

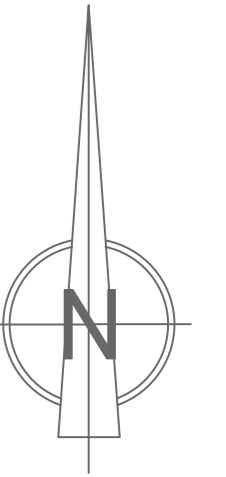
**Chw bestemmingsplan  
Buitengebied gem Dalfsen,  
23e herziening, Van  
Marleweg, Meeleweg en  
Vossersteeg**

# Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Erfinrichtingsplan Vossersteeg 89-91, Dalfsen</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Vossersteeg 89-91, Dalfsen</b>	<b>13</b>

## **Bijlagen bij de regels**

# **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen**



- Halfoven singel met inheemse bomen:
- Fladderoep
  - ruwe berk
  - zomereinde
  - zwarte els
- en vakken struikvormers:
- hazelaar
  - hondsdraos
  - meidoorn
  - sporekhoust

- Lagere struiken ivm zonnepanelen:
- bottelroos
  - kornoelje
  - vlinderstruik etc.

Boonggaard met intensief gras/gazon

Walnoot

Ooprijpad fijn gebroken gezeefd puin ooprijpad zie ref. foto



- Gemengde haag:
- bottelroos
  - liguster
  - meidoorn
  - veldesdoorn

- Losse haag:
- gele kornoelje
  - meidoorn
  - veldesdoorn
- met enkele bomen: eik, lijsterbes en zwarte els

Akkerzand bloemenmengsel

Dit verspre	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum uitgifte	Documentstatus
Schetsontwerp	1	1	1:500	A1	23-10-2023	Definitief
Project						Projectnr.
G.W. van Marleweg						Tekeningnr.
Onderdeel						Besteknr.
Erfinrichtingsplan						
Opdrachtgever						
Getekend door						
W. v.d. V.						

## **Bijlage 2 Erfinrichtingsplan Meeleweg 43, Nieuwleusen**

## Legenda

1. Nieuwe uitrit (lantaarnpaal verplaatsen i.o.m. gemeente)
2. Ingang parkeerterrein
3. Uitgang parkeerterrein
4. Deel haag rooien ( tot 7 meter uit fietspad) en inzaaien met gras
5. Aanleg drempel in donkere steen idem aan parkeervak, drempel maximaal 0,3 (m) hoog



project 2447  
bestand 2447-eip-1vwx

datum 4 april 2023  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:500

tekeningno 1 (2)  
versie 1.0

Inrichting parkeerterrein Meeleweg 43 Nieuwleusen

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

## Legenda

1. Stopcontact (dubbel-waterdicht)
2. Plantvak met lage heesters en solitaire beuk
3. Rij bomen (bijvoorbeeld sierkers)
4. Meidoornhaag op erfgrans 1,8 (m)
5. Struweel langs buitenrand:  
Sleedoorn/Meidoorn/Wilde liguster/Hulst/Els
6. Bestaande fruitboom behouden
7. Parkeren op grasbetonsteen
8. Elementverharding in twee kleurtinten
9. Voetpad met vaste planten langs rand
10. Lantaarnpaal (totaal 12 stuks)
11. Oplaadpalen
12. Afzetzone

Oppervlakte donkere steen 635 m<sup>2</sup>

Oppervlakte lichte steen 635 m<sup>2</sup>

Oppervlakte grasbetonsteen 517 m<sup>2</sup>

30 betonnen biggenruggen 1,00x0,25 (m)

Er is geen rekening gehouden met knipwerk stenen.

# erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

project  
2447  
bestand  
2447-eip-1vwx

datum  
4 april 2023  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:250

tekeningno  
2 (2)  
versie  
1.0

## Inrichting parkeerterrein Meeleweg 43 Nieuwleusen

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



## Legenda

1. Aanplant Rosa 'The Fairy'  
Aanplantmaat C5 met 4 stuks/m2
2. Aanplant Zoete Kers - *Prunus avium*  
Aanplantmaat 14-16, totaal 8 stuks  
Onderlinge afstand 6 meter
3. Aanplant meidoorn - *Crateagus monogyna*  
Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m1 (driehoeksverband)  
Eindbeeld is een geschoren haag max. 1,8 (m) hoog
4. Aanplant struweel langs rand parkeerplaats:  
  
Hulst - *Ilex aquifolium* 5%  
Hazelaar - *Corylus avelana* 10%  
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%  
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 25%  
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%  
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%  
  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1  
Westzijde 3 meter  
Zuidzijde 5 meter
5. Bestaande fruitboom behouden
6. Aanplant Geranium 'Phaeum' - Ooievaarsbek  
Aanplantmaat P9 met 5 stuks / m2
7. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 14-16  
Eindbeeld is een solitaire boom  
Totaal 1 stuks








project 2447  
bestand 2447-eip-1vwx  
datum 4 april 2023  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1:250  
tekeningno 2 (2)  
versie 1.0

Beplanting parkeerterrein Meeleweg 43 Nieuwleusen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

-  voedingskabel lantaarn/stopcontact
-  voedingskabel oplaadpalen
-  lantaarnpaal 11 stuks n.t.d.
-  laadpaal auto n.t.d.
-  dubbel waterdicht stopcontact

Kabel nader te bepalen

Kabels langs bijgebouw kerk leggen om te voorkomen dat straatwerk achter de kerk opgebroken moet worden.



project	2447	datum	4 april 2023
bestand	2447-eip-1vwx	door	herbert
tekeningno	2 (2)	formaat	a3
versie	1.0	schaal	1:250

# Kabels parkeerterrein Meeleweg 43 Nieuwleusen

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

## **Bijlage 3 Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 89-91, Dalfsen**



## LEGENDA

-  gras of weide
-  tuin
-  water
-  klinkerverharding
-  halfverharding
-  erfgrans
-  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

## **Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Vossiersteeg 89-91, Dalfsen**



**BEELDKWALITEITSP  
Erve Ankum, Dalfsen**

## Colofon

Opdrachtnemer: The Citadel Company

Kader: Beeldkwaliteitsplan

Datum: Heino, 06-04-2022

Status: Definitief

Projectteam:

## 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.

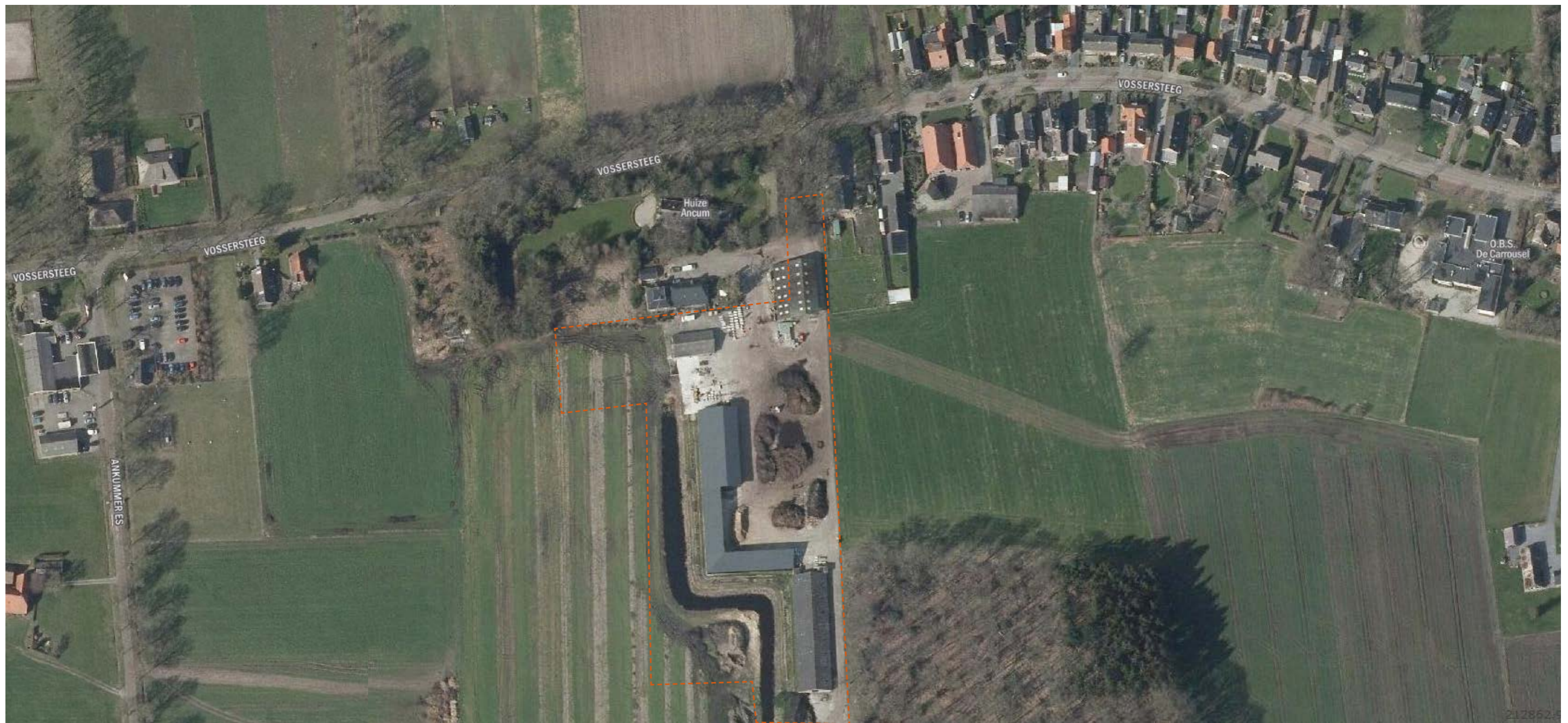
Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.



## | 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

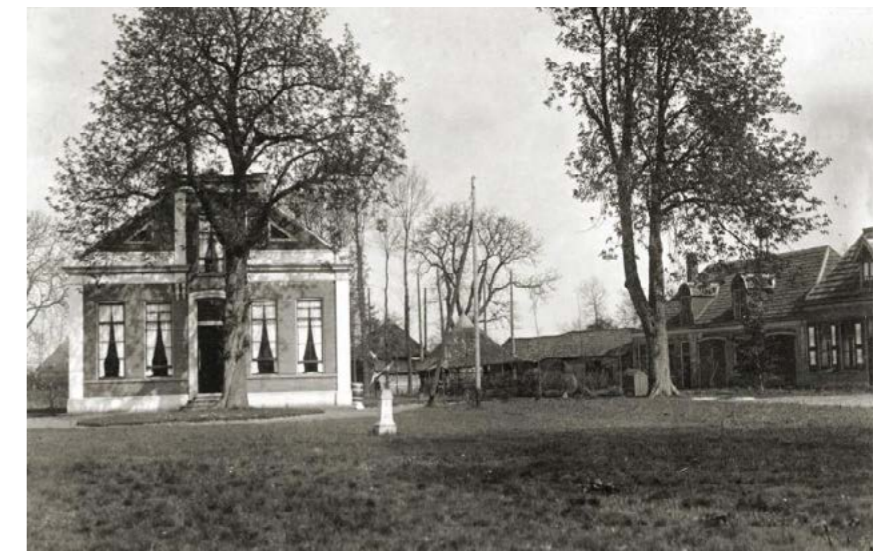
Bij de ontwikkeling van het historische erf zijn er verschillende beleidsstukken die kaders scheppen voor het mogelijk maken van de ontwikkeling. Zo is er op provinciaal niveau de "Omgevingsvisie" en de "Kwaliteitsimpuls groene omgeving" (KGO) en op gemeentelijk niveau gaat het om het "Landschapontwikkelingsplan" (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

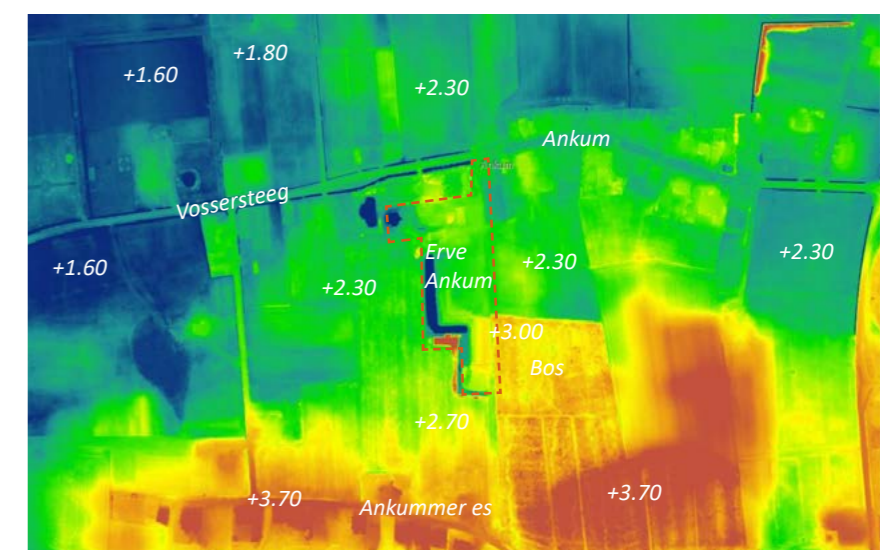
Het erf is gelegen in het essenlandschap. Ontwikkelingen in dit landschap moeten bijdragen aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem met een afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen hebben een beschermde bestemmingsregeling gericht op het behoud van de karakteristieke 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:

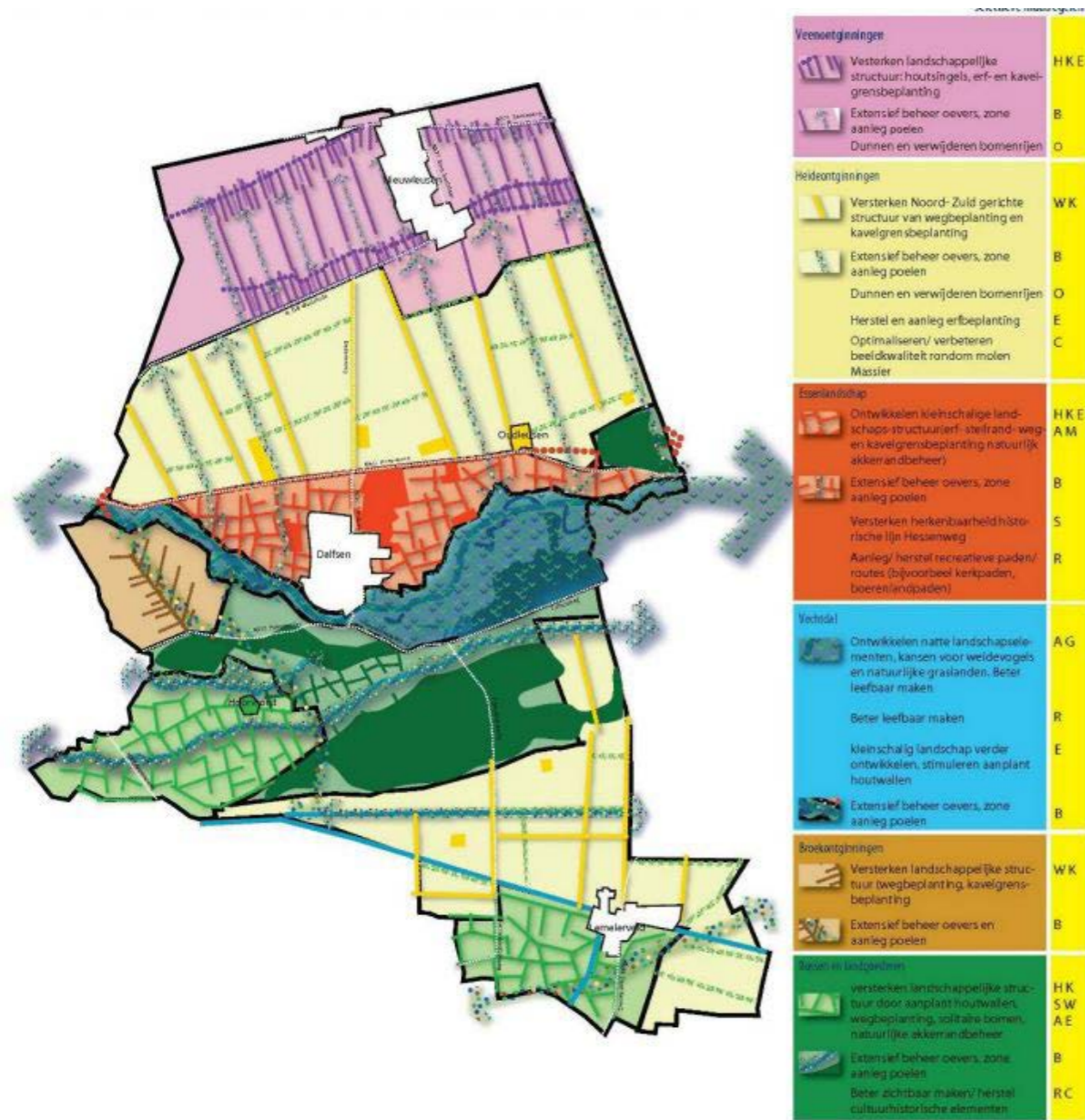
- Behouden van de karakteristieke open es;
- De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de groenstructuur en onderlinge samenhang tussen de verschillende landschapselementen.



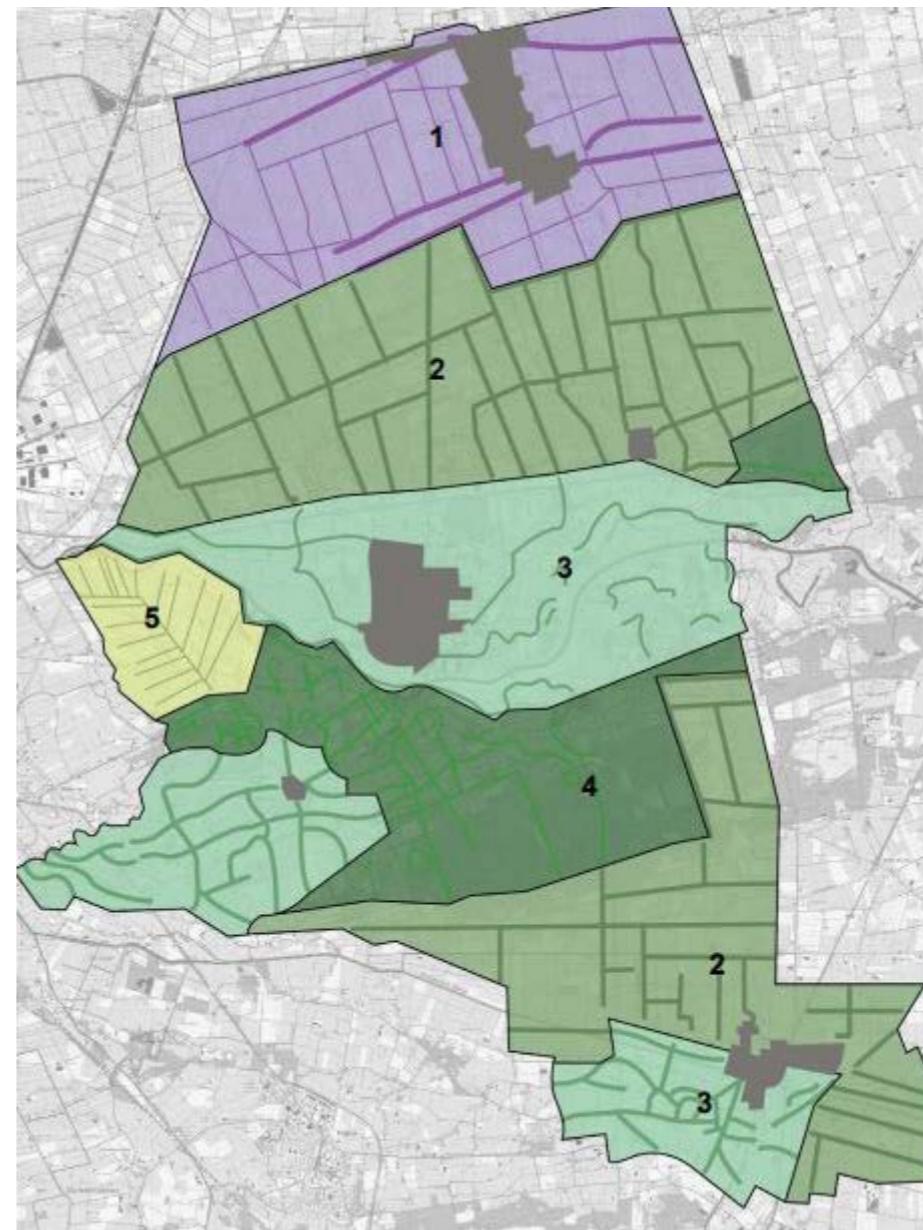
Oude foto Erve Ankum, bron: Landschap Overijssel



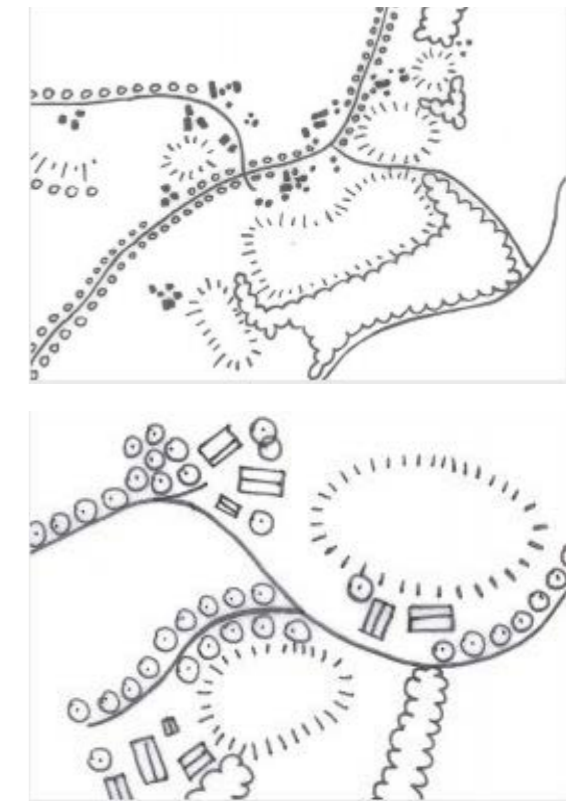
Hoogtekaart erf in omgeving, bron: AHN Nederland



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 plattelandseconomie. 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;

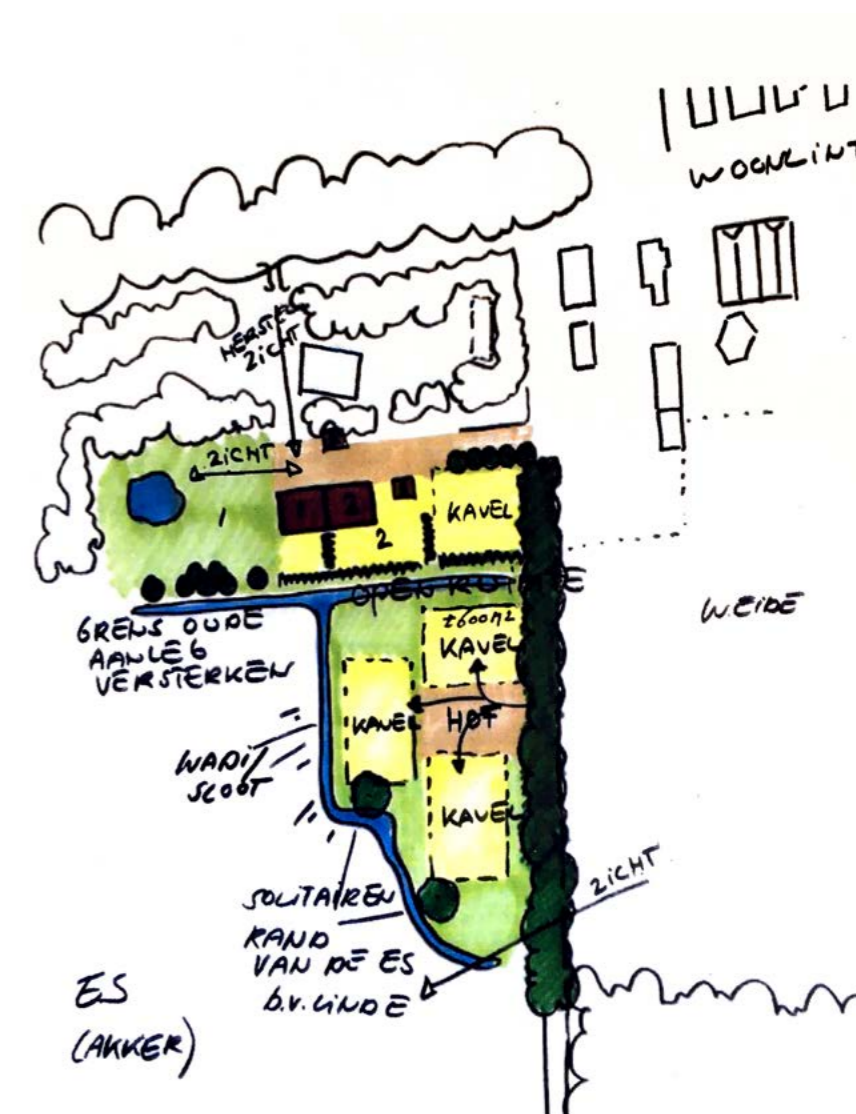
- Uitbreiden houtwallenstructuur, aanleg van bos en een samenhangende groene structuur (weg-, erf-, kavelgrensbeplanting en geriefhoutbosjes) ter versterking van landschappelijke karakteristiek;
- Functionele scheiding tussen het voorerf (wonen) en het achtererf (werken);
- De inrichting van het erf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

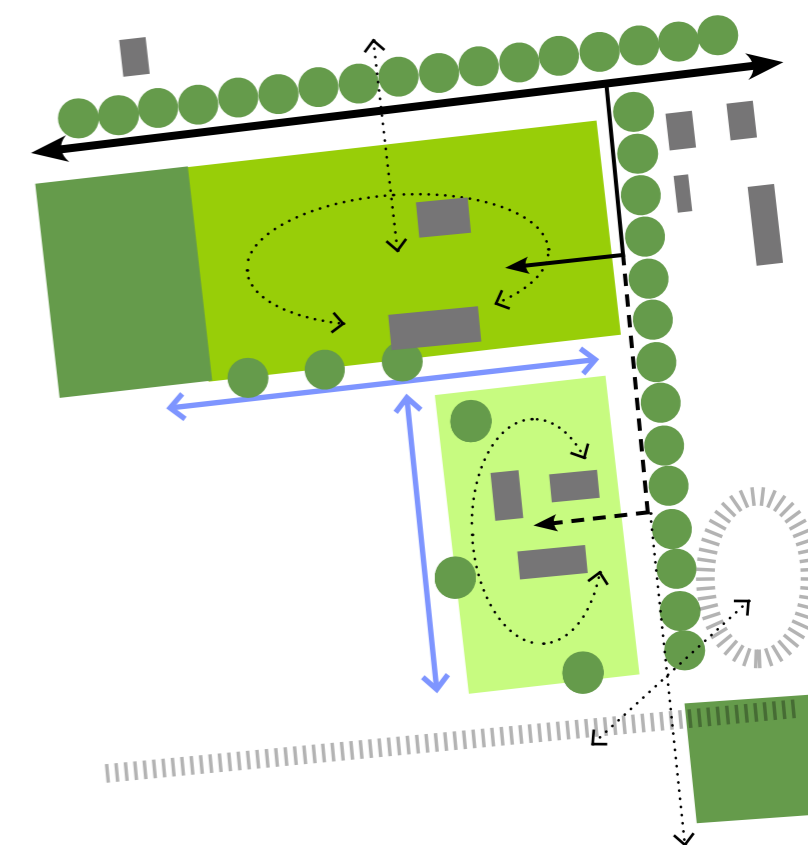
De ambitie voor het klassieke erf is om hier weer één geheel te creëren waarbij de privacy voor beide kavels behouden blijft. Vanaf de weg wordt een doorzicht gecreëerd richting de boerderij met het koetshuis zodat het totale erf vanaf de weg weer herkenbaar wordt. De grens van de oude aanleg wordt aan 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.







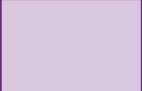





Schematische opbouw van het erf





## LEGENDA

-  bestaande bebouwing
-  kavelgrens
-  woonpercelen die direct aan elkaar grenzen woning minimaal 2,5 meter uit de erfgrans
-  ter hoogte van het parkeren is de minimale afstand van de woning tot de erfgrans 6 meter
-  bouwvlak hoofdgebouw bij voorkeur direct aan erfgrans, wanneer deur over openbare ruimte draait hoofdgebouw maximaal 2,5 meter naar achteren
-  lengte richting hoofdgebouw
-  bouwvlak bijgebouw
-  lengte richting bijgebouw
-  grens tuinzone, bebouwing moet binnen deze zone worden gerealiseerd
-  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**

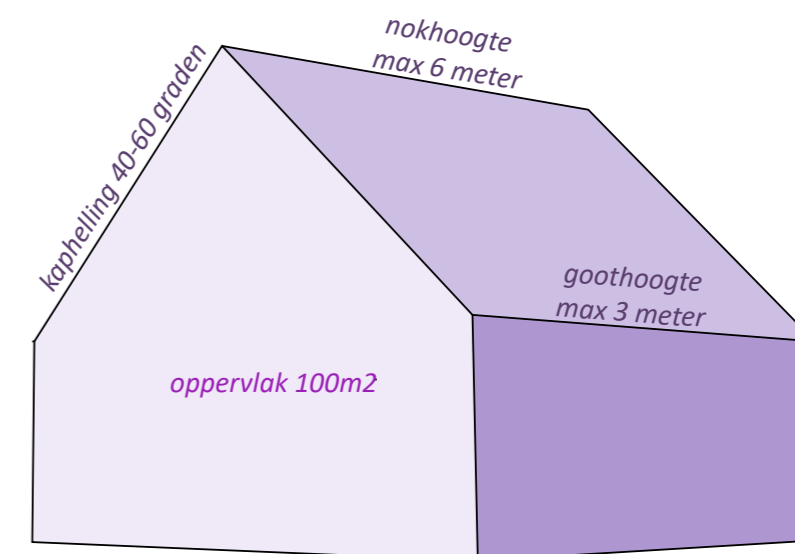
Nabij het koetshuis wordt voor beide woningen een schuur als los bijgebouw toegevoegd. De schuur neemt een ondergeschikte positie in ten opzichte van de boerderij en het koetshuis en moet daarom sober worden vormgegeven. Deze zijn zo aan de rand van het erf gepositioneerd dat zij de zichtlijnen niet belemmeren. Beide schuren mogen maximaal 100m<sup>2</sup> 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**

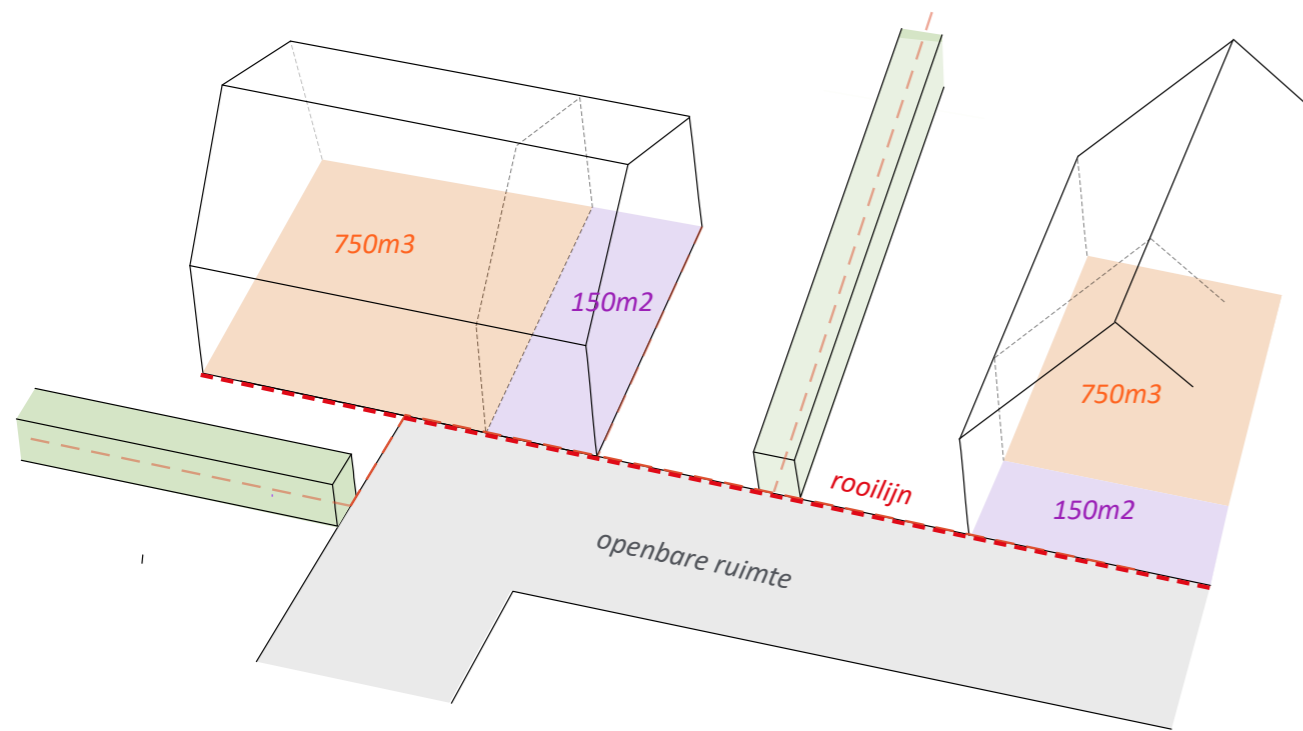
De schuren zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Dit uit zich in een sobere materialisatie in gedekte kleuren. Door te kiezen voor donkere matte kleuren vallen de schuren weg tegen de achtergrond. De schuren moeten daarom afgewerkt worden met zwarte houten planken. Daarbij is het mogelijk om een gemetselde 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.



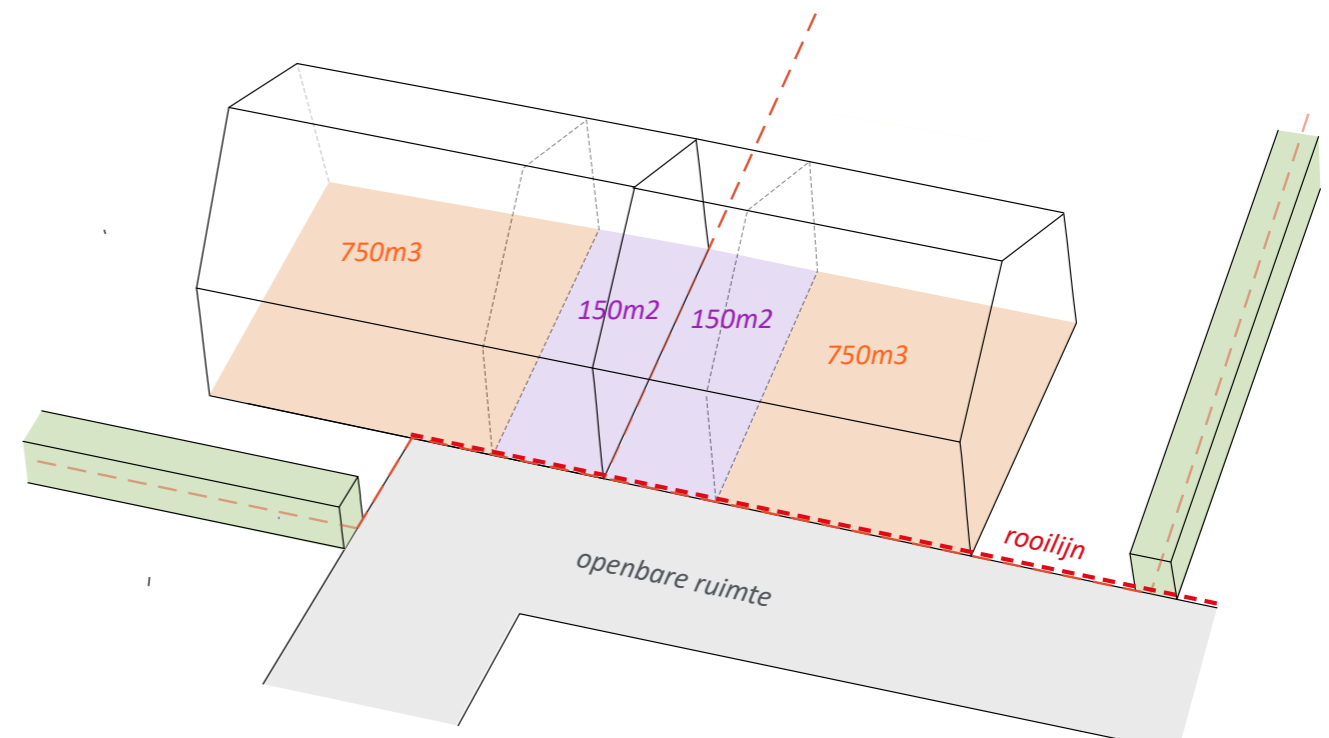
Criteria bouwhoogte en kapvorm bijgebouw 'oude historische erf'



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.

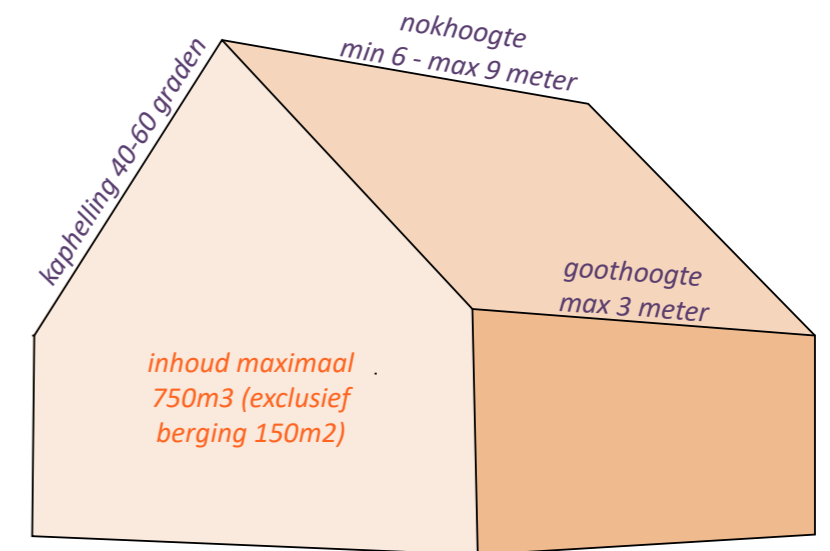
### Massa en positie

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 bij voorkeur met de roolijn van de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf. Mocht in deze zijde een naar buiten draaiende deur noodzakelijk zijn dan mag de woning maximaal 2,5 meter naar achteren worden geplaatst. Daarnaast dient in verband met brandoverslag bij woonpercelen die direct aan elkaar grenzen het bouwvolume minimaal 2,5 meter uit de erfrens te worden gebouwd.

De 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 750m<sup>3</sup> mag worden gebouwd met aansluitend binnen ditzelfde volume een berging van 150m<sup>2</sup>. Dit is minder dan de standaard 100m<sup>2</sup> 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.



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 basismaterialen



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

### **Detaillering, 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 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: bestaande erf gebakken  
klinkers, nieuwe erf grasklinker  
patroon: keperverband  
formaat: nvt  
kleur: gebakken klinkers genuan-  
ceerd rood/geel/bruin, grasklinkers  
mogen ook 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.

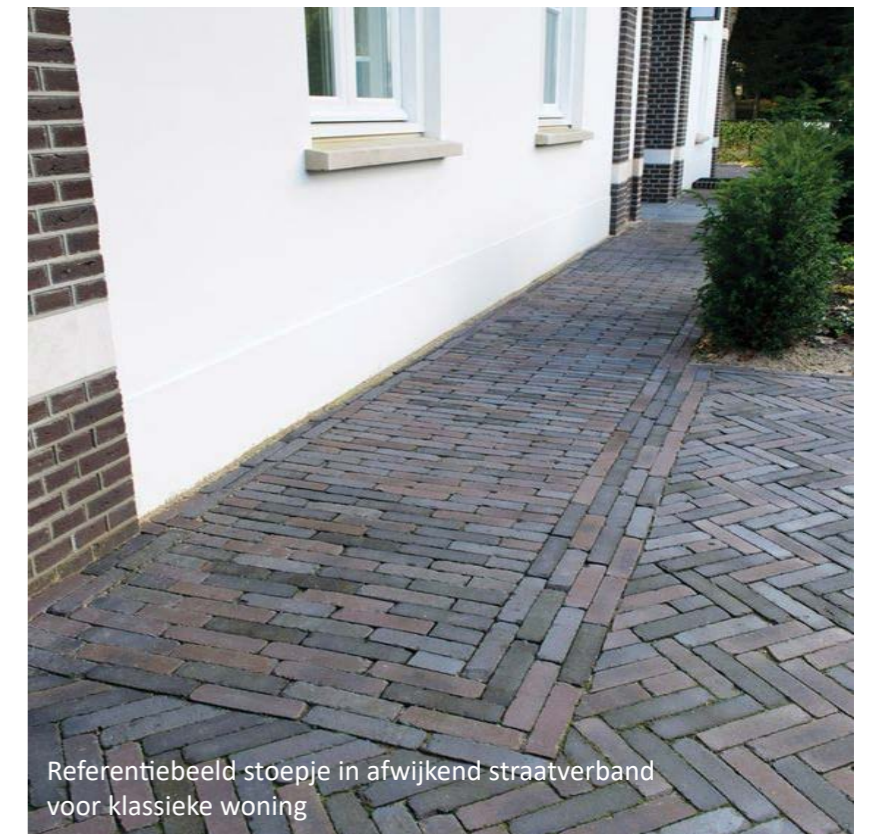
Het historische erf heeft een klassieke en luxe uitstraling. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de rijbaan en het stoepje voor het koetshuis. De rijbaan wordt aangelegd in een rood/ geel/ bruin genuanceerde gebakken klinker. Er wordt hierbij gekozen voor een dikformaat in keperverband zodat 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 onderscheid 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. Op de plaats waar het bouwvolume ten opzichten van de rooilijn naar achteren schuift wordt de plint verbreed zodat de eenheid in het plan wordt gewaarborgd. Door deze in dezelfde kleur en materiaal uit te voeren als de stoepjes rondom het koetshuis ontstaat verbinding tussen het voor- en achtererf.

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*)
-  Strakke 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 avelana*)
-  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



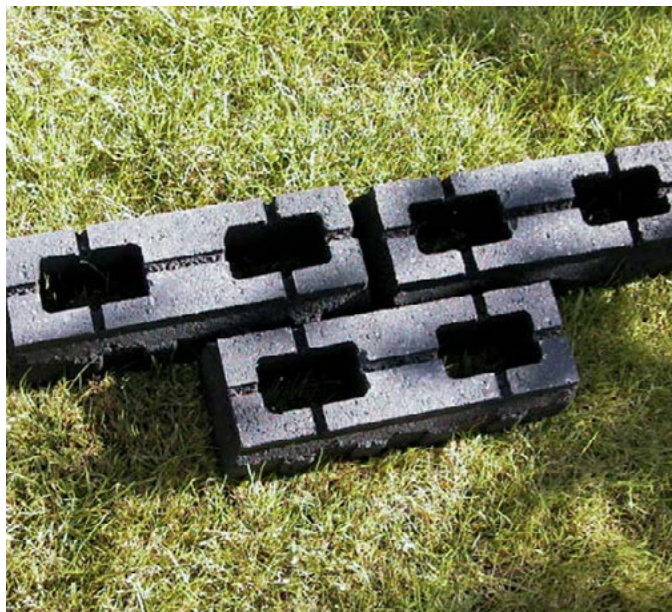
Bloemrijk graslandmengsel in weidje en boomgaard



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 beuk



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

#### *Bouwwolume*

- 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 100m<sup>2</sup> 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 bij voorkeur met de roolijn van de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf. Mocht in deze zijde een naar buiten draaiende deur noodzakelijk zijn dan mag de woning maximaal 2,5 meter naar achteren worden geplaatst;
- Waar woonpercelen direct aan elkaar grenzen moet (ivm brandoverslag) het bouwvolume minimaal 2,5 meter uit de erfrens worden gebouwd;
- 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 750m<sup>3</sup>;
- De berging heeft een oppervlak van maximaal 150m<sup>2</sup>.

*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





