kleurstelling zoals zwart potdekselwerk, passend bij het landschap.
- Een opvallende verschijning vormen de boerenhoeves met een groot en statig (heren)huis (Noordzijde Vecht). Nieuwere bebouwing is ondergeschikt.



CRITERIA ESSEN EN KAMPEN

ambitie hoog

Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstructuur (waar soms de boerderij met de achterkant richting de weg staat).
- De woning (boerderij) is beeldbepalend. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd.
- De verschijningsvorm dient de omgevingskwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen. Dit kan zowel traditioneel als eigentijds.

Vorm

- De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond met traditionele kapvorm (bijv. zadeldak evt. met wolfseinden). Daaraan ondergeschikte delen zijn beperkt mogelijk indien deze zeer ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdvorm.
- Er dient een traditionele (kap)vorm te worden toegepast zoals zadel, schild- of wolfdaken.

- Voor het traditionele buitengebied zijn oneigenlijke gebouwtypen (zoals notariswoningen) niet toegestaan.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar te blijven.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel. Dit betekent concreet geen dakkapellen op schuren, bedrijfsgebouwen en achterhuizen van boerderijen.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak.
** Serrestallen, boogstallen en andere niet traditionele stalvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Overige volumes op het erf, sluiten aan op de erfstructuur en vormen een ondergeschikt element op het erf, qua positionering en uitstraling.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen kenmerken.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit, maar is passend in de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelopeningen bestaan voornamelijk uit staande vensters. Gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd en gerelateerd aan de achterliggende functie (bijv. grote openingen voor de woonkamer, kleinere voor de slaapkamer).
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte- en breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

CRITERIA ESSEN EN KAMPEN

ambitie hoog

Detaillering

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. In dit gebied zijn, in lijn met de traditie, decoratieve elementen zoals hanenkammen en roeden passend, mits deze elementen het bebouwingsbeeld niet overheersen.

Materiaalgebruik

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitziende materialen zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.
- Gevels woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Gevels bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.
- Dak woning: traditionele materialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.
- Dak bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

Kleurgebruik

- Algemeen: geen felle kleuren.
- Overige bouwwerken: gedekte donkere kleur. ** Met uitzondering van objecten die vanuit functioneel gebruik licht van kleur zijn zoals silo's.*
- Gevels woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijs tinten.
- Gevels bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donker-groen).
- Dak woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, terracotta (oranjerood), grijs, zwart en bruin.
- Dak bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

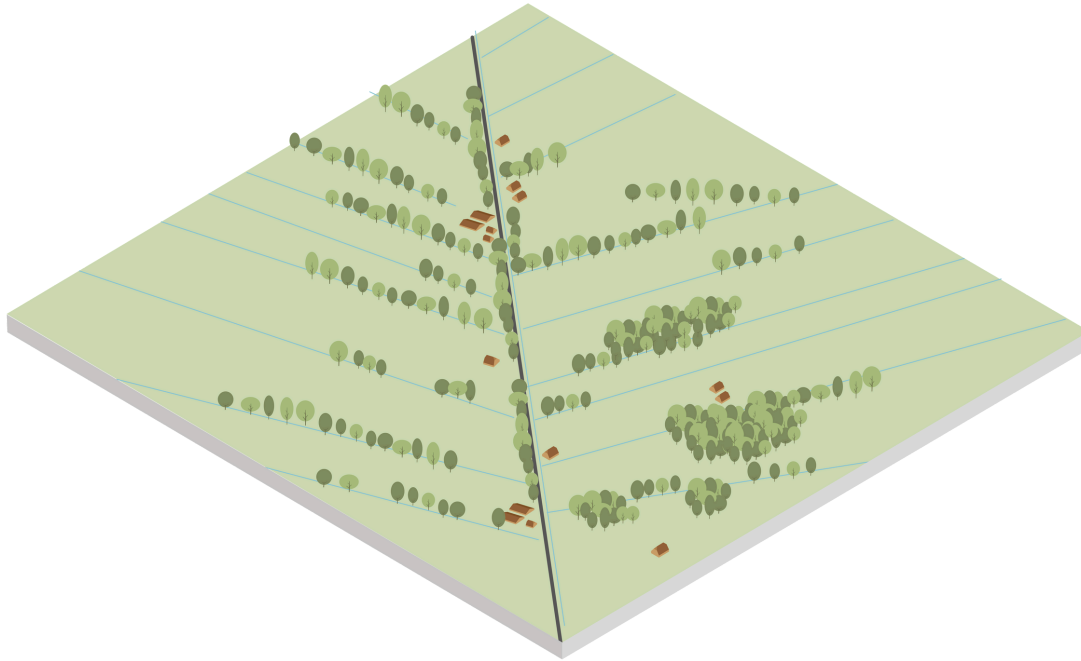
- Groene erfscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt.
- Erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving (geen schuttingen toepassen).

Erfinrichting

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).

Karakteristieken Broekontginningen





Landschap

- Het landschap is relatief open.
- De erven zijn goed zichtbaar door hun ligging in het open landschap en sterk verweven met het landschap.
- De boerderijen liggen in een lint, parallel aan de kavelgrenzen.
- De verkaveling is smal en diep.
- Op de Marshoekersteeg liggen de erven en bebouwing verdraaid ten opzichte van de weg.
- De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen, de jongere erven liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap (singels en erfbossen op de jonge erven).

DOELEN

Het behoud en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de erven en de bebouwing.



Erf

- De erven zijn van oudsher compact, soms loopt de weg over het erf heen.
- Sommige erven zijn met de achterzijde naar de weg gericht. Hoofdgebouw en bijgebouwen staan parallel aan de kavelgrens (onder een hoek op de Marshoekersteeg). Bijgebouwen staan soms haaks op het hoofdgebouw.
- Erven kennen van vroeger uit een functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken): op het voorerf zijn siertuin, bleekveld, moestuin, fruitgaard, een klein bijgebouwtje zoals bakhuis aanwezig en op het achtererf staan de bijgebouwen (bijv. hooibergen en houthokken).
- De inrichting is sober; transparante hekwerken, groene erfscheidingen, onopvallende entrees, veel nutsbeplanting en weinig sierbeplanting, op het achtererf veel verharding en gras.

Bebouwing

- De boerderijen zijn van het type hallehuis: eenvoudige volumes met rechthoekige plattegrond, zadeldaken, lage goten en voorgevel met grote staande vensters (en wolfseind).
- Dwars- en krukhuizen komen sporadisch voor. Bij deze boerderijen is het woonhuis aan twee zijden, in T-vorm, of aan één zijde, in krukvorm, uitgebouwd. Bij het T-huis staat het woonhuis dwars op het achterhuis.
- Het onderscheid tussen het woon- en werkgedeelte is in de architectuur afleesbaar.
- Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit donkerrode baksteen, rieten daken, (donker) grijze pannen of een combinatie daarvan.
- Bijgebouwen bestaan vaak uit natuurlijke materialen (steen, hout, riet).
- Incidenteel zijn er (afwijkende) nieuwe woningen gebouwd.



CRITERIA BROEKONTGINNINGEN

ambitie midden

Situering

- De landschappelijke structuur en de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in dit gebied zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstructuur.
- De verschijningsvorm dient de omgevingskwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen. Dit kan zowel traditioneel als eigentijds.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten naar het achterland.
- De woning (boerderij) is beeldbepalend. Andere gebouwen op het erf zijn ondergeschikt gesitueerd. **Hier kan van af worden geweken mits vanuit cultuur-historie een afwijkende situering kan worden onderbouwd.*

Vorm

- De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond met traditionele kapvorm (bijv. zadeldak evt. met wolfseinden). Daaraan ondergeschikte bouwdelen zijn mogelijk, mits deze de hoofdvorm niet overheersen.

- Voor het traditionele buitengebied zijn oneigenlijke gebouwtypen (zoals notariswoningen) niet toegestaan.
- Bedrijfsgebouwen hebben een heldere eenvoudige kap (bijvoorbeeld een zadeldak).
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij dient te passen bij de uiterlijke verschijningsvorm.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel. Dit betekent concreet geen dakkapellen op schuren, bedrijfsgebouwen en achterhuizen van boerderijen. **Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele stalvormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*
- Overige volumes op het erf, sluiten aan op de erfstructuur en vormen een ondergeschikt element op het erf, qua positionering en uitstraling.

Gevels

- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, deuren etc.) zijn op elkaar afgestemd. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte- en breedte-verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleur-gebruik.

Detailering

- Zeer eenvoudige en sobere detailering.

Materiaalgebruik

- Geen glimmende materialen.
- Goedkoop uitzijnde materialen zijn alleen in ondergeschikte mate toegestaan.
- Gevels woning: (bak)steen, hout of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling.
- Gevels bedrijfsgebouwen: baksteen, hout, damwandbeplating of gelijkwaardige materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering. Ondergeschikte elementen zoals een betonnen plint zijn tevens toegestaan zolang deze het totaalbeeld niet overheersen.
- Dak woning: traditionele materialen zoals pannen, riet of materialen met een vergelijkbare uitstraling en profilering.

CRITERIA BROEKONTGINNINGEN

ambitie midden

- Dak bedrijfsgebouwen: pannen, riet, golfplaat, of een geprofileerde metalen dakplaat met een vergelijkbare uitstraling en profilering als een golfplaat.

Kleurgebruik

- Algemeen: geen felle kleuren.
- Gevels woning: gedekte kleuren passend in het kleurenpalet van het gebied zoals rood, bruin, geel of grijsinten.
- Gevels bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleur (zwart, grijs, donkerbruin, donkergroen).
- Dak woning: gedekte kleuren zoals: donkerrood, terracotta (oranjerood), grijs, zwart en bruin.
- Dak bedrijfsgebouwen: gedekte donkere kleuren zoals zwart en grijs.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals NUTS voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

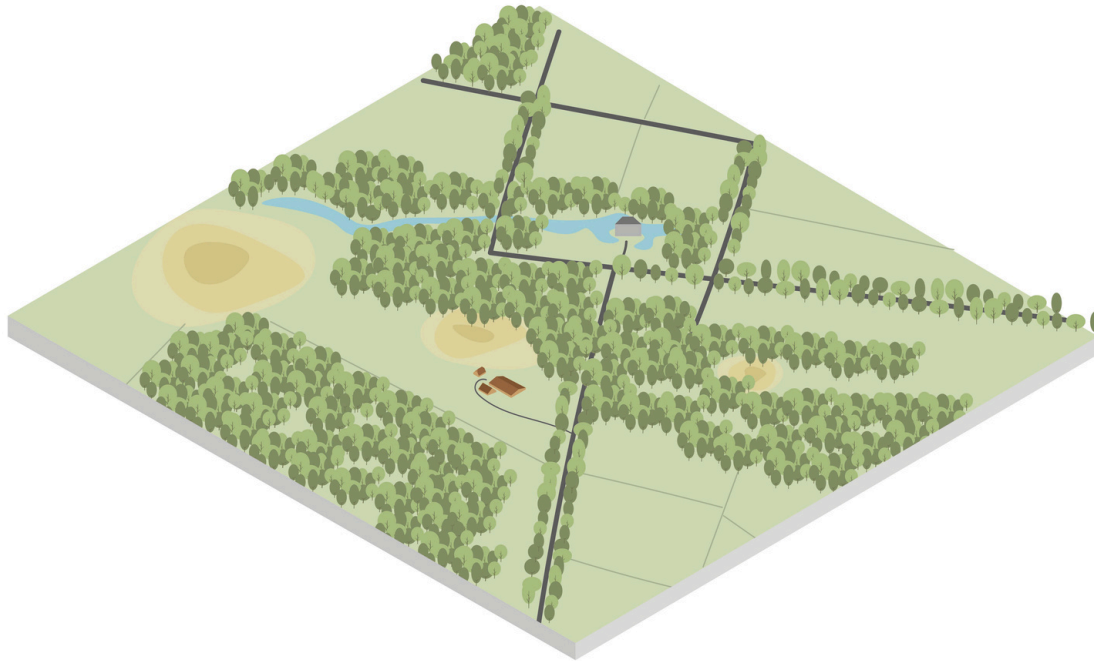
- Groene erfafscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt.
- Erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving (geen schuttingen toepassen).

Erfinrichting

- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).

Bos en landgoederenzone





Landschap

- De landgoederen, diverse buitenhuizen en kastelen zijn gesitueerd op de hogere zandgronden langs de rivier de Vecht, waar kavels en wegen zich kenmerken door onregelmatige patronen.
- Landgoederen zijn grotendeels met bos beplant, het landschap is besloten.
- De boerderijen op landgoederen liggen verscholen in het bos, aan een es of kamp, vaak gerelateerd aan de laanstructuren van het landgoed.
- In de lager gelegen en opener gebieden liggen jongere boerenerven, als 'groene' eilanden in het landschap met bebouwing haaks op de weg.

DOELEN

Het behoud en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de erven en de bebouwing. Enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden hebben een hoge ambitie gekregen. Hier zal nadrukkelijker naar waarden en details worden gekeken. Andere gebieden hebben ambitieniveau midden. Zie bijlage 3: ambitiekaart buitengebied



Landgoed

- Direct rondom het hoofdhuis ligt vaak een tuin en/of park, planmatig aangelegd in een modegebonden stijl in samenhang met het huis.
- De tuin en het park worden gekenmerkt door laanstructuren, vaak gerelateerd aan het hoofdhuis.
- Het hoofdhuis staat als centraal element in een parkachtige omgeving.
- Hoofdgebouw, bijgebouwen, tuin en park, zijn sterk met elkaar verweven waarbij de bijgebouwen zijn georiënteerd op het hoofdgebouw.
- De inrichting van het ensemble van huis, tuin en park is rijk vormgegeven.
- Omringende ensembles van boerderij, bijgebouwen en erf zijn over het algemeen sober, in sommige gevallen kennen ze bijzondere bijgebouwen, erfbeplanting of losse elementen gerelateerd aan het landgoed.

** Voor overige erf- en bebouwingskenmerken zie blz. 20 essen en kampen.*

Bebouwing

- Op kasteel Rechteren na zijn de buitenhuizen als herenhuizen met allure, in neo-classicistische stijl gebouwd. Ze bestaan uit grote volumes van twee verdiepingen met een (afgeknotte) kap. In de symmetrische opzet ligt de nadruk op de middenpartij.
- De buitenhuizen zijn vaak voorzien van streekeigen rode baksteen en donkere pannen, maar rijk gedetailleerd en vormen daardoor een verbijzondering in vergelijking met de bebouwing in de directe omgeving.
- Bij het hoofdhuis staan unieke bijgebouwen zoals bijvoorbeeld een koetshuis, een oranjerie en een tuinmanswoning gerelateerd aan het landgoed.
- De vensters/luiken van de boerderijen zijn geschilderd volgens een patroon en kleurstelling van het desbetreffende landgoed.

** Voor overige erf- en bebouwingskenmerken zie blz. 20 essen en kampen.*



CRITERIA LANDGOEDERENZONE

ambitie hoog

Situering

- Het kasteel en de buitenhuizen staan als centraal element in een parkachtige omgeving.
- Direct bij het kasteel en de buitenhuizen behorende bijgebouwen dienen duidelijk georiënteerd te zijn op het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw moet de situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen worden afgestemd op de plaatsing van de bebouwing dan wel de verkaveling in de directe omgeving.

Vorm

- Vorm en schaal van het kasteel en de buitenhuizen met de bijbehorende bijgebouwen zijn per geval uniek en wijken meestal af van de bebouwing in de directe omgeving
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige kap zoals bijvoorbeeld een zadeldak.
** Serrestallen, boogstallen en andere niet-traditionele gebouwwormen zijn slechts toegestaan als ze zorgvuldig zijn vormgegeven en landschappelijk goed worden ingepast.*

- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- 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 en neggen en kleurgebruik.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. Afwijkende bebouwing is mogelijk mits deze de bestaande bebouwing beter tot zijn recht laat komen door een voldoende ondergeschikte uitstraling.
- Alle gevels zijn representatief vormgegeven.

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Materiaalgebruik

- Geen glimmende materialen.
- In aansluiting op het materiaalgebruik van het landgoed. Afwijkende (nieuwe) materialen zijn mogelijk mits deze hoogwaardig en duurzaam zijn en de bestaande bebouwing niet overschaduwen.

Kleurgebruik

- Geen felle kleuren.
- In aansluiting op het kleurgebruik van het landgoed. Kleurcontrasten zijn mogelijk mits deze de originele bebouwing niet overschaduwen.

Erfafscheidingen en inrichting landgoed

- Gebouwde erfscheidingen zijn in lijn met de erfscheidingen op het landgoed vormgegeven. Overige erfscheidingen zijn ingetogen vormgegeven in en respecteren de relatie met het omringende landschap (geen schuttingen toepassen).
- Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle beplanting (bomen, singels, hagen).

CRITERIA LANDGOEDERENZONE

ambitie hoog

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

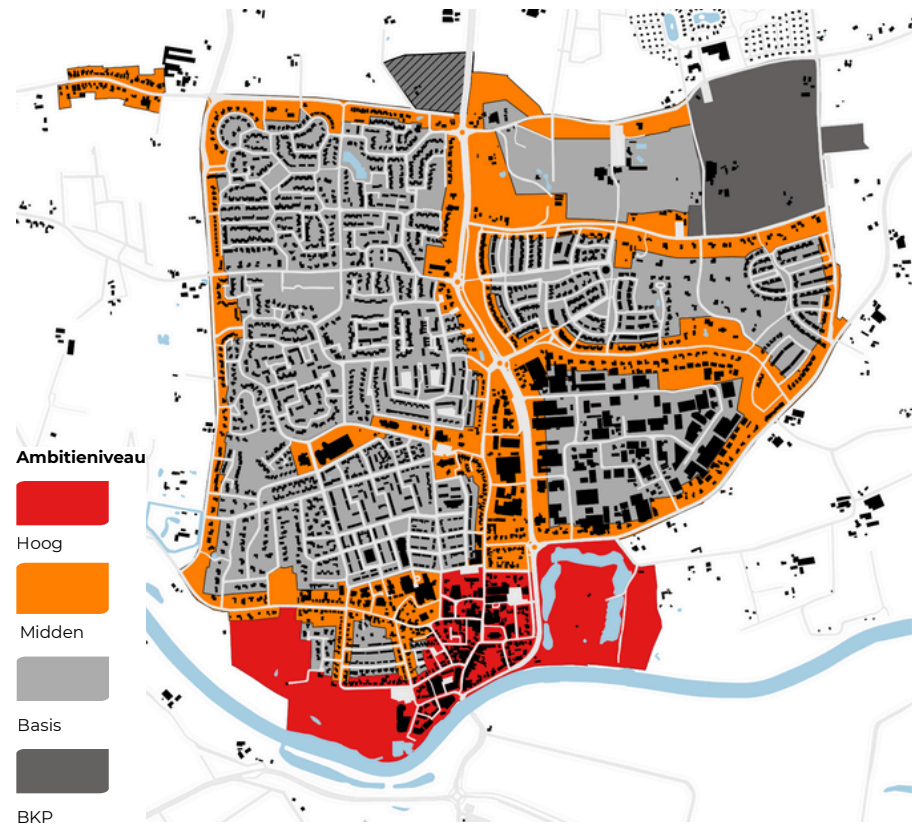
KARAKTERISTIEKEN KERNEN

KERNEN

Karakteristieken Dalfsen



Kern Dalfsen



Het behoud en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.



Bebouwingslinten

- De historische entrees tot het dorp spelen een belangrijke rol in de (visuele) beleving van de kern. De Welsommerweg en Gerner Es vormen bebouwingslinten met een agrarisch karakter.
- De linten kenmerken zich door een grote mate van diversiteit in bebouwing en architectuur, kenmerkend voor deze spontaan gegroeide linten.
- Gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering zijn overwegend traditioneel met dorpse kenmerken in roodbruin metselwerk met sobere versieringen.
- De daken zijn hoofdzakelijk voorzien van gebakken rode of grijze pannen.



Voorzieningen

- In het hart van Dalfsen, vormen grootschalige panden met afwijkende functies zoals de Trefkoele, enkele scholen en een kerk een contrast met de kleinschalige omliggende woonbebouwing.
- Aan de Westzijde van het centrum, aan het Pleijendal, zijn eveneens enkele grotere voorzieningen zoals de apotheek, fysiotherapie en een school te vinden.
- De architectuur wijkt af door haar losse situering en alzijdige (vaak) modernere architectuur, waarin achterliggende functie veelal terug te vinden zijn in de gevelarchitectuur.



Bedrijventerrein

- Het industrieterrein van Dalfsen ligt tussen de Rondweg en de Welsommerweg en loopt naar het oosten het buitengebied in. De Rondweg, tussen de Koestseeg en Vechtdijk is een belangrijke invalsweg en daarmee gezichtsbepalend voor Dalfsen.
- De gebouwen uit de jaren '50-'80 zijn divers van schaal en vormgeving, door de doelmatige opzet. Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met een plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwandbeplating in diverse lichte tot recent steeds donkere tinten.
- Langs de Welsommerweg is een combinatie van meer landelijke lintbebouwing en bedrijven waarneembaar als overgang naar het landelijk gebied.



Bebouwing in het groen

- Aan de noordkant van Dalfsen vormen de gebieden langs het Slingerlaantje, de Gerner en recreatiewoningen aan de Haersholterweg groene bebouwingsclusters met diverse bebouwingstypologieën.
- De groene omgeving is dominantier dan de architectuur, waardoor de diversiteit van de bebouwing op gaat in het groen.

Landschap (criteria zie essen kampen blz 22)

- De Vecht zorgt voor de zuidelijke begrenzing van het dorp en gaat direct over in het groen. Ten noorden van de Vecht zorgen twee open groenzones voor de overgang richting het dorp.
- Er komt nauwelijks bebouwing voor, behalve enkele groen- of water gerelateerde (recreatieve) bouwwerken.

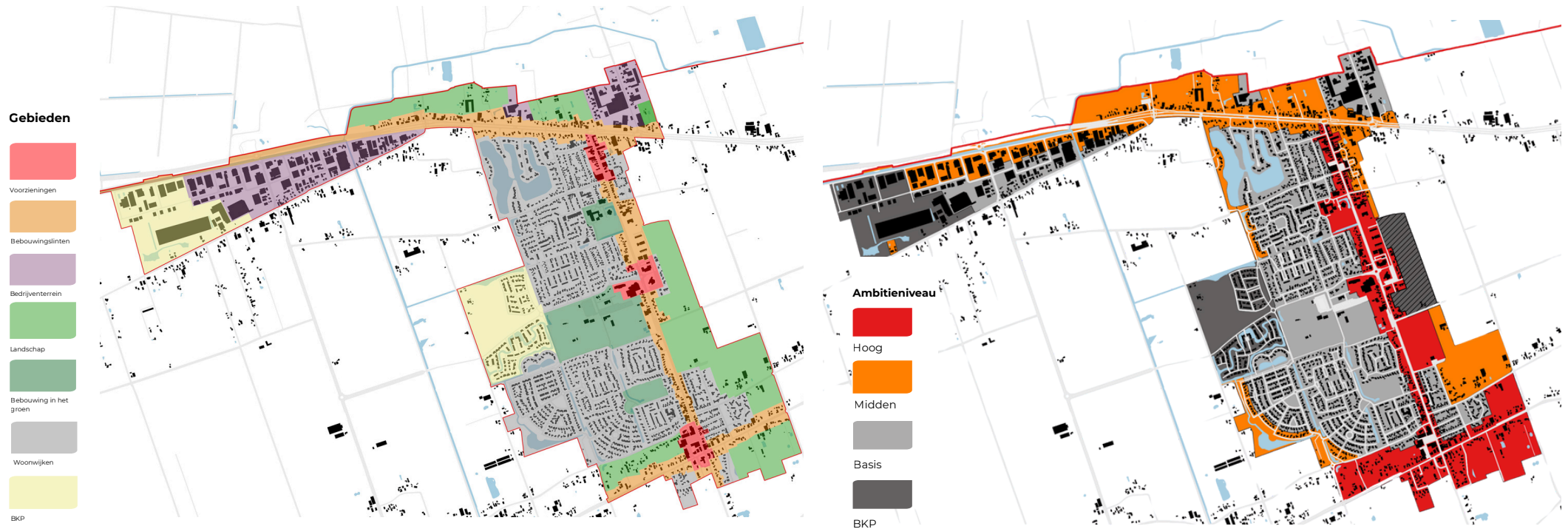
Woonwijken

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het gezicht 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 uit rood-bruine tinten met oranje en antraciete daken.

Karakteristieken Nieuwleusen



Kern Nieuwleusen



DOELEN

Het behoud en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.



Centra (voorzieningen)

- Aan de noord- en zuidzijde van de Burgemeester Backxlaan ontstaat door een verdichting van het lint een concentratie van winkels, horeca en openbare functies.
- De gebouwen met commerciële en openbare functies zijn grootschaliger dan de originele woonbebouwing, zijn vaker voorzien van platte daken en wijken af van de originele bebouwing. Deze is divers in architectuur en heeft doorgaans één bouwlaag met zadeldak, mansarde of schilddak.
- Gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering komen voort uit de oude lintbebouwing. De bebouwing is opgetrokken in roodbruin metselwerk met bescheiden versieringen. De daken zijn hoofdzakelijk voorzien van gebakken rode of grijze pannen.
- Het middengebied van Nieuwleusen heeft een afwijkende structuur. De bebouwing wijkt af door haar losse situering en alzijdige vaak modernere architectuur met modernere materialen, waarin de functie van de bebouwing meer tot uiting komt.

Bebouwingslinten

- De Burgemeester Backxlaan bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen (herenhuizen en villa's), met daarnaast een enkele (voormalige) boerderij, strookbebouwing of appartementengebouwen. Het lint kenmerkt zich door een 'ritmisch' straatbeeld met doorzichten.
- De oudste bebouwing stamt van rond 1900 en kenmerkt zich door haar kleinschaligheid (één laag met grote steile zadel- of mansardekap, rijke detaillering en een naar de weg gerichte topgevel. Latere bebouwing bouwt voort op deze bouwstijl. Het kleur-materiaalgebruik en detaillering is traditioneel.
- De bebouwing langs de N377 is grootschalig en bestaat voornamelijk uit bedrijven, afgewisseld met (kantoor) villa's en originele lintbebouwing.

Bijzondere elementen

- De Nederlands Hervormde kerk aan het Westeinde is een karakteristiek gebouw met stijlkenmerken uit het waterstaatsclassicisme. Het voormalige gemeentehuis is eveneens beeldbepalend. Beide gebouwen vallen op door hun rijkere detaillering.



Bebouwing in het open groen

- In het midden van Nieuwleusen liggen ten westen van de Burgemeester Backxlaan twee groene zone's. Het Noorderpark is de meest noordelijke, waar enkele grote verzorgingscomplexen in nauwe relatie met het park staan.
- De sportvelden en enkele scholen vormen de elementen van de andere grote groene zone rondom de Julianalaan. Rondom de sportvelden staan enkele sportgerelateerde gebouwen en een school. Deze bebouwing is over het algemeen eenvoudig en doelmatig van opzet.

Bedrijventerreinen

- De bedrijven langs de N377 zijn op de weg georiënteerd. Nieuwe bedrijven zijn moderner en grootschaliger. Het betreft hoofdzakelijk functionele bedrijfsbebouwing. Reclames voeren in sommige gebieden de boventoon.
- Het bebouwingslint langs de Meeleweg vormt de overgang naar het buitengebied. Hier is het agrarische karakter nog goed waarneembaar. De bedrijfsbebouwing is achter de woningen gesitueerd.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet. Het zijn vaak rechthoekige, eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.

Woonwijken

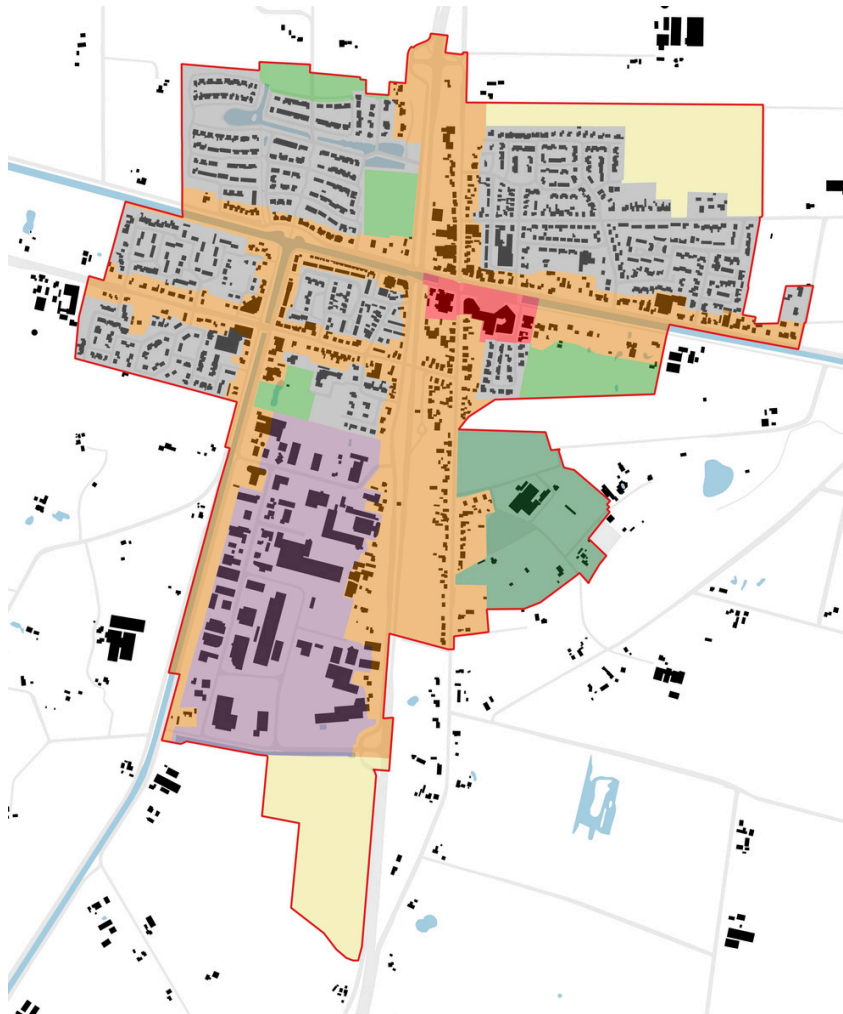
- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het beeld van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de 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.

Karakteristieken Lemelerveld



Kern Lemelerveld

Gebieden



Ambitieniveau



DOELEN

Het behoud en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.



Centra (voorzieningen)

- Het Kroonplein vormt het hart van het dorp. De grootschalige bebouwing aan de zuidzijde is recenter opgetrokken in lichtgele steen en hoofdzakelijk horizontaal geleed. Onder een nadrukkelijke horizontale luifel bevinden zich diverse winkels, horeca en openbare functies zoals het kulturhus. Een opvallend element is de modernistische witte kerk aan de oostzijde.
- Aan de noordzijde is meer originele kanaalbebouwing waar te nemen, met enkele centrumfuncties. Deze bebouwing is verticaal gericht.

Bebouwingslinten

- De invalswegen in Lemelerveld bestaan uit de Kanaaldijk/Kerkstraat langs het Overijssels kanaal en de Dorpsstraat die hier haaks op staat. Een derde, van oorsprong minder belangrijke invalsweg is de Weerdhuisweg. De Posthoornweg vormt tot de Rooms-Katholieke kerk nog een klein bebouwingslintje.
- Langs de invalswegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing van Lemelerveld. De bebouwing is gevarieerd en vrijstaand en bestaat uit één bouwlaag met kap.
- Nokrichting en kapvormen (zadel, mansarde, schildkap) variëren. De woningen bestaan uit traditionele kleuren en materialen. Nabij het centrum bestaat de bebouwing uit winkels of horeca. Van het centrum af is het hoofdzakelijk woonbebouwing.

Bijzondere elementen

- Aan de noordzijde van het kanaal, rondom de kerk (lichtbron) bevinden zich enkele grote villa's omringd door grote voortuinen, met veel oog voor architectuur en detail. Deze kerk met omringende bebouwing vormt een bijzondere element in het lint.





Bebouwing in het groen

- Aan de zuidoostzijde vormen de sportvelden, de camping en enkele woningen in het groen een overgangsgebied richting het heide-ontginningslandschap.
- De recreatieve functies zijn goed ingepast in het groen, waardoor de bebouwing minder zichtbaar is. De overige bebouwing staat meer in het open groen en heeft een landelijk karakter.

Bedrijventerreinen

- Het bedrijventerrein van Lemelerveld is gelegen tussen het kanaal en de N348.
- Een deel bestaat uit kleinschalige bedrijven die tussen de jaren '50 en '80 zijn ontstaan. Recentere nieuwbouw bestaat uit grote loodsen en hallen met veelal een apart kantoorgedeelte en een industriële uitstraling.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet.
- Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.

Woonwijken

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast.
- 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.

Karakteristieken Oudleusen

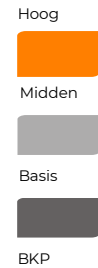


Kern Oudleusen

Gebieden



Ambitieniveau



DOELEN

Het behoud en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.



Centrum (voorzieningen)

- Het gebied rondom de kerk vormt het centrale gedeelte van Oudleusen. Dit betreft de supermarkt, basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek en het ontmoetingscentrum De Wiekelaar. Deze maken grotendeels onderdeel uit van het bebouwingslint en zijn in diverse architectuurstijlen opgetrokken.
- De kerk vormt het meest karakteristieke gebouw samen met de moderne architectuur van de Wiekelaar.

Bebouwingslinten

- De kern Oudleusen is compact van aard. De bebouwing wordt aan de zuidzijde scherp begrensd door de Hessenweg/ N340. De bebouwing langs deze weg is divers van aard in functie en architectuur en vormt een herkenbaar bebouwingslint.
- De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap (zadeldak en mansarde) en een naar de weg gerichte gevel. Bouwstijl, kleur/materiaalgebruik en detaillering zijn traditioneel en typisch voor een wegdorp.

Bedrijventerrein

- Oudleusen heeft haar (lokale) bedrijven geconcentreerd aan de noordwestzijde van het dorp. De bebouwing is functioneel en doelmatig.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet.
- Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.

Woonwijken

- De overige bebouwing ligt tussen de randwegen en het landschap in en is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit rood-bruine baksteen met oranje en antraciete daken. De randbebouwing grenst vrij direct aan het landschap.

Karakteristieken Hoonhorst



Kern Hoonhorst

Gebieden



Ambitieniveau



DOELEN

Het behoud en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken, de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.



Centrum (voorzieningen)

- Bijzondere bebouwing is geconcentreerd ten oosten van de kruising van de twee hoofdwegen van Hoonhorst. De kerk met begraafplaats, café, bibliotheek, sportzaal en het beeldbepalende ensemble rondom de molen van Fakkert. Deze elementen maken dit tot een bijzonder dorpshart van Hoonhorst.

Bebouwingslinten

- De ontsluitingsstructuur van Hoonhorst wordt bepaald door de kruising van routes over een hoge oostwestrug in het landschap, de Koelmansstraat, Oude Vechtsteeg en de landwegen Zwarteweg-Lage Weide. De linten lopen vrijwel geruisloos over van het omringende landschap en verdichten langzaam naar de kern toe. Incidenteel is nog agrarische bebouwing waar te nemen.
- Langs de invalswegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing. Deze is gevarieerd en bestaat uit één of twee bouwlagen. Nokrichting en kapvormen (zadel, mansarde, schildkap) variëren. De woningen bestaan uit traditionele kleuren en materialen.

Bebouwing in het groen

- Aan de zuidoostzijde van Hoonhorst ligt het sportcomplex de Potkamp: bij de sportzaal liggen enkele voetbalvelden, een tennisbaan en een paardenbak.
- Er komt niet veel bebouwing voor, deze gaat op in het groen. Het bosgebied Berkenhorst aan de noordoostzijde kadert ruimtelijk gezien de noordkant van Hoonhorst in.

Woonwijken

- De overige bebouwing ligt tussen de randwegen en het landschap in en is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit rood-bruine baksteen met oranje en antraciete daken. De randbebouwing grenst vrij direct aan het landschap.

CRITERIA PER GEBIED

CRITERIA

CRITERIA VOORZIENINGEN

ambitie hoog

Situering

- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- De panden hebben een alzijdige oriëntatie (alle gevels richting de openbare ruimte zijn even belangrijk).

Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Hoofdvorm en kapvorm is vrij en maakt integraal onderdeel uit van het totaalontwerp.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Gevels

- De architectuur past in schaal, maat en hoofdvorm bij de bebouwing uit de omgeving.
- De gevels vormen een samenhangend geheel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de totale gevelcompositie.
- 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 en neggen en kleurgebruik.

Detailtering, kleur- en Materiaalgebruik

- Bestaande detailtering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailtering.
- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.
- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

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.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detailtering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

CRITERIA VOORZIENINGEN

ambitie hoog

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen vormgeving.

CRITERIA BEBOUWINGSLINTEN **ambitie midden**

Situering

- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.
- Waar aanwezig: behoud van doorzichten naar het achterland.

Vorm

- De bebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm.
- De bebouwing is afgedekt met een traditionele kapvorm (zadel-, schild- of mansarde kap of een vergelijkbare kapprofiel).
- De bebouwing dient in maat, schaal en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig op de hoofdvorm en elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Gevels

- De architectuur sluit aan op de bebouwingskarakteristieken uit de omgeving.
- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit en is passend in het straatbeeld.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de bovenliggende delen (gevelopeningen) van de gevel.
- 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 en neggen en kleurgebruik.

Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailering is in dit gebied vereist.

Materiaalgebruik

- Overmatig glimmende materialen zijn niet toegestaan.
- Er zijn geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen toegestaan zoals volkern platen, damwandprofiel, plaatmateriaal, kunststof of aluminium kozijnen, of zeer opvallende materialen zoals reflecterende glassoorten (bijvoorbeeld gecoat spiegelglas).
- Gevels: traditionele materialen zoals baksteen, pleisterwerk, glas en hout of in uitstraling vergelijkbare materialen.
- Dak: pannen, leien en zink of in uitstraling vergelijkbare materialen.
- Kozijnen: hout of kunststof mits deze een vergelijkbare uitstraling en profiel als houten kozijnen hebben.

Kleurgebruik

- Gevelkleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving. Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

CRITERIA BEBOUWINGSLINTEN **ambitie midden**

- Dak: kleuren sluiten aan op de omgeving. Dit zijn doorgaans rood, oranje, grijs en antraciet.
- Kozijnen: er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Winkelpuien

- 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.
- Respecteren van de oorspronkelijke geleding van het pand.
- Puien worden gemaakt van hoogwaardige materialen in een zorgvuldige afwerking.

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.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen vormgeving.

CRITERIA BEBOUWING IN HET OPEN GROEN ambitie midden

Situering

- De bebouwing is georiënteerd op de weg en/of het groen, met een representatieve zijde naar de weg.
- De panden hebben een alzijdige oriëntatie (alle gevels richting de openbare ruimte zijn even belangrijk).

Vorm

- Hoofdvorm en kapvorm zijn vrij en maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp.
- Er zijn geen blinde gevels langs straten of de openbare ruimte toegestaan.
- Er dient voldoende geleding in de gevelwanden te zijn. Bovenmatige repetitie is niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.

Gevels

- De gevels vormen een samenhangend geheel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.
- Winkelpuien zijn ondergeschikt aan de hoofdkarakteristieken van het pand en zijn afgestemd op de totale gevelcompositie.
- 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 en neggen en kleurgebruik.

Detailtering, kleur- en Materiaalgebruik

- Bestaande detailtering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen.
- Verfijnde detailtering.
- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.
- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

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.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detailtering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

CRITERIA BEBOUWING IN HET OPEN GROEN ambitie midden

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Groene erfscheidingen met streekeigen beplanting zijn het uitgangspunt.
- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen vormgeving.

Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de algemene criteria, zie blz. 77, worden beoordeeld.

CRITERIA BEBOUWING IN HET OPEN GROEN ambitie midden

Situering

- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.
- Voorkom repetitie.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.

Gevels

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

Kleurgebruik

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen (groene) vormgeving.

CRITERIA WOONWIJKEN

ambitie basis

Situering

- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd.

Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelelementen dienen op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.

Gevels

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

Kleurgebruik

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Aanvullende criteria voor beeldbepalende randen van woonwijken

- De gevels richting beeldbepalende randen dienen representatief (richting belangrijke wegen) of ingetogen (richting landelijk gebied) te worden vormgegeven.
- Gevels in baksteen, hout of plaatmetalen met voldoende structuur/reliëf of vergelijkbare materialen.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen vormgeving.

CRITERIA BEDRIJVENTERREINEN

ambitie basis

Situering

- De bebouwing is met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.

Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aan- en uitbouwen en gevelelementen dienen op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering overstekken en kleurgebruik.

Gevels

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Passend in het overheersende bebouwingsbeeld.
- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

Kleurgebruik

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan

Aanvullende criteria voor bedrijfsgebouwen aan beeldbepalende randen

- De gevels richting beeldbepalende randen dienen representatief (richting belangrijke wegen) of ingetogen (richting landelijk gebied) te worden vormgegeven.
- Gevels in baksteen, hout of plaatmetalen met voldoende structuur/reliëf of vergelijkbare materialen.
- Daken hellend: golfplaat in een donker (grijze kleur) of ander vergelijkbaar materiaal met voldoende structuur/reliëf.
- Aan de randen van het bedrijventerrein richting landelijk gebied: geen lichte en/of reflecterende wanden en/of dakvlakken toegestaan.

Alternatieve materialen

- Een duurzame bouwwijze heeft consequenties voor materiaalkeuze of detaillering. Als gemeente stimuleren we deze initiatieven met behoud van kwaliteit.
- Past de nieuwe bouwwijze niet binnen de gebiedsgerichte criteria dan zijn de algemene criteria op blz. 77 het uitgangspunt.

Utilitaire bouwwerken

- Situering, vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur en vormen een ondergeschikt en onopvallend element ten opzichte van de omgeving.
- De situering en inpassing van utilitaire bouwwerken zoals nutsvoorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bebouwing en de gebiedskarakteristieken.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen respecteren de omgeving door een ingetogen vormgeving.

CRITERIA PER THEMA

CRITERIA

CRITERIA ZONNEPANELEN VELDOPSTELLING

Algemeen

Het beleid is om de zonnepanelen eerst te plaatsen op een dakvlak van een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw), dan op een hoofdgebouw. Indien dit niet mogelijk is, is plaatsing in een achtererfgebied onder voorwaarden mogelijk. Kijk eerst naar de kenmerken van het gebied. De oudere landschappen kennen veel rondingen en hoogteverschillen in het landschap zoals de kenmerkende esgronden en esranden, die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn. Hier is het zorgvuldig landschappelijk inpassen van zonnepanelen zeer uitdagend en verdient het aanbeveling om een landschapsdeskundige in te schakelen. Gezien de grote variatie aan landschappen, erven en tuinen vraagt dit om maatwerk per locatie.

Situering

- Veldopstellingen zijn mogelijk binnen de structuurlijnen van de landschappelijke verkaveling.
- De opstelling heeft een duidelijke rangschikking in een aansluitend, gelijkmatig patroon en eenvoudige vorm zoals een vierkant of rechthoek, op voldoende afstand van de perceelsgrens; of een vorm die de landschappelijke verkaveling volgt.
- De opstelling zo veel mogelijk als onderdeel van het achtererf positioneren achter de hoofdwooning in de vorm van een 'moestuin'.

- Hoogte afhankelijk van de zichtbaarheid van de plek minimaliseren. Geen panelen in hoogte koppelen (boven elkaar plaatsen).

Landschappelijke inpassing en schaal

- Versterking van de bestaande landschapsstructuur (geen aantasting), ook bij verdiept aanleggen.
- Indien de panelen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of aansluiten bij het open landschap dan de panelen landschappelijk inpassen door middel van een groen (blijvende) inheemse beplanting die minimaal dezelfde hoogte heeft; tenzij dit ten opzichte van de cultuurhistorische waarden niet wenselijk is.
- Landschappelijke inpassing moet aansluiten bij de schaal en karakter van de bestaande omgeving en geïntegreerd zijn met de bestaande erfinrichting.
- De omvang van de opstelling is in goede verhouding met de schaal van het erf, de tuinaanleg of de agrarische verkaveling.

Type constructie en zonnepaneel/-collector/richting

- Per opstelling dient er 1 type constructie en zonnepaneel/-collector te worden toegepast in 1 kleur, inclusief omranding (donkerzwart/all black).

- Plaatsing in regelmatig patroon (in een rechthoek of op één lijn), waarbij de hoofd-richting aansluit bij de erfinrichting of de tuin-aanleg. Alle panelen dienen in dezelfde richting te worden gelegd (dus niet landscape en portrait combineren).

Ondersteunende bouwwerken.

- Ondersteunende nutsgebouwtjes of andere bouwwerken liggen niet aan de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte zijde; en zijn onopvallend gepositioneerd.
- Ondersteunende nutsgebouwtjes of andere bouwwerken zijn in gedekte tinten (grijs, antraciet).
- Eventuele hekwerken zijn transparant en terughoudend in kleur (bijvoorbeeld grijs).



CRITERIA KLEINE WINDMOLENS

Windmolens

Nieuwe windmolens vormen een nieuwe laag/toevoeging op de veelzijdige activiteit die erven al hadden; het produceren van producten die men zelf en burgers nodig hebben. Naast agrarische producten kwam daar ook de opslag van goederen bij, het produceren van afgeleide producten en nieuwe ontwikkelingen.

Windmolens hebben een grotere impact op het agrarische landschap door opvallende eigenschappen zoals hun hoogte en positie. Daarom is een zorgvuldige positionering belangrijk. Het bestemmingsplan geeft kwantitatieve eisen aan, zoals de maximale hoogte. Vanuit de vormgevingsaspecten zijn de volgende criteria van toepassing voor molens.

Innovatie

De ontwikkelingen van windmolens staan niet stil. Nieuwe type molens zijn mogelijk en worden beoordeeld op basis van de algemene criteria.

Algemeen

- De molen dient zorgvuldig binnen de context gepositioneerd te worden en te reageren op de gebiedskenmerken.
- Er zijn maximaal 2 molens per locatie toegestaan, tenzij het omgevingsplan er meer toestaat.

Situering

- De windmolen dient te worden gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, op een ondergeschikte locatie op het zij- en/of achtererf, nooit rondom het voorhuis.
- Kies ruimtelijk logische aanleidingen die de bestaande structuur van de bebouwing en erf ondersteunen.
- De molen staat bij voorkeur binnen het bouwblok of dient direct grenzend aan, in lijn met de belangrijkste opstallen, te worden gepositioneerd.
- Het erf dient te worden voorzien van passende erfbeplanting die erf en molen verbinden tot een geheel.
- Voorkom plaatsing op of in landschappelijke elementen zoals een dijk of karakteristieke sloot et cetera.

Landschappelijke inpassing

- De plaatsing van de windmolen en toebehoren mag niet ten kosten gaan van kenmerkende erfbeplanting of bestaande beeldbepalende bomen.
- Indien de windmolen het landschappelijk beeld aantast, dient na plaatsing van de windturbine (elders) op het erf beplanting toe te worden gevoegd. Hiertoe dient dan een erfinrichtingsplan te worden opgesteld en goedgekeurd. Maatwerk is voor inpassing in het landschap dan ook het uitgangspunt.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Een zo rank mogelijke constructie.
- Een evenwichtig aantal wieken (3).
- Een verticale vaan of staart dient verbonden te zijn aan de as. Dit is een functioneel onderdeel dat de kleine windturbine in het landschap onderscheidt van grote turbines.
- De rotorbladen zijn in een natuurlijk materiaal (zoals hout) of een natuurlijke kleur gemaakt (zoals grijs of groen).
- De mast en eventuele voetelementen zijn in een gedekte tint uitgevoerd. Dit kan donker grijs, antraciet of groen zijn.
- Geen reclame of tekstuitingen of accentkleuren op mast en/of rotorbladen en/of vaan of staart.

CRITERIA WARMTEPOMPEN EN AIRCO'S

Algemeen

De meeste technische installaties zijn functioneel ontworpen en is er beperkte aandacht voor uiterlijke schoonheid. Dat leidt tot veel (witte) kasten, leidingen en buizen. Bij de plaatsing van een warmtepomp of airco moet (naast de technisch meest geschikte plaats) ook gekeken worden naar de aansluiting bij de omgeving en de architectuur van het gebouw. Misschien gaat u uw tuin opnieuw aanleggen waardoor u bij de plaatsing van hagen rekening kunt houden met de plek van een warmtepomp of airco.

Geschikte plekken

Een warmtepomp of airco wordt doorgaans geplaatst op de plek waar dat installatietechnisch zo aantrekkelijk mogelijk is. En natuurlijk in afstemming met de wettelijke afstand tot de erfgrans, maar dit draagt niet altijd bij aan de uitstraling van de unit. De gemeente hanteert daarom enkele criteria waarbij plaatsing mogelijk is onder voorwaarden.

In het dak

De meeste cv-ketels – en bijbehorend installatiewerk – worden op zolder geplaatst. De belangrijkste reden hiervoor is de beschikbare ruimte en daarnaast is het handig voor de afvoer van rookgassen. Een hybride warmtepomp, die samenwerkt met de cv-ketel, wordt daarom ook vaak op zolder geplaatst naast de cv-ketel. Indien er sprake is van een buitenunit, dan kan er gebruik worden gemaakt van systemen die de buitenunit in het dak verwerken. Dat kan nagenoeg onzichtbaar, zodat het dakvlak beeldbepalend blijft.

In de tuin

Een warmtepomp of airco hoeft niet persé in het gebouw te staan. Er zijn mogelijkheden om een 'installatietechnische ruimte' te maken die onderdeel is van het tuinontwerp. Denk bijvoorbeeld aan een ombouw en een haag die de warmtepomp of airco aan het zicht onttrekt.

Algemeen

- Een warmtepomp en alle extra elementen t.b.v. de installatie dienen ondergeschikt en samenhangend te worden gepositioneerd en gedimensioneerd. Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

Geïntegreerde dakunit

- Positie vergelijkbaar met het toevoegen van een dakraam. De unit afstemmen en uitlijnen op de overige onderdelen van het dak, zoals dakkappen, dakramen en zonnepanelen tot een rustig en eenvoudig geheel.
- Eenvoudige uitstraling in een donkere kleur, aansluitend op de kleur van het dak.

Losse unit in de tuin

- De unit staat op een ondergeschikte positie, lees ten minste 2 meter achter de voorgevel rooilijn.
- Er dient een ombouw toegepast te worden in een zwarte kleur.
- De unit dient te worden geïntegreerd in het tuinontwerp. Waarbij afscherming van de unit door een haag een minimale vereiste is.

NATUURINCLUSIEVE ERFAFSCHIEDINGEN

Natuurinclusieve erfafscheidingsen

- Groene erfafscheidingsen bieden schuilmogelijkheden en voedsel voor insecten, vogels en vele kleine diersoorten en vormen een onmisbare schakel in de leefomgeving van bijvoorbeeld de huismus.
- De keuze voor een haag in plaats van een schutting is een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit van je tuin. En nog meer met een gemengde haag of verschillende soorten hagen in verschillende delen van je tuin.
- Zorg bij gesloten erfafscheidingsen zoals schuttingen of begroeide hekwerken voor een doorgang voor kleine zoogdieren zoals de egel en doe dat met de hele straat of buurt.

Hagen

- Bloeiende en besdragende haagsoorten, geven een afwisselend beeld en leveren voedsel, nestgelegenheid en een schuilplaats aan vogels, kleine zoogdieren, vlinders en andere insecten. Dat kunnen ook bloeiende klimplanten zijn, zoals de clematis of de wilde kamperfoelie.

Soorten hagen

- Hooggroeiende soorten (een mix van) de (haag) beuk, meidoorn, sleedoorn of veldesdoorn. De kornoelje is inheems, bloeit en geeft bessen. Van de hazelaar eten grotere vogels en muizen. De hondsroos, egelantier, aalbes, Gelderse roos of braam zijn laagblijvende hagen.

Afhankelijk van de soort bloeien de hagen en krijgen ze bottels of bessen. Niet-inheemse alternatieven die bloeien en veel insecten aantrekken zijn onder meer de liguster, vuurdoorn of heesterganzerik.

Begroeide hekwerken

- Begroeide gaashekwerken bieden dieren een schuilplaats en voedsel wanneer de begroeiing bloeit of vruchten draagt.
- Plant voor zoveel mogelijk biodiversiteit meerdere soorten klimplanten die in verschillende seizoenen wat te bieden hebben, zoals andere nectar, bessen, nestmogelijkheden en insecten.
- Laat gaashekwerken begroeien met bijvoorbeeld kamperfoelie, hop, bosrank, klimrozen, wilde wingerd of bruidssluier. Kies bij een Hedera bij voorkeur voor de bloeiende variant.

Takkenril of takkenwal

- Is er ruimte naast je erfafscheiding om een takkenril te maken? Leg snoeigoed en bladafval langs de rand en laat dat uiteindelijk vergaan. Of maak een takkenril tussen twee rijen paaltjes als erfafscheiding. In een takkenril is volop leven; schimmels en mossen breken het snoeiafval af, het vormt zo weer nieuwe voeding voor de bodem.

Biodiversiteit begint bij een rijke bodem; rottende bladeren en takken zorgen voor voeding van de bodem en een voedselbodem voor organismen. Dit soort plekken zijn bij uitstek fijn voor egels en andere insecteneters.



Sneltoetscriteria

Sneltoets

Sneltoetscriteria

Voor verschillende soorten kleine bouwwerken zijn criteria opgesteld die in de gehele gemeente gelden. Deze zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

De opzet is dat bouwplannen die hieraan voldoen zonder nadere onderbouwing een positief advies krijgen. Voldoen aan vragen niet, dan betekent het niet dat de vergunning direct geweigerd wordt. Indien een aanvraag niet aan deze criteria voldoet, dan zullen de plannen op basis van de gebiedsgerichte criteria in combinatie met de criteria voor kleine bouwwerken worden bekeken. Het is namelijk goed mogelijk dat bepaalde oplossingen niet binnen de standaard criteria voor kleine bouwwerken vallen, maar op zichzelf wel aanvaardbaar zijn op basis van de gebiedsgerichte criteria. In beginsel vindt de toets in eerste instantie ambtelijk plaats.

Systematiek

Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen de voorzijde en de achterzijde van woningen. De voorzijde is de voorgevel of een gevel die naar de weg of een andere openbare ruimte is gekeerd. Er zijn vooral aan de achterkanten bouwwerken vergunningvrij mogelijk.

Trendsetter

Tevens wordt het trendsetterprincipe gehanteerd. Een trendsetter is een bouwwerk dat na inwerkingtreding van deze nota is vergund met een positief advies. Als een aanvrager kan aantonen dat er op een vergelijkbare woning in dezelfde wijk of straat, eenzelfde bouwwerk is vergund, dan zal een positief advies volgen. Tegelijkertijd zal de gemeente in voorkomende gevallen verwijzen naar een trendsetter en vragen een bouwplan gelijkvormig uit te voeren. Dit bevordert de eenheid bij seriematige bebouwing en is positief voor de rust en de samenhang in het straatbeeld. Ook een door de oorspronkelijke architect van het gebouw aangeleverde tekening kan maatgevend worden verklaard en als trendsetter fungeren.

Sneltoetscriteria

Criteria voor dakkapellen

- Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld bepalend. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Plaatsing

- Bij een mansardekap plaatsing alleen in het onderste dakvlak.
- Bij een andere kapvorm alleen op het onderste deel van het dakvlak.
- Dakkapellen niet boven elkaar plaatsen.
- Dakkapellen op flauwe kappen met een dakhelling kleiner dan 30° zijn niet toegestaan.

Maatvoering

- Hoogte: voorvlak verticaal gemeten maximaal 1,75 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot aan bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte: aan voorgevel en zijgevel die grenst aan de openbare ruimte maximaal 2/3e van de breedte van het dakvlak.

Dakkapellen op bijgebouwen

- Ondergeschikt uitvoeren, maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak of integraal opnemen in de kapvorm.

Vormgeving

- Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Plat afgedekt.
- Voorvlak voorzien van kozijnen met beglazing, indeling en profielen afgestemd op woning.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m tenzij deze maat op de bestaande maatvoering van de woning aansluit.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op het hoofdgebouw. Zijwangen en boeiboorden dakkapel in donkere, witte kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak. Boeiboorden en kozijnen zijn ook in wit mogelijk.

Criteria voor bijgebouwen aan het hoofdgebouw

Vormgeving

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen aan- of uitbouw aan een bestaande aan- of uitbouw, tenzij goed gedetailleerd.
- Eén bouwlaag met een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting.
- Vorm: kozijnen en ramen zijn gelijk aan of afgestemd op die van de kozijnen en ramen van het hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen.

- Van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.

Maatvoering

- Afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevel is minimaal 1,00 meter tenzij het omgevingsplan een andere plaatsing mogelijk maakt.
- (Goot) hoogte: niet hoger dan 0,3 meter, tenzij het omgevingsplan anders voorschrijft, boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en onder de gootlijn van het hoofdgebouw (voorkant en zijkant).
- Breedte: maximaal 2/3 van de gevel (voorkant).
- Diepte:
 - voorkant: maximaal 1,50 meter ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.
 - zijkant: maximaal 3,00 meter ten opzichte van de oorspronkelijke gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op het hoofdgebouw of ondergeschikt donker materiaal- en kleurgebruik waardoor het hoofdgebouw het beeld blijft domineren. Boeiboorden en kozijnen zijn ook in wit mogelijk.
- Het boeiboord heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m tenzij er aangesloten wordt op een bestaande grotere maat.

Sneltoetscriteria

Bijgebouwen en overkappingen

Vormgeving

- Eén bouwlaag met een rechthoekige of een van het hoofdgebouw afgeleide plattegrond.
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting.
- Overkapping: Lichte constructie met max. drie wanden, waarvan er max. twee tot de constructie behoren. De maximale maatvoering van kolommen is maximaal 0,3x 0,3 meter breed.

Maatvoering

- De afstand van bijgebouw of overkapping aan de zijgevel tot de voorgevel is minimaal 1 meter, tenzij het omgevingsplan een andere plaatsing mogelijk maakt.
- Bij een plat dak: hoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein.
- Bij een kap: goothoogte maximaal 3,00 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein tenzij het omgevingsplan een andere maatvoering kent.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op of gelijkwaardig aan het hoofdgebouw. Alternatief is afstemming een tuinkarakter (metselwerk/hout). Geen toepassing van betonplaten of damwandprofielen.
- Een van het hoofdgebouw afgeleide detaillering.
- Het boeiboard heeft geen grotere hoogte dan 0,3 m tenzij er aangesloten wordt op een bestaande grotere maat.

Gevelwijzigingen

- Maatvoering, indeling en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- Kleur- en materiaalgebruik afgestemd op oorspronkelijke gevel.
- Profielmaten gelijk aan bestaande kozijnonderdelen.
- Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen het oorspronkelijke profiel toepassen.
- Geen felle kleuren toepassen.

Uitgangspunten gevelschilderwerk en gevelstucwerk

- Voorkom dat gevelversieringen als metselwerkverbanden, rollagen, speklagen etc. verdwijnen of vervagen. Behoud de samenhang van het gebouw met zijn directe belendingen.
- Een gebouw in een gesloten of dicht bebouwde straatwand, of nog belangrijker, een gebouw als deel van een bebouwingscomplex verdraagt het doorgaans niet 'van kleur te veranderen'.
- Zorg dat de kleuren en materialen passen bij de omgevingskarakteristiek.
- Maak geen overmatig contrast met de meest voorkomende kleurstelling van de omliggende bebouwing.

Sneltoetscriteria

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de omgevingskwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk, door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen, te voorkomen.

Vorm

- Vormgeving: volledig te begroeien gazen hekwerken, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een afscheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting of een vergelijkbaar en niet snel verwerend materiaal (bijvoorbeeld hout).
- Een dichte schutting is alleen toegestaan indien het gaat om een vervanging van een bestaande vergunde dichte schutting.
- Gebruik duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk, groen of een combinatie hiervan).
- Geen betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d.
- Kleur: Toepassing van gedekte kleuren of onbehandeld hout.

Antenne-installaties

- Situering vrijstaande masten: langs grote verkeerswegen, bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten en viaducten. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande bebouwing vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden.
- Situering op een gebouw: zoveel mogelijk aan die zijde van het gebouw die het minst zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.
- Materiaal en kleur: gedekte kleuren of lichtgrijze tinten die goed bij de omgeving aansluiten.
- Vormgeving: slanke vormgeving zonder onnodige details.

Reclamecriteria

Reclame

Reclamecriteria

Algemeen

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.

Centra (voorzieningen)

- 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 reflecterende 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 40x40 cm toegestaan.
- Reclame haaks op de gevel; uitsteekarmaturen zijn maximaal 60x60 centimeter.

Woongebieden en overige gebieden

- Op woningen mag geen reclame worden gevoerd. Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord of een klein vrijstaand bord in de tuin.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden mogen ook niet anderszins worden verlicht.
- Een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 80x50 cm en niet hoger uitsteken dan 1 meter.

Reclamecriteria

Bedrijventerreinen

- Aantal: per pand zijn maximaal 2 vrijstaande reclame-uitingen toegestaan.
- Op bedrijventerreinen geldt dat een reclamebord maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel mag zijn.
- Vrijstaande reclameborden zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen met een maximale hoogte van 5,0 m en een maximum oppervlakte van 5 vierkante meter.
- Aan de randen naar het landelijk gebied toe is een gedekte kleurstelling van de reclame vereist.

Reclame in het buitengebied

- Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven (hotels, tuincentra etc.) en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand.
- De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- De reclame moet op de panden of op korte afstand van de panden worden geplaatst, deze panden moeten tegelijk met de reclame zichtbaar zijn.
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de karakteristieken van de omgeving.
- Lichtreclame is niet acceptabel, verlichte reclameborden ook niet.
- De reclame mag niet groter zijn dan 2 m² bij niet agrarische bedrijven en 1 m² bij agrarische bedrijven.
- De reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren.

**ALGEMENE
CRITERIA EN
EXCESSEN**

CRITERIA

Algemene Criteria

Algemene Criteria: Wanneer pas je die toe?

De algemene criteria zijn bedoeld voor aanvragen in afwijkende situaties. De gemeentelijke adviescommissie kan op basis van deze criteria het college van B&W bij uitzondering adviseren om aan een plan medewerking te verlenen op basis van de algemene criteria. Hier onder staan enkele situaties vermeld waarin de algemene criteria toegepast kunnen worden, gevolgd door de criteria.

1. Vangnet

In de eerste plaats zijn ze een vangnet voor gevallen die niet in de overige categorieën van criteria passen, of in hun interpretatie van de criteria onder de maat blijven.

2. Scharnierpunten

In de tweede plaats kunnen ze van toepassing zijn op 'scharnierpunten': locaties op het raakvlak van verschillende gebiedstypen met betekenis op een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld een entree naar het centrum. Hier kan het voorkomen dat de gebiedscriteria slechts ten dele van toepassing zijn, of er tegelijkertijd overwegingen vanuit de aangrenzende gebieden nodig zijn. Bij een beoordeling zijn de algemene criteria hier vanwege hun abstractere toon geschikter dan de meer specifieke gebiedscriteria.

3. Openbare ruimte, wegen en kunst

In de derde plaats worden de algemene criteria gebruikt bij de beoordeling van elementen in de openbare ruimte waarvoor een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig is, zoals (civiele) kunstwerken.

4. Onverwachte interpretatie

Ten vierde dienen de algemene criteria als onderbouwing bij een onverwachte interpretatie van de bestaande stedenbouwkundige structuur of het architectonische karakter van de omgeving waarin de overige criteria niet in voorzien.

5. Bijzondere schoonheid

En tot slot kunnen ze fungeren als motivering waarom een bouwplan dat de karakteristieken van de omliggende bebouwing niet volgt, bijvoorbeeld door zijn bijzondere schoonheid toch aan redelijke eisen voldoet.

Deze algemene criteria zijn overigens niet minder strikt dan de overige, meer in detail tredende criteria; naarmate een bouwwerk zich sterker van de omgeving onderscheidt, wordt er juist met een scherper oog naar gekeken.

De algemene criteria:

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk wordt verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk wordt verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de

openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk wordt verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk wordt verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

5. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk wordt verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

6. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk wordt verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Excessenregeling

Criteria bij excessen

Er is sprake van een exces, indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de omgevingskwaliteit.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het basiscriterium dat: er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij om zaken waarvan de uitvoering aantoonbaar ondeugdelijk is, die verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of aanstootgevend zijn.

Vaak heeft dit betrekking op:

- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, zie daarvoor de gebiedsbeschrijvingen;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- verwaarlozing en verval.

Bijlage 1: 3 x Basisprincipes

Bijlagen

Basisprincipes voor een duurzaam Dalfsen

Basisprincipes zijn principes die gelden voor de hele gemeente: 'zo doen we dit hier in principe'. Het gaat om belangrijke uitgangspunten voor nieuwe en bestaande ontwikkelingen. Belangrijke pijlers voor de gemeente zijn het toekomstgerichte denken, wat we hier gemakshalve samenvatten als duurzaam bouwen en ontwikkelen. Het doel van duurzaam ontwikkelen en bouwen is om dit op zo'n manier te doen dat de aarde zo min mogelijk belast wordt.

Vanuit de Omgevingsvisie zijn er in het ruimtelijk domein samengevat de volgende belangrijke ambities te vinden.

- Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale, gezonde en veilige woon- en leefomgeving.
- Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen.
- Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland.

Het is interessant om zoveel mogelijk van deze opgaven te combineren en in tastbaar beleid te verankeren. Zo komen we voor deze nota tot een overkoepelende missie:

Het combineren van opgaven voor een aantrekkelijke, eigentijdse, leefbare, sociale, gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

Om dit concreter handen en voeten te geven, volgen er nu de volgende principes.

Stedenbouwkundige basisprincipes

In de stedenbouwkundige praktijk van de gemeente Dalfsen gaat het vooral om het benutten en versterken van al aanwezige sociale-, ecologische en economische kapitalen. Huidige en nieuwe bewoners, bedrijven en instellingen vragen om een duurzaam vestigingsmilieu. Bij duurzame ontwikkelingen gaat het over het harmonieus combineren van de belangen van mensen, milieu en economie. Belangrijke aspecten daarbij zijn het kiezen voor schone en gezonde systemen, het centraal stellen van de eindgebruiker en rekening houden met geleidelijke vernieuwing.

Uitgangspunten:

- Overweeg of nieuw bouwen noodzakelijk is. Onderzoek hergebruik of optoppen en probeer sloop van kwalitatief goede wijken en gebouwen te vermijden.
- Als je bouwt, koppel grootschalige functies en ontwikkelingen aan de hoofdinfrastructuur (verkeer, elektriciteit) en op droge plekken, water en bodem sturend. Koppel natuur- en recreatieve functies aan het waternetwerk.
- Ga bewust om met bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren.
- Voeg geen onnodige verharding toe.
- Voeg kwalitatief groen toe, pas de 3-30-300 regel toe, zodat er altijd op korte en middellange afstand groen ervaarbaar is in een ontwikkeling.
- Neem de oriëntatie van de verkaveling zo veel mogelijk mee in het ontwerp.
- Bevorder door het stedenbouwkundig ontwerp het gebruik van fiets en openbaar vervoer.
- Zorg dat je wijken en gebouwen flexibel ontwerpt en herstructureert.
- Zorg voor prettige en leefbare steden, wijken, gebouwen en huizen met ruimte voor sociale ontmoeting.

Basisprincipes voor een duurzaam Dalfsen

Duurzaam ontwikkelen en bouwen.

Het doel van duurzaam ontwikkelen en bouwen is om op zo'n manier te bouwen, te gebruiken en te slopen dat de aarde zo min mogelijk belast wordt. Veelgebruikte oplossingen zijn het renoveren van bestaande complexen, het gebruik van duurzame, biobased of circulaire materialen en energiebewuste technieken. Bouw daarnaast natuurinclusief, om de biodiversiteit te vergroten. Ontwerpen die gebruik maken van aantoonbaar biobased of hergebruikte materialen kunnen rekenen op een positieve waardering, mits deze passen binnen het straatbeeld en bestaande bebouwing. Hier volgen de volgende concrete uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Probeer sloop van goede panden zo veel mogelijk te voorkomen. Maak zoveel mogelijk gebruik van circulair bouwen door:
 - a. Gebruik van hernieuwbare grondstoffen.
 - b. Gebruik van materialen die voor de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd zijn (waardebehoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact).
 - c. Voor de bestaande en nieuwe bebouwing wordt gekeken naar het adaptief vermogen (uitgedrukt in %) alvorens er overgegaan wordt tot sloop en/of verbouwing. Ter info: adaptief vermogen gaat om het vermogen om een gebouw te laten staan/te ontwikkelen waarbij meerdere toekomstige functies gerealiseerd kunnen worden.
- Reductie van zoveel mogelijk CO₂-emissies, zowel in de productie- en bouwfase als in de gebruiksfase.
- Gebruik natuurlijke, biobased en lokale bouwmaterialen.
- Bouw natuurinclusief.
- Wees innovatief en speel proactief in op veranderingen in de samenleving en de vraag van markt en consument.
- Bespaar zoveel mogelijk energie en zorg dat energiebesparende maatregelen netjes opgaan in de omgeving. Zie criteria voor zonnevelden, windmolens en warmtepompen op bladzijde 64 t/m 66.
- Probeer zoveel mogelijk te bouwen volgens de principes van Cradle to Cradle.
- Maak gebruik van passieve zonne-energie, bijvoorbeeld door een goede oriëntatie op de zon (rekening houdend met verschillende jaargetijden en zonnestanden) en door overstekken aan de zuidkant voor zonwering bij hoge zomerzon.
- Streef naar (volledige) zelfvoorzienendheid.
- Zorg voor een gezond binnenklimaat; binnenklimaat op natuurlijke wijze reguleren (low tech methoden).
- Zorg dat woningen flexibel en levensloopbestendig zijn.

Basisprincipes voor fabrieksmatige bouw

Kwaliteit als fundament

Bij fabrieksmatige bouw moeten omgevingskwaliteit, snelheid en betaalbaarheid als gelijkwaardige doelstellingen worden beschouwd. Het realiseren van voldoende woningen mag niet ten koste gaan van de leefomgeving, sociale samenhang of ruimtelijke kwaliteit. Een wijk is pas echt toekomstbestendig wanneer er sprake is van een zorgvuldige balans tussen deze drie pijlers. Daarbij is het essentieel om te streven naar sociale en ruimtelijke menging: een mix van huur en koop, en van sociale, midden- en hogere inkomensgroepen. Deze diversiteit draagt bij aan inclusieve, veerkrachtige buurten en plekken waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. Ontwerpers moeten vanaf de start van het proces betrokken worden. Niet alleen voor de gevel of de esthetiek, maar als volwaardige partners in het vormgeven van een hoogwaardige leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat immers niet aan het eind van het traject, maar is het resultaat van integrale keuzes vanaf de eerste planvorming. Ten slotte moeten gemeenten en woningcorporaties een actieve rol spelen als inhoudelijke opdrachtgevers.

Zij dragen een duidelijke publieke verantwoordelijkheid en moeten die invullen door kaders te stellen, richting te geven en de langetermijn kwaliteit van het gebied te bewaken – in samenwerking met marktpartijen, maar met het publieke belang steeds voorop. Hierbij is aandacht voor de openbare ruimte essentieel. Dit vormt de groene drager van de bebouwing. De volgende uitgangspunten/criteria zijn hierbij van toepassing:

- Ruimtelijke inpassing: Nieuwe bouwsystemen moeten kunnen inspelen op onregelmatigheden in het dorpsweefsel (hoeken, bochten, pasmaten).
- Samenhang met de openbare ruimte: Gebouwen moeten bijdragen aan een aantrekkelijk en levendig straatbeeld. Waarbij overgangen van privé naar openbaar vragen om een zorgvuldige vormgeving (entrees, plinten, stoepen, schuren).
- Differentiatie en menging: Vermijd monotone herhaling; combineer verschillende woningtypen (eengezinswoningen, appartementen, flexwoningen) binnen één buurt.
- Variatie en identiteit: Zoek variatie op de juiste schaal: een stedenbouwkundig sterke hoofdvorm met ruimte voor individuele verschillen. Hoeken en kopgevels verdienen daarbij extra aandacht.
- Flexibiliteit van systemen: Bouwsystemen moeten 'vervoegbaar' zijn: uitbreidbaar met passtukken, hoekelementen of speciale blokken. Systemen moeten kunnen omgaan met afwijkende situaties en niet overal een uniforme oplossing forceren.
- Architectonische kwaliteit: Geleding van de begane grond: entrees en ramen zorgen voor herkenbaarheid, veiligheid ("ogen op straat") en privacy. Variatie in dak- en kapvormen geeft het straatbeeld karakter en beschutting. Balkons, loggia's en toplaag moeten bijdragen aan gebruikswaarde én duurzaamheid (groene daken, zonnepanelen, wateropvang).
- Gemeenschappelijke en publieke waarde: Plinten van appartementencomplexen moeten publieksfuncties of actieve gevels mogelijk maken, geen blinde muren. Gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, galerijen, bergingen) moeten ruim en sociaal aantrekkelijk zijn waarbij samenhang van gevels, tuinmuren, poorten en hoekoplossingen de buurtkwaliteit versterkt.
- Duurzaamheid en circulariteit: Modules moeten herbruikbaar of demontabel zijn en systemen moeten flexibiliteit bieden voor duurzame toepassingen (energie, water, vergroening).

Bijlage 2: uitgangspunten en de omgevingsvisie

Bijlagen

Uitgangspunten

De bouwstenen van dit beleid

In dit hoofdstuk worden de bouwstenen beschreven die samen de inhoudelijke basis vormen voor de nota omgevingskwaliteit. Dit alles binnen de kaders van de Omgevingswet.

De basis: inleiding, doel en reikwijdte

Dit beleid heeft als doel om de kwaliteit van de omgeving te behouden en te versterken. Met de komst van de omgevingswet zitten we in een transitiefase van sectoraal naar meer integraal beleid. Deze nota heeft als doel om breder naar kwaliteit te kijken dan alleen naar objecten en architectuur, maar tevens integraal naar ontwikkelingen te kijken op het gebied van erfgoed, landschap en duurzaamheid.

Het doel van deze nota is het bieden van een kader waarmee de gemeente omgevingskwaliteit kan waarborgen in ruimtelijke processen. Dit biedt houvast voor initiatiefnemers, ontwerpers, beleidsmakers en toetsers. Het beleid staat niet op zichzelf, maar is gerelateerd aan de kerninstrumenten van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van de beleidscyclus onder de Omgevingswet.

De beleidscyclus onder de Omgevingswet is een dynamisch proces dat niet vaststaat in tijd, maar zich aanpast aan ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

De meest relevante elementen uit de omgevingsvisie voor dit beleid zijn in dit document samengevat.

Het Omgevingsplan is een belangrijk plan, waarin regels en gebruiksvoorschriften voor de fysieke omgeving worden vastgelegd. Dit plan wordt steeds opnieuw geëvalueerd en bijgesteld op basis van monitoring en evaluatie, zodat de plannen altijd aansluiten bij actuele wensen en omstandigheden.

Kernkwaliteiten als vertrekpunt

Kernkwaliteiten zijn de fundamenteën van het beleid voor omgevingskwaliteit. Het zijn de unieke ruimtelijke, cultuurhistorische, kenmerken die typerend zijn voor een gemeente of een gebied binnen de gemeente. Deze kwaliteiten worden op verschillende schaalniveaus beschreven:

- Gemeente breed: algemene kwaliteiten die voor de hele gemeente van belang zijn (zoals ligging, historische kernen, groene karakter) op basis van de omgevingsvisie.
- Gebiedsgericht: specifieke kwaliteiten van buurten, wijken of landschappen (zoals een landelijk buitengebied of een bedrijventerrein).
- Thematisch: kwaliteiten in relatie tot

thema's zoals reclame, energie en duurzaamheid.

De kernkwaliteiten bieden structuur aan het beleid: ze vormen het referentiekader voor ambities, beleidsdoelen, beoordelingscriteria en de advisering. Ze zorgen bovendien voor consistentie en helpen om kwaliteit te verankeren in alle schaalniveaus van beleid en uitvoering.

Gebiedsgericht beleid

Gebiedsgericht beleid betekent dat de gemeente voor verschillende gebieden binnen haar grondgebied afzonderlijke doelen formuleert. Elk gebied heeft immers zijn eigen identiteit, functies, dynamiek en uitdagingen. In de nota van Dalfsen hanteren we de volgende (deel) gebieden. Per gebied is aangegeven welk ambitieniveau hier van toepassing is. Het betreft eerst vijf gebieden uit het buitengebied en vervolgens de verschillende deelgebieden van de kernen te weten:

- Slagenlandschap
- Heideontginning
- Essen- en kampenlandschap
- Bos en Landgoederenzone
- Broekontginning
- Centra
- Bebouwingslinten
- Voorzieningencentra
- Wonen in het groen
- Woonwijken
- Bedrijventerrein

Uitgangspunten

De status van dit beleid

De beleidsregels omgevingskwaliteit vormen onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. Sinds 1 januari 2024 heeft de gemeente Dalfsen een tijdelijk omgevingsplan. Onderdeel hiervan is de bruidsschat. Dit zijn rijksregels die over zijn gegaan naar de gemeente. De regels voor de welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Artikel 4.19 Omgevingswet schrijft voor dat de gemeenteraad beleidsregels vaststelt wanneer regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven. Deze beleidsregels vervangen de Welstandsnota Dalfsen 2014.

Beeldkwaliteitsplannen

In principe zijn de beleidsregels in de hele gemeente van toepassing, met een aantal uitzonderingen. Dit zijn vaak nieuwe ontwikkelgebieden waar in de ontwikkelfase een beeldkwaliteitsplan van toepassing is. Zodra een nieuw kader voor een specifiek gebied is ontwikkeld vervangen deze doorgaans de nota omgevingskwaliteit. Raadpleeg de gemeente (site) en het omgevingsplan voor de meest actuele stand van zaken.

Nieuwe projectlocaties

Voor nieuwe projectlocaties, waar een specifieke sfeer, uitstraling en omgevingskwaliteit gewenst is, is het beleid (voornamelijk gericht op beheer van de bestaande situatie) niet altijd toereikend. Een aantal projectlocaties zijn nog niet volledig afgerond. Daar waar deze specifieke beeldkwaliteitsplannen, gekoppeld aan geldende omgevingsplannen van kracht zijn, zijn de (gebiedsgerichte) criteria uit de beeldkwaliteitsplannen leidend en fungeert dit betreffende beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de beoordeling. Slechts in die gevallen waarin het betreffende beeldkwaliteitsplan niet in alles voorziet voor een goede toetsing, (zoals de thematische criteria voor o.a. duurzame ontwikkelingen, reclamecriteria, algemene criteria en de excessenregeling) dan geldt deze nota als aanvullend toetsingskader.

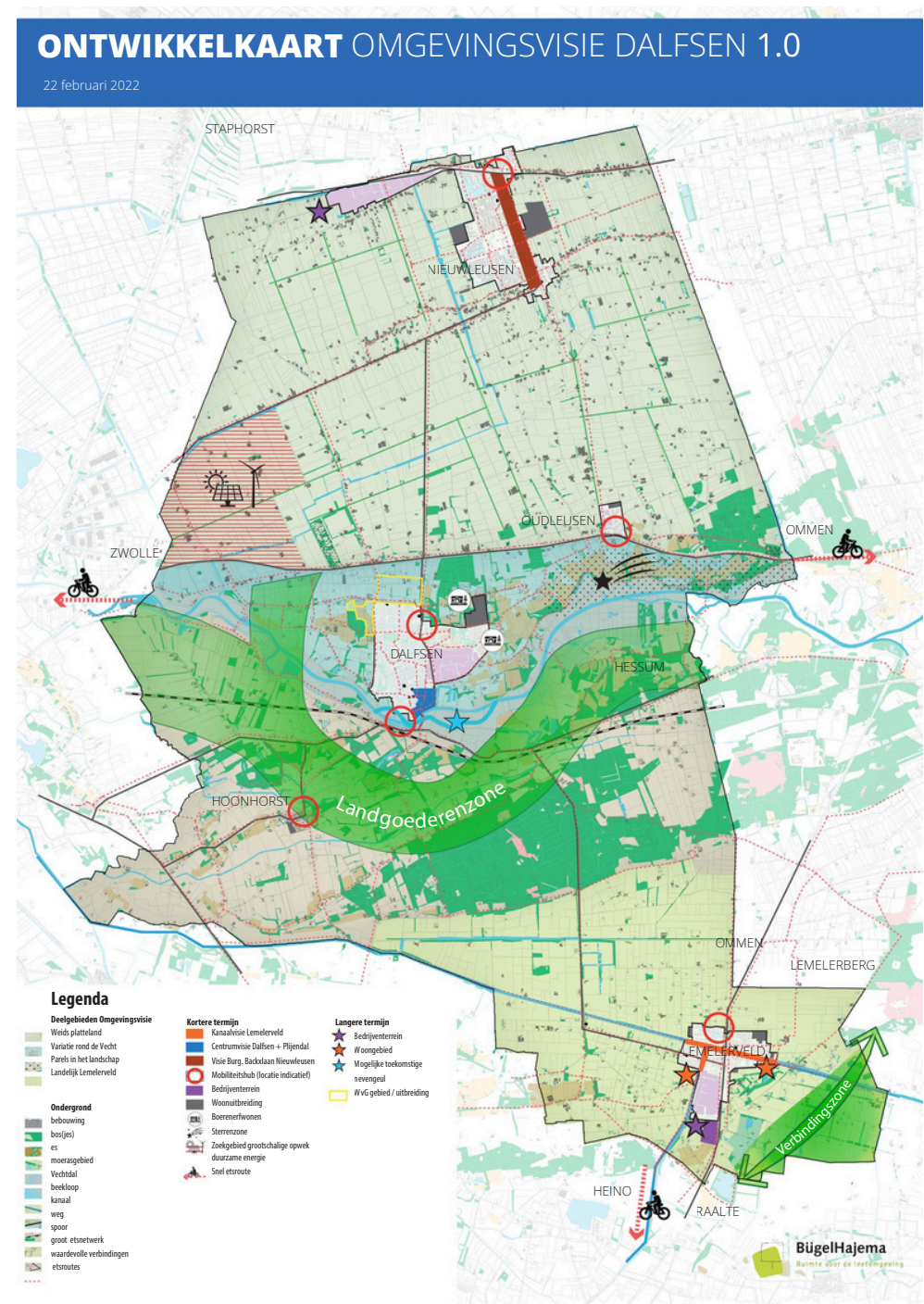
Monumentenbeleid

De cultuurhistorische waardering van een gebied en het monumentenbeleid van de gemeente zijn belangrijke bronnen voor het opstellen van de gebiedsgerichte criteria in dit document. Voor beschermde gebouwen zijn de te beschermen waarden veelal in de zogeheten redengevende beschrijving vastgelegd. Voor gebieden zullen ze o.a. vastliggen in het omgevingsplan. Overigens blijft voor wijzigingen aan beschermde gebouwen en voor bouwen in beschermde gebieden een advies van de gemeentelijke adviescommissie verplicht.

Omgevingsvisie

Omgevingsvisie

Deze nota bouwt voort op de omgevingsvisie van Dalfsen. Deze omgevingsvisie is een strategisch document dat de langetermijnvisie voor de ontwikkeling en het beheer van de omgeving in de gemeente schetst, met als doel een duurzame, gezonde leefomgeving te creëren door duidelijke doelstellingen en leidende principes vast te stellen voor toekomstige ontwikkeling, infrastructuur, natuur en ruimtelijke ordening. Hier volgt een beknopte samenvatting van relevante onderdelen van de omgevingsvisie voor deze nota op dit moment. De omgevingswet gaat uit van een cyclisch proces. De omgevingsvisie zal volgend jaar vernieuwd worden. Waar nodig kunnen elementen in deze nota later worden aangepast op basis van deze vernieuwing.



Samenvatting speerpunten Omgevingsvisie

- Onze ambitie is om onze inwoners positief gezond te houden of te krijgen. We streven hierbij naar een goede balans tussen welzijn (geluk en gezondheid) en welvaart (verdienmodellen).
- Regievoering door de gemeente is voor sommige opgaven noodzakelijk. We willen betrokken zijn en worden bij (grotere) initiatieven en erop toezien dat een project of plan goed wordt afgestemd met omwonenden, zorgvuldig wordt ingepast en zo mogelijk iets toevoegt aan de waarden en omgevingskwaliteit van onze gemeente.
- Door meervoudig ruimtegebruik willen we integraal bijdragen aan de grote opgaven (klimaat, energie, wonen, leefbaarheid, bereikbaarheid, economie, landbouw, wateropgaven, gezondheid). Dat vragen wij ook van onze inwoners, maar wij geven zelf het goede voorbeeld bij eigen projecten (woningbouw, sportvelden en maatschappelijke eigendommen).
- Onze landschappen en ruimte dragen bij aan ons welzijn en onze welvaart. We koesteren het landelijk karakter, we geven perspectief voor leefbaarheid en voorzieningen door slimme koppeling van autonome groei met een plusje voor alle kernen (op logische plekken) en bereikbaarheid.
- Dat betekent dat we, naast uitbreiding, ook alert zijn op inbreidingskansen. Zowel vanwege de grote woonbehoefte als voor de verbetering van de omgevingskwaliteit.
- In de Omgevingsvisie spreken we daarom de ambitie uit dat we kansen willen creëren en benutten rond transformatie-opgaven in onze kernen. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe invulling van bedrijven terreinen die verouderd zijn of dreigen te verouderen. Of aan woon- of bedrijfsgebieden nabij de centra, waar kansen liggen voor verdichting. Dit geldt zowel voor de grotere als voor de kleine kernen in onze gemeente. Wat betreft uitbreidingslocaties zetten we de huidige beleidslijn uit de structuurvisies voort, aangevuld met een aan te duiden 'ontwikkelingsgebied Dalfsen Noord' met een nader te bepalen invulling. In paragraaf 1.6.5 wordt de onderbouwing bij de keuze voor de uitbreidingslocaties verder toegelicht.
- Qua bouwtempo zetten we de lijn voort van bouwen voor eigen behoefte, waarbij we extra bouwen in kernen die dit nodig hebben voor instandhouding van het huidige voorzieningenniveau.
- We zien kansen voor de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen om een rol te spelen in de opvang van een deel van de regionale woonbehoefte. Reden hiervoor is om het voorzieningenniveau op peil te houden/te verbeteren. Zonder de waarden, de maat en de schaal van die kernen aan te tasten.
- We gaan waar mogelijk sturen op het type woning, inrichting van de openbare ruimte en locaties om de gewenste evenwichtige mix van inwoners te behouden dan wel te realiseren
- We werken vanuit de waarden van de gebieden. We willen geen nieuwe kernen creëren of buurtschappen grootschalig uitbreiden. Wel kan woningbouw op kleine schaal bijdragen aan versterking van de gebiedswaarden en het tegengaan van de verstedelijkingsdruk.
- Specifieke aandacht zal er zijn voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Versterken waar kan en ruimte geven.
- Dalfsen ligt in de directe nabijheid van de stad Zwolle. Tussen Dalfsen en Zwolle komen verschillende opgaven samen. Wij zetten in op een groene overgang tussen stad en landelijk gebied zoals verbeeld op de Ontwikkelkaart.

3 ruimtelijke ambities - omgevingsvisie

Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving

- Gezondheid is een belangrijk punt bij het afwegen en beoordelen van initiatieven. Dit wegen we mee in de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving, zoals bij de (her)inrichting van dorpen, pleinen, parken en buitengebied en de toegang tot voorzieningen. Wij werken aan een omgeving die stimuleert tot bewegen, ontmoeten, spelen en recreëren (groen, natuur en cultuur), die gezond, sociaal en fysiek veilig is.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit vragen bij elke ontwikkeling aandacht, specifiek bij de herinrichting van het openbaar gebied. Er wordt ingezet op het aanleggen van zoveel mogelijk groen waar dat kan en er moet ruimte worden opgenomen voor waterberging, -infiltratie en -afvoer.
- We ontwikkelen voor alle leeftijdsgroepen een plek in de openbare ruimte om te recreëren, elkaar te ontmoeten, te bewegen en te spelen.

Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

- Behoud van basisvoorzieningen in de kernen is een streven. We gaan ons actief inzetten voor clustering van voorzieningen en, waar mogelijk, het toevoegen van commerciële activiteiten.
- We bieden ruimte voor versterking van de centra (horeca en detailhandel).
- We zijn zuinig op de cultuurhistorische waarden van onze kernen.

Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland

- We volgen de ontwikkelingen op het gebied van de transitie naar een duurzame en toekomstbestendige agrarische sector.
- Vrijkomende (agrarische) erven in het buitengebied kunnen daarom een nieuwe invulling krijgen met alternatieve functies.
- De waarden en kwaliteiten van het landelijk gebied bepalen in grote mate onze aantrekkelijkheid voor inwoners en gasten. Bij alle ontwikkelingen die de komende jaren in het landelijk gebied zullen plaatsvinden, gaan wij bij de beoordeling van initiatieven op toezien dat die bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven.
- Het gebied Dalfserveld-West, zoals aangeduid op de Ontwikkelkaart in deze Omgevingsvisie, zien wij als gebied met potentie voor de opwek van grootschalige duurzame energie.

Bijlage 3: Ambitiekaart buitengebied

Bijlagen

Ambitiekaart

Ambitieniveau



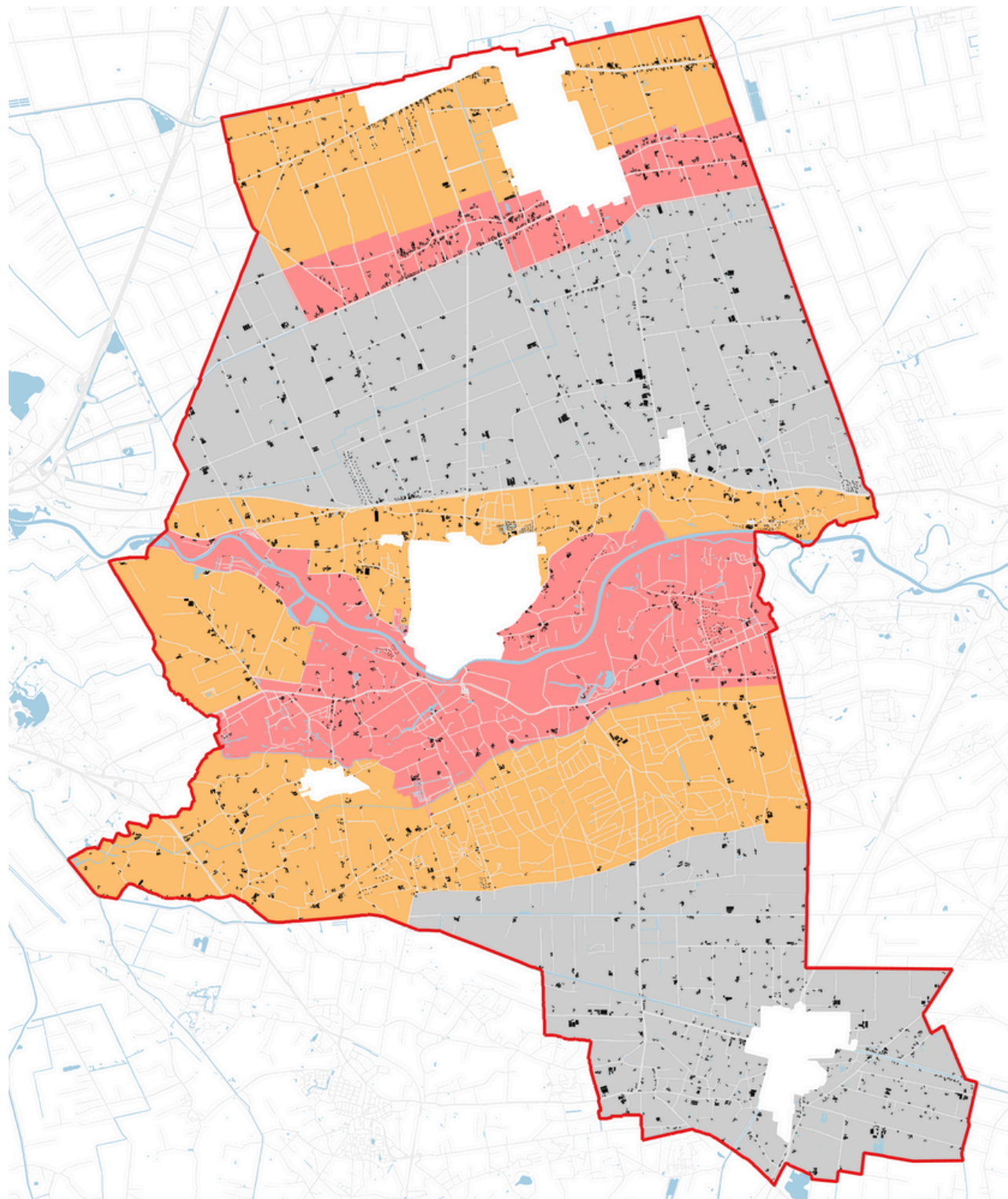
Hoog



Midden



Basis





COLOFON

TITEL

Nota omgevingskwaliteit gemeente Dalfsen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Dalfsen (projectgroep)

SAMENSTELLING PROJECTTEAM

Rik Onderdelinden

Robin Veenink

Martijn Hoekman

DATUM

17/09/2025

BEELD & KAARTMATERIAAL

Het Oversticht