

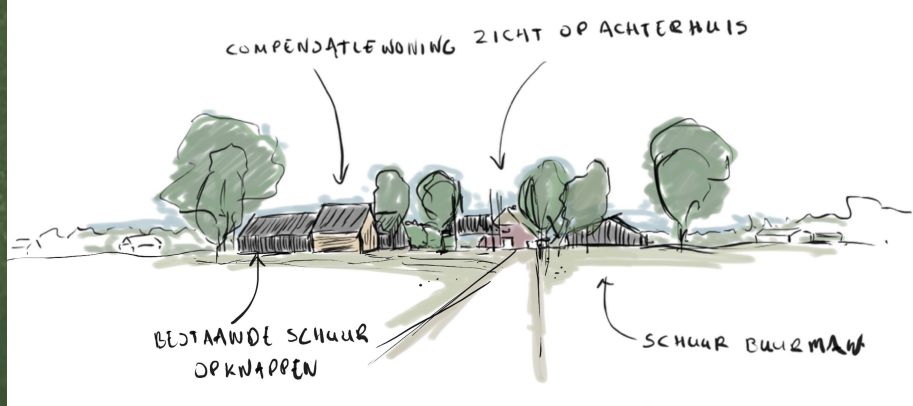
Erfontwikkeling Hoevenweg 15b (en 15c, compensatiekavel), Dalfsen

Ontwerp

23-09-2020



Beoogde beeld vanaf de Brandt naar het erf



Legenda

- 1. Bestaande boerderij renoveren
- 2. Nieuw bijgebouw
- 3. Bestaande hooiberg opknappen als bijgebouw
- 4. Bestaand bijgebouw opknappen
- 5. Compensatiewoning
- 6. Tussenlid van (maximaal) 13 m2 in overleg te realiseren met Sloop voor Kansen
- 7. Aanplant bomenrij (bijv. Zwarte Els)
- 8. Aanplant Tamme Kastanje
- 9. Wilde haag of struweel
- 10. Bestaande fruitbomen behouden
- 11. Lage streekeigen haag (als Veldesdoorn/Wilde liguster)
- 12. Bakhuis herbouwen ten noorden van bestaande
- 13. Hoogstam fruitbomen in losse setting
- 14. Klinkerverharding
- 15. Aanplant Walnoot
- 16. Aanplant Hollandse Linde
- 17. Berken vervangen door Gewone Es i.v.m allergie



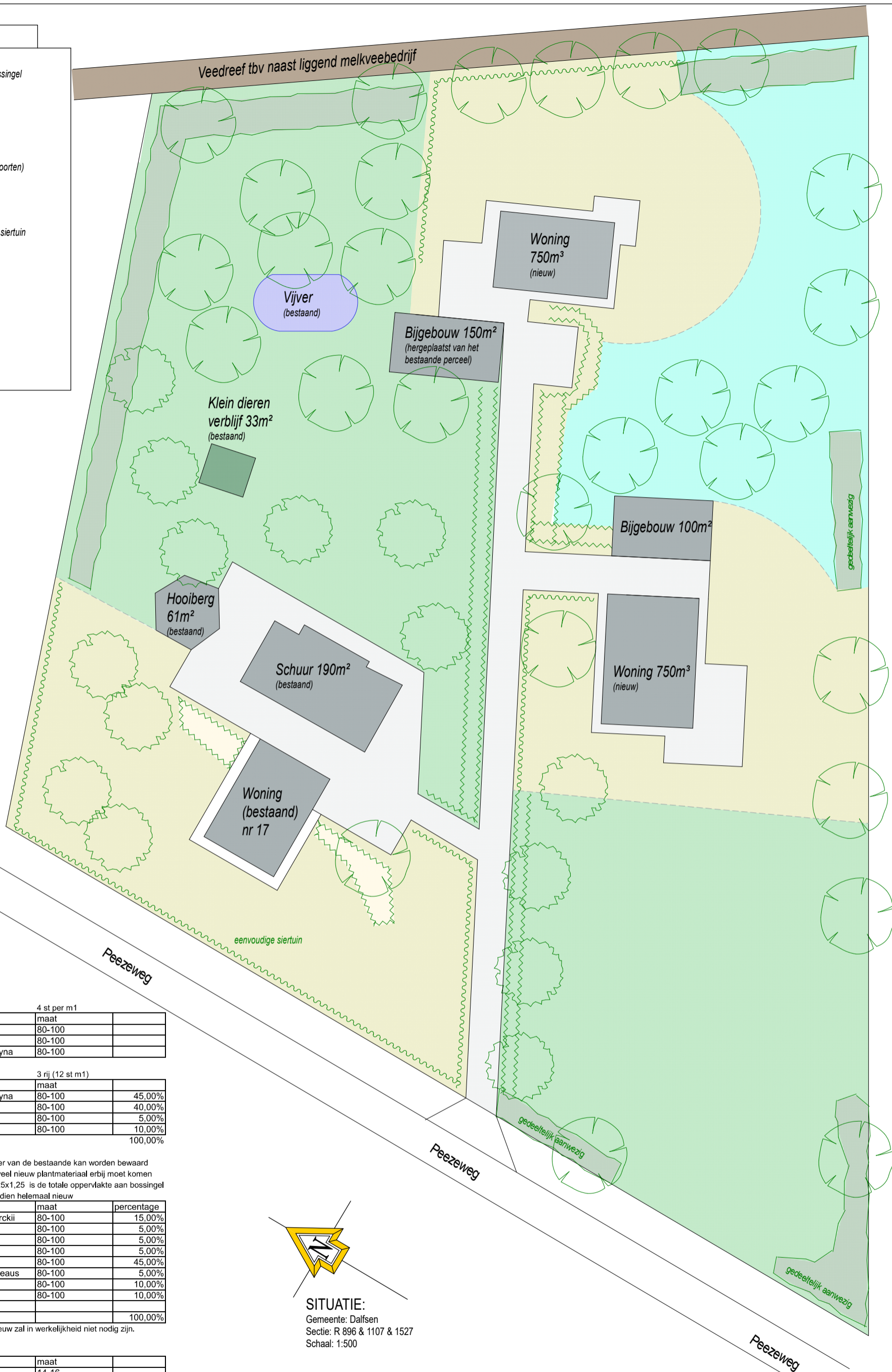
project	1849
bestand	1849-eip-1wvx
datum	15 sep 2020
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Erfinrichtingsplan de Brandt 1/3 Dalfsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Renvooi

	Solitaire bomen in bossingel
	Hoogstam fruitbomen
	Struweel haag
	Haag (verschillende soorten)
	Bossingel
	Border in eenvoudige siertuin
	Weide (klein dieren)
	Gazon
	Verharding
	Extensief / Bloemrijk



Haag		241 m1	4 st per m1
aantal	soort	maat	
588	Fagus sylvatica	80-100	
144	Acer campestre	80-100	
232	Crataegus monogyna	80-100	

Struweelhaag		159 m1	3 rij (12 st m1)
aantal	soort	maat	
858	Crataegus monogyna	80-100	45,00%
765	Prunus spinosa	80-100	40,00%
95	Viburnum opulus	80-100	5,00%
190	Ligustrum vulgare	80-100	10,00%
1908			100,00%

Bossingel		afhankelijk van wat er van de bestaande kan worden bewaard	
		zal in het werk moet worden bekeken hoeveel nieuw plantmateriaal erbij moet komen	
		m2 plantafstand 1,25x1,25 is de totale oppervlakte aan bossingel	
		st voor het geheel indien helemaal nieuw	
aantal	soort	maat	percentage
291	Amelanchier lamarckii	80-100	15,00%
97	Betula pubescens	80-100	5,00%
97	Corylus avellana	80-100	5,00%
97	Ilex aquifolium	80-100	5,00%
870	Quercus robur	80-100	45,00%
97	Euonymus europaeus	80-100	5,00%
193	Sorbus aucuparia	80-100	10,00%
193	Viburnum opulus	80-100	10,00%
1935	totaal		100,00%

Deze aantallen zijn gebaseerd op geheel nieuw zal in werkelijkheid niet nodig zijn.

Hoogstamfruitbomen		14 st
aantal	soort	maat
4	appel	14-16
2	handpeer	14-16
2	stoofpeer	14-16
4	pruimen	14-16
2	kers	14-16
14	Totaal i.o.m. De opdrachtgever soorten nog nader te bepalen	

Solitaire bomen in bossingel/ Border		28 st
aantal	soort	maat
12	Quercus robur	14-16
8	Tilia europaea	14-16
8	Betula pubescens	14-16
28	totaal	



SITUATIE:
Gemeente: Dalfsen
Sectie: R 896 & 1107 & 1527
Schaal: 1:500

onderwerp:	Terreinoverzicht (toekomstig)	nr: T-01	schaal: 1: 500
project:	Herindeling 'Erve De Spokke-Riete' Peezeweg 15&17		getekend: A3 (staand)
opdrachtgever:	Erve de Spokke-Riete Peezeweg 15-17 7722 VX Dalfsen		datum: J
			gewijzigd: 29-12-2018 07-01-2019 16-01-2019 21-03-2019 17-04-2019 27-04-2019



project 1941
bestand 1941-eip-1.vwx
datum 14 juli 2020
door herbert
formaat a3
schaal 1: 2500
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Markeweg 14 Dalfsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!



Legenda

1. Te slopen schuur/paardenbak
2. Te renoveren hooiberg
3. Te renoveren houtstek
4. Compensatiewoning met bijgebouw
5. Keren parkeren
6. Bestaande inrit
7. Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen
8. Nieuw aan te planten Linden
9. Bestaande woning
10. Aan te planten geschoren Esdoornhaag
11. Eenvoudig raster of hek op erfgrens
12. Wadi
13. Tuin met Terras
14. Wadi met Wilde bloemenmengsel



project	1941	bestand	1941-eip-1.vwx
datum	14 juli 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Legenda

1. Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 met als eindbeeld boomgroep
Totaal 5 stuks
2. Nieuw aan te planten Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom
Totaal 2 stuks
3. Nieuw aan te planten Esdoornhaag - Acer campestre
Aanplantmaat 80-100 met als eindbeeld een geschoren haag van
max. 1 (m) hoog
Aanplanten met min. 5 st/m1 Totaal 25 m1
4. Infiltratiestrook inzaaien met Wilde Bloemenmengsel
(bijvoorbeeld de G1 van de Cruydhoeck)
Twee keer per jaar maaien en afvoeren (juli en oktober)



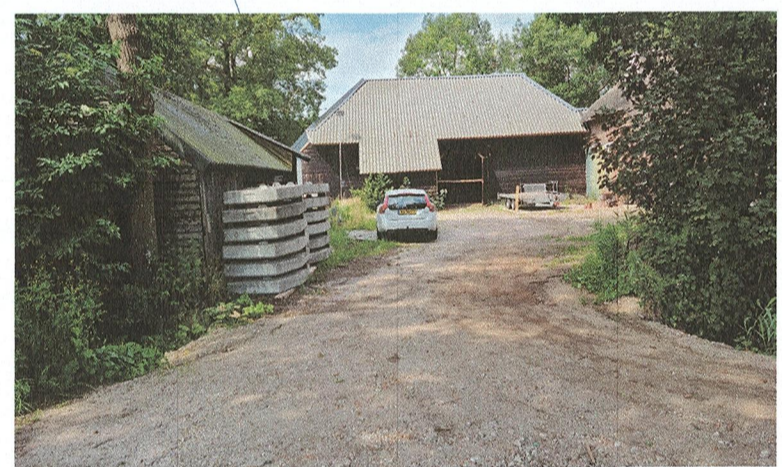
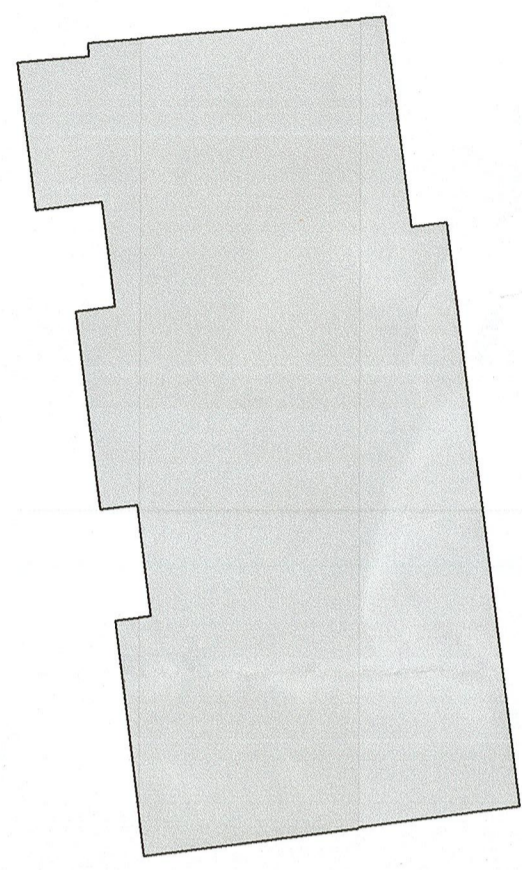
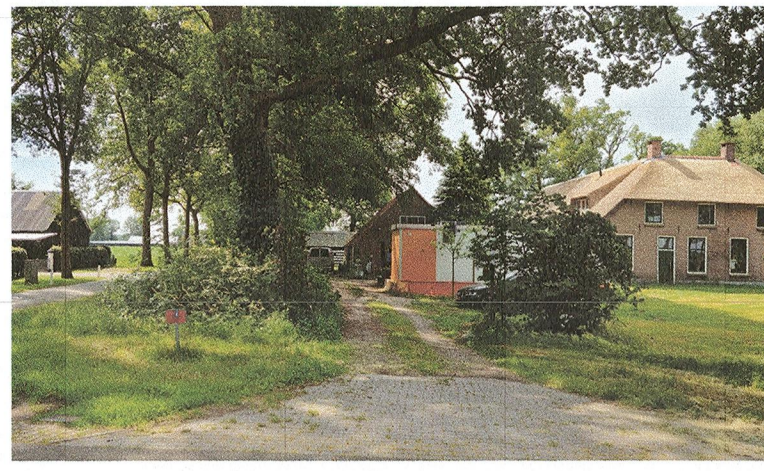
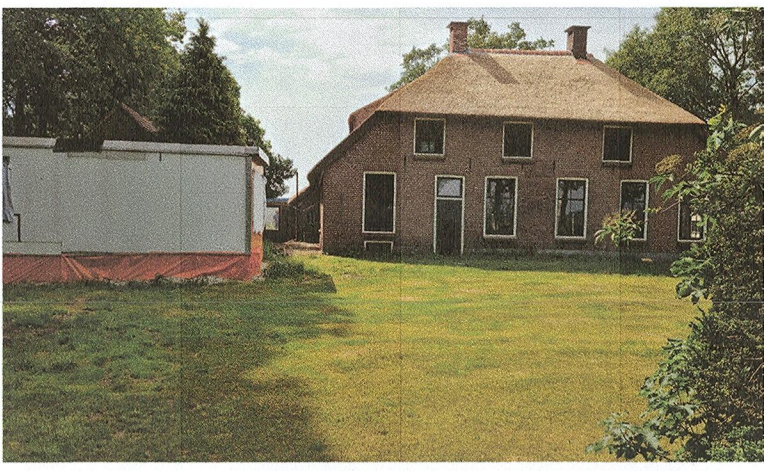
project	1941	datum	14 juli 2020
bestand	1941-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

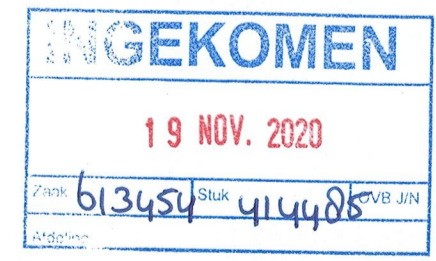
Landschapsmaatregelen Markeweg 14 Dalfsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28



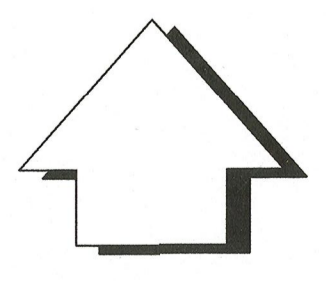
Legenda

	Gebouw		Bomen bestaand of te vervangen		*1 Verlichting aan gebouw
	Erfoverlating nieuwe betonstraten Kleur: grijs		Bomen nieuw en nieuwe boorte		*A Verlichting op paal < 1m
	Paden gebakken klinker herstraten Kleur: roodbruin gevereniseerd		Hagen nieuw diverse soorten 80/100		
	Terrassen gebakken klinker herstraten Kleur: roodbruin gevereniseerd		Gazon nieuw in te zaaien		
	Halfverharding grind leek bestaand Kleur: grijs gevereniseerd		Sloof bestaand		
	Halfverharding grind pad nieuw Kleur: grijs gevereniseerd		Kavelgrens		



Alle maten in meters tenzij anders vermeld
Maten in het werk controleren

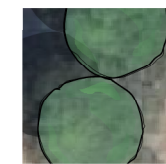
Projectnaam: Inrichtingsplan groen kavel Oosterhulst 43-45	
Tekeningnaam: 20201116 Voorlopig ontwerp Oosterhulst	
Klant: Gemeente Dalfsen	Getek.: Arjen Beukhof
Adres: Oosterhulst 43-45	Contact: Henri Schuurman
Plaats: Nieuwleusen	Tel.: 0341 43 6436
Datum: 16-11-2020	
Schaal: 1:200	
Formaat: A1	



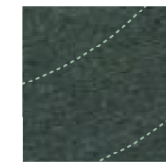
De uitvoerder/aannemer dient voorafgaand alle maten en pellen te controleren. Geconstateerde afwijkingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden aan de directie te worden voorgelegd. SIGHT Landscaping kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor meet- en/of tekenfouten. Copyright. Niets van deze tekening mag worden vervoerdigd en/of openbaar worden gemaakt t.m.v. uitvoering, druk, kopie, of op welke wijze dan ook zonder schriftelijke toestemming van SIGHT Landscaping te Harderwijk.

Erfinrichtingsplan Welsummerweg 26 Dalfsen

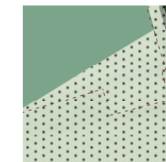
Inrichtingsschets



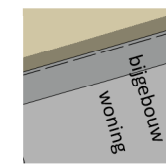
Bestaande bomen (in omgeving) behouden



Reliëf (bolling) es behouden: herkenbaar en beleefbaar (open) géén bebouwing in gebruik als grasland of akker



Slopen landschapsontsiende bebouwing (rode contour): realiseren compact erf



Indicatie nieuwe bebouwing met nokrichting en dakvlak: compact cluster met indicatie bijgebouw



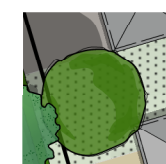
Bouwvlak ongeveer 1.000 m² (oranje lijn) voor nieuwe bebouwing inclusief bijgebouw



Nieuwe landschappelijke beplanting voor herstel heldere structuur: forse solitaire bomen (eiken) en gemengd inheems struweel



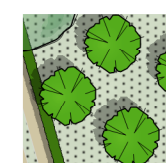
Nieuwe erfbeplanting: solitaire bomen (linde, walnoot, tamme kastanje) en beukenhagen voor groene uitstraling en privacy



Nieuwe gezamenlijke ontsluiting voor nieuwe woningen: halfverharding op het centrale deel van het achtererf ontsloten vanaf inrit westzijde



Ruimte voor privé tuin rondom nieuwe woningen: omzoomd met hagen, singels en bomen



Versterken voorerf: fruitbomen in hoogstamboomgaard met weide als ondergrond versterkt privacy en groene uitstraling

Erfinrichtingsplan Welsummerweg 26

Notitie beeldkwaliteit: ingrediënten voor ontwikkeling

Projectnummer: 200801
Datum: 6 oktober 2020
Projectleider: Tije Rood
Opgesteld: Lars Beurskens

De toetsingscriteria in deze notitie vervangen de welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht. De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de streek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het erfensemble vormt een compact cluster en heeft een relatie tot elkaar met een voor- en achtererf. Het ruimtelijk kader met bouwvlak is te zien in de inrichtingsschets en wordt door middel van de volgende criteria geconcretiseerd.

Erfstructuur en oriëntatie

Relatie met bestaande erf

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 woningen met bijgebouwen.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.
- Parkeren vindt plaats op het achtererf (centrale deel) in de nabijheid van de bijgebouwen.

Erf als schakel met het landschap

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing en filtert het zicht op de nieuwe volumes.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap
- 2 zichtlijnen en open doorzichten vanuit de weg naar de achterliggende es realiseren op en om het erf.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect, met geringe lichtverstrooiing en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).

Volume en massa

Hoofdwoning boerderij (aan de weg)

Als niet tot behoud en renovatie wordt overgegaan gelden de volgende criteria. Deze gelden óók bij aanbouwen of veranderingen aan de bestaande boerderij bij gedeeltelijke sloop en renovatie.

- Woning is de blikvanger op het voorerf. Representatieve voorgevel aan de west- en/of oostzijde.
- Hoofdbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Hoofdvolume parallel aan de Welsummerweg.
- De woning heeft een zadeldak met wolfseind.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.

Schuurwoning (op het achtererf - zuidwest)

- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, georiënteerd op de boerderij.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning heeft de vorm van een kapschuur met de hoge nok aan de noordkant of een zadeldak.
- Alle functies liggen onder één kap, geen losse bijgebouwen.
- Hergebruik en renovatie van de hooiberg (als bijgebouw) heeft de voorkeur.

Schuurwoning (bij de es - zuidoost)

- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, georiënteerd op de es.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning heeft een zadeldak, eventueel met wolfseind.
- Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume
- Representatieve voorgevel aan de noordzijde richting de openbare weg.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.

Architectonische expressie en detail

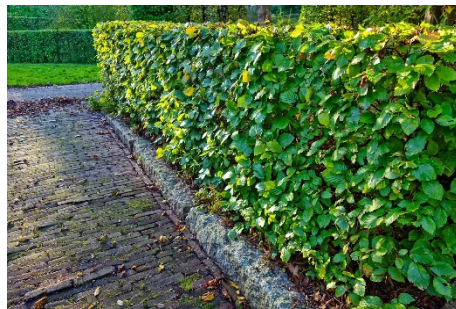
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl en vernieuwend karakter in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- Géén cataloguswoningen, historiserende woningen of bijvoorbeeld notariswoningen.
- Samenhang in geveluitwerking, alle woningen en bebouwing zijn 'familie' van elkaar.
- Uitgangspunt is dat de forse dakvlakken het beeld blijven domineren.
- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijlkenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Waar mogelijk natuurinclusief en duurzaam bouwen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Toepassing hoogwaardige natuurlijke materialen. Baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramische pannen/leien. Geen ongecoate en uitlogende materialen toepassen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen. Tenzij deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal, halfverharding en gras.
- Bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bebouwing.



Figuur 1: Referenties nieuwbouw in het erfensemble op basis van criteria beeldkwaliteit: schuurwoningen en houten bebouwing.



Figuur 2: Referenties uitstraling, materialisatie en detaillering bebouwing en beplanting op basis van criteria beeldkwaliteit.

Duurzaam bouwen in het buitengebied

Naast het versterken van het erf en slopen van bebouwing wordt ook een langdurend duurzaam woningbouwprogramma voorgesteld. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar wat op dit moment duurzaam is, maar er wordt ook gekeken naar hoe het plan waar mogelijk in de toekomst tijdens verschillende bouwfases nieuwe technieken mogelijk maakt. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente, provincie en omgeving. Vooralsnog dienen de woningen ontworpen te worden via de Trias Energetica. Dit is een drietrapsstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De drie stappen zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen:

- Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan (bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken).
- Maak maximaal gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie (bijvoorbeeld met een zonneboiler of zonnepanelen).
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming of het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen).

Uiteraard spreekt het voor zich dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Om het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, dient er gestreefd te worden om de woningen als minimaal EPC0-woningen oftewel energie neutrale woningen te ontwerpen. Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw gebonden energiegebruik zelf opwekken.

Naast gebouwgebonden energiegebruik is er ook gebruikersgebonden energiegebruik. Dit is energiegebruik door apparaten die de bewoners zelf meenemen in het gebouw zoals de wasmachine. In deze gedachtegang dient er gestreefd te worden de woningen als Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen te ontwerpen. Bij een NOM-woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul.

Natuurinclusief bouwen

Voor nieuwbouw en renovatie waar mogelijk natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat de bebouwing voorzieningen heeft voor flora en fauna. Hierbij valt te denken aan nestkasten voor vogels zoals zwaluwen, uilen en mussen. Denk hierbij ook aan geïntegreerde voorzieningen voor vleermuizen. Deze kunnen ook worden opgehangen aan (bestaande) bomen of worden geplaatst in de buurt van struweel.

Klimaatadaptatie en hemelwater

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er dient in ieder geval voor te worden gezorgd dat het niet op het riool wordt afgewenteld, maar ter plekke infiltreert op het maaiveld en in de aanliggende gronden. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd op bijvoorbeeld groene daken en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden waar het kan infiltreren.

In combinatie met de nieuwe en bestaande beplanting (bladverliezend sortiment) wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.

Bijlage: inrichtingsschets



tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1:1000
datum	29 juni 2020	door	herbert
project	1622	bestand	1622-ep-1.vwx

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Bijgebouw
3. Inrit naar erf
4. Bestaande bomen (els/eik)
5. Compensatiewoning in schuurarchitectuur
6. Aanplant drie hoogstamfruitbomen Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 14-16 Eindbeeld is een boomgroep
7. Aanplant Walnoot - Juglans regia
Aanplantmaat 16-18 totaal 1 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom



project	1622	datum	29 juni 2020
bestand	1622-ep-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

The background features a halftone pattern of fine, parallel lines. Overlaid on this are several abstract shapes: a large teal shape on the left, a large orange semi-circle on the right, and a smaller teal shape in the center. The text is positioned in the lower right area.

BEELDKWALITEITSPLAN

Vossersteeg 12b Dalfsen

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1766
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	29 juni 2020
Bestandsnaam	1622-KPP-001a.indd
Aantal pagina's	9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

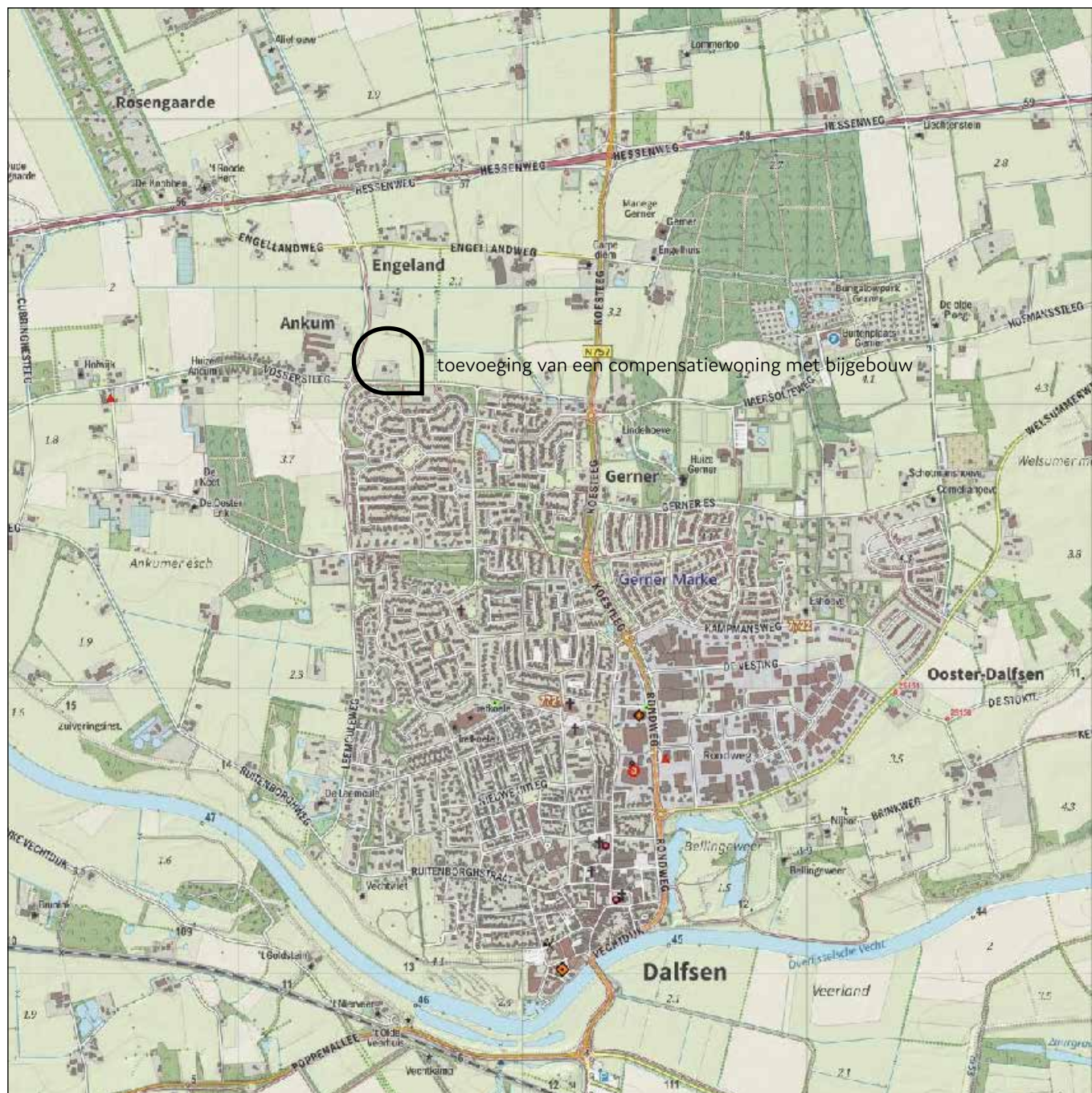
1	INTRODUCTIE	1
2	HET PLAN	2
2.1.	kavel	3
2.2.	toetsingskader	3
2.3.	beeldkwaliteitsparagraaf schuurwoning	3
2.4.	beeldkwaliteitsparagraaf bijgebouw.	5
2.5.	erven	7
2.6.	zonnepanelen/luchtwarmteunits	7
2.7.	positionering op de kavel en inhoud schuurwoning	8
2.8.	bijgebouwen	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Vossersteeg 12b te Dalfsen. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen en middels de regeling Sloop voor Kansen één compensatiewoning met bijgebouw genereren. Op dit erf staan niet genoeg landschapsontsierende bebouwing, hiervoor wordt er aan de Hessenweg 95 eveneens stallen gesloopt.

De gemeente Dalfsen wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²/bouwkaavel) en deels door het landschappelijk goed inpassen van de ontwikkeling. Voor de landschappelijke inpassing is reeds een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan borgt de landschappelijk inpassing. Gezien de gekozen plekken van de compensatiewoningen (op een bestaand erf en nabij een bestaande woning) is het mede voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit belangrijk welk type woning er komt. Hiervoor is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is het juridische kader. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota. Aan de hand van deze criteria zal de bouwaanvraag getoetst worden.



2 HET PLAN

Initiatiefnemer willen de huidige opstallen slopen en de bestaande landelijke woning behouden. In samenspraak met de Ervenconsulent is overeengekomen om één schuurwoning aansluitend op het bestaande erf te positioneren. De bestaande woning blijft hiermee het belangrijkste gebouw op het erf. Het landschap biedt geen aanleiding voor lintbebouwing, daarom zal de compensatiewoning ruimtelijk een onderdeel van het bestaande erf moeten vormen.



2.1. KAVEL

De schuurwoning in het buitengebied vraagt om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te zetten. Aangezien er op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat de schuurwoning aansluit op de omgeving. Voor de kavel aan de Vossiersteeg betekent dit dat het een eenheid met de bestaande woning moet vormen. Tesaamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur enkel moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het bijgebouw staat op de zuidzijde van het erf en de woning hier ten noorden van.

2.2. TOETSINGSKADER

Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere woning te bouwen. De bouwaanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie van de gemeente Dalfsen beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

2.3. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF SCHUURWONING

De schuurwoning wordt toegevoegd op het bestaande erf waar nu enkele opstallen staan. Het kent een oriëntatie op de weg. De opgaande beplanting wordt geroid waarmee er zicht op de schuurwoning komt.. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in het buitengebied. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieu-

wende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

- hedendaagse vertaling van een schuur of stal. Het betreft een kloeke vorm met grote dakvlakken
- de schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnedes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 40-60 gr.
- goten kunnen afwijkende hoogtes hebben;
- maximale hoogte 10 meter;
- de goothoogte is ca. 3 (m).

Detailering en materiaalgebruik:

- De detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de landelijke woning op het erf;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie.
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving;
- het dak bestaat uit keramische gesmoorde pannen, riet, een donkere zinkbeplating of een vegetatiedak;
- in geen geval glimmende dakbedekking;
- de wanden in natuurlijke materialen die mooi veroude-

ren zoals (geschilderd) hout, riet of zink.

- trasraam in baksteen, zandsteen, leisteen of cementkleurig stukwerk;
 - kozijnen en deuren in (geschilderd hout) een goed alternatief is aluminium in een donkere kleur.
 - daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
 - gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- ### Vernieuwende architectuur
- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
 - er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
 - de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
 - het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de schuurwoning op het bestaande erf,
eenvoudige hoofdvorm refererend aan de schuren

2.4. BEELKDWALITEITSPARAGRAAF BIJGEBOUW.

Het bijgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf. Het moet een eenheid met de schuurwoning vormen. De schuur zal een zelfstandig bouwwerk zijn.

Vorm:

- De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- maximaal 8 meter hoog als het een vrijstaande schuur is en bij een geïntegreerd ontwerp even hoog als de woning;
- De schuur is geïnspireerd op een bakhuis, kapschuur of hooiberg die van oorsprong op de erven voorkwamen;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nok-richting of een tentdakvorm.
- nokrichting en materiaal moet afgestemd zijn op de schuurwoning;

Detaillering, kleuren en materialen:

- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving

Detaillering, kleuren en materialen:

- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
- het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal
- het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

- het zadeldak kan asymmetrisch zijn
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;
- op het dak pannen of (golf)plaatmateriaal;
- voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de vrijstaande schuren
deze moeten eveneens een traditionele of moderne interpretatie van de
voorkomende schuren in de omgeving zijn..

2.5. ERVEN

Onder erven wordt de verbindende ruimte tussen gebouwen en inrit bedoelt. Dit deel van de kavel wordt gebruikt om te keren en te parkeren, en om bijvoorbeeld van de schuur naar de woning te lopen. Het erf zal uitgevoerd moeten worden in een donkere klinker of een halfverharding van grind, leem of gravier 'd'or. Siergrind is niet toegestaan. Het hoeft niet het zelfde materiaal te zijn als de inrit, wel moet het passen op een boerenerf. Dit houdt in dat het een gedekte kleurstelling kent en mooi verouderd. Opvallende kleuren split of andere stedelijke materialen zijn niet toegestaan.

Hekwerken zijn toegestaan mits deze ingetogen en passend in het landelijk gebied zijn. Bij voorkeur hout of een ander natuurlijk materiaal. Maximale hoogte is 1 (m). Opvallende kleuren en kunststof zijn niet toegestaan.

De verlichting dient ingetogen en laag aan de grond geplaatst te worden.

Het terrein tussen de Vossersteeg en de woning wordt overeenkomstig het erfinrichtingsplan extensief beheert. Dit kan bijvoorbeeld gras of een wilde bloemenweide zijn. Het is niet toegestaan hier een tuin aan te leggen.

2.6. ZONNEPANELEN/LUCHTWARMTEUNITS

Zonnepanelen moeten op de woning of de schuur worden gelegd en qua architectuur ingepast worden in het dakvlak. Luchtwarmteunits (of soortgelijke units) worden veelal in opvallende witte kleuren uitgevoerd. Het geluid dat deze units produceren kan als hinderlijk worden ervaren. Indien ze aan of op de woning komen moeten ze geïntegreerd (niet

zichtbaar) worden in het gebouw. Het is niet toegestaan dat deze units vanaf de weg zichtbaar zijn. In bovenliggend geval moeten ze ten alle tijde in een donkere kleur uitgevoerd worden. Daarnaast afgeschermd met een beukenhaag die dezelfde hoogte kent als de unit. Het doel is om eenheid op het erf te krijgen en overlast te voorkomen.



goede voorbeelden van zonnepanelen op schuren



fout voorbeeld van zonnepanelen op het dak

2.7. POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD SCHUURWONING

Op het erf staat de schuurwoning achter de bestaande woning;

De schuurwoning wordt omringd met een sobere inrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan. Deze voortuin vormt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel.

Zonnepanelen worden of geïntegreerd in het dak op de woning of het bijgebouw of separaat geplaatst op het erf. Bij de laatste optie altijd afgeschermd middels een gebiedseigen haag van maximaal 1,5 (m).

In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de schuren in het gebied, dit mag ook een moderne interpretatie zijn.

Alle gebouwen op de kavel vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een erf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

Het erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren.

2.8. BIJGEBOUWEN

De schuur staat nabij de woning

De schuur staat geclusterd aan het erf. De situatie volgt het erfinrichtingsplan;

Indien de schuur aan de woning wordt gebouwd dan mag deze dezelfde dak- en goothoogte hebben dan de woning, hiermee wordt de kloeke vorm van schuren sterker

Indien de schuur aan de woning wordt gebouwd dan moet deze in dezelfde gevelbekleding en dakbedekking worden uitgevoerd

Maximaal inhoud woning: 750 m³

Maximale dakhoogte 10 m

Maximale goothoogte ca. 3 m

Dakhelling: 40-60 gr.

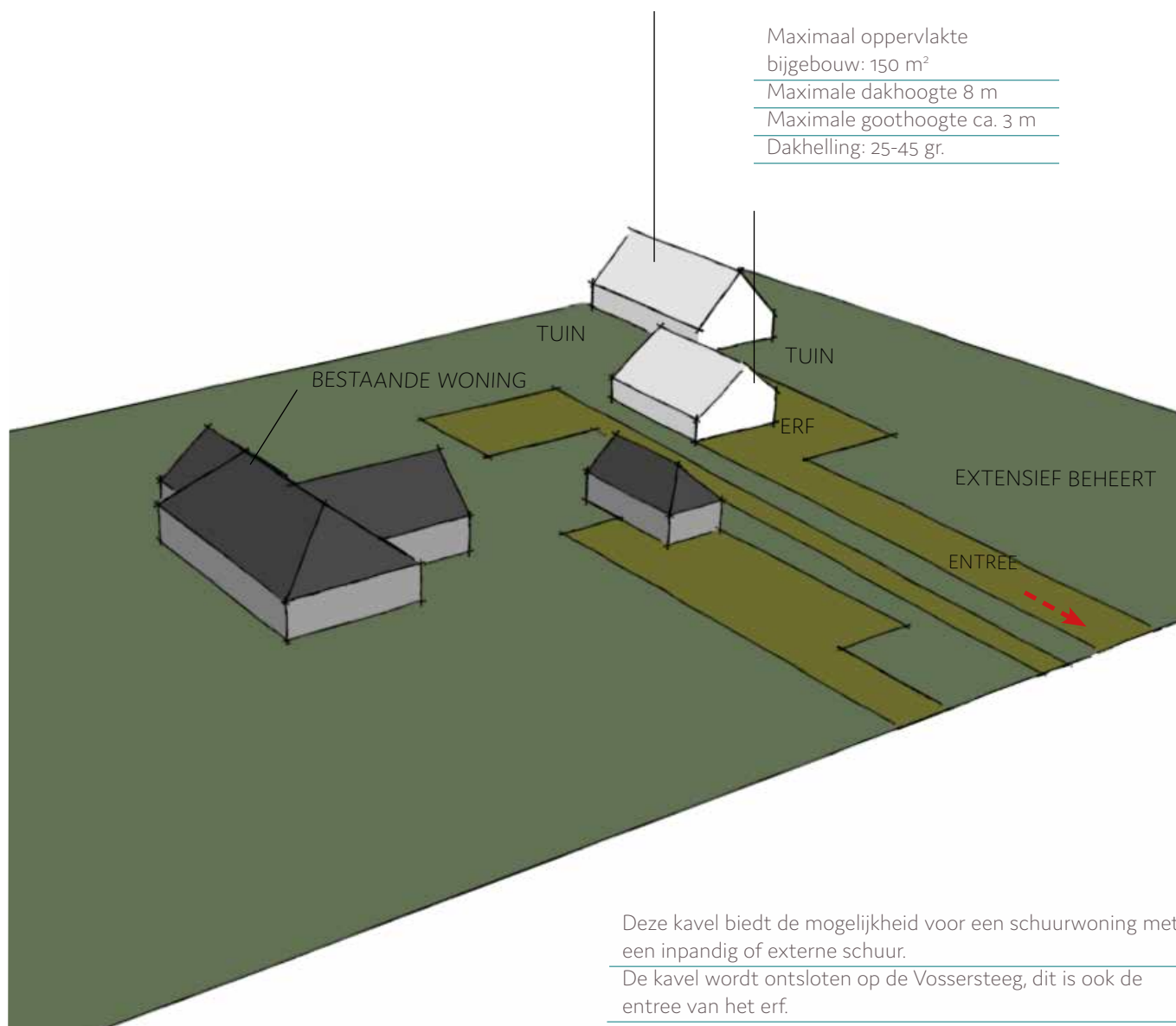
Groot volume dat onderdanig aan de landelijke woning is.

Maximaal oppervlakte bijgebouw: 150 m²

Maximale dakhoogte 8 m

Maximale goothoogte ca. 3 m

Dakhelling: 25-45 gr.









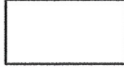
Deze kavel biedt de mogelijkheid voor een schuurwoning met een inpandig of externe schuur.

De kavel wordt ontsloten op de Vossersteeg, dit is ook de entree van het erf.

enf







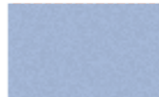

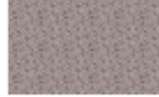





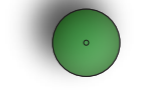



-  Bomen
-  Bestrating
-  Vaste planten /Heesters
-  Singel Bos plantsoen
-  Moestuin
-  Hagen
-  Gazon /weide

Zwarteweg 7 Dalfsen
 Inrichtingsplan erf
 Onderwerp Tekening
 Datum 15 mei 2020
 Schaal 1:250
 Ontwerp Ontwerp door
 Tekenaar P.R.
 Bestand Zwarteweg 7.dwg

Hoveniersbedrijf Reusken
 tuinvormgeving
 aanleg-onderhoud
 boomverzorging



LEGENDA

-  gras of weide
-  tuin
-  water
-  klinkerverharding
-  halfverharding
-  erfgrens
-  gesloopte bebouwing
-  bebouwing (vervaagde woning wordt in latere fase ontwikkeld)
-  strakke beuken haag oude erf
strakke liguster haag, nieuwe erf
-  ruige haag, meidoorn, hazelaar, gelderse roos en gele kornoelje
-  bestaande bomen
-  nieuwe 1e grootte bomen
-  nieuwe 2e/ 3e grootte bomen
-  parkeerplaatsen bewoners



BEELDKWALITEITSPAN
Erve Ankum, Dalfsen

Colofon

Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Kader:	Beeldkwaliteitsplan
Datum:	Heino, 08-07-2020
Status:	Definitief
Projectteam:	Maurits Teunis (architect) Kathinka Hoek (stedenbouwkundige en landschapsontwerper)

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.



| Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding
- 2 | De locatie
- 3 | Inrichtingsplan
- 4 | Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage I



Luchtfoto zomer 2018, bron: Atlas van Overijssel



1 | Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Erve Ankum. Het beeldkwaliteitsplan is de uitwerking van het inrichtingsplan zoals in het voorjaar gecommuniceerd met de buurt en beoordeeld door de gemeente.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de ruimtelijke en architectonische uitwerking van het inrichtingsplan. Het document geeft kaders waar deze belangrijk zijn voor de ruimtelijke samenhang, maar biedt daarbinnen vrijheid om de plannen uit te werken met oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambities en haalbaarheid. Bovenal heeft het document tot doel om te inspireren en mensen te enthousiasmeren voor het wonen op Erve Ankum.

Aanleiding

Huize Ankum is een karakteristiek en historisch waardevol erf. Naast de architectonische bijzondere boerderij is ook het koetshuis bewaard gebleven. Om het erf te kunnen behouden wordt het koetshuis gesplitst en gerenoveerd. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten achter op het erf beëindigen. Door daarnaast sloop vierkante meters aan te kopen is het mogelijk om achter op het erf vier woningen te realiseren en met een goede ruimtelijke inpassing de landschappelijke waarden van het erf te versterken.

Advies Oversticht

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling en heeft het Oversticht een waardering uit laten voeren voor de aanduiding van dit karakteristieke erf. Daarbij is ook gevraagd een erfschets op te stellen waarin de nieuwe woningen een passende plek krijgen. Zij hebben zich daarbij positief uitgesproken over de splitsing van het erf. Daarnaast concludeerden zij dat het erf voldoende fysieke ruimte heeft voor de ontwikkeling van nieuwe woningen onder ruimtelijke randvoorwaarden. Dit advies en de schets vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het erf.

Welstand

De gemeente Dalfsen stuurt bij elke ruimtelijke ontwikkeling aan op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van Welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Het daarbij gegeven kader is onvoldoende om sturing te geven aan het erf als een ruimtelijk en samenhangend geheel. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht Welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de Welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige Welstandsnota van toepassing. Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven wordt het beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Opzet van het beeldkwaliteitsplan

Het plan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de locatie van de ontwikkeling. Hierna volgt in hoofdstuk 3 een korte beschrijving van het inrichtingsplan. Vervolgens wordt door middel van richtlijnen en randvoorwaarden in hoofdstuk 4 de voor de locatie gewenste beeldkwaliteit toegelicht. Tot slot worden de criteria in een kort overzicht samengevat.



historische kaart circa 1890, bron: Topotijdreis

2 | De locatie

I Ligging

Erve Ankum is gelegen aan de Vossersteeg 81 in het buurtschap Ankum. Aan de zuidzijde van de Vossersteeg ligt net buiten de lintbebouwing het oude historische erf met zijn karakteristieke bebouwing. Het erf oogt vrij gesloten en verscholen doordat deze geheel is omsloten met beplanting. Naast het erf ligt aan de oostzijde de entree tot het achtererf. Deze wordt ter hoogte van de tuin aan weerszijde begeleid door eiken. Vanaf daar opent het erf zich en is deze geheel ingericht voor bedrijfsdoeleinden. Wat betekent dat het gehele terrein tot aan de bosrand met stelconplaten is verhard. Een rij loodsen schermt het erf aan de oost- en zuidzijde af van zijn omgeving. Achter de loodsen ligt een smalle sloot die gebruikt wordt voor de afwatering van het terrein.

II Historie

De Vossersteeg was in vroeger eeuwen de belangrijkste weg van Zwolle naar Hardenberg. Twee van de adellijke spijkers zijn hier nog altijd zichtbaar. Huize Ankum en aan de overzijde Huize Hofwijk. Huize Ankum wordt pas vanaf de 18e eeuw benoemd voor deze tijd heette deze Groote Hoff ten Velde. Het huidige huis stam uit 1864 en het huidige koetshuis uit 1900. Naast de bebouwing zijn er weinig landschapselementen vanuit het verleden bewaard gebleven.

Op de historische kaart van rond 1890 is de oorspronkelijke opzet van het erf mooi zichtbaar. Het erf met hoofd- en koetshuis is herkenbaar als twee rode blokken. Daarbij is het koetshuis nog een vrij kort volume waaruit valt af te leiden dat het voorhuis toen nog niet aanwezig was. Het erf wordt aan drie zijden op formele wijze omgeven met een gracht. Hierdoor ontstond een statige entree die tot aan de jaren vijftig aanwezig bleef. Daarna is deze naar alle waarschijnlijkheid gedempt. Naar het erf lag er een directe entree vanaf de Vossersteeg en een tweede vanaf de laan aan de oostzijde. Deze laan vormde een verbinding tussen de Hessenweg en de Ankummer es. De weg is als lijn nog altijd herkenbaar in het landschap. De bomen zelf zijn eind vijfti-

ger jaren gekapt. De eiken bij de oprit naar de Vossersteeg lijken kort hierna nieuw te zijn aangeplant. De siertuin die onderdeel was van het erf lag parallel aan de Vossersteeg. Duidelijk zichtbaar is de vijver en het bosje met slingerpaden die als elementen nog altijd aanwezig zijn. Van de verdere inrichting is op de oude kaarten helaas niet veel meer te herkennen. De tuin werd aan de zuidzijde omsloten met een singel, deze is in de jaren dertig gelijktijdig met de beplanting langs de rand van de es verdwenen.

III Beleid

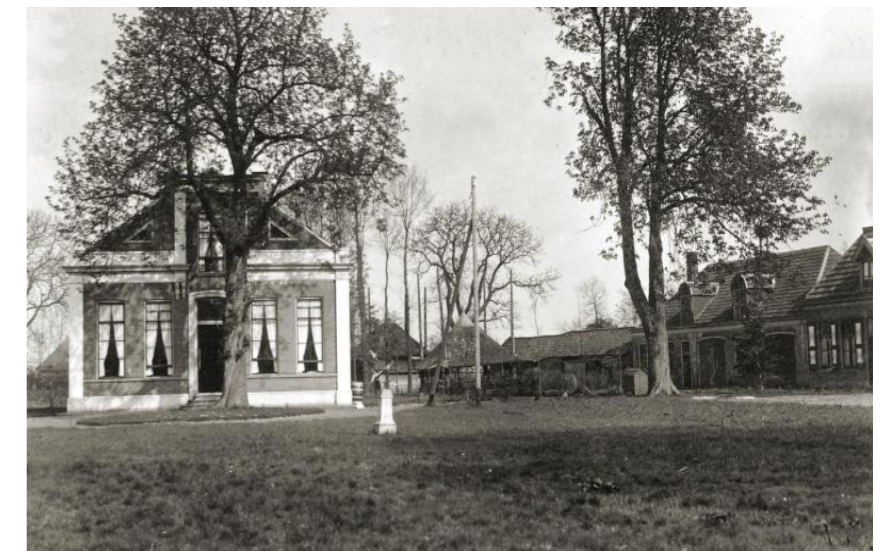
Bij de ontwikkeling van het historische erf zijn er verschillende beleidsstukken die kaders scheppen voor het mogelijk maken van de ontwikkeling. Zo is er op provinciaal niveau de "Omgevingsvisie" en de "Kwaliteitsimpuls groene omgeving" (KGO) en op gemeentelijk niveau gaat het om het "Landschapsontwikkelingsplan" (LOP) de "Structuurvisie" en "Sloop voor kansen". Deels overlappen deze documenten elkaar op andere punten vormen ze een aanvulling op elkaar. Hieronder een samenvatting van de uitgangspunten die van invloed zijn op de ontwikkeling.

Provinciaal

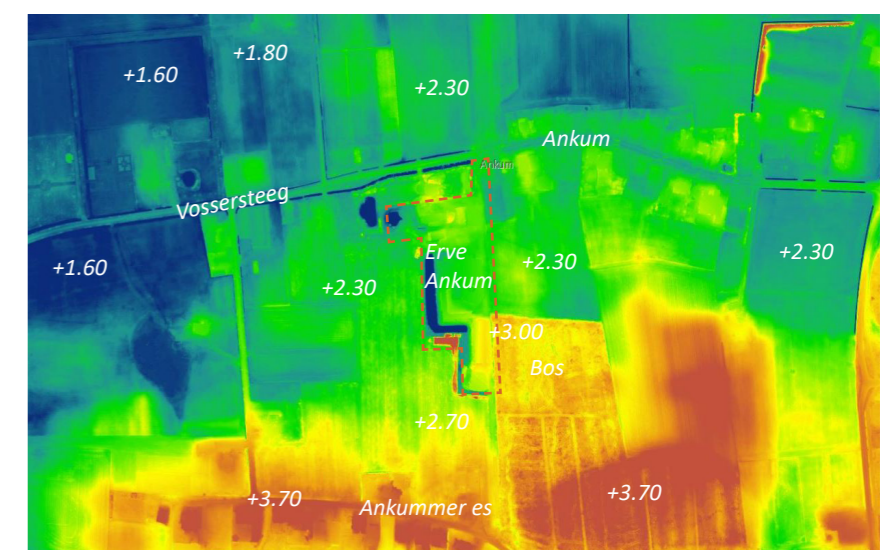
Het erf is gelegen in het essenlandschap. Ontwikkelingen in dit landschap moeten bijdragen aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem met een afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen hebben een beschermde bestemmingsregeling gericht op het behoud van de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en het reliëf. Nieuw ontwikkelingen in het landschap dragen bij aan het behoud en accentueren van de groenstructuur, routes en samenhang tussen de verschillende landschapselementen.

Uitgangspunten:

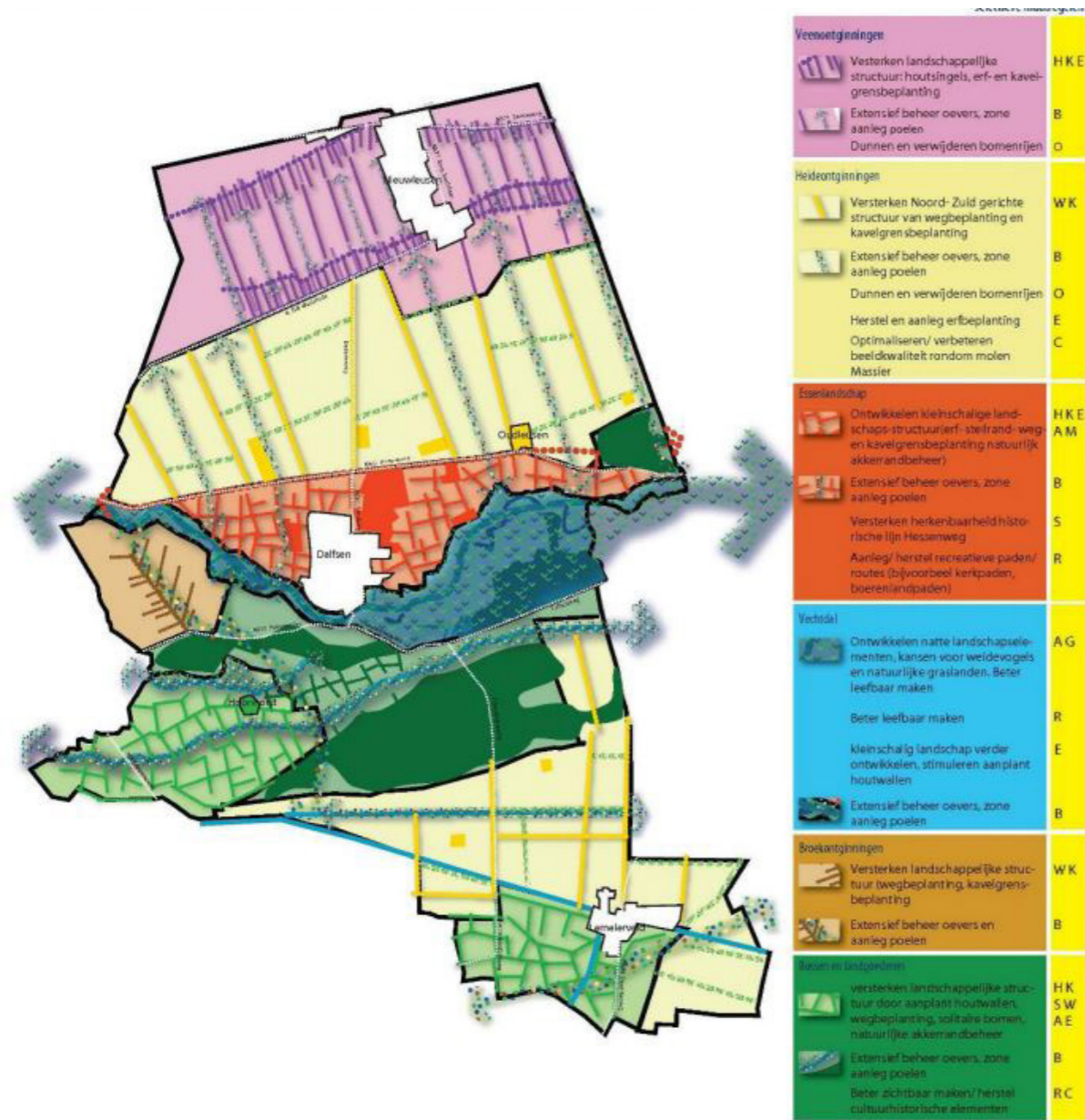
- Behouden van de karakteristieke open es;
- De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de groenstructuur en onderlinge samenhang tussen de verschillende landschapselementen.



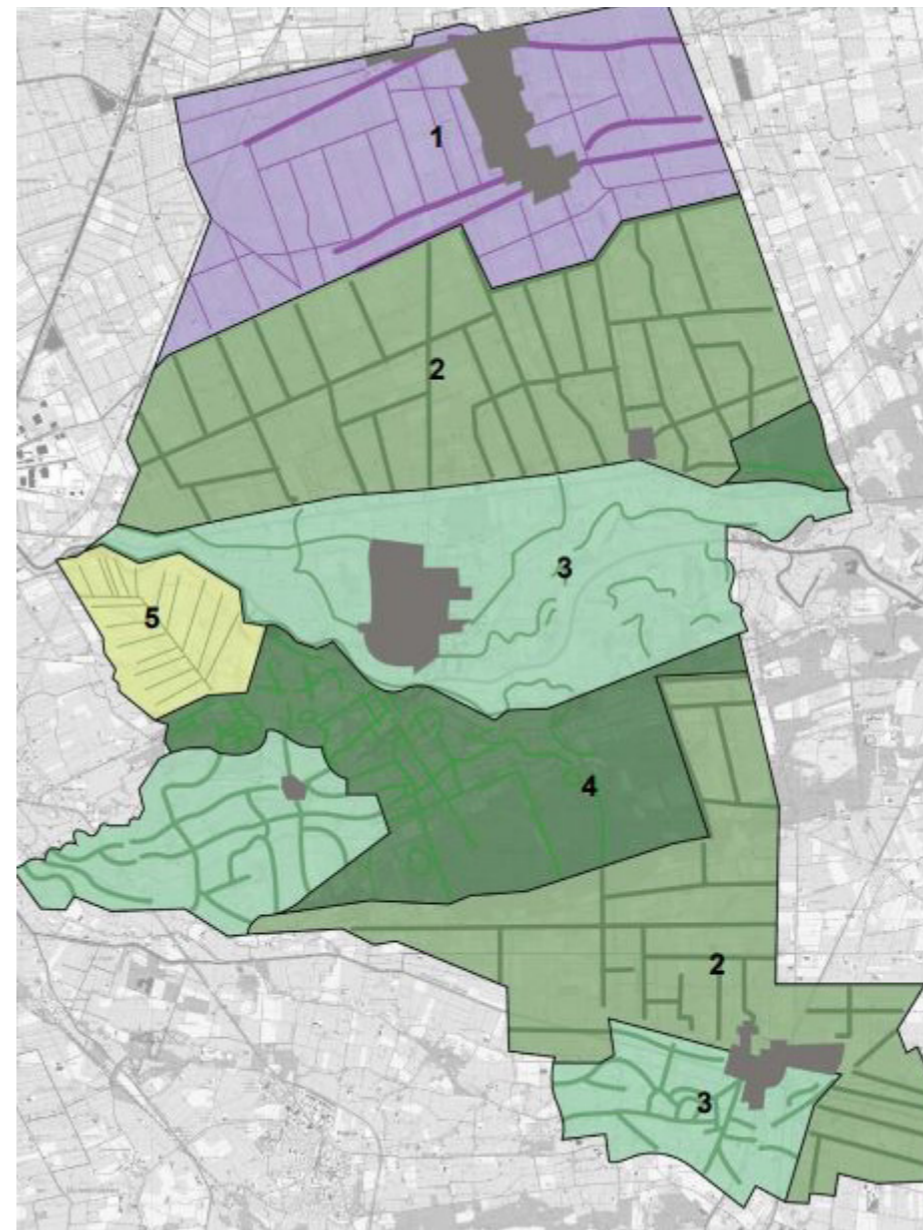
Oude foto Erve Ankum, bron: Landschap Overijssel



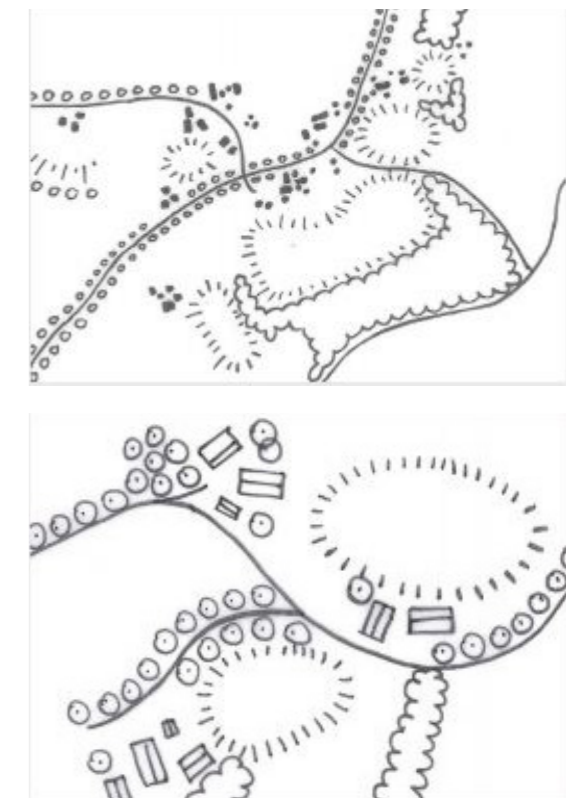
Hoogtekaart erf in omgeving, bron: AHN Nederland



Gebiedsindeling LOP, bron: Welstandsnota Dalftsen



Gebiedsindeling Welstandsnota, bron: Welstandsnota Dalftsen



karacteristiek landschap, bron: Welstandsnota Dalftsen

Gemeentelijk

Het oude essenlandschap waar Erve Ankum onderdeel van uitmaakt 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 beekdal. Deze essen ontstonden op gemeenschappelijke akkers. Doordat deze jaarlijks vruchtbaar werden gemaakt met plaggenmest ontstonden in de loop van decennia verhogingen in het landschap. Rondom de essen werden houtwallen en bosjes aangelegd voor vee en geriefhout. Juist de afwisseling tussen open en gesloten gebieden, het reliëf en de oude erven maakt dat de gemeente hier kiest voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Nieuwe functies mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur zoals rust ruimte en donkerte.

De bestaande (agrarische) bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelands economie. Om deze vitaal te houden zijn multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk. Verbreding van bestaande activiteiten wordt toegestaan net als de vestiging van niet agrarische functies, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet altijd een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging worden gedaan op de schaal van gebouwen, erfensembles en het landschap.

Uitgangspunten:

- Het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden;
- Stimuleren aanleg opgaande landschapselementen ter versterking kleinschalig landschap en ecologische structuur;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap.
- Herstellen-onderhouden van houtwallen/singels en solitaire bomen;

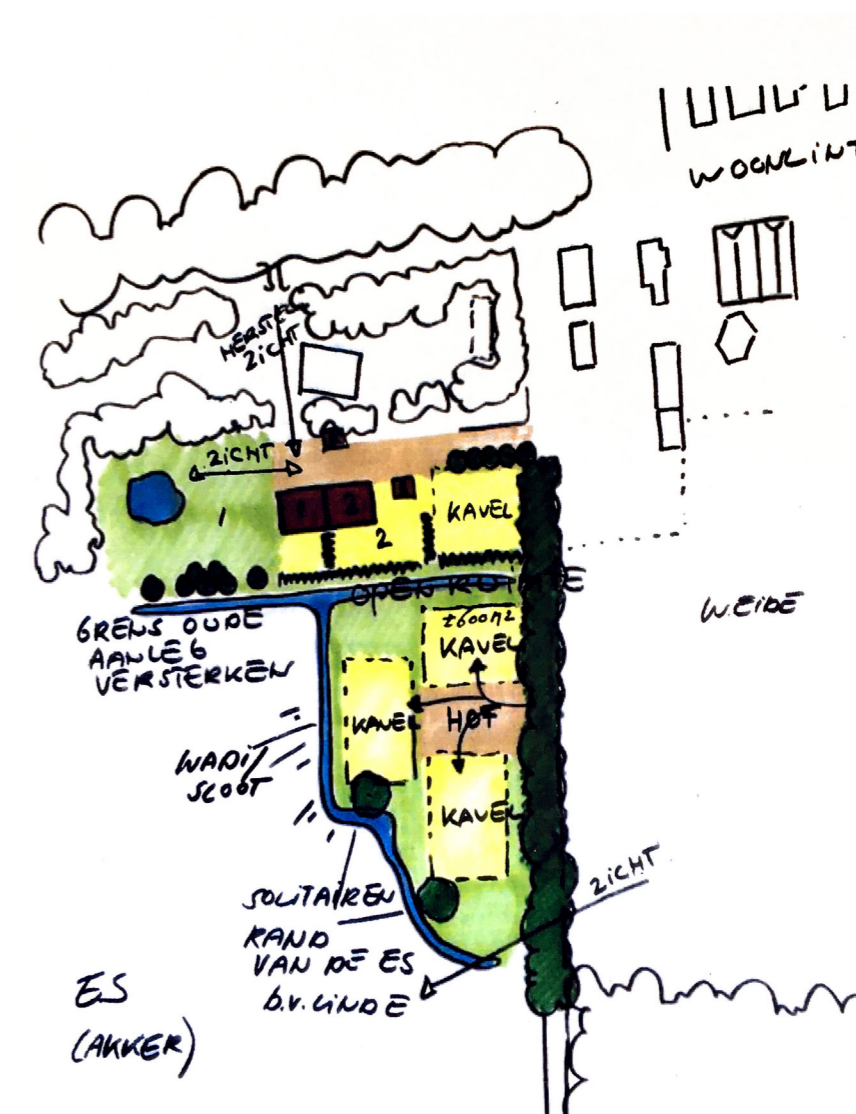
- Uitbreiden houtwallenstructuur, aanleg van bos en een samenhangende groene structuur (weg-, erf-, kavelgrensbeplanting en geriefhoutbosjes) ter versterking van landschappelijke karakteristiek;
- Functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken);
- De inrichting van het erf is sober.

Oversticht

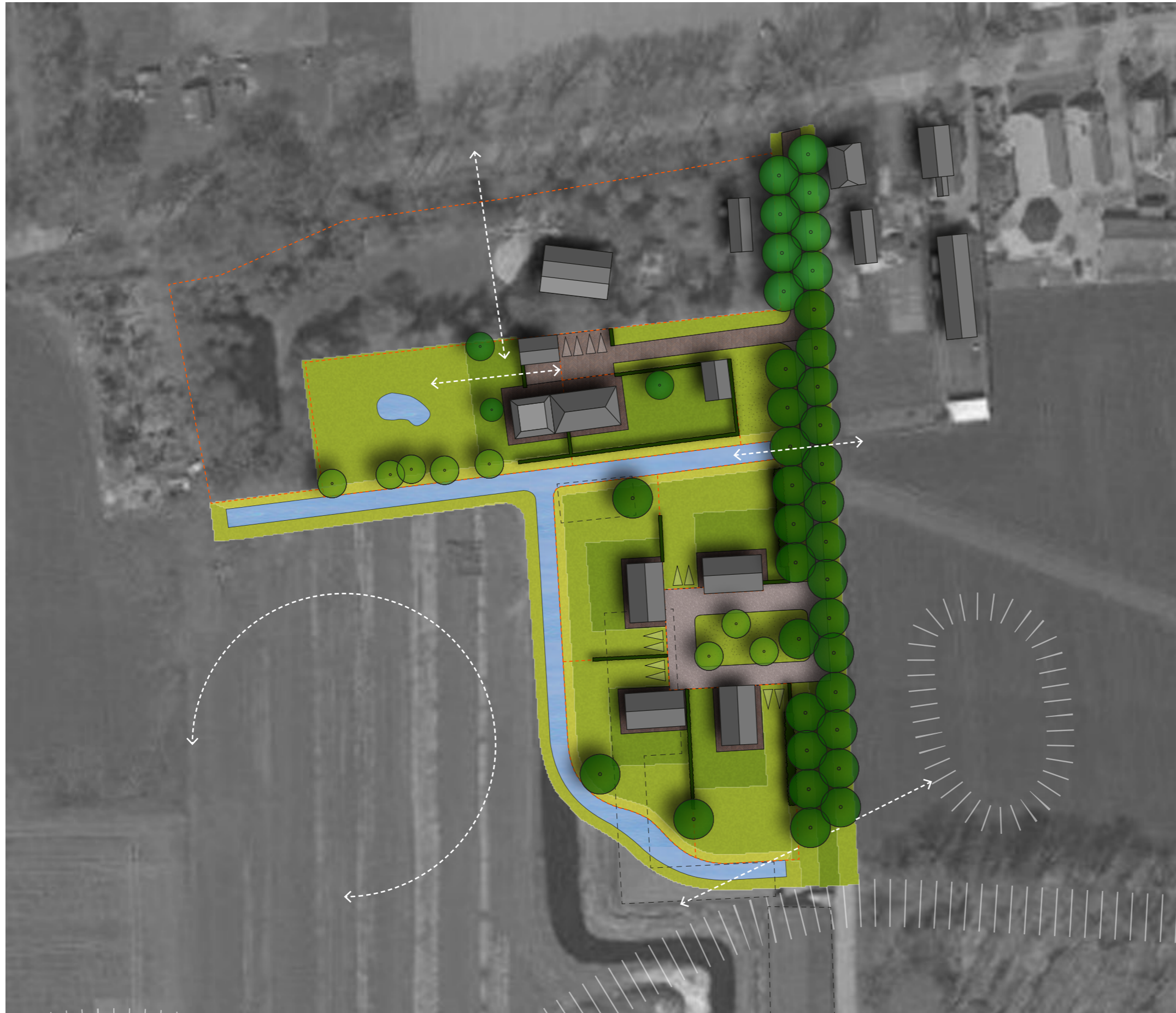
Bovengenoemde uitgangspunten zijn door de Erfconsulent vertaald in een eerste schets. Hierin wordt een positieve grondhouding uitgesproken voor het herstel van het karakteristieke erf. Tegelijkertijd wordt er een eerste voorzet gegeven hoe de vier woningen met de ruimtelijke uitgangspunten vanuit het provinciaal- en gemeentelijkbeleid kunnen landen op de plek. Deze schets vormt de basis voor de verder uitwerking van het plan.

Uitgangspunten:



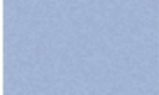
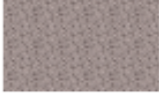








- Herstel van de laan ten zuiden van de bestaande laan met andere soorten dan eik en beuk, bijvoorbeeld niet lekkende lindes;
- Herstel van zicht op het koetshuis/boerderij;
- Verwijderen van het tuinhuis met overkapping;
- Opschonen van de aanplant aan de zuidzijde van Huize Ankum met behoud van privacy van beide erfdelen;
- Zorgvuldige renovatie en restauratie van het koetshuis/ boerderij;
- Ontwerp van een landschaps- en erfinrichting waarin de historische kenmerken worden benut om de nieuwe opgave van wonen vorm te geven;
- Streekeigen aanplant aan de rand van de es aan de zuid- en westzijde. Enkele markante bomen die de sfeer van parkaanleg versterken;
- Aanplant waarbij kenmerken van een (park)aanleg en een agrarische erfsfeer elkaar ondersteunen;
- Variatie in functionele (half) verharding en gras. Bescheiden verlichting, bij voorkeur aan de gevel. Afwisseling van erfscheidingen met gebruik van hagen en transparante erfscheidingen.



Inrichtingsschets Erfconsulent, bron: Ervenconsulentadvies 2541 DS



LEGENDA

-  gras of weide
-  tuin
-  water
-  klinkerverharding
-  halfverharding
-  erfgrens
-  gesloopte bebouwing
-  bebouwing
-  strakke beuken haag oude erf
strakke liguster haag, nieuwe erf
-  ruige haag, meidoorn, hazelaar,
gelderse roos en gele kornoelje
-  bestaande bomen
-  nieuwe 1e grootte bomen
-  nieuwe 2e/ 3e grootte bomen
-  parkeerplaatsen bewoners
- 

3 | Inrichtingsplan

In het nieuwe plan is er een duidelijke scheiding tussen het historische en nieuwe erf in sfeer en uitstraling. Het karakteristieke historische erf heeft een formele klassieke inrichting en het achterste erf een meer moderne informele uitstraling. Beide erven worden met elkaar verbonden door middel van de nieuwe bomenlaan. Die tevens de inrit vormt voor beide erven.

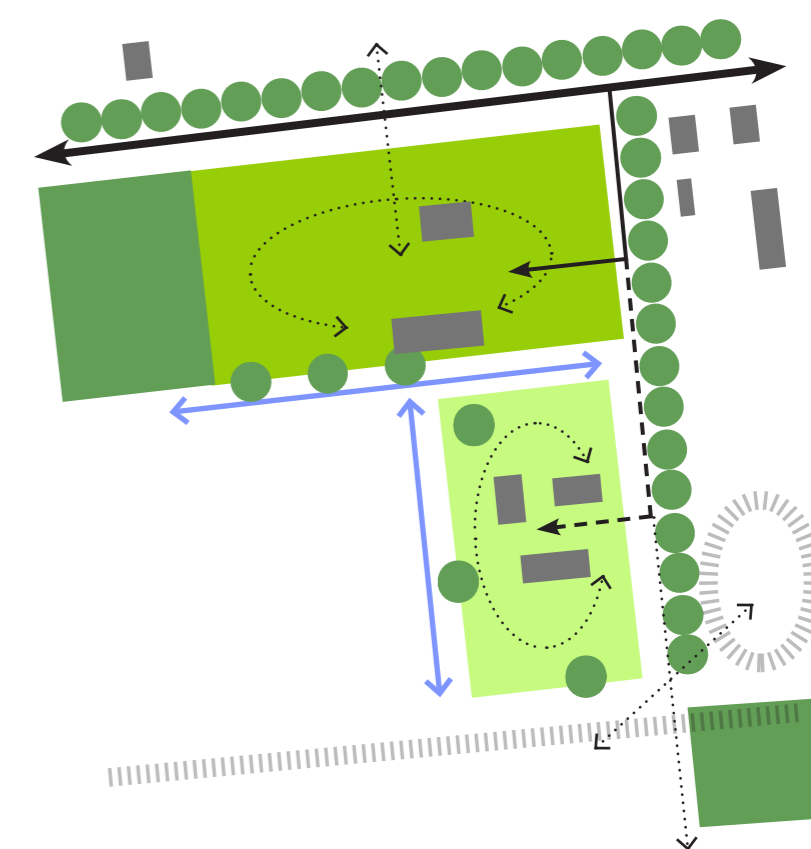
De ambitie voor het klassieke erf is om hier weer één geheel te creëren waarbij de privacy voor beide kavels behouden blijft. Vanaf de weg wordt een doorzicht gecreëerd richting de boerderij met het koetshuis zodat het totale erf vanaf de weg weer herkenbaar wordt. De grens van de oude aanleg wordt aan de zuidzijde benadrukt door het aanbrengen van een kavelsloot. Daarbij wordt ook de singel die van oorsprong langs het erf liep op een aantal plekken hersteld. De woningen zelf behouden hun historische karakter en worden gerenoveerd naar de eisen van deze tijd waarbij originele details zoveel mogelijk worden ingepast. Het erf zelf wordt uitgevoerd in bij deze sfeer passende materialen waarbij ook hier extra oog is voor detail.

Het nieuwe erf wordt ruimtelijk als een samenhangend geheel ontwikkeld in een eigentijdse stijl. Zo blijft het nieuwe erf qua massa robuust en passend in de schaal van het landschap. De uitstraling en

het kleurgebruik is soberder en landschappelijker als het hoorderf waardoor is er een duidelijk verschil in hiërarchie is. Verbinding tussen beide erven De woningen worden ontsloten met een weg in halfverharding en concentreren zich rondom een kleine boomgaard. Doordat alle woningen met één zijde aan dit gezamenlijke hof grenzen ontstaat een gemeenschappelijke ruimte met een intieme sfeer. Naar de achterzijde zijn de erven juist open en staan in contact met het landschap. Erfgrenzen rondom de woning zijn groen en bestaan uit hagen en houtwallen. Aan de zijde van het landschap wordt het erf begrensd met een sloot die tegelijkertijd als waterbuffer dient. Verspreid over de kavels staat een enkele boom die de sfeer van het erf versterken en tegelijkertijd een overgang vormen naar de open achtergelegen es.

Bij het bestaande erf wordt zo min mogelijk nieuwe bebouwing toegevoegd. Deze beperkt zich tot twee schuren ten behoeven van berging voor beide woningen. Door deze in de randen te plaatsen en te combineren met parkeren blijft het erf zo veel mogelijk open.

Het nieuwe erf bestaat uit vier kleinere volumes. Waarbij twee kleinere volumes eventueel ook kunnen worden samengevoegd tot één grote. Bergingen zijn inpandig en parkeren wordt opgelost op eigen terrein waardoor de boomgaard zoveel mogelijk groen en auto vrij blijft.












Schematische opbouw van het erf





LEGENDA

-  bestaande bebouwing
-  kavelgrens
-  minimale afstand hoofdgebouw tot erfgrans 8 meter
-  bouwvlak hoofdgebouw
-  lengte richting hoofdgebouw
-  bouwvlak bijgebouw
-  lengte richting bijgebouw
-  grens tuinzone
-  parkeren twee plaatsen op eigen terrein

4 | Beeldkwaliteitsplan

In de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen het oude en nieuwe erf. Waarbij bij het klassieke erf vooral gericht is op het behoud en versterken van het historische karakter, is het nieuwe erf gericht op een ingetogen moderner karakter dat zich voegt in het landschap.

I Oude historische erf

Bij het historische erf staat behoud van het historische karakter van het koetshuis met voorhuis centraal. Dit betekent dat er bij het splitsen van het koetshuis en boerderij tot twee wooneenheden in moet worden ingezet op behoud van karakteristieke elementen en details van het pand aan de buitenzijde. Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor historische waarden uitgevoerd.

Massa en positie

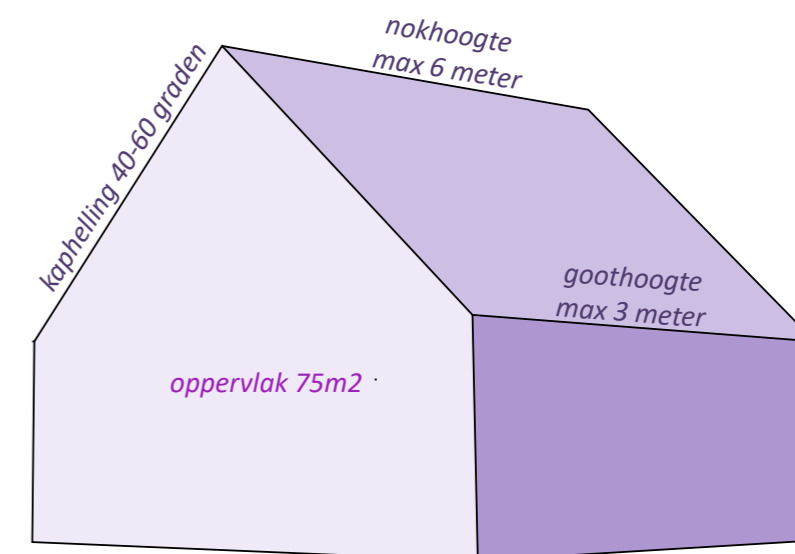
Nabij het koetshuis wordt voor beide woningen een schuur als los bijgebouw toegevoegd. De schuur neemt een ondergeschikte positie in ten opzichte van de boerderij en het koetshuis en moet daarom sober worden vormgegeven. Deze zijn zo aan de rand van het erf gepositioneerd dat zij de zichtlijnen niet belemmeren. Beide schuren mogen maximaal 75m² groot zijn. Dit is kleiner dan de standaard voor bijgebouwen in het bestemmingsplan. Er wordt hier voor afwijking gekozen zodat er voldoende lucht en ruimte in het erf aanwezig blijft.

Dakvorm en nokrichting

Het volume zelf is beperkt in hoogte waardoor deze qua grootte ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter de nokhoogte maximaal 6 meter. De dakhelling ligt tussen de 40 en 60 graden. Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw. De lengte richting van het gebouw is op plekken waar zicht of doorkijken belangrijk vastgelegd op kaart. Wanneer er op het gebouw twee richtingen aan worden gegeven is men vrij om hierin zelf richting te bepalen.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

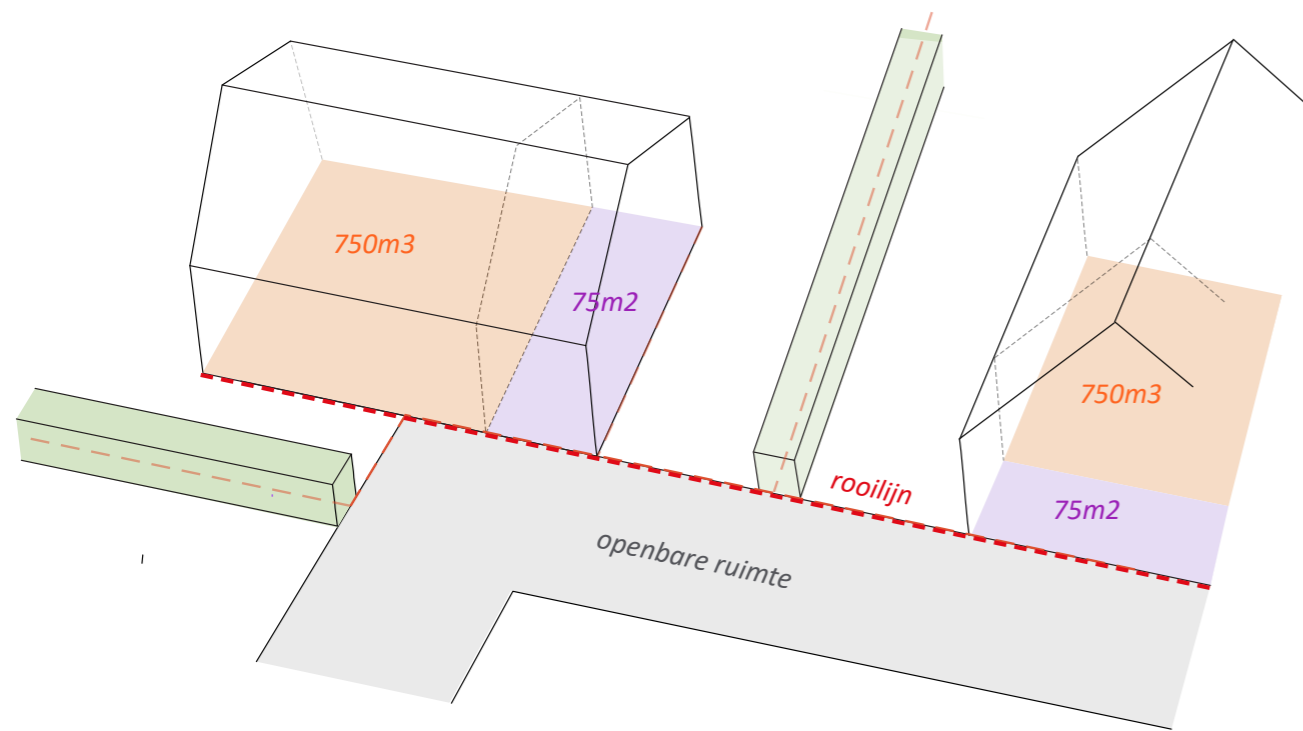
De schuren zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Dit uit zich in een sobere materialisatie in gedekte kleuren. Door te kiezen voor donkere matte kleuren vallen de schuren weg tegen de achtergrond. De schuren moeten daarom afgewerkt worden met zwarte houten planken. Daarbij is het mogelijk om een gemetselde voet aan te brengen van maximaal 60 centimeter hoog. De stenen moeten in kleur en uitstraling aansluiten bij het koetshuis. Aansluitend op traditionele materialisatie van het koetshuis wordt het dak afgedekt met een grijze keramische pan. De detailering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen. De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan.



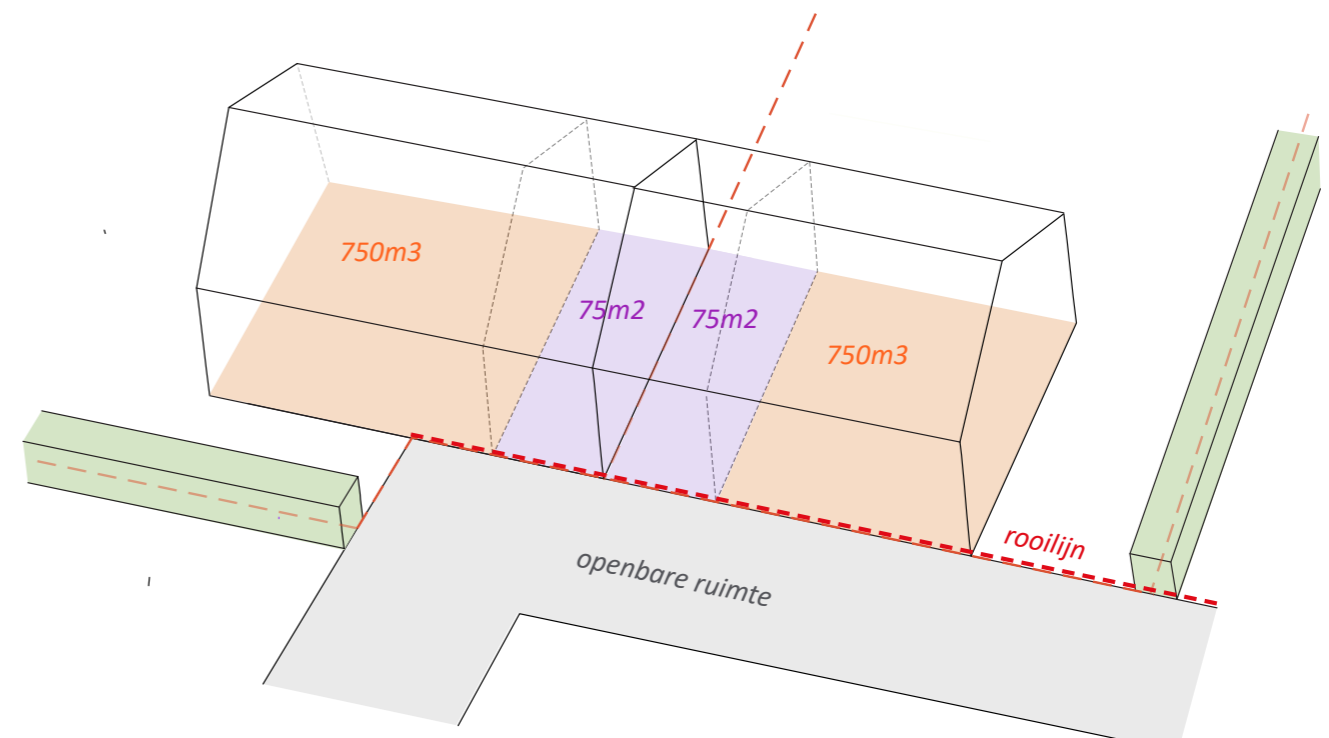
Criteria bouwhoogte en kapvorm bijgebouw 'oude historische erf'



Referentiebeeld uitstraling schuur 'oude historische erf'



Bebouwingsrichtlijnen twee losse schuurwoningen



Bebouwingsrichtlijnen twee geschakelde schuurwoningen

II Modern erf

De gebouwen op het erf vormen samen één ensemble (familie in architectuur). De schuurwoning neemt een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofd- en koetshuis en is daarom soberder vormgegeven. De opzet van het erf bestaat uit vier vrijstaande woningen. Deze variatie in nokrichting brengt afwisseling in de volumes op het erf. indien gewenst bestaat er de optie de twee meest zuidelijke volumes te schakelen waardoor er extra variatie in massa ontstaat.

Massa en positie

De schuurwoningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuurwoningen staan altijd met de roolijn van de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf. Deze gevel aan het erf is voorzien van kleinere gevel openingen en bij voorkeur ook van de entree. Daarbij is er een duidelijk contrast met de gevel aan de landschapszijde. Minimaal één zijde is open van karakter en wordt met grote ramen of glazen puien uitgevoerd.

Om de schuren een robuuste uitstraling passend bij de maat en schaal van een erf worden de woning en berging in één volume

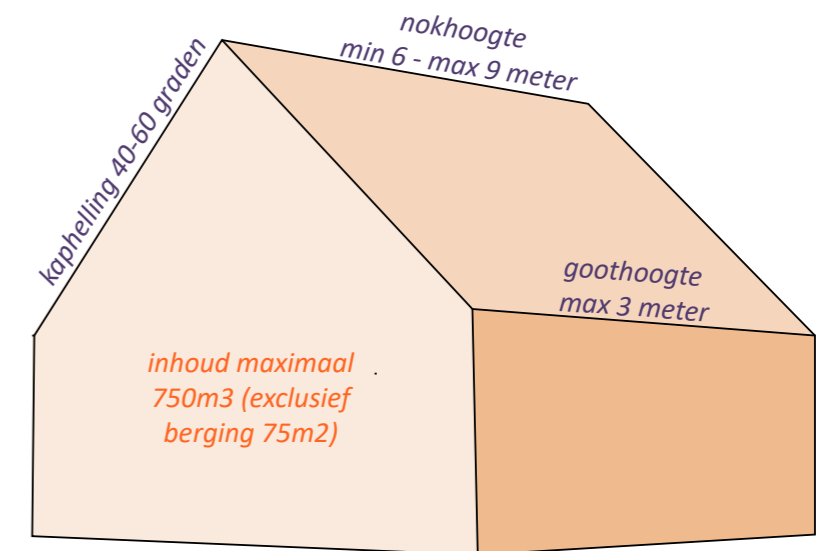
opgelost. Tegelijkertijd wordt hier verrommeling van het erf mee voorkomen. Dit betekent dat er een woning van 750m³ mag worden gebouwd met aansluitend binnen ditzelfde volume een berging van 75m². Dit is minder dan de standaard 100m² maar doordat de goot en nokhoogte vanuit het hoofdgebouw door worden gezet ontstaat hier toch een zeer ruime berging.

Dakvorm en nokrichting

De goothoogte is passend bij de traditionele schuren laag maar heeft wel een hoge kap. De goothoogte is maximaal 3 meter. De nokhoogte is minimaal 6 en maximaal 9 meter. De dakhelling ligt tussen de 40 en 60 graden. Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw. Daken kunnen worden voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten. Dakkapellen of andere uitbouwen die de kap doorkruisen zijn niet toegestaan.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling. Om rust te bewaren worden in alle gevels van de schuurwoningen.



Criteria bouwhoogte en kapvorm schuurwoning



Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details



Minimaal één zijde van het volume richting het landschap wordt met grote ramen of glazen puien uitgevoerd



Daken kunnen worden voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten



Verbijzonderingen in kapvorm, uitsnedes, in het volume zorgen voor onderscheiding ten opzichten van de omgeving



Baksteen, hout en zink vormen de basismateriaal



Eenvoudige volumes verbijzondering zit in de detaillering



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



Zonnepanelen worden fraai en evenwichtig verdeeld over het dak



Gevels die grenzen aan het erf zijn meer gesloten van uitstraling

maximaal twee soorten en kleuren baksteen en/of hout gebruikt. Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren). De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat voor de gevels uit bakstenen en/of hout. Dakbedekking met reliëf is het meest geëigend, voor de dakbedekking kan dakpannen of zink worden toegepast. De pannen zijn daarbij aansluitend op het bestaande erf een gesmoorde blauwgrijze kleur.

De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel. De kozijnen en buitendeuren worden uitgevoerd in hout.

Zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.





LEGENDA

- 
 Rijbaan 4,5 meter breed
 materiaal: halfverharding
 kleur: grijze/ gele tint

- 
 Rijbaan 4,5 meter breed
 materiaal: gebakken klinker
 patroon: keperverband
 formaat: dikformaat
 kleur: genuanceerd rood/geel/bruin

- 
 Plint/ stoepje 1,5 meter breed
 materiaal: gebakken klinker
 patroon: halfsteensverband
 formaat: dik-/ waalformaat
 kleur: genuanceerd bruin/zwart

- 
 Parkeren
 materiaal: grasklinker
 patroon: halfsteensverband
 formaat: nvt
 kleur: antraciet

III Inrichting

Het onderscheid tussen het historische voor- en het moderne achtererf wordt doorgezet in de materialisering. Het koetshuis met boerderij en bijbehorende schuren staan geclusterd rondom het gezamenlijke erf. Dit is de meer dynamische zone waar alle 'verkeersbewegingen' plaatsvinden inclusief het parkeren. Het achtererf is informeler en rustiger in uitstraling wat zich uit in een "lossere" inrichting.

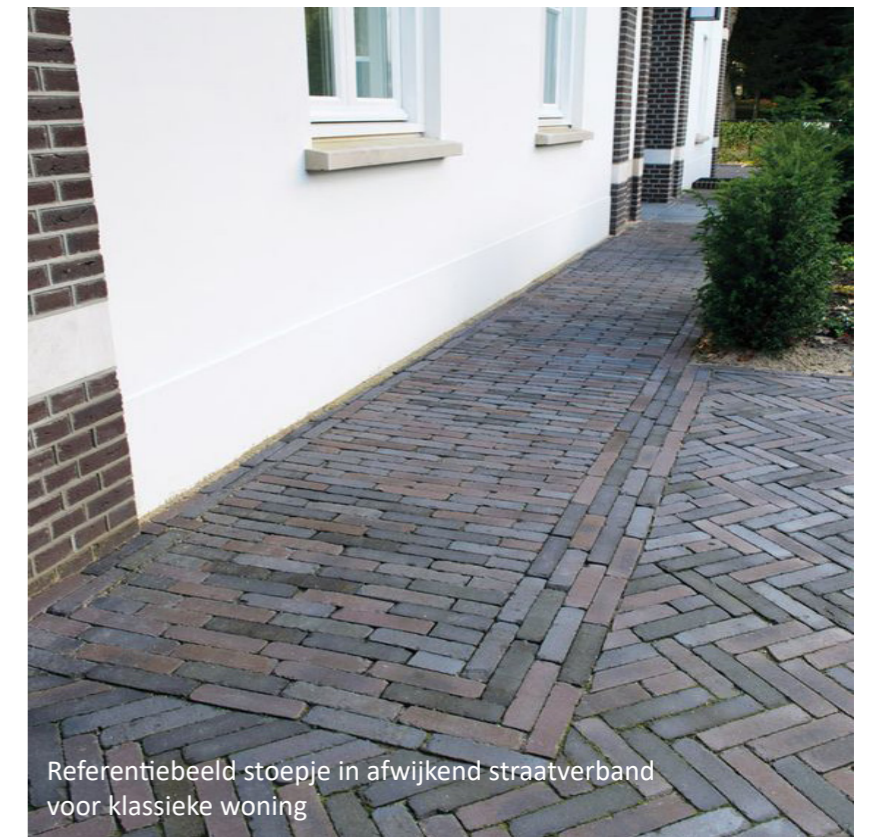
Het historische erf heeft een klassieke en luxe uitstraling. Er wordt daarbij onderscheidt gemaakt tussen de rijbaan en het stoepje voor het koetshuis. De rijbaan wordt aangelegd in een rood/ geel/ bruin genuanceerde gebakken klinker. Er wordt hierbij gekozen voor een dikformaat in keperverband zodat er een stevige bestrating komt te liggen die goed bestand is tegen het draaien van auto's en eventueel vrachtwagens.

De stoepjes voor de gevel zijn fijner van formaat en ook wat donkerder van kleur. Door hier te kiezen voor een afwijkende maat en verband ontstaat een duidelijk onderscheidt met de rest van de verharding. Het stoepje wordt aangelegd in een bruin/ zwart genuanceerde gebakken klinker. Deze wordt aangelegd in een halfsteenverband met dubbele strek langs de rijbaan waardoor deze oogt als een klassiek trottoir.

Parkeren wordt informeel geregeld. Dat betekent dat er visueel een duidelijk inham is gecreëerd voor het parkeren maar deze verder niet met aparte kleuren of afwijkende straatverbanden wordt benadrukt.

Door overgang van het achtererf is direct zichtbaar door de overgang naar een andere verharding. Van een cultureel inrichting met klinkers gaan we over naar een meer natuurlijke inrichting met halfverharding. De kleur van het materiaal is geel/grijs en refereert naar het oude zandpad. Rondom de nieuwe schuurwoning ligt een plint van klinkers waardoor de overgang van privé naar openbaar wordt benadrukt. Door deze in dezelfde kleur en materiaal uit te voeren als de stoepjes rondom het koetshuis ontstaat eenheid.

Parkeren vindt geheel plaats op eigen erf. Om de erven hierbij zo groen mogelijk te houden en te voorkomen dat een zes meter brede geheel verharde oprit ontstaat is hier gekozen voor grasklinkers. Deze zorgen ervoor dat de auto's op een stevige ondergrond staan waarbij het beeld groen is.





LEGENDA

-  bestaande bomen
-  Zilver linde (*Tilia tomentosa*)
-  Hoogstam fruitbomen
appel en peer
-  Tamme kastanje (*Castanea sativa*)
-  Gewone Walnoot (*Juglans regia*)
-  Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
-  Zachte berk (*Betula pubescens*)
-  Srakke ligusterhaag (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens')
minimaal 1 meter breed
-  Gemengde ruige haag,
30% krent (*Amelanchier lamarckii*)
20%, liguster (*Ligustrum vulgare*)
10% hondroos (*Rosa canina*)
10%, kornoelje (*Cornus mas*)
10%, vuilboom (*Rhamnus frangula*)
20% hazelaar (*Corylus avellana*)
-  Grasberm
-  Bloemrijk graslandmengsel
extensief maaien

IV Beplanting

Bij het opstellen van het beplantingsplan is er gekozen voor streekeigen beplanting. Niet alleen wordt het plan hierdoor onderdeel van zijn omgeving ook wordt er hierdoor extra bijgedragen aan de biodiversiteit.

De oorspronkelijke laan langs Erve Ankum bestond uit eiken. Vanuit het Oversticht wordt er afgeraden om deze terug te planten in verband met de overlast van de processie rups. Er is daarom gekozen voor niet lekkende zilver lindes. Deze zijn goed bestand tegen verharding en zijn daarnaast interessant voor bijen. Onder de bomen komen brede grasbermen die het statige karakter versterken.

Op het bestaande erf wordt rondom het koetshuis strakke beukenhagen aangeplant. Deze sluiten aan op het klassieke parkachtige karakter. Door te kiezen voor groene erfafscheidingen wordt daarnaast het plaatsen van schuttingen voorkomen.

De grens van het oude erf wordt langs de kavelsloot herstelt evenals de oude vijver. De beplanting bestaat uit zwarte els en berk waardoor de aanwezigheid van water wordt benadrukt.

Waar de grasberm zich richting het nieuwe erf extra verbreedt ontstaan twee kleine weides. De eerste ligt direct naast de tuin van het koetshuis en de tweede is de boomgaard op het erf. Deze worden ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel dat zorgt voor extra sierwaarde en daarnaast interessant is voor bijen en vlinders. Doordat deze slechts twee keer per jaar hoeft te worden gemaaid wordt tegelijkertijd bespaard op onderhoud.

De erven die grenzen aan de hoofdlaan hebben aan deze zijde een ruige haag. Deze is hoger en breder dan de strakke beukenhaag en zorgt daarmee voor extra privacy op de kavel. Daarbij wordt gekozen voor een menging van inheemse beplanting die in elk seizoen zorgt voor een ander beeld. Met bloei in het voorjaar, bessen in de zomer en het najaar en nog een beetje groen in de winter.

Centraal op het nieuwe erf ligt de boomgaard. Deze bestaat uit hoogstam fruitbomen waarbij kan worden gekozen voor appels en peren.

Tussen de kavels zijn de hagen strakker en bestaan uit strakke ligusterhagen. Hierbij wordt duidelijk onderscheid gemaakt met

het oude erf. Door voor liguster te kiezen ontstaat ook in de winter een (deels) groen beeld. Daarnaast is de bloei van deze struik interessant voor bijen. De strakke hagen staan direct rondom de woning waardoor er privacy wordt gecreëerd ten opzichten van de burens. Door de tuinen richting de kavelsloot open te houden blijft er contact met het landschap en wordt de openheid van de rand van de es behouden.

Deze openheid wordt daarnaast nog extra benadrukt door de drie grote solitaire bomen op de kavels. Het gaat daarbij om twee walnoten en één tamme kastanje. Deze staan zo gesitueerd dat ze gunstig staan voor de bezonning in de tuin.

REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



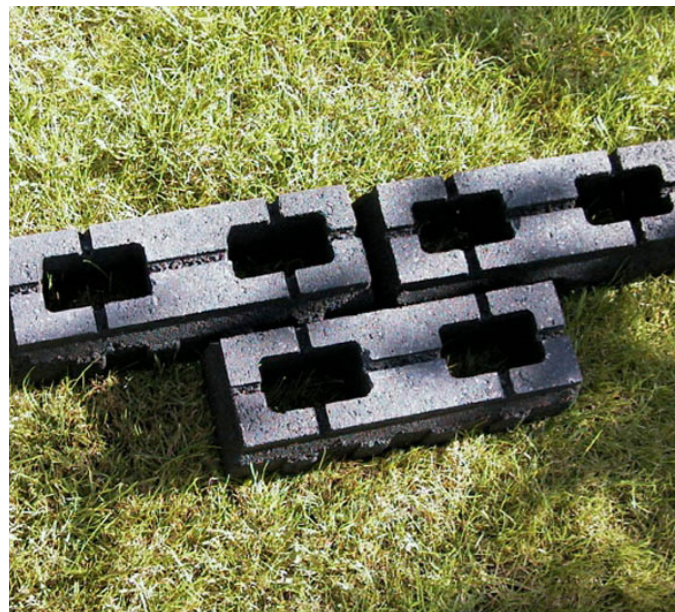
Bloemrijk graslandmengsel in weidje en boomgaard



Strakke beukenhaag langs kavel koetshuis en tussen de kavels op het achtererf



Hoogstam boomgaard centraal op achtererf



Hoogwaardige grasbetonkeien op de parkeerplaatsen bij woningen op het achtererf



Genuanceerde zwart/bruine gebakken klinker voor stoepjes



Halfverhard pad geel/grijs van 4,5 meter breed als ontsluiting van het achtererf



Solitaire tamme kastanje



Herstel van de oude laan



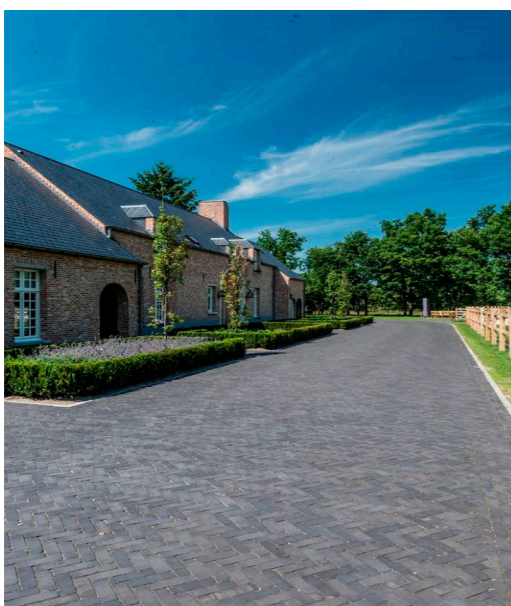
Sloot als kavelgrens richting de es



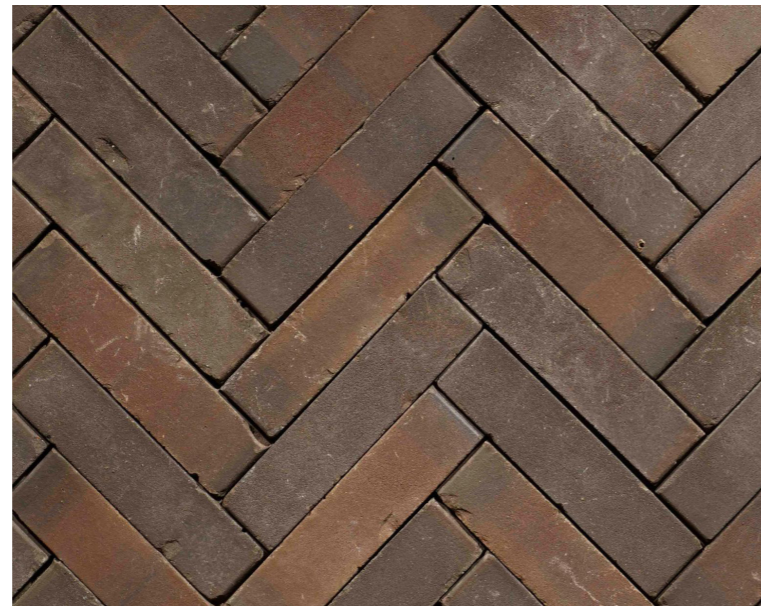
Ruige haag bestaande uit meidoorn, hazelaar, wilde liguster, hondsroos, kornoelje en vuilboom als erfgrans tussen de kavels en de laan



Berken en elzen langs slootkavel historische erf



Informeel inrichting erf zonder apart aangegeven parkeerplaatsen



Genuanceerde rood/ bruin/ gele gebakken klinker voor rijbaan



Solitaire Walnoot



Herstel oude vijver

Toetsingscriteria Historische voorerf

Bouwvolume

- Bij het splitsen van het koetshuis en boerderij tot twee wooneenheden moet worden ingezet op behoud van karakteristieke elementen en details van het pand aan de buitenzijde;
- Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor historische waarden uitgevoerd.

Massa en positie

- Voor beide woningen mag een schuur als los bijgebouw worden toegevoegd;
- De schuren zijn aan de rand van het erf gepositioneerd zodat zij de zichtlijnen niet belemmeren;
- Beide schuren mogen maximaal 75m² groot zijn.

Dakvorm en nokrichting

- Het volume van de bijgebouwen is beperkt in hoogte;
- De goothoogte is maximaal 3 meter de nokhoogte maximaal 6 meter;
- De dakhelling ligt tussen de 40 en 60 graden;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- De lengte richting van het gebouw is op plekken waar zicht of doorkijken belangrijk vastgelegd op kaart (zie bladzijde 12). Wanneer er op het gebouw twee richtingen aan worden gegeven is men vrij om hierin zelf richting te bepalen.

Uitstraling & materialisering

- De schuren zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen;
- De materialisatie is sobere en in gedekte kleuren;
- De schuren moeten worden afgewerkt met zwarte houten planken;
- Een gemetselde voet van maximaal 60 centimeter hoog is mogelijk. De stenen moeten in kleur en uitstraling aansluiten bij het koetshuis;
- Het dak moet afgedekt worden met een gesmoorde blauw- grijze of antraciete kleur keramische pan;
- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen;

- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Toetsingscriteria Modern achtererf*Bouwwolume*

- De gebouwen op het erf vormen samen één ensemble (familie in architectuur);
- De schuurwoning neemt een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofd- en koetshuis en moet daarom soberder worden vormgegeven;
- Indien gewenst bestaat er de optie de twee meest zuidelijke volumes te schakelen waardoor er extra variatie in massa ontstaat.

Massa en positie

- De schuurwoningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel;
- De schuurwoningen staan altijd met de roolijn van de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf;
- Deze gevel aan het erf is voorzien van kleinere gevel openingen en bij voorkeur ook van de entree. Daarbij is er een duidelijk contrast met de gevel aan de landschapszijde. Minimaal één zijde is open van karakter en wordt met grote ramen of glazen puien uitgevoerd.
- De woning en berging moeten in één volume worden opgelost;
- De woning is maximaal 750m³;
- De berging heeft een oppervlak van maximaal 75m².

Dakvorm en nokrichting

- De goothoogte is maximaal 3 meter en de nokhoogte is minimaal 6 en maximaal 9 meter;
- De dakhelling ligt tussen de 40 en 60 graden;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Daken kunnen worden voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Dakkapellen of andere uitbouwen die de kap doorkruisen zijn niet toegestaan.

Uitstraling & materialisering

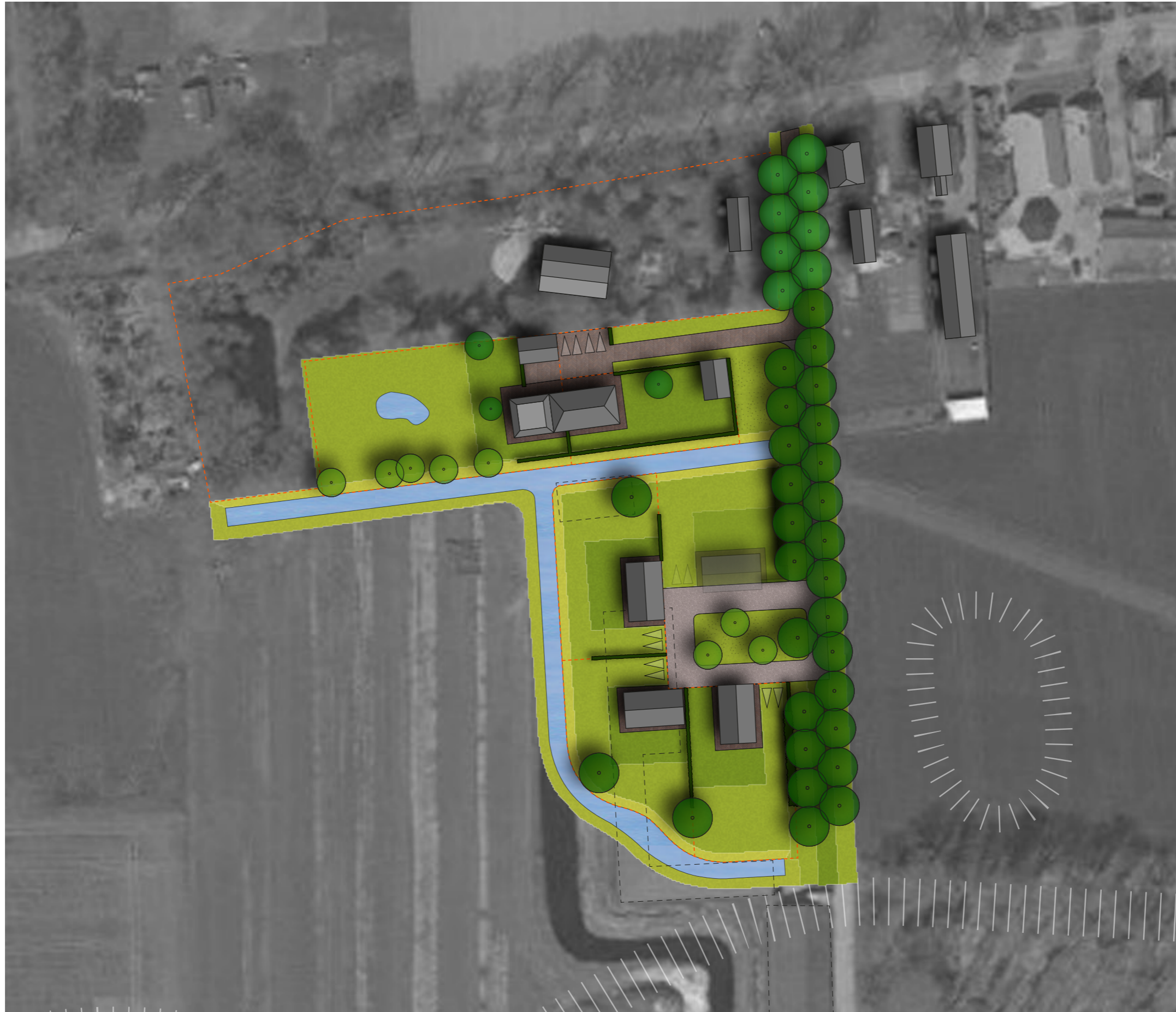
- Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar

ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn;

- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- Om rust te bewaren mogen in alle gevels van de schuurwoningen maximaal twee soorten en kleuren baksteen en/of hout worden gebruikt;
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren);
- De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving;
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat voor de gevels uit bakstenen en/of hout;
- Dakbedekking met reliëf is het meest geëigend, voor de dakbedekking kan dakpannen of zink worden toegepast. De pannen hebben daarbij aansluitend op het bestaande erf een gesmoorde blauw- grijze of antraciete kleur;
- De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel;
- De kozijnen en buitendeuren worden uitgevoerd in hout.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.



Bijlage

Voor het 7e verzamelplan voor het buitengebied van Dalfsen kunnen maximaal 3 kavels worden gerealiseerd. De vierde meest noord westelijke kavel is daarbij een optionele locatie. Mocht er in de toekomst binnen de gemeente spraken zijn van de verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen dan kan er van deze kavel gebruik gemaakt worden. Om tot een kloppend eindbeeld te komen is deze wel alvast meegenomen in dit Beeldkwaliteitsplan



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur (141 m2)
3. Nieuwe paardrijbak
4. Nieuw te realiseren schuur (142 m2)
5. Te slopen stal
6. Aanplant hoogstamfruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks met min. onderlinge afstand van 7 (m)
Eindbeeld is een boomgaard
7. Aanplant hakhoutsingels bestaande uit:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 20 %
Betula pendula - Ruwe Berk 20%
Prunus spinosa - Sleedoorn 25%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%
Rosa rubiginosa - Wile roos 10%

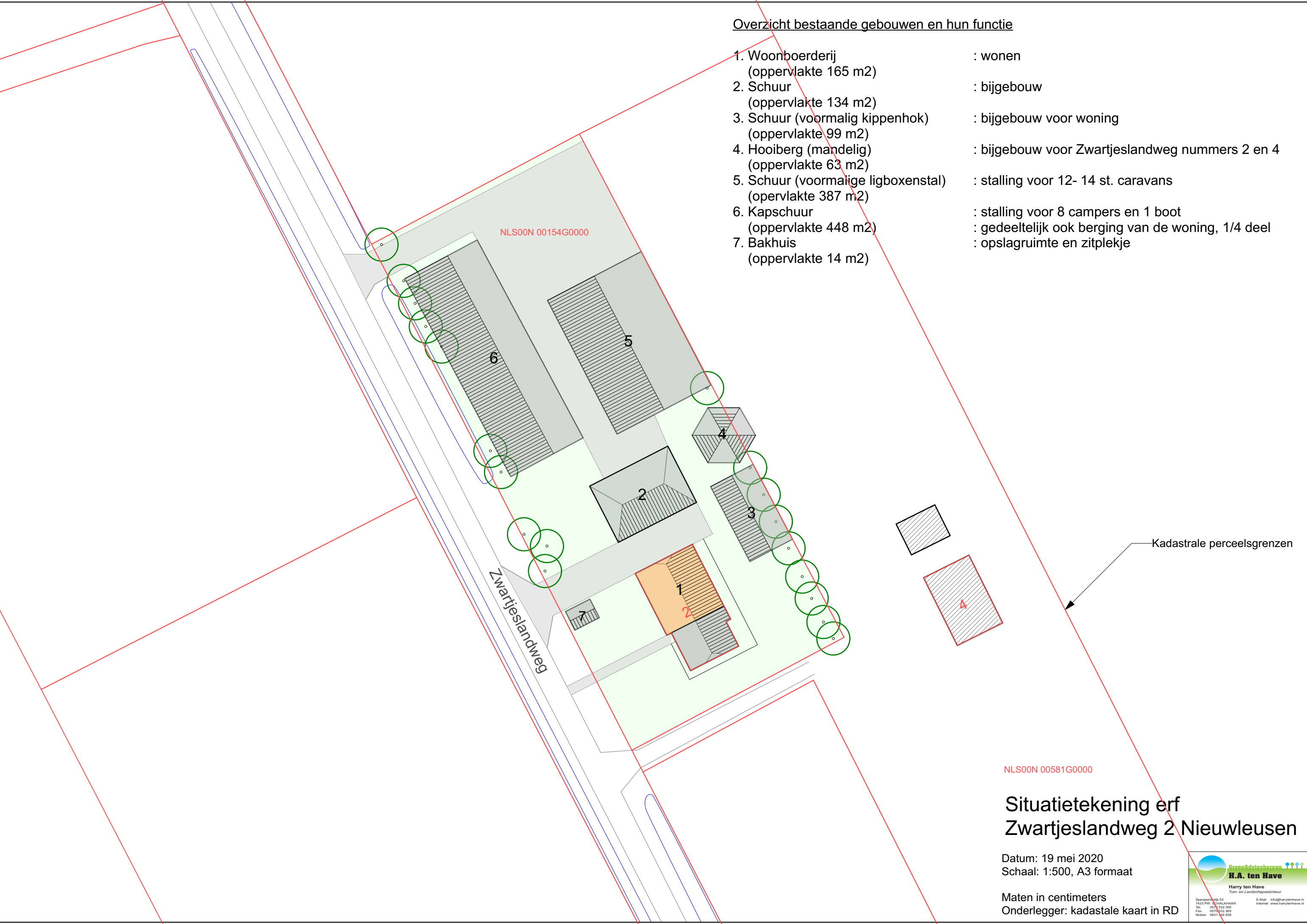
Aanplant in groepen van 5.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Roos deze aanplanten in maat 40-60 langs randen. Beheren als hakhout met als eindbeeld een enkele overstaander (Berk/Els) met een struikenlaag. De singel kan onderbroken worden maar dit gat kan nooit groter zijn dan 10 (m).
8. Aanplant wilde gemengde haag bestaande uit:
Crateagus monogyna - Eénstijlige Meidoorn 25%
Ligustrum vulgare - Wilde Liguster 25%
Viburnum opulus - Geldersche Roos 20%
Acer campestre - Veldesdoorn 30%
Aanplantmaat 60-80
Aanplanten op onderlinge afstand van 0,5 (m) in drie rijen van onderlinge afstand 1(m)
Beheren als een wilde haag - ieder jaar 1/3 afzetten

bomen aanplanten met twee boompalen en een gietring
beplanting ten alle tijde beschermen tegen vraat of verdichting van de bodem



Overzicht bestaande gebouwen en hun functie

- | | |
|--|---|
| 1. Woonboerderij
(oppervlakte 165 m ²) | : wonen |
| 2. Schuur
(oppervlakte 134 m ²) | : bijgebouw |
| 3. Schuur (voormalig kippenhok)
(oppervlakte 99 m ²) | : bijgebouw voor woning |
| 4. Hooiberg (mandelig)
(oppervlakte 63 m ²) | : bijgebouw voor Zwartjeslandweg nummers 2 en 4 |
| 5. Schuur (voormalige ligboxenstal)
(oppervlakte 387 m ²) | : stalling voor 12- 14 st. caravans |
| 6. Kapschuur
(oppervlakte 448 m ²) | : stalling voor 8 campers en 1 boot
: gedeeltelijk ook berging van de woning, 1/4 deel |
| 7. Bakhuis
(oppervlakte 14 m ²) | : opslagruimte en zitplekje |



Kadastrale perceelsgrenzen

NLS00N 00581G0000

Situatietekening erf Zwartjeslandweg 2 Nieuwleusen

Datum: 19 mei 2020
Schaal: 1:500, A3 formaat

Maten in centimeters
Onderlegger: kadastrale kaart in RD

H.A. ten Have
GroenAdviesbureau
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALDHAAR
Tel. 0576 532 000
Fax 0576 532 466
Mobiel 0651 341 028

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande schuur
- 3. Bestaande beuk
- 4. Bestaande inrit
- 5. Bestaande zomereik
- 6. Bestaande zomereiken met onderbeplanting van:
 - zwarte els
 - vlierbes
 - sleedoorn
 - hazelaar
 - meidoorn
- 7. Opgaande beplanting zonder boomvormers.
 - zwarte els
 - vlierbes
 - sleedoorn
 - hazelaar
 - meidoorn



Project	1702
bestand	1702-eip-lvwx
datum	7 feb 2019
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0



Legenda

1. Nieuw te realiseren woning
2. Nieuw bijgebouw
3. Aanplant hoogstamfruitbomen
Aanplantmaat 10-12
4. Bestaande kers
5. Centraal erf om te keren/parkeren
6. Nieuw aan te planten Winterlinde
Tilia cordata maat 14-16
Eindbeeld: solitaire boom
7. Toegangsweg



project	1697
bestand	1697-eip-1.vwx
datum	2 okt. 2019
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN MIDDELDIK 51 NIEUWLEUSEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Bestaande coniferen haag vervangen door:
Haagbeuk, *Carpinus betulus*
Aanplantmaat 60-80 5 st/m1
55 meter - 275 stuks
Eindbeeld een geschoren haag van max. 2 meter hoog
2. Nieuw aan te planten Winterlinde
Tilia cordata maat 14-16
Eindbeeld: solitaire boom



project 1697
bestand 1697-eip-1.vwx

datum 126 okt. 2019
door herbert

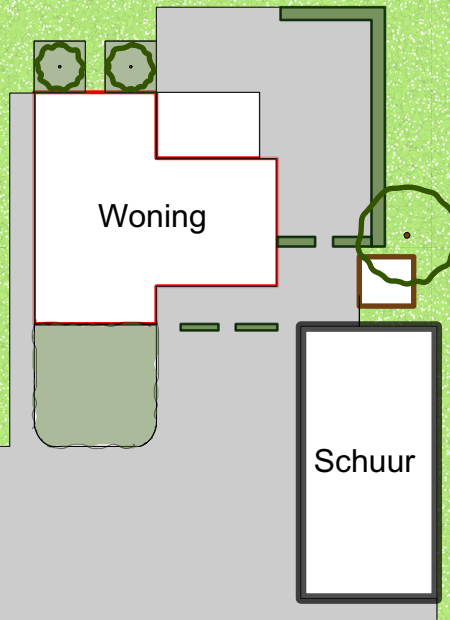
formaat a3
schaal 1 : 1000

tekeningno 1 (3)
versie 1.0

LANDSCHAPSMATRGELEN MIDDELDIK 51 MEUWLEUSEN

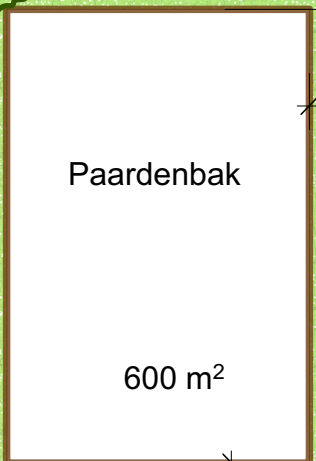
dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien

www.erfontwikkelaar.nl telf: 06 24 88 38 28



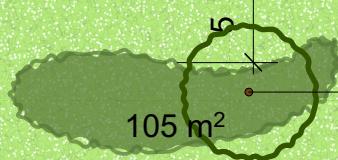
Woning

Schoor



Paardenbak

600 m²



105 m²

Inheemse soorten voor bosplantsoen:

- Amelanchier lamarckii (krentenboom)
- Cornus mas (gele kornoelje)
- Cornus sanguinea (rode kornoelje)
- Corylus avellana (gewone hazelaar)
- Euonymus europaeus (kardinaalsmuts)
- Prunus domestica insititia (wilde pruim)

Juglans regia (walnoot)

Huidige bosplantsoen verbreden tot 2,5 m met inheemse soorten.

Einde huidige bosplantsoen

Nieuw bosplantsoen 106 m² (incl verbreding van de strook)

Castanea sativa (tamme kastanje)

Tilia platyphyllos (zomerlinde)

30

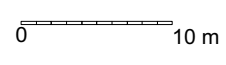
20

10

5

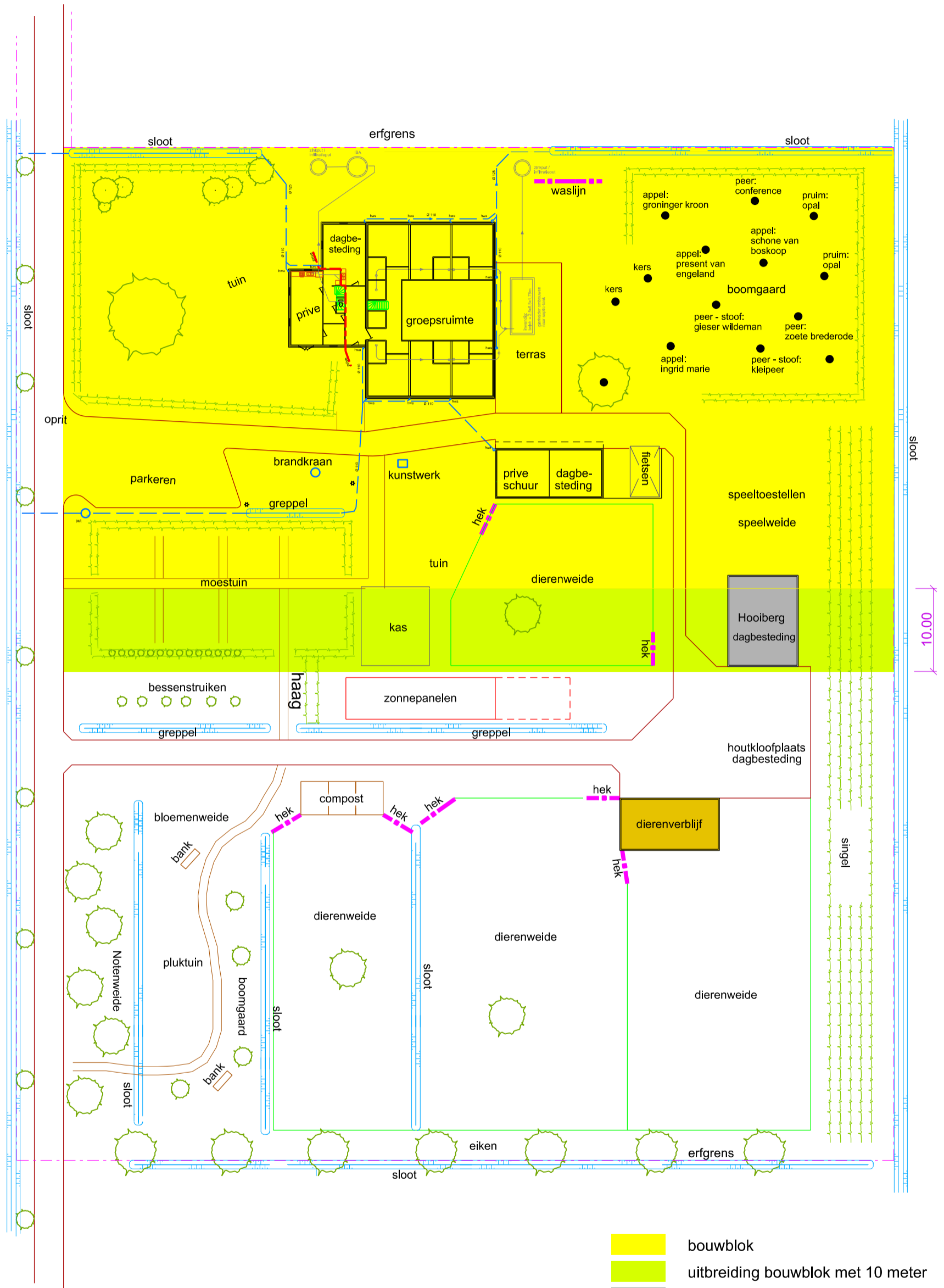
2,5

10



Brouwersweg

 <p>Hoveniersbedrijf Horstman Tuinontwerp - aanleg, onderhoud en sierbestrating</p>	Opdrachtgever Brouwersweg 1,1A te Dalfsen		
	Tekening titel Erfinrichtingsplan		
	Tekening nummer 2	Getekend door	Datum 17-1-2020
	Bestandsnaam Erfinrichtingsplan Dalfsen	Schaal 1:500	



- bouwblok
- uitbreiding bouwblok met 10 meter
- hooiberg - dagbesteding
- dierenverblijf

Knabendijk 1, nieuwe situatie



VOF Thuis

datum: april 2019, schaal 1:500, A3 formaat

Legenda

1. Bestaande woning met bijgebouwen
2. Nieuw bijgebouw
3. Te slopen varkensstallen
4. Compensatiewoning met apart bijgebouw
5. Compensatiewoning met inpandig bijgebouw,
6. Overstaanders behouden en deels voorzien van streekeigen onderbeplanting
7. Nieuw aan te planten houtsingel
8. Zilverlinde
9. Hoogstamfruitbomen
10. Beukenhaag
11. Walnoot
12. Zomereik
13. Waterretentie
14. Weiland
15. Gekloofde eigen houten palen
16. Bestaande bomen
17. Ruwe berk
18. Natuurvriendelijke oever van extensief gras. (geen beplanting of cultuurlijke voorzieningen)
19. Esdoornhaag



project 1519
 bestand 1519-eip-1vwx
 datum 29 jan. 2021
 door herbert
 formaat a3
 schaal 1:500
 tekeningno 1 (3)
 versie 1.0

Erfinrichtingsplan Landweg 3 Lemelerveld
 www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



Legenda

- 3. Te slopen varkensstallen
- 6. Overstaanders behouden deels voorzien van volgende onderbeplanting;
 - 15% *Alnus glutinosa* - Zwarte Els
 - 15% *Prunus avium* - Zoete kers
 - 20% *Crataegus monogyna* - Eenstijlige meidoorn
 - 10% *Ilex aquifolium* - Hulst
 - 25% *Sorbus aucuparia* - Lijsterbes
 - 10% *Quercus robur* - Zomereik
 - 80-100 bosplantsoen
- 7. Aan te planten houtsingel zelfde samenstelling als punt 6.
- 8. Nieuw aan te planten zilverlinde '*Tilia tomentosa*' 16-18 (4x)
- 9. Hoogstamfruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* 10-12 (15x)
- 10. Nieuw aan te planten beukenhaag '*Fagus sylvatica*' 60-80
- 11. Nieuw aan te planten walnoot '*Juglans regia*' 14-16 (1x)
- 12. Nieuw aan te planten zomereiken '*Quercus robur*' 12-14 (4x)
- 13. Waterretentie
- 15. Gekloofde eigen houten palen
- 16. Bestaande bomen behouden
- 17. Nieuw aan te planten ruwe berk '*Betula pendula*' 14-16 (2x)
- 19. Nieuw aan te planten esdoornhaag *Acer campestre* 60-80



project 1519
 bestand 1519-eip-1vwx
 datum 29 jan. 2021
 door herbert
 formaat a3
 schaal 1:500
 tekeningno 1 (3)
 versie 1.0

Landschapsmaatregleer Landweg 3 Lemelerveld
 www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!