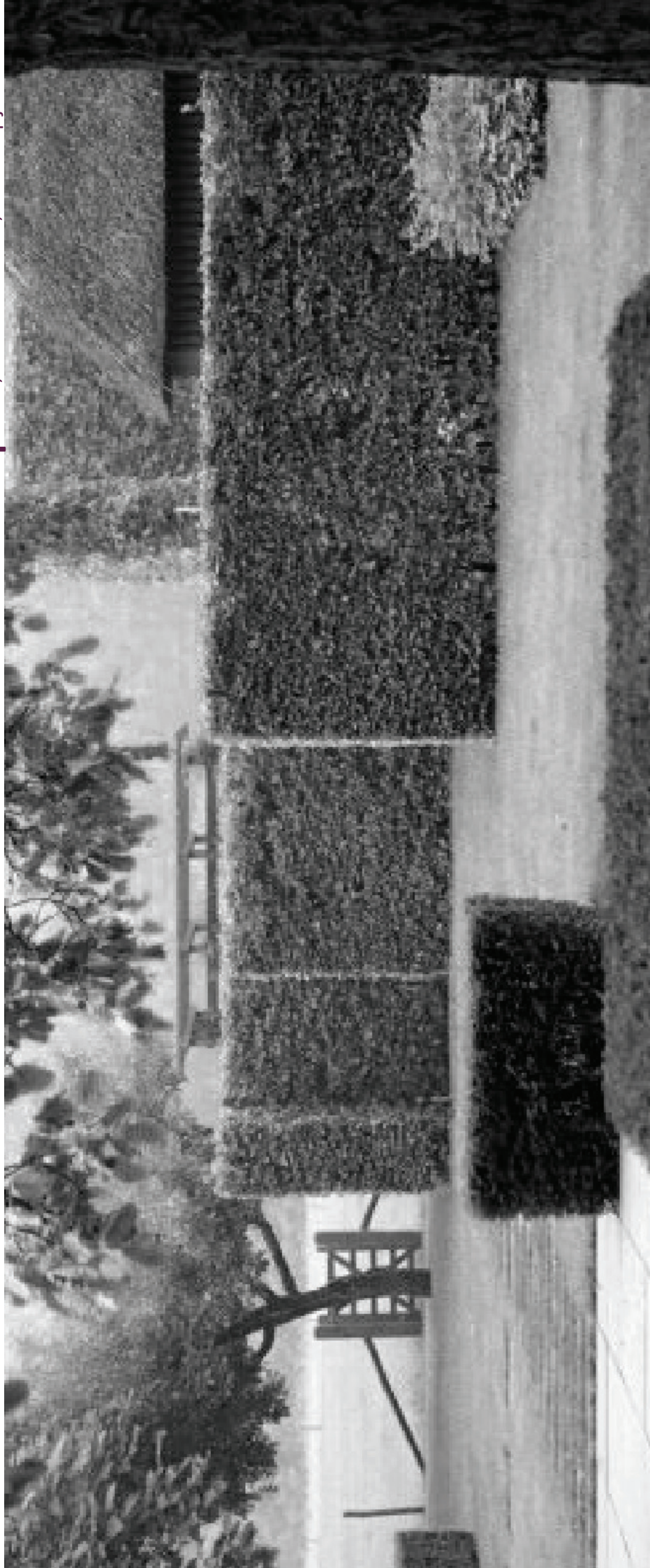


Boerenerf De Vossier Esch

Beeldkwaliteitsplan, Ankummer Es 1, Dalfsen | juli '15



Boerenerf De Vosses Esch

Beeldkwaliteitsplan, Ankummer Es 1, Dalftsen

Opdrachtgever:



Opdrachtnemer:

The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Projectleden:

Lisanne Gerritzen (landschapsontwerper)
Cynthia van den Brom (architect)
Derk Jan Laanbroek (projectleider)

Kader:

Nieuw 'boerenerfwonen'

Datum:

Heino, 31-07-2015

Status:

Definitief ontwerp



Inhoud

- 1 Inleiding
- 2 Welstandsparagraaf
 - I landschap
 - II erfensemble
 - III gezamenlijk erf
 - IV kavels
 - V architectuur
- 3 Beoogde totaalsfeer
- 4 Beschrijving beplanting en materialisatie
- 5 Bijlage

1

Inleiding



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Boerenerf Ankummer Es.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

In het landschappelijke en stedenbouwkundigplan Boerenerf Ankummer Es zijn in hoofdstuk 2 diverse voorwaarden opgenomen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Deze zijn bedoeld om als toetsingskader te dienen voor de op te stellen ontwerpen.

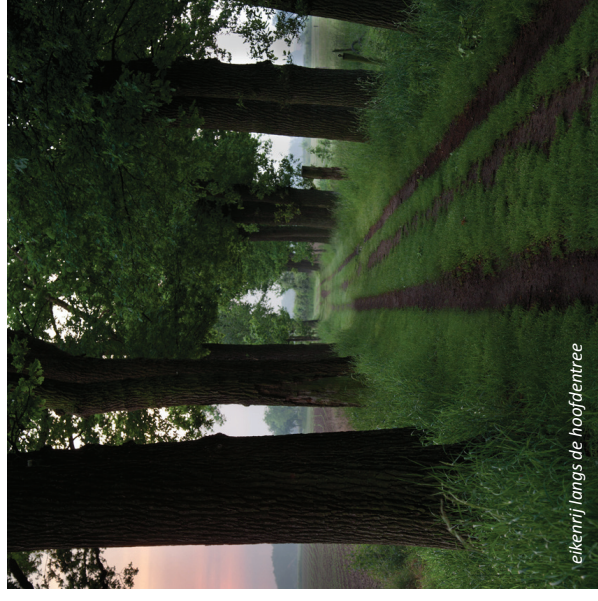
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het ook voor de welstand een formeel toetsdocument is, is het van belang om het beeldkwaliteitsplan formeel onderdeel te laten zijn van de welstandsnota. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad hier een officieel besluit over neemt.

De gemeente Dalfsen heeft informeel ingestemd met het voorliggend ontwerp en ook om het formeel onderdeel te laten zijn van de welstandsnota. Hiermee is het bindend geworden voor alle belanghebbenden.

2



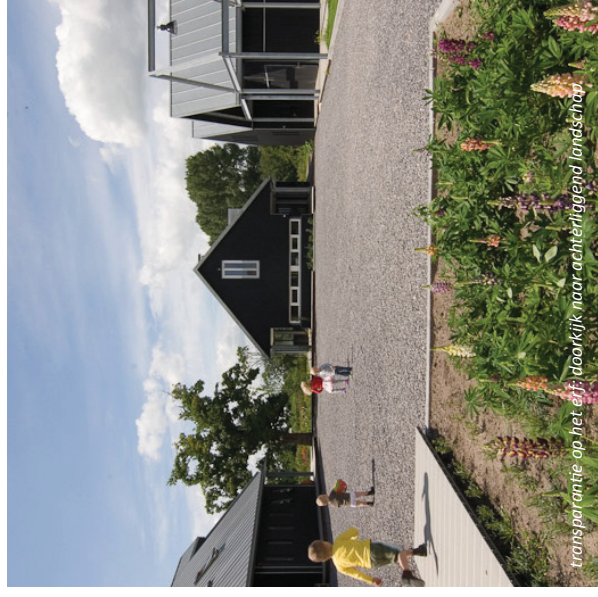
kruident- en faunarijke akker



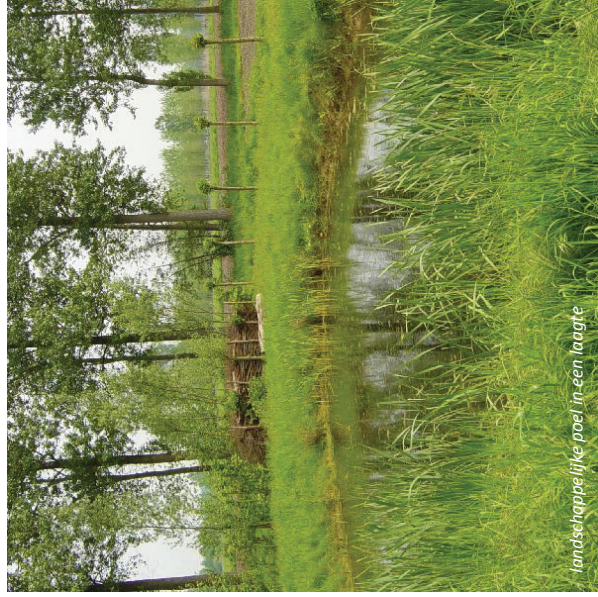
eikenrij langs de hoofdentree



plankaart



transparantie op het af: doorkijk naar achterliggend landschap



landscappelijke poel in een laagte

Welstandsparagraaf

Welstandsparagraaf

Boerenef Ankummers is een onderscheidend, landelijk woonmilieu waar een aantal huishoudens bij elkaar wonen in een landschap, waar ze gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor dragen en profijt van hebben. De ambitie is het erf ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen, zonder een zichtbare opdeling in woningen, kavels of percelen. Als het ware het erf van één eigenaar. Zo blijft het nieuwe agrarische erf een robuust en samenhangend geheel, dat goed past in de schaal van het landschap.

De gemeente vereist voor deze ontwikkeling een kader waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken zoals in het ontwerprapport uitvoerig is beschreven. Om de kwaliteit van het erf te waarborgen zoals in de visie wordt voorgesteld is er een beeldkwaliteitsplan vereist. Deze zal worden opgesteld ter aanvulling op de welstandsnota.

De 6 woningen op het boerenef 'Vosser Esch' vormen tezamen één erfensemble, dat vraagt om een eenduidige, kwalitatieve uitstraling. Om het tot een samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol. Zo zal er in deze welstandsparagraaf zowel een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor de erfinrichting, als voor de bebouwing.

I Landschap

Voortbordurend op de door ons geschreven visie en het erfinrichtingsplan geven wij op landschapsniveau de volgende ontwerprichtlijnen:

Natuurlijk hoogteverschil

Zichtbaar, meer beleefbaar maken van de natuurlijke hoogteverschillen in het terrein. Dit wordt zichtbaar gemaakt door op het laagste gedeelte een natuurlijke laagte, oftewel een poel te realiseren. Voor ecologische doelen van toegevoegde waarde, maar ook om op een natuurlijke manier de afwatering hier naartoe te leiden.

De gezamenlijk weide rondom de kavels kan verschaald worden ten behoeve van de ecologische kwaliteit. De weide is bedoeld puur als landelijk uitloopegebied van de bewoners. Het kan dienen als landelijke speelruimte of als weide voor hobbydieren. Een kruiden- faunarijke akker is het resultaat. Dat het open gebied blijft is een vereiste.

Het terugbrengen van transparantie is een belangrijk uitgangspunt. Door zichten op en over het erf te realiseren wordt dit gewaarborgd.

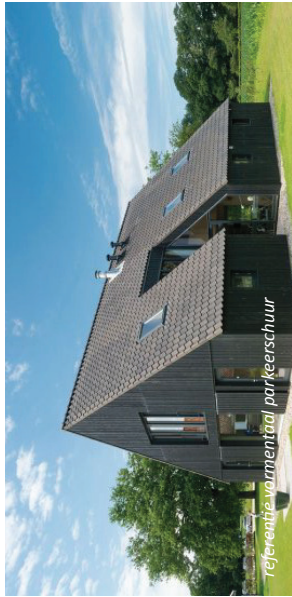
Vanwege verruimde bouwmogelijkheden is het van belang dat het boerenef een landschappelijke kwaliteitsslag maakt. Door landschapselementen als een elkenrij, boomgaard, hagen en solitaires terug te brengen wordt de flank van de es, van oudsher, weer verdicht. De kleinschaligheid die hiervoor kenmerkend is, wordt teruggebracht. Beplanting moet inheems en streekeigen zijn.

De introductie van een nieuw boerenef past binnen het beleid van provincie en gemeente.

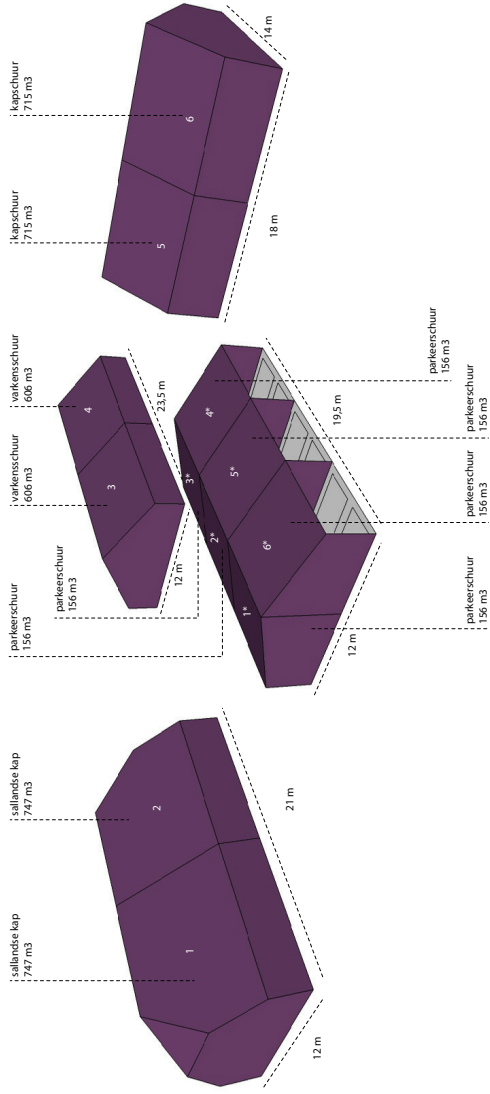
** Zie bijlage 1 voor het landschapsplan bij verkoop als tweekapper en bij verkoop als vrijstaande woning*



referentie vormtaal kapschuurwoning



referentie vormtaal parkeerschuur



erf volumes



referentie vormtaal hoofdwoning



referentie vormtaal schuurwoning

II Erfensemble

Aantal wooneenheden

Op boeren-erf Ankumeres worden 3 bouwlocaties verkocht met elk één of twee wooneenheden met daarbij een private kavel en een evenredig erfdeel. Elke bouwlocatie dient als één gebouw ontworpen te worden. Het gezamenlijke erf zal worden verdeeld over de kopers.

Basisvorm & principes

De ambitie van het boeren-erf is voort te bouwen aan de kwaliteit en eigenheid van de erven. Niet door de historische gebouwen of elementen letterlijk te kopiëren, maar door ze te vertalen, en betekenis te geven aan deze tijd. Voor de uitwerking van de erfbouwvorm zijn de volgende bouwprincipes van belang:

- eenvoud in vorm
- agrarische vormtaal
- geen uitbouwen
- dak als beeldbepalend element

Hoofdwoning

De hoofdwoning heeft 2 woonvolumes van maximaal 747 m³ of 1 woonvolume van maximaal 1494 m³. De vormtaal van de hoofdwoning verwijst op een vernieuwende manier naar de sallandse wolfskap. Als bijgebouw krijgen zij een deel van de parkeerschuur met een inhoud van maximaal 156 m³ of in het geval van 1 woonvolume een parkeerschuur van maximaal 312m³.

Lage schuurvilla's

De schuurvilla, het zuidwestelijke volume, heeft 2 woonvolumes met een inhoud van maximaal 606 m³ of 1 woonvolume van maximaal 1212m³. Als bijgebouw krijgen zij een deel van de parkeerschuur met een inhoud van maximaal 156 m³ of in het geval van 1 woonvolume een parkeerschuur van maximaal 312m³. De uitstraling van de schuurwoning verwijst naar de vormtaal van een varkensschuur.

Kapschuurwoningen

De kapschuurwoning, het noordelijke volume, heeft 2 woonvolumes van maximaal 715 m³ of 1 woonvolume van maximaal 1430m³. Ook deze woningen krijgen een deel van de parkeerschuur als bijgebouw met een inhoud van maximaal 156 m³ of in het geval van 1 woonvolume een parkeerschuur van maximaal 312m³. De vormtaal van het gebouw verwijst naar de kapschuur.

> Op het erf is een duidelijke hiërarchie zichtbaar. Het oostelijke volume krijgt de uitstraling van een hoofdgebouw en treedt daarmee ook op de voorgrond gezien vanaf de Leemculeweg. De zuidwestelijke en noordelijk volumes zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning. Dat toont zich door de situering achterop het 'erf' en de vormtaal van schuurwoningen.

> De woningen krijgen de bijgebouwen voor het parkeren gezamenlijk in één volume, de parkeerschuur, zodat er geen verrommeling per kavel gaat ontstaan.

> Om het gevoel van één erf te versterken is er gekozen voor één herkenbare, verharde hoofdentree vanaf de Leemculeweg en een secundaire entree vanaf de Ankumeres die is vormgegeven als een karrespoor.

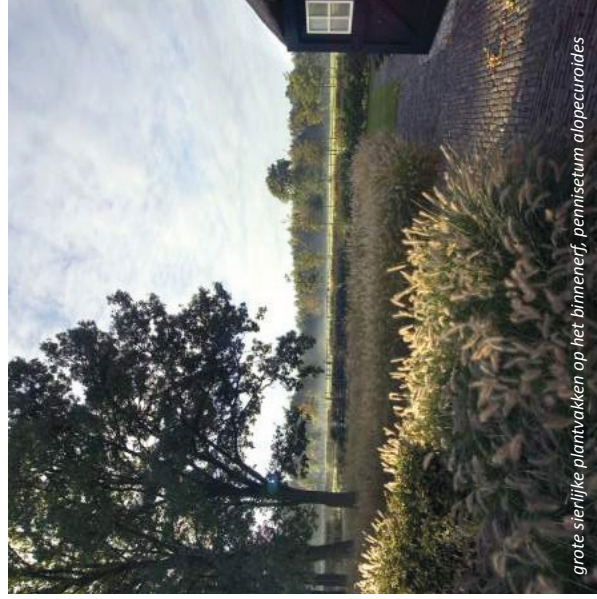
> Om te voorkomen dat het boeren-erf vervalt in een woonwijk 'ieder zijn eigen schutting en voortuin' is voor dit erf een samenhangende keuze gemaakt. De kavels worden (deels) omsloten met hagen om de privacy te waarborgen, maar ook om verrommeling aan de buitenzijde van het woenerf te voorkomen. Men heeft geen voortuin, maar een plint van 1,5m aan de voorzijde van de woning die aan het gezamenlijke erf grenst. Deze plint laat de volumes bij elkaar horen en geeft een eenduidige uitstraling.

> Op het erf komt een gezamenlijke boomgaard. Dit kan de functie dragen van gezamenlijke (nuts)tuin voor feestjes, speelruimte e.d.

> Er is een sobere groenstructuur toegepast die het gevoel van één erf zal versterken. De hoofdentree wordt begeleid met een eikenrij en op het erf is een erfboosje gesitueerd. In de plantvakken op het gezamenlijke erf komen 2 solitaire bomen.

> Betreffende woningontsluiting hebben alle woonruimtes, behalve de schuurwoning(en) hun entree aan het gezamenlijke erf. De schuurwoningen worden via een looppad vanaf het gezamenlijke erf ontsloten.

> Voor elke wooneenheid is er in de parkeerschuur parkeermogelijkheid voor 2 voertuigen opgenomen. In het geval van een bijgebouw voor een vrijstaande is er een keer zoveel ruimte beschikbaar. Daarnaast is er 5 maal grasparkeren opgenomen op het gezamenlijke erf voor bezoekers.



III Gezamenlijk erf

VVE

Het inrichtingsplan laat de toekomstige erfinrichting van het erf zien. De toekomstige bewoners zijn met elkaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de duurzame instandhouding ervan. Hiervoor zal een beheerplan kunnen worden opgesteld in de vorm van een VVE. Hierover kunnen de bewoners met elkaar afspraken maken. Het beheer kan zelf worden uitgevoerd, maar er kan ook een landshapsbeheerende organisatie, een boer of een hovenier voor (delen van) het beheer worden ingeschakeld.

Hekwerk

Bij begrazing van het grasland rondom zal er hekwerk moeten worden geplaatst. Er is gekozen voor gekloofde kastanjehouten palen met draad.

Weiland

Het omliggende weiland kan begraaasd worden door bijvoorbeeld paarden, schapen of koeien, maar ook bijvoorbeeld 1 of 2 keer per jaar worden gemaaid om tot een fauna- en kruidenrijk grasland te komen. De bewoners zijn vrij hier een verdere invulling aan mee te geven. De enige randvoorwaarde is dat de weide altijd open blijft zonder enig bouwwerk. Dit waarborgt de kwaliteit van open zicht vanaf ieder erf.

Afwatering

De afwatering van het terrein wordt in de bodem geïnfiltreerd of afgevoerd naar de poel op het achterterrein.

Verlichting

Bij de entree van elke woning kan een klein licht geplaatst worden. Deze dient naar beneden gericht te zijn ten behoeve van de donkerte die kenbaar is in dit gebied. Verdere buitenverlichting aan de buitenzijde van de gebouwen, of op het erf is niet toegestaan.

Materialisatie

Op het gezamenlijke erf worden klinkerformaat klinkers toegepast in een aardgetinte kleur. De plinten rondom de woningen krijgen een diepere kleur en zijn waalformaat gebakken klinkers. Voor de bezoekersparkeerplaatsen worden grasstenen toegepast.

Erflinker: Wienerberger, 'Mastiek', vormbak, klinkerformaat, keperverband
Of vergelijkbaar aan bovengenoemde

Plint: Wienerberger, 'Preston', vormbak, waalformaat, halfsteensverband
Of vergelijkbaar aan bovengenoemde

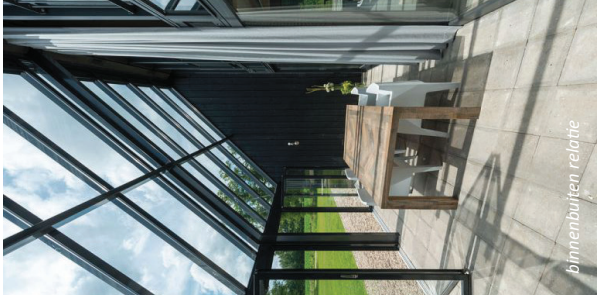
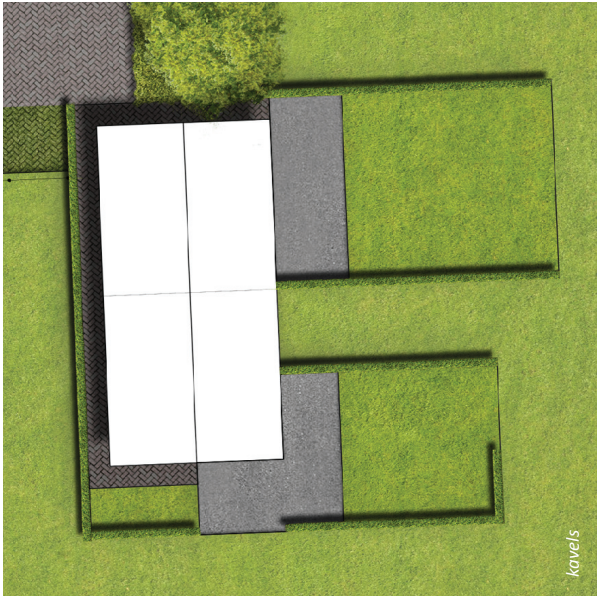
Grassteen: SPM Lintzen VOF, grasstenen, kunststof, 600x400x80mm, grijs

Beplanting

Op het erf komen grootformaat plantvakken die de intimiteit van het erf versterken, tevens creëert het afstand van de woning. In het landschapsplan is er gekozen voor het soort Pennisetum Alopecuroides. Dit is een siergras die jaar rond zijn charme vertoont door zijn sierlijke vorm.

Gezamenlijke hobby/moestuin

Op het gezamenlijk erf is er de mogelijkheid voor een gezamenlijke hobby/moestuin. Deze ligt om het gezamenlijk terras heen gevouwen waar informele ontmoeting tussen de bewoners wordt gestimuleerd.



IV Kavels

Plint

De woningen krijgen een plint aan de zijde van het erf van 1,5m. Deze plint creëert daarmee een soort tussenzone tussen privé en openbaar. Deze plint is eigendom van de bewoners.

Hagen

De kavels van de huizen zijn omsloten met hagen. Deze hagen dienen als schutting en zorgen voor de privacy zonder dat het gehele erf een opgedeeld gevoel krijgt. De charme van een boeren erf blijft bestaan doordat het rondom een groene aangename uitstraling heeft. De hagen hebben een minimale hoogte van 1m en maximaal 2m. De minimale breedte van de haag is 0,5m. Binnen deze voorwaarden mag de eigenaar de afmetingen zelf bepalen. Het soort haag is de beukenhaag, oftewel de *Fagus Sylvatica*. Een mooi pluspunt van deze soort is, dat in de winter het blad blijft hangen. In het voorjaar laat het blad los als de nieuwe knoppen zich gaan ontwikkelen. Hierdoor is er jaarrond een 'dichte schutting'. De hagen moeten wel geplaatst worden zoals in ontwerp is getekend. Zo wordt voorkomen dat je bij elkaar in de tuin kan kijken en de beleving van het omliggende landschap is hiermee het meest optimaal.

Terras

Voor het terras bent u vrij om te bepalen hoe en waar u deze situeert op uw private kavel. In het plan zijn voorstellen gedaan gezien vanuit zonlicht en beleving. U kunt op verschillende manieren uw terras vormgeven, bijvoorbeeld verdiept, vlonder, tegels, of in de architectuur opgenomen. Hierin is men vrij.

Tuin

De tuin mag u indelen zoals u zelf wilt. Zolang u maar geen objecten plaatst hoger dan 2m. Er mogen geen bijgebouwen geplaatst worden in de tuin. Deze ruimte voor bijgebouw is al voor u opgenomen in de parkeerschuur. Zo voorkomen we verrommeling aan de buitenzijde van het boeren erf.

Kavelverdeling

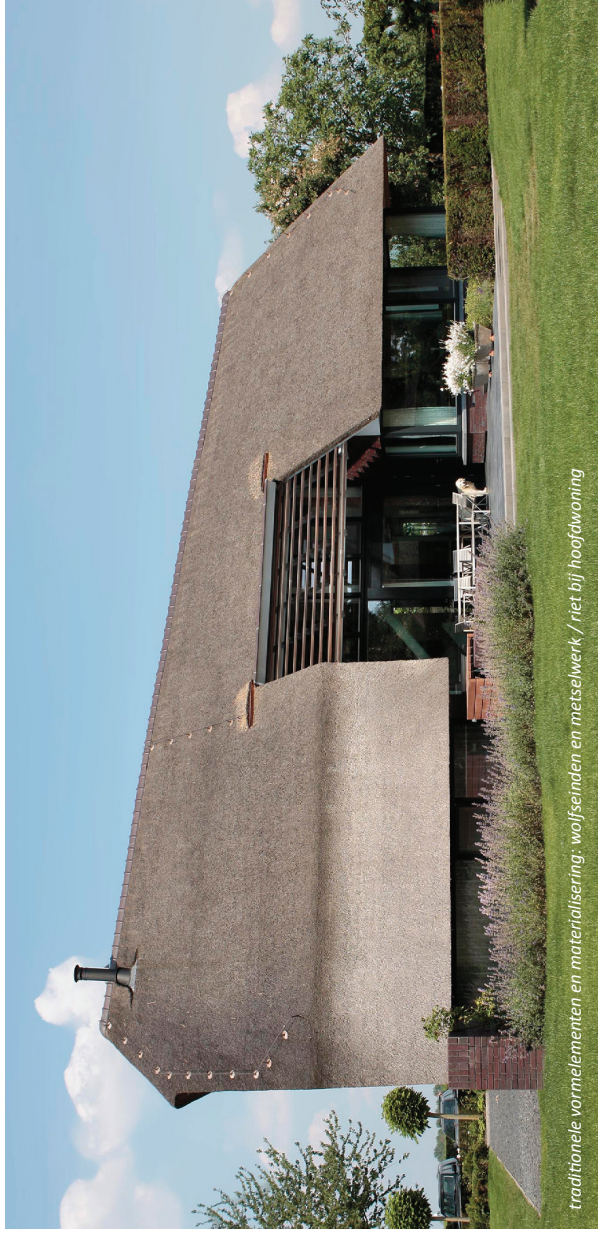
De kavelverdeling is in het plan hiernaast aangegeven. Daarnaast is voor elke wooneenheid maximaal 156m³ van de parkeerschuur in eigendom. In het geval van 1 woonvolume is dit eigendom van de parkeerschuur maximaal 312m³.



Kavelverdeling in geval van verkoop als tweekapper



Kavelverdeling in geval van verkoop als vrijstaande woningen



V Architectuur

Hoofdwoning

bouwvolume

Het totale bouwvolume is maximaal 747m³ of maximaal 1494m³ in de vrijstaande variant. Uitbouwen buiten het hoofdvolume om, is niet toegestaan. De totaaloppervlakte van de te bouwen woning(en) moet voldoen aan de afmeting 21 x 12m.

basisvorm & principes

Voor de hoofdwoning is er een eenduidig volume geprojecteerd op het erf, waarbij verwezen wordt naar de traditionele boerderij op het erf. Toepassing van wolfseinden is hierbij herkenbaar. Het geheel zal ondanks dit traditionele uiterlijk in zijn geheel een eigentijds karakter mee moeten krijgen. Een aantal aspecten, typerend voor deze woning:

- eenvoudige basisvorm
- dak als beeldbepalend element
- geen uitbouwen
- eenvoud in detaillering of teruggrijpend naar traditie
- raamopeningen hoofdzakelijk verticaal georiënteerd en evt. onderverdeeld (roeden)
- de gevelopening zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op elkaar afgestemd.

bouwmaterialen & materialisering

De hoofdwoning refereert aan de traditionele boerderij op een boerenerf, met een permanent karakter. Toepassing van metselwerk is daarom een vereiste, om zo het bovengenoemde karakter te versterken. Een genuanceerde gevelsteen met een ingetogen en natuurlijke kleurnuance. Metselwerk eventueel in combinatie met overige materialen, zoals hout (ingetogen tinten: naturel, bruin, zwart). Overige gevelmaterialisering naast het metselwerk zal slechts in beperkte mate worden toegestaan. Voor de afwerking van het dak heeft riet de voorkeur. Als alternatief een keramische dakpan (antraciet) of zink.

afwatering

Bij een afwerking met dakpannen/zink is de toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink) vereist. Materialisering van de hemelwaterafvoer dient in overeenstemming met de goot te zijn.

zonnepanelen

Zonnepanelen bij voorkeur als een in het dak geïntegreerde oplossing toepassen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Schuurvilla

bouwvolume

Het bouwvolume is maximaal 606 m³ of maximaal 1212m³ in de vrijstaande variant. De totaaloppervlakte van de te bouwen woning(en) moet voldoen aan de afmeting 23,5 x 12m.

basisvorm & principes

De schuurwoning refereert aan de overige opstallen die gebruikelijkerwijs op een boerenerf aanwezig zijn. Sober en ingetogen in opzet en materialisering. Een aantal aspecten, typerend voor deze woning:

- eenvoudige basisvorm
- dak als beeldbepalend element
- geen uitbouwen
- glas als één vlak (niet of nauwelijks onderverdeeld)
- eenvoud in detaillering
- gedekte kleuren
- de gevelopening zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op elkaar afgestemd.

bouwmaterialen & materialisering

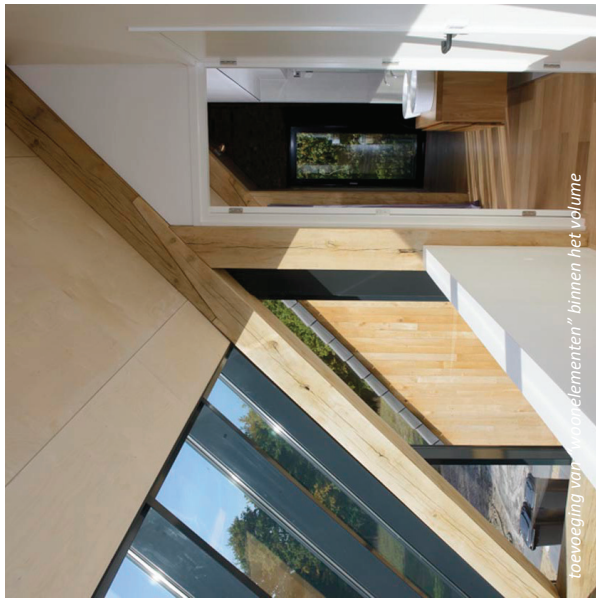
Sober materialisering en detaillering. Materialisering van de gevel bij voorkeur van hout (ingetogen tinten: naturel, bruin, zwart). Vernieuwende gevelafwerking is toegestaan, als het tijdelijke karakter van een schuur wel behouden blijft. Uitgesloten is het toepassen van metselwerk als basismateriaal. Materialisering van het dak is zink (metaal) of keramische dakpannen (antraciet) en in overeenstemming met overige bebouwing. Ook het toepassen van hetzelfde materiaal voor dak en gevel is toegestaan.

afwatering

Er zal sterk worden aangestuurd op het toepassen van verholten goten. Dit zal de eenvoud van het volume benadrukken. Alternatief hierbij is een toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink). Materialisering van de hemelwaterafvoer dient in overeenstemming met de goot te zijn.

zonnepanelen

Zonnepanelen bij voorkeur als een in het dak geïntegreerde oplossing toepassen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.



Kapschuurwoning

bouwvolume

Het bouwvolume is maximaal 715m³ of maximaal 1430m³ in de vrijstaande variant. De totaaloppervlakte van de te bouwen woning(en) moet voldoen aan de afmeting 18 x 14m.

basisvorm & principes

De kapschuurwoning refereert aan de overige opstallen die gebruikelijkerwijs op een boereerf aanwezig zijn. Sober en ingetogen in opzet en materialisering. Een aantal aspecten, typerend voor deze woning:

- eenvoudige basisvorm
- dak als beeldbepalend element
- geen uitbouwen
- glas als één vlak (niet of nauwelijks onderverdeeld)
- eenvoud in detaillering
- de gevelopening zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op elkaar afgestemd.

bouwmaterialen & materialisering

Sobere materialisering en detaillering. Materialisering van de gevel bij voorkeur van hout (ingetogen tinten: naturel, bruin, zwart). Vernieuwende gevelafwerking toegestaan, als het tijdelijke karakter van een schuur wel behouden blijft. Ook een combinatie met metselwerk is toegestaan, maar dan wel in beperkte mate. Materialisering van het dak is zink (metaal) of keramische dakpannen (antraciet) en in overeenstemming met overige bebouwing. Ook het toepassen van hetzelfde materiaal voor dak en gevel is toegestaan.

afwatering

Bij een afwerking met dakpannen/zink is de toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink) vereist. Materialisering van de hemelwaterafvoer dient in overeenstemming met de goot te zijn.

zonnepanelen

Zonnepanelen bij voorkeur als een in het dak geïntegreerde oplossing toepassen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Parkeerschuur

bouwvolume

Het totale bouwvolume is maximaal 1000m³. De totaaloppervlakte van de te bouwen woning(en) moet voldoen aan de afmeting 19,5 x 12m.

basisvorm & principes

De parkeerschuur refereert aan de overige opstallen die gebruikelijkerwijs op een boereerf aanwezig zijn. Sober en ingetogen in opzet en materialisering. Een aantal aspecten, typerend voor deze schuur:

- eenvoudige basisvorm
- eenvoud in detaillering

bouwmaterialen & materialisering

Sobere materialisering en detaillering. Materialisering van de gevel bij voorkeur van hout (ingetogen tinten: naturel, bruin, zwart). Vernieuwende gevelafwerking is toegestaan, als het tijdelijke karakter van een schuur wel behouden blijft. Uitgesloten is het toepassen van metselwerk als basismateriaal. Materialisering van het dak is zink (metaal) of keramische dakpannen (antraciet) en in overeenstemming met overige bebouwing. Ook is toepassen van hetzelfde materiaal voor dak en gevel is toegestaan.

afwatering

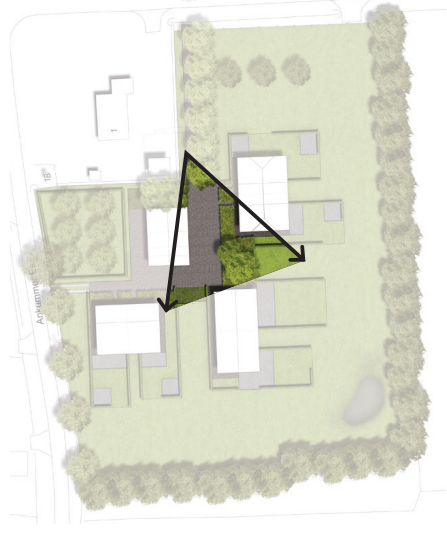
Er zal sterk worden aangestuurd op het toepassen van verholten goten. Dit zal de eenvoud van het volume benadrukken. Alternatief hierbij is een toepassing van een metalen mastgoot (bij voorkeur zink). Materialisering van de hemelwaterafvoer dient in overeenstemming met de goot te zijn.

zonnepanelen

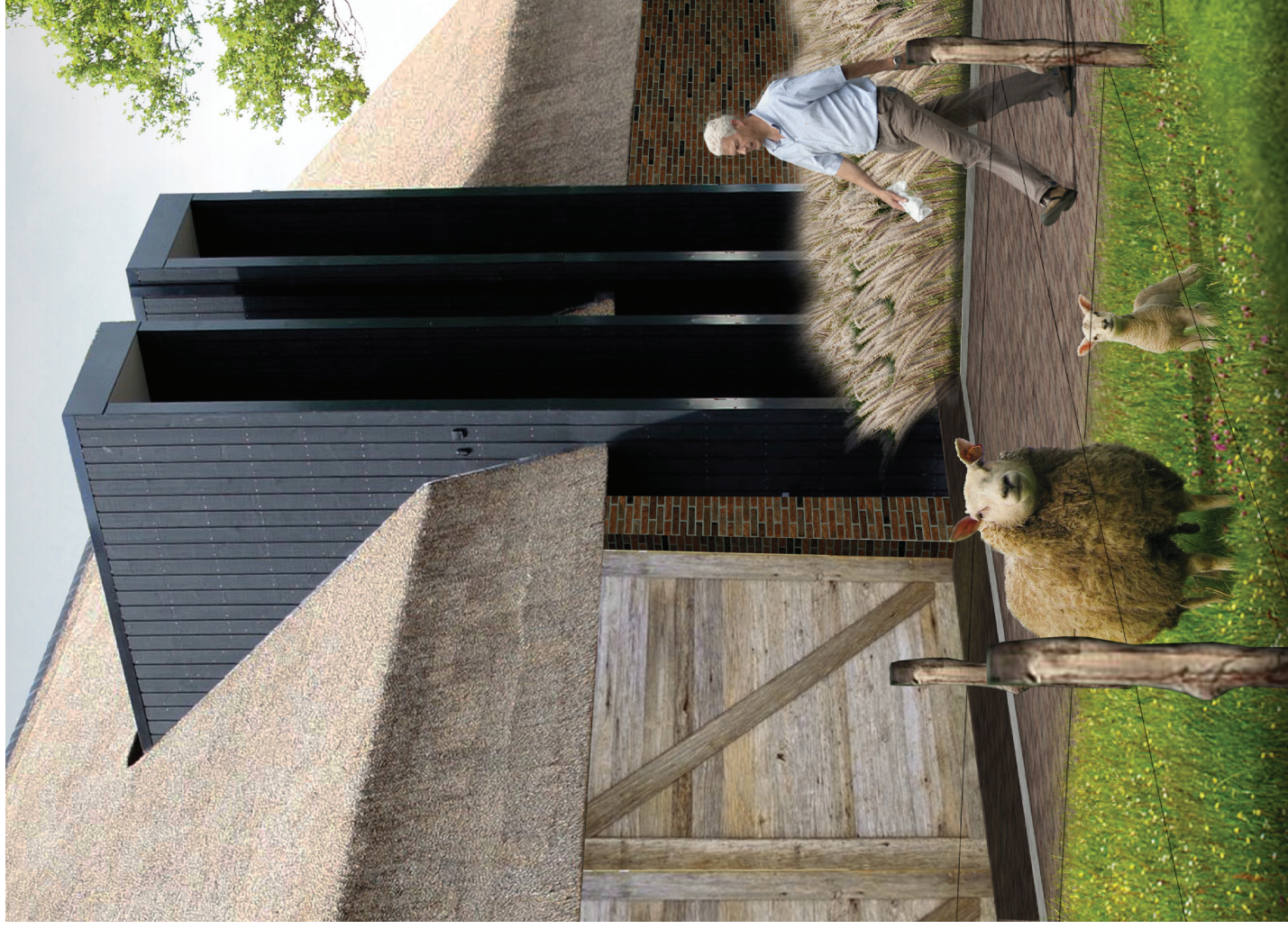
Zonnepanelen bij voorkeur als een in het dak geïntegreerde oplossing toepassen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

3

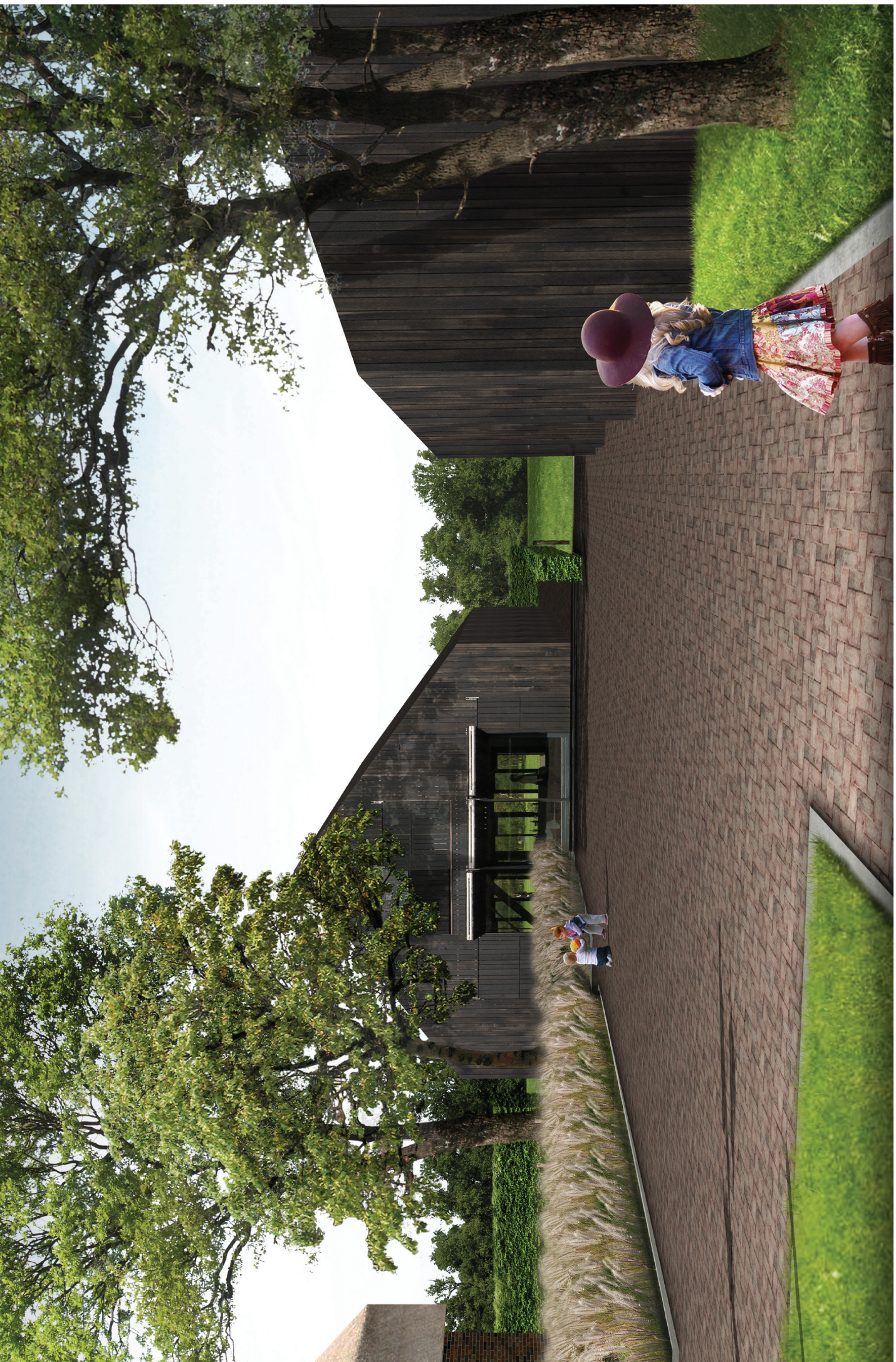
Beoogde sfeer



^ standpunt sfeerimpressie



mogelijke sfeer op het toekomstige boerenhof >



4

Beschrijving beplanting en Materialisatie

Beplantingsplan

Bomenrij langs inrit

Soort: Zomereik - Quercus robur
Aantal: 6 stuks
Plantverband: in rij
Plantafstand: 7,5m
Plantmaat: 16-18



Bomenrij langs Ankummer Es

Soort: Zomereik - Quercus robur
Aantal: 6 stuks
Plantverband: in rij
Plantafstand: 8m
Plantmaat: 16-18



Erfbosje op het gezamenlijke erf

Soort: Zomereik - Quercus robur, Wilde lijsterbes - Sorbus aucuparia,
Zwarte els - Alnus glutinosa, Meidoorn - Crataegus, Hazelaar -
Corylus avellana, Sleedoorn - Prunus spinosa
Aantal: 6, van elk soort 1
Plantverband: wildverband
Plantafstand: 2 - 3m
Plantmaat: boomvormers 12-14, heesters 60-80



Solitaire bomen op het gezamenlijke erf

Soort: Zomereik - Quercus robur en Kastanje - Castanea
Aantal: 2, van elk 1 soort
Plantverband: n.v.t., zie situering beplantingsplan
Plantafstand: n.v.t.
Plantmaat: 16-18



Fruitbomen

Soort: 2 x appel, 1 x kers, 1 x pruim, 1 x peer en 1 x een notenboom
Aantal: 6
Plantverband: in grid
Plantafstand: 7 en 10m, zie situering beplantingsplan
Plantmaat: 16-18



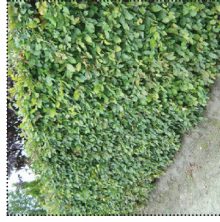
Leifruit laagstam

Soort: Appel - Schone van boskoop gecombineerd met Peer - Conference
Aantal: 39
Plantverband: in rij
Plantafstand: 2m
Plantmaat: 12-14



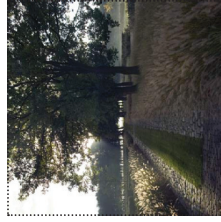
Hagen om tuinen en boomgaard

Soort: Beukenhaag - Fagus Sylvatica
Aantal: 400m1
Plantverband: in rij
Plantafstand: 8/m1
Plantmaat: 125-150 (tuinen) 60-80 (boomgaard)



Plantvakken gezamenlijk erf

Soort: Lampenpoetsersgras - Pennisetum alopecuroides 'HamelIn'
Aantal: 225m2
Plantverband: in grid
Plantafstand: 0,45m
Plantmaat: p9



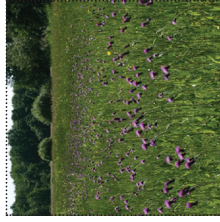
Gazon

Soort: gazonmengsel recreatie
Aantal: 925m²



Weide

Soort: schraal grasland
Aantal: 6265m²



Struipaden

Soort: Gemaalde paden in weide



Materialisatieplan

Opsluitbanden

Type: Beton
Afmeting: 6 x 15 x 100 cm
Kleur: Antraciet/Zwart
Benodigd: 495 m2 (knipwerk niet meegerekend)



Bestrating woonplint en gezamenlijk terras

Type: Preston, vormbak (Wienerberger)
Formaat: Universeel Waalformaat (UWF)
Afwerking: getrommeld
Afmeting: 200 x 50 x 65 mm
Kleur: Zwart genuanceerd
Verband: Halfsteensverband
Benodigd: 185 m2 (knipwerk niet meegerekend)



Bestrating erf

Type: Mastiek, vormbak (Wienerberger)
Formaat: Klinkerformaat
Afwerking: getrommeld
Afmeting: 200 x 99 x 80 mm
Kleur: Bruin-zwart
Verband: Keperverband
Benodigd: 616 m2 (knipwerk niet meegerekend)



Verharding in parkeerschuur

Type: Betonvloer
Afwerking: onbewerkt
Kleur: grijs
Benodigd: 234 m2



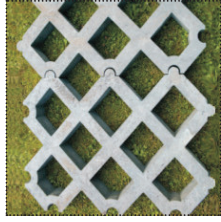
Verharding bezoekersparkeerplaatsen

Type: Grasstenen, kunststof (SPM Lintzen VOF)

Afmeting: 60 x 40 x 8 cm

Kleur: grijs

Benodigd: 58 m² (knipwerk niet meegerekend)



Karrespoor inrit

Type: Gegoten beton

Afmeting: Sporen van 75cm breed met een tussenruimte van 50cm

Kleur: Grijs

Benodigd: 2 keer 10m1 / 15m²



Landhekken

Type: Kastanjehouten landhek

Afwerking: zoals referentiebeeld

Afmeting: totaal 250m breed, hek 80cm hoog, palen 100x15x15cm

Kleur: Onbewerkt blank

Leverancier: De Hekkerij, Meppen, Drenthe

Benodigd: 8 stuks



Looppoortjes

Type: Kastanjehouten looppoort

Afwerking: zoals referentiebeeld

Afmeting: 150m breed, hek 80 cm hoog, palen 100x15x15cm

Leverancier: De Hekkerij, Meppen, Drenthe

Kleur: Onbewerkt blank

Leverancier: De Hekkerij, Meppen, Drenthe

Benodigd: 11 stuks



Hekwerk weide

Type: Kastanjehouten palen met prikdraad
Afwerking: rond, geschild en gepunt
Afmeting: 160 lengte (1m bovengronds), om de 5m plaatsena
Kleur: Onbewerkt blank
Leverancier: De Hekkerij, Meppen, Drenthe
Benodigd: 450 m1



Picknicktafels

Type: Picknicktafel Minnesota
Afwerking: geschaafd en glad afgewerkt
Soort: Douglas sChaaldelen
Afmeting: tafel 200cm lang, balken 20x10cm
Kleur: Onbewerkt blank
Leverancier: Jaap de Vries Producties
Benodigd: 2 stuk



5

Bijlage



Ontwerpplan, bij verkoop als tweekapper

Ankummer Es

Leemculeweg



Bijlage 2: m² begane grond en tuin, bij verkoop als twee kavels

Leemculeweg

7602

39

37

35

33

7605

7606

1

39m ² begane grond	39m ² begane grond	39m ² begane grond
39m ² begane grond	39m ² begane grond	39m ² begane grond

126 m²
begane grond

326 m²
kavel

377 m²
kavel

126 m²
begane grond

126 m²
begane grond

379 m²
kavel

379 m²
kavel

144 m²
begane grond

399 m²
kavel

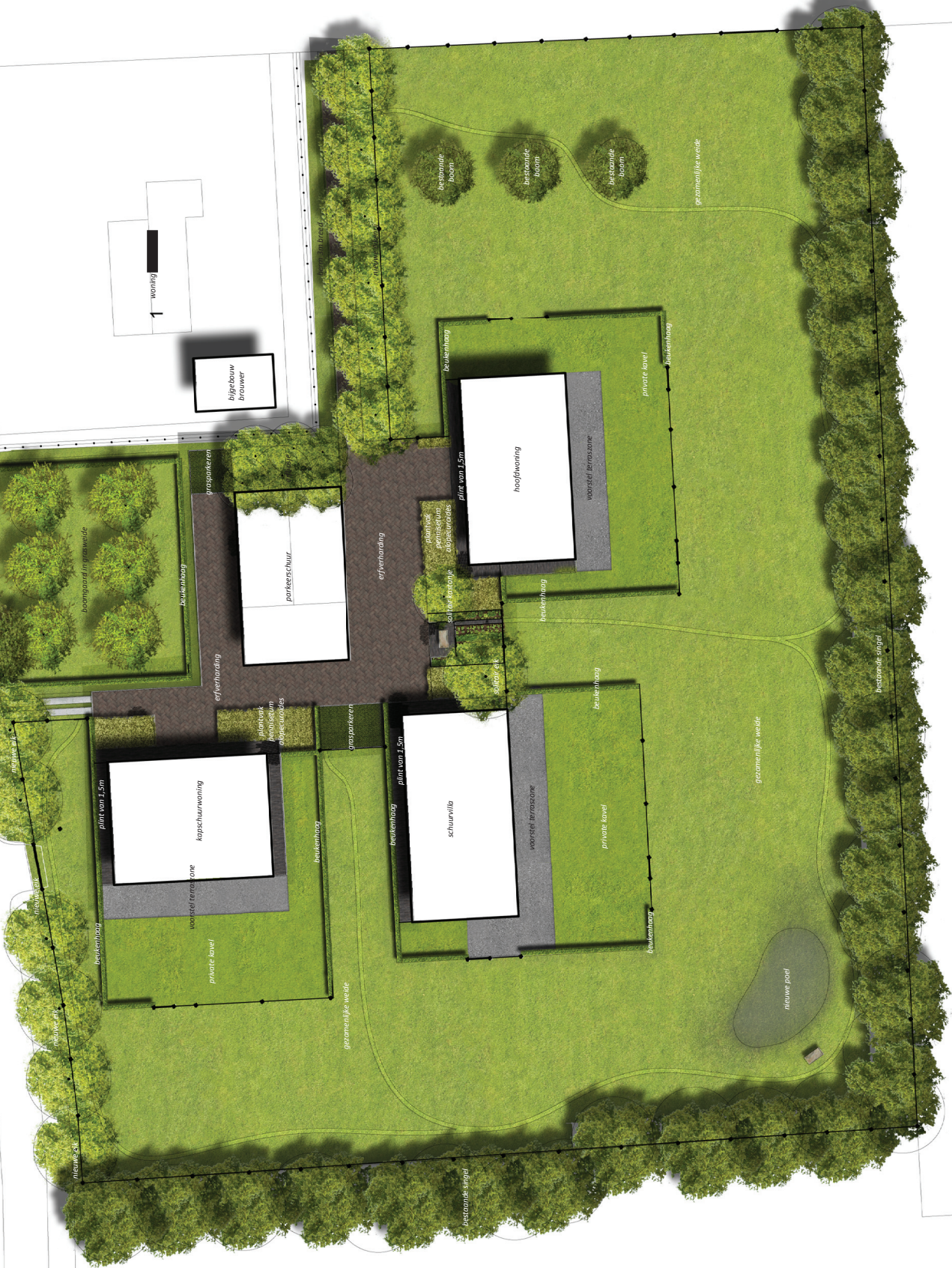
141 m²
begane grond

480 m²
kavel

Ontwerpplan, bij verkoop als vrijstaande woning

Ankummer Es

Nieuwlands
dorp



Leemculeweg

7602

39

37

35

33

7605

7606

Bijlage 4: m² begane grond en tuin, bij verkoop als **Christiane Ewoning**





Disclaimer



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.

