



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeg 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013
 Kader : Structuurvisie
 Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeg 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer Banning. Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur welstand. De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knoopperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerp-opgave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze in te zetten op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

Aanvullend adviseren wij: een duurzame in teek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.



Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL

