



# Noordrand Nieuwe Landen beeldkwaliteitplan

*inclusief erfinrichting rood voor rood locatie*





# Noordrand Nieuwe Landen

## beeldkwaliteitplan

*inclusief erfinrichting rood voor rood locatie*

### COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitplan en erfinrichting rood voor rood locatie 'Noordrand Nieuwe Landen'
Opdrachtgever	Gemeente Dalfsen
Projectwethouder	Klaas Agricola
Ambtelijke projectleider	Wietze van der Ploeg
Opdrachtnemer	Archetex, Architecten en Ingenieursbureau Kroonplein 4a, Lemelerveld 0572 - 370 544 www.archetex.nl
	Projectleden: Cynthia van den Brom, <i>architect</i> Lisanne Gerritzen, <i>landschapsontwerper</i>
Datum	9 april 2013









# Inhoudsopgave

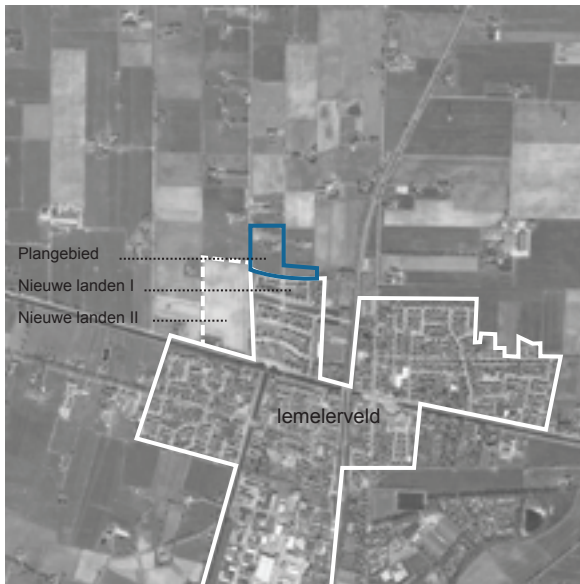
- 1     Introductie
- 2     Visie en erfinrichtingsplan
- 3     Welstandscriteria landschap
  - 3.1 Beeldkwaliteit landschapsniveau
  - 3.2 Beeldkwaliteit erfniveau
- 4     Welstandscriteria bebouwing
  - 4.1 Beeldkwaliteit hoofdgebouwen
  - 4.2 Beeldkwaliteit opstallen



# 1. Introductie

## Inleiding

Het beeldkwaliteitplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Dit kan alleen tot stand komen door een aansprekende visie te hebben en duidelijke randvoorwaarden mee te geven voor de ontwikkeling van het plan. Deze aspecten, die in dit beeldkwaliteitplan zijn uitgewerkt, vormen de leidraad voor planontwikkeling. Op deze wijze kan er maatwerk geleverd worden, wat leidt tot een ruimtelijk goed ingepast plan.



## Plangebied

Het plangebied 'Noordrand Nieuwe Landen' bevindt zich boven de jonge wijk 'Nieuwe Landen I' en de in de toekomst te ontwikkelen 'Nieuwe Landen II'. Het ligt in het jonge heideontginningsgebied. Belangrijke karakteristieken voor dit type landschap zijn:

- geen grote hoogteverschillen
- regelmatige blokverkeveling
- rechte wegen en waterlopen
- landschappelijke structuur van wegbeplantingen, bomenrijen en plaatselijk houtwallen/-singels
- veel erven hebben een open karakter
- verspreide bebouwing
- op enkele plaatsen is sprake van transformatie van landbouwerven naar burgererven

## Beleid

Het landschap is de pijler onder het landelijk gebied van Dalfsen. De eigenheid en verscheidenheid van het landelijk gebied wil de gemeente blijvend versterken. Op deze manier wordt de herkenbaarheid van het landschap benadrukt en de verbondenheid van de inwoners van de gemeente met hun omgeving vergroot. De gemeente wil dat ontwikkelingen in het buitengebied een bijdrage leveren aan het verhogen van deze landschappelijke kwaliteiten en richt daarom haar inspanningen op een verhoging van de belevingswaarde van het landschap. Dat betekent ook dat alleen functies in het landelijk gebied een plek krijgen als deze een bijdrage leveren aan deze landschappelijke ambities.

Het voormalige boerenerf, wat vanaf nu wordt benoemd als 'Noordrand Nieuwe Landen' is één van deze ontwikkellocaties die een bijdrage zal gaan leveren aan de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

## Doelstelling

De doelstelling van het beeldkwaliteitplan is drieledig:

1. Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
2. Het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij toekomstige gebruikers, ambtenaren en bestuurders. Het maakt meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en de architectuur.
3. Het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning.

Het 'Beeldkwaliteitplan Noordrand Nieuwe Landen' vormt een aanvulling op het 'Bestemmingsplan Noordrand Nieuwe Landen'. De criteria en richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan zijn hierbij zo optimaal mogelijk afgestemd op de visie die de Gemeente Dalfsen heeft op het buitengebied.

## Leeswijzer

In dit rapport wordt er voor het beeldkwaliteitplan in gegaan op drie schaalniveau's, namelijk:

- het landschap
- het erf
- de bebouwing

Er wordt dan ook eerst vanuit het landschap gekeken, de grote context, en uiteindelijk ingezoomd op bebouwingsniveau, waarbij het meer om detail en maatwerk gaat.







## 2. Visie en erfinrichtingsplan

### Visie

Het plangebied bevindt zich in het jonge heideontginningslandschap met zijn rechtlijnige en blokvormige structuren. Om deze karakteristiek te behouden is het belangrijk dat nieuwe erven op een streekeigen manier worden ingepast.

Om dit mogelijk te maken zijn er voor het landschap, het erf en de bebouwing beeldcriteria opgesteld die gelden als richtlijn voor dit plangebied. Deze criteria zorgen voor behoud van de karakteristiek van de omgeving en geven een kader mee voor een passend verhaal in dit type landschap.

Voor Noordrand Nieuwe Landen, wat een voormalig boerenerf is geweest, wil de gemeente twee nieuwe burgererven realiseren. Het is een logistiek gunstig gelegen locatie met een grote interactie met de wijk Nieuwe Landen. De locatie is landelijk gelegen, maar toch met de grote voordelen van wonen dichtbij het dorp. Het is de wens van de gemeente om hier twee burgererven te realiseren, maar wel met een landelijk, duurzaam en vernieuwend karakter die aansluit op de 'Woeste grond' van Nieuwe Landen II.

De erven zullen zo worden ingepast dat privé en openbaar een duidelijke grens kent, maar waarbij de erven wel het directe contact houden met het open karakter van de omliggende landerijen. De omliggende gronden zullen dienst doen als een natuurlijk uitloopgebied voor de dorpeling. De nadere invulling hiervoor volgt later.





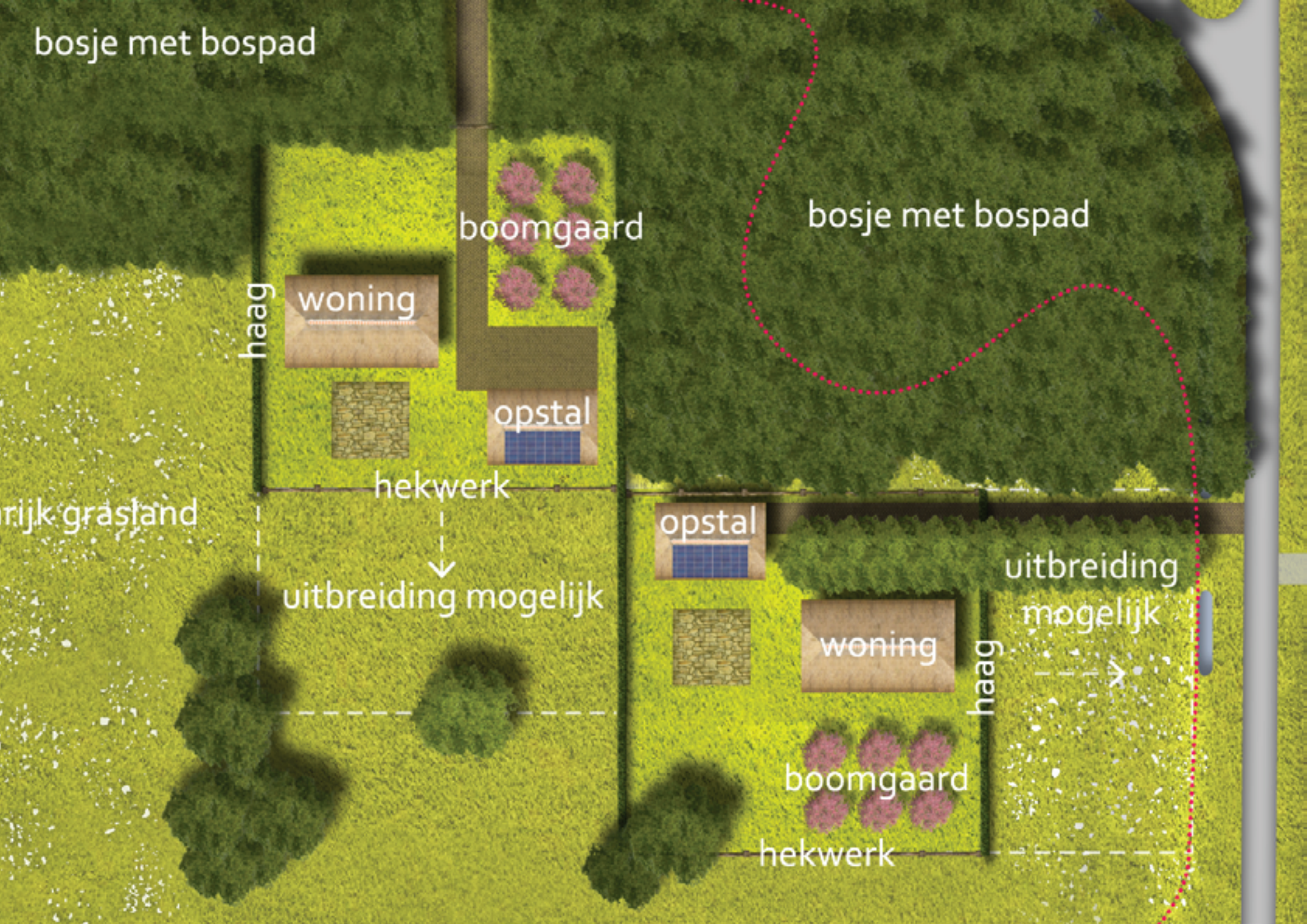


< 1:500

1:200 >



bosje met bospad



boomgaard

woning

haag

opstal

hekwerk

rijk grasland

uitbreiding mogelijk

opstal

uitbreiding mogelijk

woning

haag

boomgaard

hekwerk





### 3. Criteria landschap

Het projectgebied bevindt zich in het jonge heideontginningslandschap. Het jonge ontginningslandschap kent twee gezichten. Aan de ene kant het boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouwkavels en de regelmatige verspreide boerderijen. Het is een grootschalig landschap met over het algemeen weinig perceelrandbegroeiingen. Het andere gezicht is de dicht beplante grote productiebossen, vaak bestaande uit dennen, die als grote groene vlekken in het landschap liggen

De opgestelde criteria zullen er voor zorgen dat er een passend verhaal aan het landschap wordt toegevoegd. Dit zal de kwaliteit ervan waarborgen. Essentiële criteria voor het landschapsniveau zijn:

- verkavelingstype
- cultuurhistorische kenmerken
- voorkomende landschappelijke elementen
- bebouwingspatronen
- ecologische doelstellingen

Zo zijn er ook criteria opgesteld voor de erfinrichting die een kader meegeven voor de uiteindelijke uitstraling. De criteria waarop het erfniveau wordt getoetst zijn de volgende:

- uitstraling van het erf
- kavelvorm/kavelontwikkeling
- bouwrichting van gebouwen
- erfbeplanting
- verharding
- beplantingssoorten
- erftype
- erfafscheidingen
- samenhang bebouwing
- verhogingen en/of vergravingen

Afgeleid van het kenmerkende landschap en de streekeigenheid is de criteria bepaald waarbinnen deze twee landelijke erven tot stand zullen komen.




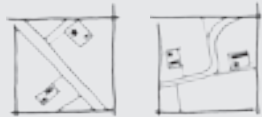
*karacteristiek van een jong ontginningslandschap*



*karacteristiek van een jong ontginningslandschap*



### 3.1 Beeldkwaliteit landschapsniveau

Criteria	
Verkavelingstype	Blokvormige verkavelingen 
Cultuurhistorische elementen	In de loop van de 19e eeuw zijn de heideontginningen hier ontstaan. Karakteristiek voor dit landschap is verspreide bebouwing, een weids agrarisch landschap, fraaie vergezichten, geen grote hoogteverschillen, rechte wegen en waterlopen
Landschappelijke elementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bosperceel</li> <li>- houtwal</li> <li>- houtsingel</li> <li>- bomenrij</li> <li>- solitair</li> <li>- rietkragen</li> <li>- fruitgaard</li> <li>- sloten</li> </ul>
Bebouwingspatroon	 Vrij gelegen bebouwing op afstand van / en vlak aan een rechte of bochtige weg
Ecologische doelstellingen	De omgeving valt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en heeft geen verdere ecologische doelstellingen





*platteland en dorp komen dicht bij elkaar*



*avontuurlijke aanleidingen*



*ommetje maken*



*gemaaide wandelpaden*



*halfverharding*

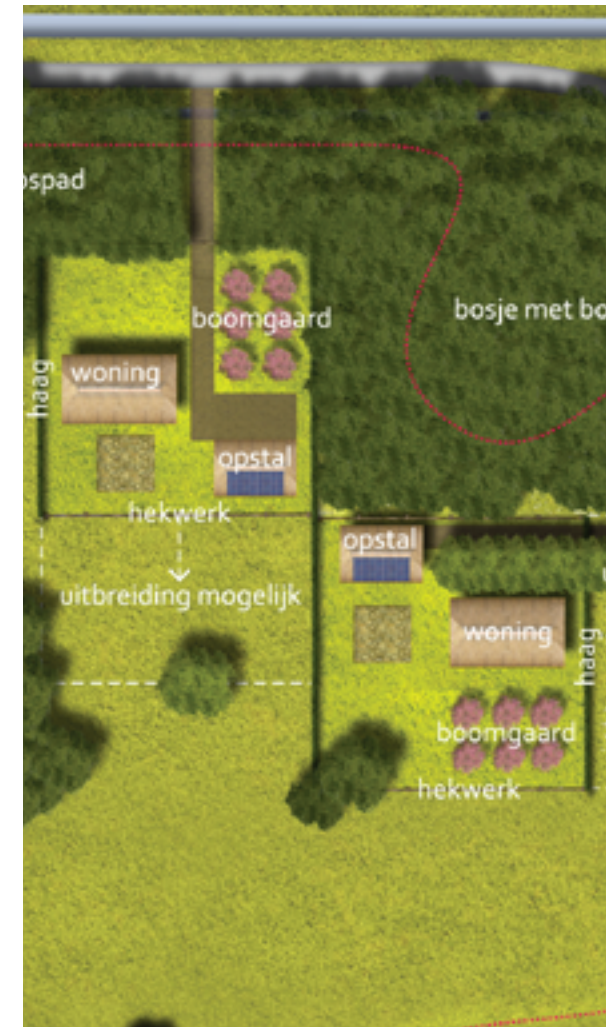


*avontuurlijke aanleidingen*



## 3.2 Beeldkwaliteit erfniveau

Criteria	
Uitstraling van het erf	Open karakter met begeleidende beplantingen langs erf of oprit
Kavelvorm/ontwikkeling van het erf	 <p>Een vierkante kavel waarbij de ontwikkelingsrichting in de diepte plaatsvindt</p>
Bouwrichting van gebouwen	De bouwrichting is zowel haaks als parallel op de weg gericht
Erfinrichting, beplanting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- haag</li> <li>- bomenrij</li> <li>- solitair</li> <li>- boomgaard</li> <li>- weide</li> </ul>
Erfinrichting, verharding	- Halfverharding, (gebakken) klinker of, geen asfalt
Beplantingssoorten	erfscheiding: beukenhaag of meidoornhaag van minimaal 1m hoog woonzone: eik, linde, haagbeuk, kastanje, beuk
Erftype	Een erfdeling met losse bouwmassa's met één erftoegangsweg
Erfafscheidingen	Opvallende terreinafscheidingen, zoals metalen hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Voor een landschappelijk ingepast geheel zal er gebruik worden gemaakt van hagen en/of gekloofd eiken palen met draad.
Samenhang bebouwing	Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. Dit is terug te zien in de situering, massa, vorm, kleur en materiaalgebruik
Verhogingen of vergravingen	Gelet op de karakteristiek van de omgeving zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Tevens mogen er geen grote vergravingen plaatsvinden







*oprijlaan van klinkers*



*boomgaard*



*groentetuin omrand met een haag*



*hagen en houten hekwerk als erfgrans*



*bloemrijk grasland*



*erfscheiding met gekloofd hout*



*indicatieve uitstraling van het erf*





## 4. Welstandscriteria bebouwing

Doelstelling bij het opstellen van de welstandscriteria voor de erfbebouwing is met name geweest het nastreven van de moderne boerenerven. Dit om in te spelen op het karakter van de jonge heideontginning gebieden.

Bij het opstellen van de bebouwingscriteria ten aanzien van het hoofdvolume (burgerwoning), zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- situering
- architectuur (expressie)
- massa en hoofdvorm
- dakvorm
- gevelopeningen
- kleur- en materiaalgebruik
- detaillering

Zo zijn er ook criteria opgesteld voor de uitwerking van de los op het erf te plaatsen bijgebouwen. Hierbinnen zijn nog talloze mogelijkheden om je eigen creativiteit toe te voegen. De criteria waarop deze bebouwing wordt getoetst zijn een afgeleide van de bovenstaande criteria voor het hoofdvolume.

Ook de combinatie van het geheel, dat als mooi ensemble op het erf geplaatst zal worden, wordt in zijn totaliteit beoordeeld. Hierbij moet het hoofdvolume (woning) als dusdanig herkend worden door de bovengenoemde criteria. De opstallen zullen als complementerende elementen aan het geheel worden toegevoegd, waardoor er een spannend, maar toch bij elkaar passend geheel wordt gevormd. Hier zal op worden getoetst naast de opgestelde criteria als hierboven genoemd. Het erf in totaliteit zal een waardebeoordeling meekrijgen.



*bebouwingsniveau wonen: kopgevel als gezicht van de kavel*



*bebouwingsniveau bijgebouw: eenvoudig materiaalgebruik*



## 4.1 Beeldkwaliteit hoofdgebouwen

### Criteria

Situering	Ontwikkelingsrichting in de diepte, reagerend op de kavel. Parallel of dwars geplaatst ten opzichte van overige bebouwing en erfafscheidingen. Kopgevel gericht op toegang kavel.
Architectuur (expressie)	Eigentijdse interpretatie van de traditionele vormtaal van het boerenerf. Ofwel “de moderne boerderijwoning” passend op het jonge heideontginningsgebied.
Massa en hoofdvorm	Heldere hoofdvorm: rechthoekig hoofdvolume. Eenlaags met kap. Bijbehorende bouwdelen, als aan- en uitbouwen en overkappingen, ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdvolume.
Dakvorm	Kapvorm van het hoofdvolume is een zadeldak, een zadeldak met wolfseinden, of een schilddak.
Gevelopeningen	Gevelindeling aan laten sluiten op gevelindeling van traditionele agrarische bebouwing of vormgeven als eigentijdse interpretatie ervan. Hoofdzakelijk verticaal georiënteerd. Robuust en contrasterend met gevelwand of volledig ondergeschikt aan de gevelwand (“gat in de gevelwand”).
Kleur- en materiaalgebruik	Basismateriaal gevels woning is gebaseerd op natuurlijk materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staat. Toepassing materiaal voor daken, natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, vegetatiedaken of zonnepanelen. Voor zonnepanelen geldt: deze zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het ontwerp.
Detailering	De woning dient in zijn hoedanigheid als hoofdgebouw op het erf herkenbaar te zijn (ten opzichte van de opstallen). Dit kan o.a. door grootte en/of door de rijkheid van uitvoering. Toepassing van diepe neggen bevordert de rijke opbouw van de gevel bijvoorbeeld, evenals de overdimensionering van kozijnen en riante dakoverstekken.





*eenvoud in massa en opbouw en natuurlijk materiaalgebruik*



*integraal ensemble*



*eenvoud*



*eigentijds*



*eigentijdse "boerderij" woning*



*oud en nieuw gemengd*



*nieuwe "boerderij" woning*



*afwisseling natuurlijke materialen*

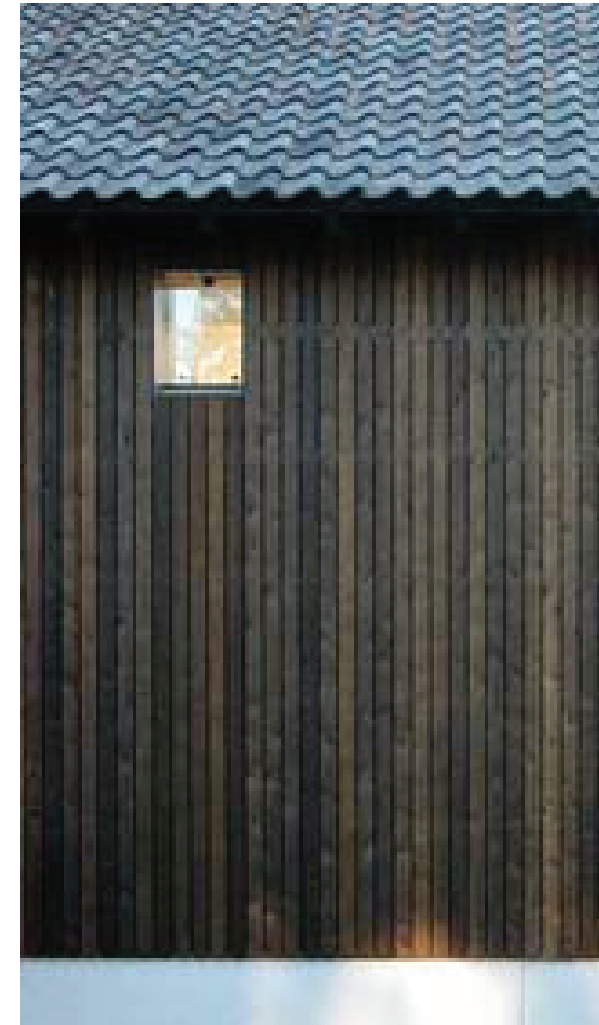


*rust en eenvoud*

## 4.2 Beeldkwaliteit opstallen

### Criteria

Situering	Ontwikkelingsrichting in de diepte, reagerend op de kavel. Parallel of dwars geplaatst ten opzichte van overige bebouwing en erfafscheidingen. Kopgevel gericht op toegang kavel.
Architectuur (expressie)	Eigentijdse interpretatie van de traditionele vormtaal van het boerenerf. Ofwel: passend op het jonge heideontginningsgebied.
Massa en hoofdvorm	Heldere hoofdvorm: rechthoekig hoofdvolume. Eenlaags met kap. Ondergeschikt aan hoofdvolume (burgerwoning). In massa, hoofdvorm, maar ook verder in uitwerking en materiaalgebruik.
Dakvorm	Kapvorm is een zadeldak, een zadeldak met wolfseinden, of een schioldak.
Gevelopeningen	Gevelindeling aan laten sluiten op gevelindeling van traditionele agrarische bebouwing of vormgeven als eigentijdse interpretatie ervan. Hoofdzakelijk verticaal georiënteerd. Rust en eenvoud.
Kleur- en materiaalgebruik	Basismateriaal gevels opstallen is gebaseerd op natuurlijk materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staat. Materialen kunnen zijn: metselwerk, hout, zink e.d. Toepassing materiaal voor daken natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, lei, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen. Voor zonnepanelen geldt: deze zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het ontwerp.
Detailering	Opstallen hebben veelal een evenwichtige uitwerking wat betreft detailering. Ondergeschiktheid aan het hoofdvolume (woning) is hierbij van belang.







*contrasterend in vorm en materialisatie t.o.v. hoofdvolume*



*rust en eenvoud in vorm en massa*



*eenvoud en aandacht voor detaillering*



*natuurlijk materiaalgebruik en eenvoud*



*rust in materialisering*



*bijgebouwen in hoogte ondergeschikt aan hoofdvolume*



*ondergeschikt in detaillering t.o.v. hoofdvolume*