

Rood voor Rood Inrichtingsplan Landgoed Millingen

Rietmansweg 6-8

Definitief



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever

Landgoed Millingen BV
p/a Rietmansweg 2
7722 KK Dalfsen

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 477.3.3
Datum: 26-11-2015
Projectleider: Patrick de Groot
Opgesteld: Jeffrey Janssen
Gecontroleerd: Patrick de Groot

© Eelerwoude 2015, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrucken

Project nr. 477.3 Eelerwoude, Goor

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers. noch de uitgever stellen zich echter aan-



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. AANLEIDING: STALLEN SLOPEN, BOUWKAVELS ONTWIKKELEN.....	5
2. VAN HALLEHUIS-BOERDERIJ NAAR ERF.....	7
2.1 BEDRIJFSGEBOUWEN SLOPEN IN RUIL VOOR WONINGBOUWKAVEL	7
2.2 OPBOUW VAN HET NIEUWE ERF	9
3. ONTWIKKELING PASSEND BINNEN BELEID	13
3.1 PROVINCIAAL BELEID, DE OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	13
3.2 GEMEENTELIJK BELEID.....	16
3.3 ADVIES VAN HET OVERSTICHT BASIS VOOR HET ONTWERP	19
4. BIJLAGEN.....	21
BIJLAGE 1: ERFSCHETSEN MET ONDERBOUWING	21
BIJLAGE 2: VOORSTEL VOOR BEGRENZING BOUWVLAK	21



1

AANLEIDING: STALLEN SLOPEN, BOUWKAVELS ONTWIKKELEN

Op de erven aan de Rietmansweg 6 en 8 te Dalfsen, onderdeel van landgoed Den Berg Millingen, bevinden zich een aantal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Landgoed Millingen BV heeft het initiatief deze erven te herontwikkelen voor de functie wonen. Hiertoe wordt:

- landschapontsierende bedrijfsgebouwen op locatie Rietmansweg 8 gesloopt,
- een woningbouwkavel op het achtererf Rietmansweg 8 gerealiseerd,
- de woning aan de Rietmansweg 6 gesloopt en ter vervanging hiervoor een 2^e woningbouwkavel gerealiseerd op het achtererf Rietmansweg 8,
- de bestaande boerderij (Rietmansweg 8) met karakteristieke schuur behouden,
- karakteristieke eiken (twee stuks) op het erf behouden,
- het erf landschappelijk ingepast.

Om te voldoen aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling, waarbij landschapontsierende bebouwing gesloopt kan worden in ruil voor een woningbouwkavel en kwaliteitsverbetering voor het landschap, dient minimaal 850 m² aan opstallen gesloopt te worden. Op het erf gelegen aan de Diezerstraat 5, eveneens onderdeel van het landgoed Den Berg Millingen, zijn al met instemming van de gemeente voor de inbreng van gesloopte m² voor de Rood voor Rood regeling, landschapontsierende gebouwen gesloopt. De te slopen bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 940 m². Met deze oppervlakte wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Rood voor Rood-regeling. Na sloop van alle stallen en verplaatsing van de woning aan de Rietmansweg 6, ontstaat op het achtererf ruimte voor de ontwikkeling van twee woningen met een gezamenlijk bijgebouw (zonnenschuur). Op deze wijze ontstaat het principe van een 'knooperf'.



Figuur 1 Huidige situatie met huisnummer 6 en 8.



Figuur 2 Te slopen bebouwing, waarbij de schuur met stippellijnen deels zal worden behouden.

2

VAN HALLEHUIS-BOERDERIJ NAAR ERF

2.1 Bedrijfsgebouwen slopen in ruil voor woningbouwkavel

Het erf aan de Rietmansweg 6-8 te Dalfsen bestaat uit een hallehuis- boerderij, een kleine schuur, een aparte zeer eenvoudige woning, een kapschuur, grote schuur achter de kapschuur, grote schuur achter de boerderij en een silo/hooiberg. Tussen de boerderij en schuur staan twee monumentale eiken. Het huidige erf is ingedeeld op basis van het traditionele voor- en achtererfprincipe. Voor op het erf staat de boerderij met eenvoudige voortuin waarin wordt gewoond. Op het achtererf staan de schuren en het werkgedeelte. Het achtererf gaat naadloos over in het landschap (sobere functionele inrichting).

De kapschuur, de grote schuur achter de kapschuur, de grote schuur achter de boerderij en een silo/hooiberg zal men in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruiken en daarom slopen. De totale oppervlakte te slopen bebouwing op deze locatie bedraagt 772 m². De boerderij met kleine schuur wordt behouden en waar nodig gerenoveerd. Daarnaast wordt er bij de bestaande boerderij een kapschuur gebouwd.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daartoe heeft het landgoed in een eerder stadium, met vastlegging van de te slopen m² richting gemeente, 168 m² gesloopt. Dit betrof sloop op de locatie Diezerstraat 5 te Dalfsen, eveneens eigendom van het landgoed. Door de gemeente is bevestigd dat deze 168 m² kan worden ingezet als sloopmeters voor het Rood-voor-Rood plan op de locatie de Rietmansweg 8. De totale oppervlakte te slopen bebouwing die wordt ingezet bedraagt derhalve 940 m². De bestaande situatie en de te slopen bebouwing zijn weergegeven in de figuren 1 en 2. Daarop is tevens de te verplaatsen woning (nummer 6) weergegeven.



Figuur 3 Inrichting nieuwe erf



Figuur 4 Aanzicht nieuwe erf



Figuur 5 Aanzicht nieuwe erf

2.2 Opbouw van het nieuwe erf

Drie woonhuizen, één erf

Voor het toekomstig erf is op basis van de landschapsanalyse, het advies van de ervenconsulent van het Oversticht en eigen wensen van de initiatiefnemers een ontwerp opgesteld. Het ontwerp en enkele aanzichten zijn opgenomen in de figuren 3 tot en met 5. Gedetailleerdere erfschetsen met onderbouwing zijn opgenomen in bijlage 1). Het ensemble van bebouwing op het erf is traditioneel geordend, met een voor- en achtererf. De bestaande boerderij en bestaande schuur blijven behouden. Deze bebouwing wordt waar nodig gerenoveerd. Door terug te bouwen op de slooplocatie achter de bestaande boerderij blijft deze historisch gegroeide situatie in stand. Tevens ontstaat door het slopen van de landschapsontsierende schuren en de nieuw te bouwen woningen, een rustiger beeld met minder bebouwing (een compact erf). Dit versterkt de huidige beeldkwaliteit. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie woonhuizen van 750 m³ (twee schuurwoningen en de bestaande boerderij) en een nieuw bijgebouw van 150 m², in de vorm van een zonnenschuur. Deze zonnenschuur vindt haar fundament in de bestaande schuur maar wordt omgevormd tot bijgebouw. Het dak is voorzien van zonnepanelen waarmee de woningen van elektriciteit worden voorzien.

Kwalitatief hoogwaardige toevoeging op het traditionele erf

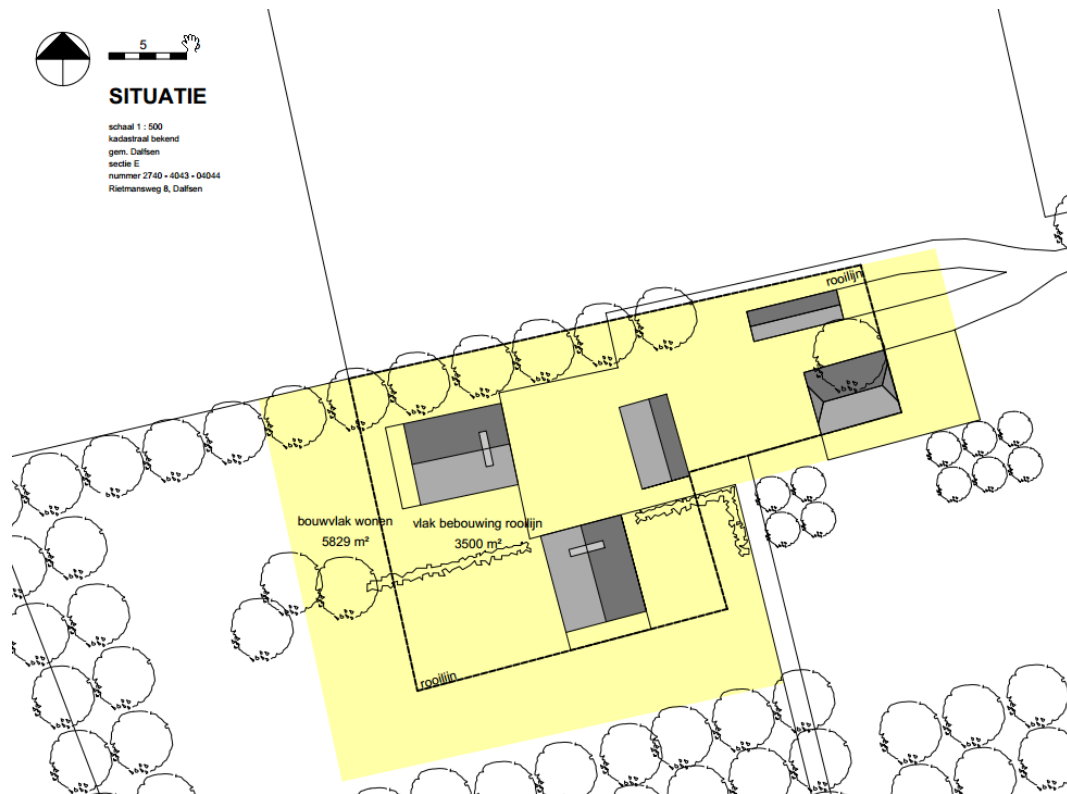
De nieuwe woningen en het bijgebouw passen qua uitstraling bij de te behouden boerderij en schuur. De twee nieuwe schuurwoningen zijn hierbij visueel ondergeschikt aan de boerderij. De nieuwe bebouwing sluit tevens aan op de overige bebouwing in de omgeving en het landschapstype. De twee nieuwe schuurwoningen en zonnenschuur zijn ingepast achter de bestaande boerderij en vervullen eigenlijk de rol van de schuren op het traditionele achtererf.

Entree

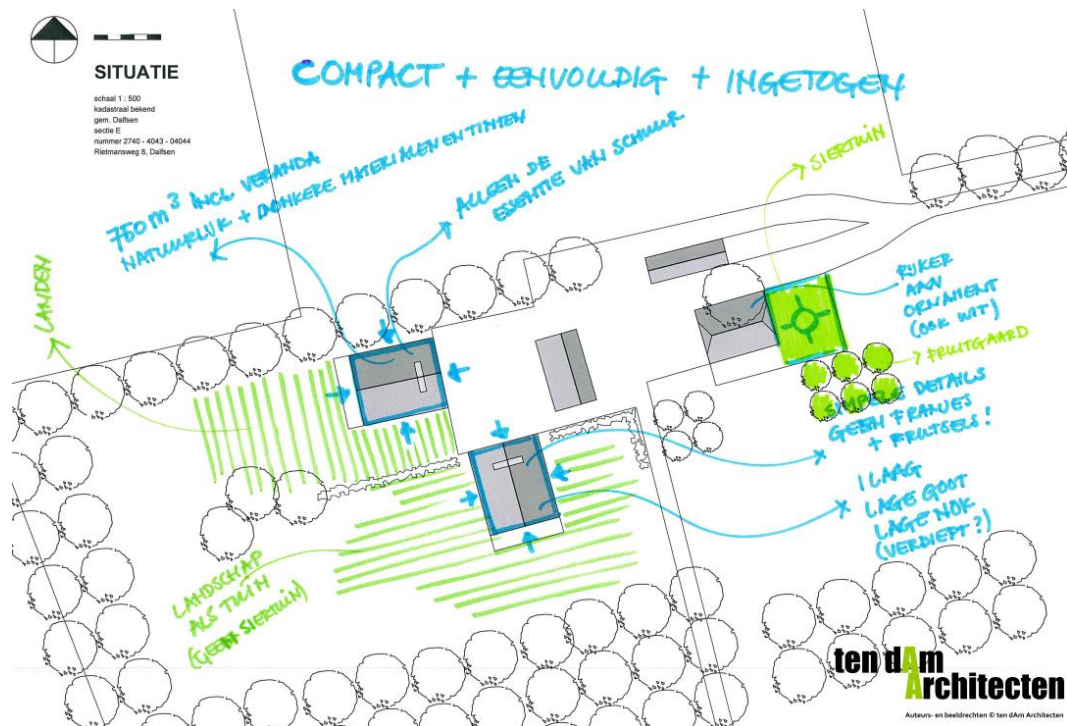
Het huidige erf is bereikbaar via één entree. De entree blijft in principe behouden. Alleen vindt halverwege de oprit een splitsing plaats. De oprit naar de nieuwe woning komt net ten noorden van de bestaande schuur te liggen. Een deel van de bestaande oprit wordt na de splitsing verwijderd. Hierdoor is er meer ruimte voor de siertuin en een nieuwe boomgaard.

Centraal erf en zichtlijn(en)

Op het huidige erf loopt een bijzondere zichtlijn vanaf het naast gelegen zuidelijke erf. De zichtlijn stopt bij de hooiberg. In het ontwerp blijft de zichtlijn behouden. Door de hooiberg te slopen wordt de zichtlijn zelfs versterkt. De zichtlijn maakt onderdeel uit van de centrale ruimte die vergroot is na het slopen van de voormalige agrarische schuren



Figuur 6 Voorstel bouwvlak



Figuur 7 Toe te voegen beplanting

achter de bestaande boerderij. Binnen deze gezamenlijk, centrale ruimte wordt de nieuwe zonneschuur gebouwd die dient als bijgebouw voor de twee nieuwe woningen. Vrijwel alle bebouwing, bestaand en nieuw grenst aan deze ruimte. De ruimte is versterkt door een aantal bijzondere bomen (kastanje, noot of linde). De privéruimten zijn georiënteerd aan de overige zijden van de woningen.

Bestemming wonen en bouwvlak

In figuur 6 is een voorstel voor het bestemmingsvlak en bouwvlak opgenomen. Het bestemmingsvlak wordt iets aangepast waardoor deze logischer gelegen is. De ligging van de woningen worden door middel van het bouwvlak vastgelegd. Een grotere uitsnede van het voorstel is opgenomen in bijlage 2.

Aanwezige en aan te planten beplanting dragen zorg voor een groen karakter

Door het toevoegen van erfbeplanting (zie figuur 7) wordt de uitstraling en het karakter van het erf verbeterd. Reeds aanwezige solitaire bomen en bomenlanen blijven behouden. Zo blijft de bestaande boom tussen de boerderij en schuur behouden. Bij de boerderij wordt daarnaast een fruitboomgaard gerealiseerd. Voor de fruitbomen worden hoogstambomen toegepast. Door te kiezen voor streekeigen soorten wordt ook het cultuurhistorische karakter van de boomgaard versterkt. Tot slot wordt voor de boerderij een siertuin worden aangelegd. Het achterdeel van het erf is sober ingericht.

Bij de twee nieuw te bouwen woningen worden siertuinen achterwege gelaten. Doordat het landschap (grasland) tot aan de woning doorloopt, vormt dit landschap als het ware de tuin. Daarnaast draagt dit visueel bij aan het onderscheid tussen de boerderij als hoofd woningen en schuurwoningen als 'ondergeschikte' bebouwing. Rondom de woningen worden enkele boomgroepen aangeplant. Door middel van de aanplant van hagen met inheems plantmateriaal (beuk of meidoorn), wordt privéterrein van gedeeld terrein afgescheiden.



Figuur 8 Ontwikkelingsperspectief

3

ONTWIKKELING PASSEND BINNEN BELEID

In de analyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderzoeksaspecten. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekarten toegevoegd worden als dat verduidelijkt en wanneer ze relevant. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten.

3.1 Provinciaal beleid, de Omgevingsvisie Overijssel

Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. Deze wordt als volgt omschreven: Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. De omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden.

Ontwikkelingsperspectieven (figuur 8)

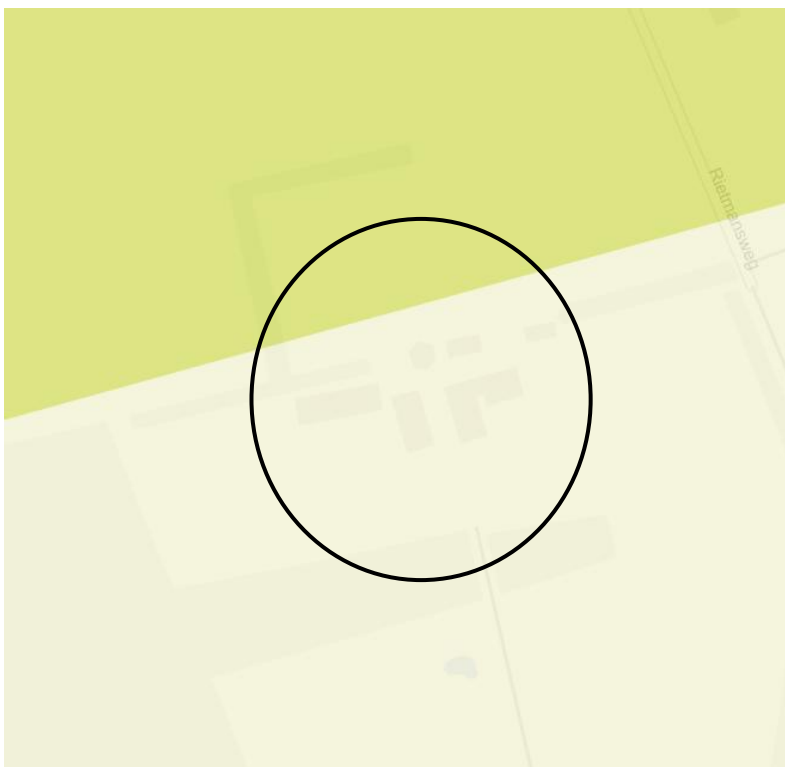
Volgens de ontwikkelingsperspectieven van de omgevingsvisie ligt de locatie in het buitengebied “accent veelzijdige gebruikruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie “voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen” voorop.

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

De locatie sluit daarnaast goed aan bij de omliggende bestaande natuur.



Figuur 9 Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen



Figuur 10 Laag van agrarisch cultuurlandschap

Natuurlijke laag (figuur 9)

De projectlocatie is gelegen op een dekzandvlakte. Deze zandige ondergrond is gevormd in de laatste ijstijd. De ondergrond heeft de volgende kenmerken:

- Bodemtype; podzolgronden;
- Natuurlijk bostype: wintereiken-beukenbos en berken- -zomereikenbos.

Laag van het agrarische cultuurlandschap (figuur 10)

Het erf ligt aan de rand van het jonge heide- en broekontginningslandschap (lichtgeel). Dit landschapstype gaat direct ten noorden van het erf over in het oude hoevenlandschap (groen). Deze variëteit in het landschap is goed waar te nemen.

Kenmerken jonge heide- en broekontginningslandschap:

- Planmatige inrichting;
- Rechthoekige verdeling;
- Relatief grote open ruimtes afgewisseld door grote -boscomplexen;
- Rechte wegen vaak begeleid door bomen;
- Veel bomenrijen en houtwallen (lijnvormige structuren);
- Driehoekstructuren;
- (Grote) (boeren)erven als blokken langs de weg.

Deze kenmerken zijn in het ontwerp behouden en waar mogelijk versterkt.

Lust en leisure laag

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Overijssel en wordt omgeven door EHS. Het valt onder de 'donkere gebieden'. Het zijn de relatief 'luwe', dun bewoonde gebieden met een lage gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het gebied steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze 's nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toegepast te worden en zo veel mogelijk worden vermeden.

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden versterkt.

In het ontwerp is rekening gehouden met het versterken van donkerte in het gebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

Realiseren ontwikkelingen door middel van rood voor rood beleid

Het bestaande beleid voor “Rood voor Rood met gesloten beurs” en “Hergebruik Vrijkomende Agrarische bebouwing” van de gemeente Dalfsen is komen te vervallen met de vaststelling van de nieuwe beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.” Binnen dit beleid is het volgende opgenomen over de regeling Rood voor Rood: “voor de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende schuren mag een extra woning gebouwd worden, mits de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden.”

De gemeente Dalfsen heeft onderscheid gemaakt tussen lichte en reguliere aanvragen om de procedures te versnellen. In het kader van de Rood voor Rood regeling wordt in dit project één extra woning gebouwd voor de te slopen schuren. Dit maakt dat het plan aangemerkt kan worden als een ‘lichte aanvraag.’

Uitgangspunten lichte Rood voor Rood aanvraag:

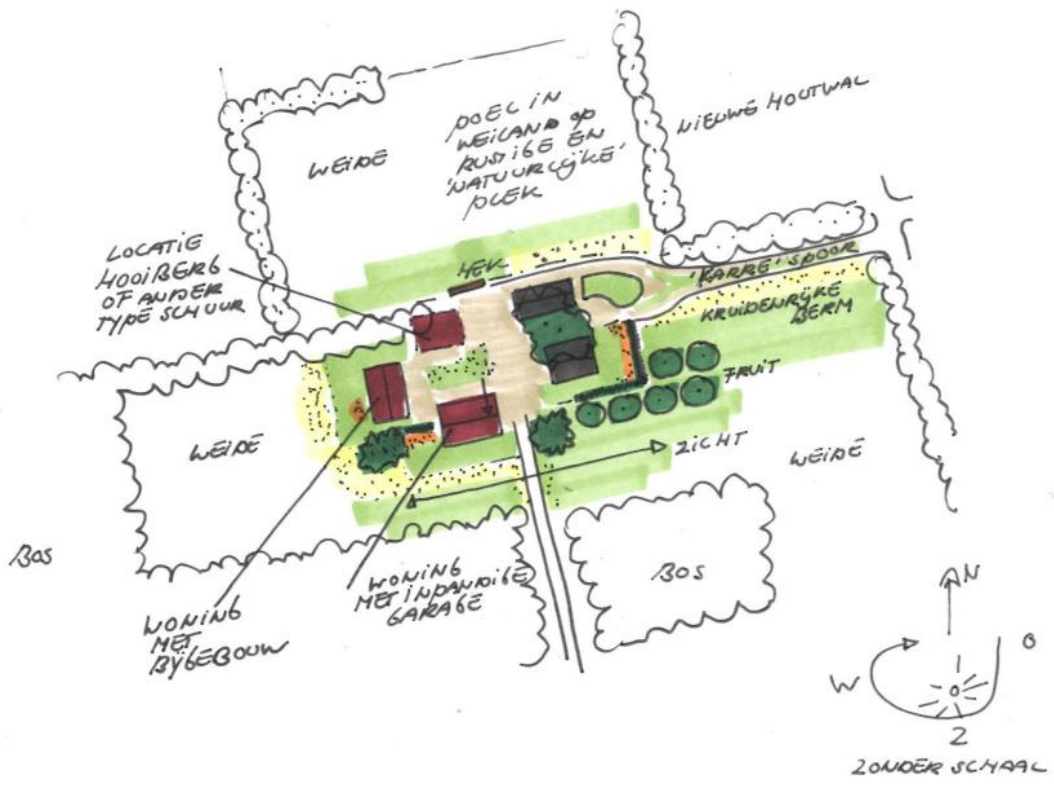
- Er wordt minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt op een erf of erven bij een (voormalig) agrarisch bedrijf,
- Alle aanwezige bebouwing moet gesaneerd worden, uitgezonderd de bedrijfswoning en maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing.
- Er sprake is van één compensatiewoning;
- De compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij sloop op meerdere locaties op een locatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt;
- De compensatiewoning kan voldoen aan wet- en regelgeving en geeft geen belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- Er wordt met een erfinrichtingsplan voor alle betrokken locaties aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsonwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota;
- Er is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Aangezien kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden, voldoet het plan aan de uitgangspunten van dit beleidskader.

Landschapsontwikkelingsplan en Structuurvisie buitengebied stellen nadere kaders

Het perceel ligt in het bos- en landgoederenlandschap. Voorop staat een beheer dat inzet op rijk gestructureerde bosranden en natuurlijke randen langs akkers en weiden (kruidenlaag), aanplant van solitaire bomen op agrarische enclaves en uitbreiding van het lanenstelsel ter versterking van de karakteristiek. Dit gebied leent zich uitstekend voor recreatief medegebruik. Inzet op de uitbreiding van openstelling en gebruik van paden, routes op landgoederen. Ontwikkeling van kleinschalige en vernieuwende vormen van (recreatieve) functies (alleen in VAB's), op agrarische bedrijven en op landgoederen kan, mits wordt bijgedragen aan landschappelijke versterking. Mogelijkheden voor ontwikkeling (nieuwe economische dragers) van bestaande landgoederen worden verder versterkt hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed.

Het landschap van de havezaten en landgoederen is monumentaal, met een herkenbare en beleefbare structuur. Dit is een kernkwaliteit. De gemeente zet in op het behoud en de versterking van het monumentale karakter, samenhang van lanen, bossen, landgoederen, historische boerderijen. Beleidsmatig biedt de gemeente mogelijkheid om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits zij een verbetering betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit, dit is maatwerk: nieuwe ontwikkelingen moeten op gaan in het landschap, aansluiten bij de karakteristieken van de erven. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Zandpaden mogen niet worden verhard. Herbestemming, hergebruik, met een passende functie is mogelijk. Inzet hierbij is de versterking van de erfkarakteristiek (erfensemble, gebouwen, erfbeplanting, erfstructuur- en inrichting).



Figuur 11 Erfshetsvan Het Overzicht

3.3 Advies van Het Oversticht basis voor het ontwerp

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkelingen. Na een veldbezoek op 18 augustus, heeft zij dit gedaan in haar advies van 9 september 2015. In deze paragraaf wordt kort het advies beschreven:

De conclusie betreffende het huidige erf was als volgt:

“Het voorstel tot transformatie van het erf sluit aan bij de uitgangspunten van het beleid. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen de stenen schuur (deels) te behouden. Ook adviseren wij na te gaan of er hergebruik voor de hooiberg mogelijk is. Deze opstallen zijn niet als ontsierend aan te merken, zij versterken de streekeigen, agrarische sfeer van het erfensemble. Wij adviseren het erfensemble in de nieuwe situatie meer compact te maken.”

Op basis van haar advies heeft Het Oversticht onderstaande erfschets opgesteld (zie figuur 11). In haar advies geeft Het Oversticht een aantal aandachtspunten mee. De **basisinvestering** voor deze ontwikkeling is gelegen in:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap door:
 1. behoud en versterking van de kleinschaligheid door behoud en aanplant van lanen;
 2. bosschages en singels met streekeigen soorten. Behoud van zichtlijnen langs de erven;
 3. behoud en herstel van een compact erfensemble in de sfeer van deze streek: ingetogen, kleinschalig, variatie van relatief kleine volumes. Wij adviseren het erf iets compacter te maken. Met name door de voorgestelde plaatsing van het volume aan de zuidzijde is het doorzicht niet optimaal. Ook is een open (hof)ruimte op een erf niet streekeigen.
 4. behoud en versterking door het ontwerp van nieuwe volumes in een agrarische sfeer in relatie tot de te renoveren volumes: ensemble van hoofd en bijgebouwen. Eenduidige hoofdvormen met zadelkap en ingetogen uitstraling van materialen en kleuren.
 5. sloop van landschapsontsierende bebouwing en behoud/renovatie van streekeigen gebouwen. Behoud door renovatie van de boerderij. De stenen schuur aan de zijde van de boerderij is niet als ontsierend aan te merken. Deze schuur draagt juist bij aan de kenmerken van de streek en het type boerderij. Wij adviseren als voorwaarde op te nemen dat een deel of het geheel van de schuur behouden blijft. Ook de hooiberg, als type bijgebouw zou kunnen worden hergebruikt op het erf. De

monumentenwacht Flevoland Overijssel heeft ervaring met herstel van deze hooibergen. Wij adviseren hen te raadplegen om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor hergebruik. De overige opstallen zijn als ontsierend aan te merken en kunnen worden gesloopt.

- Behoud en versterking van het agrarische karakter van het erf door:
 1. behoud van de ingetogen sfeer van het erf door de aanleg van een bescheiden siertuin bij de woningen. Het landschap is bepalend op deze locatie, 'gras tot aan de gevels'. Efscheidingen in afwisseling met enkele hagen (meidoorn, veldesdoorn, liguster en beuk), losse struiken en palen met draad of rasters.
 2. aanleg van nutsbeplanting als moestuin en fruitgaard, kruidenrijke graszones (door extensief beheer).
 3. behoud van onverharde paden, afwisseling in type verharding op het erf. Bij voorkeur het 'middenterrein' op het achtererf in een halfverharding aanleggen. De toegang naar de achtergelegen woningen zou, zoals voorgesteld in de schets, ten noorden van het erf gesitueerd kunnen worden. Ook kan de bestaande toegang aan de zuidzijde hiervoor benut blijven. Behoud van een routing over het erf is streekeigen. Een karrenspoor is passend bij het erf, in aansluiting op de bestaande situatie.
 4. behoud van informele erftoegang met, wanneer wenselijk, een houten of eenvoudig ijzeren landhek.
 5. behoud van 'donkerte': minimale en functioneel verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
 6. behoud en aanplant van streekeigen soorten op en rond het erf. Behoud van de monumentale eiken door het verwijderen van de bestrating aan de voet van de stammen.
 7. benutting van natuurlijke laagtes voor het vasthouden van water, eventueel de aanleg van een poel wanneer de bodemgesteldheid en de hoogteligging hiertoe een mogelijkheid biedt.

Het advies van Het Oversticht is vrijwel geheel opgevolgd. De enige kleine afwijking is de locatie van de zonnenschuur. Deze bevindt zich op een centrale locatie op het erf. Het vormt daarmee het centrum en dient als bijgebouw voor beide woningen. Op deze wijze wordt versnippering op het erf voorkomen en vormen de verschillende opstallen één geheel. Met de voorgestane inrichting en realisatie van de woningen wordt een kwalitatief mooi erf in haar omgeving ingepast.

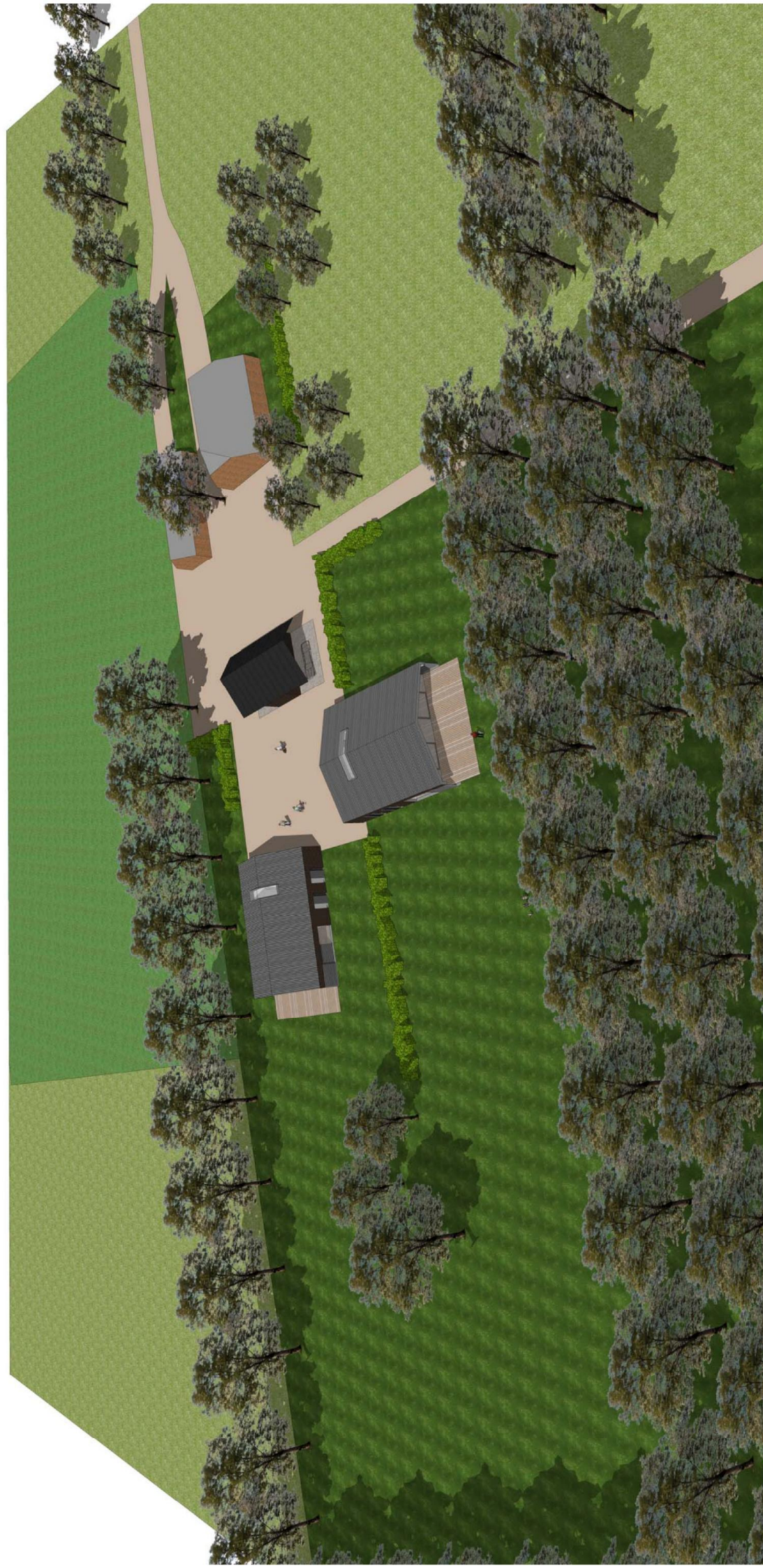
4

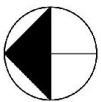
BIJLAGEN

Bijlage 1: Erfschetsen met onderbouwing

Bijlage 2: Voorstel voor begrenzing bouwvlak

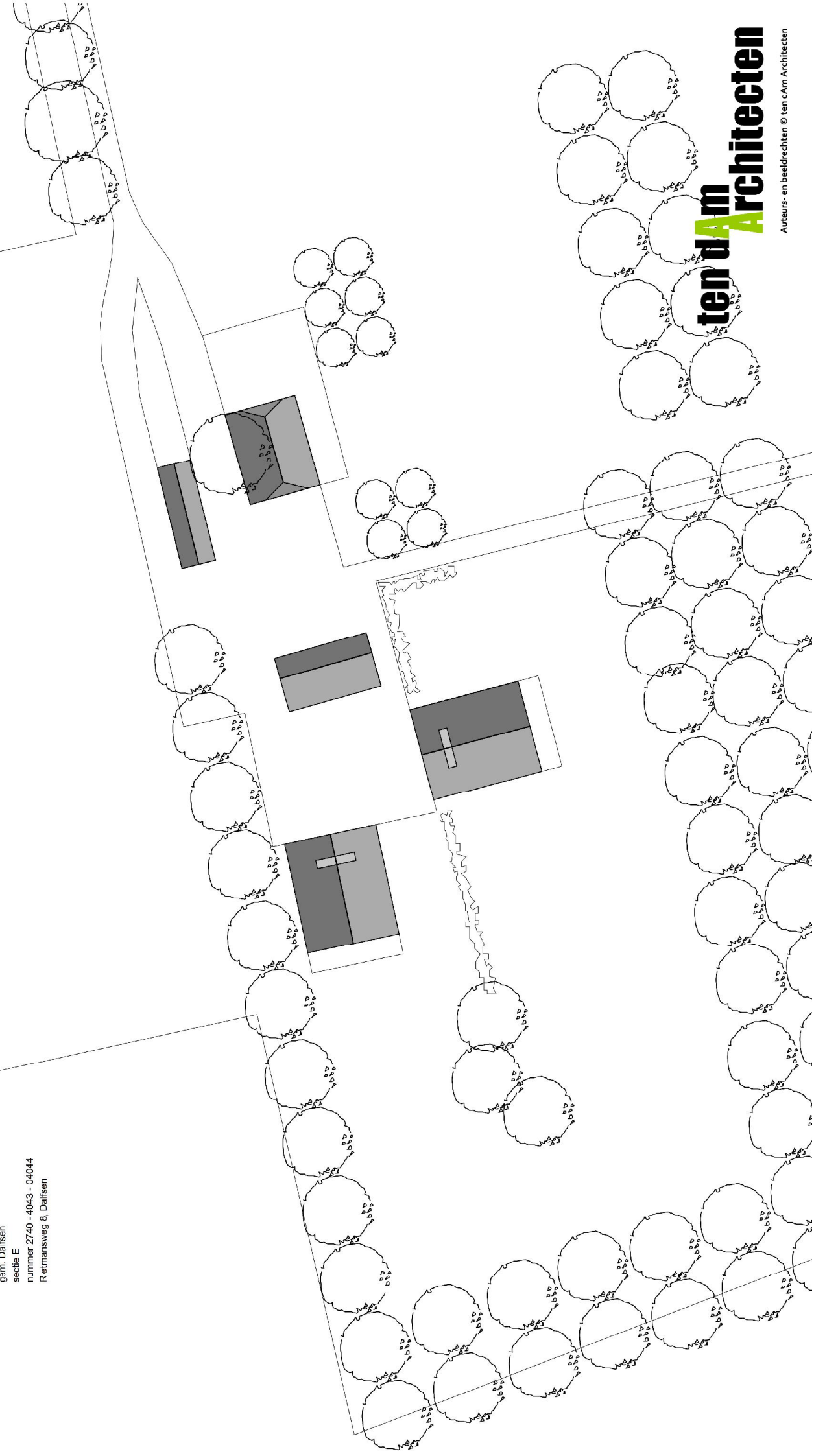
Bijlage 1 Erfschetsen met onderbouwing





SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gern. Dalfsen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Retmansweg 8, Dalfsen





SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalfsen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Riermansweg 8, Dalfsen

WONEN + UITZICHT

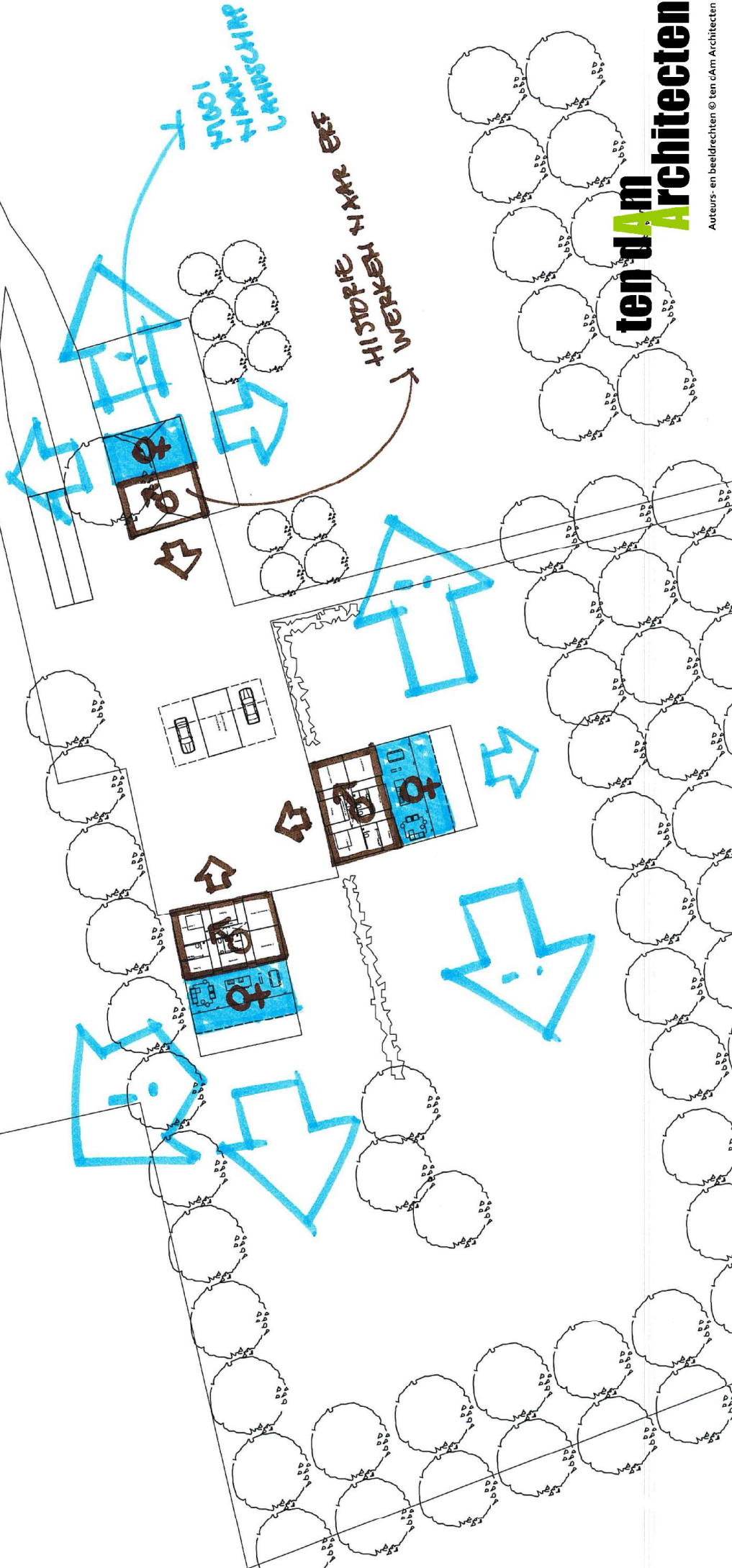
(FORMEEL)

♂ HARDE ERF

♀ HARDE WONDERSCHAP (HOFOPZIEGEL)

♀ HARDE WONDERSCHAP!

♀ ! ZICHT IS VRIJHEID!

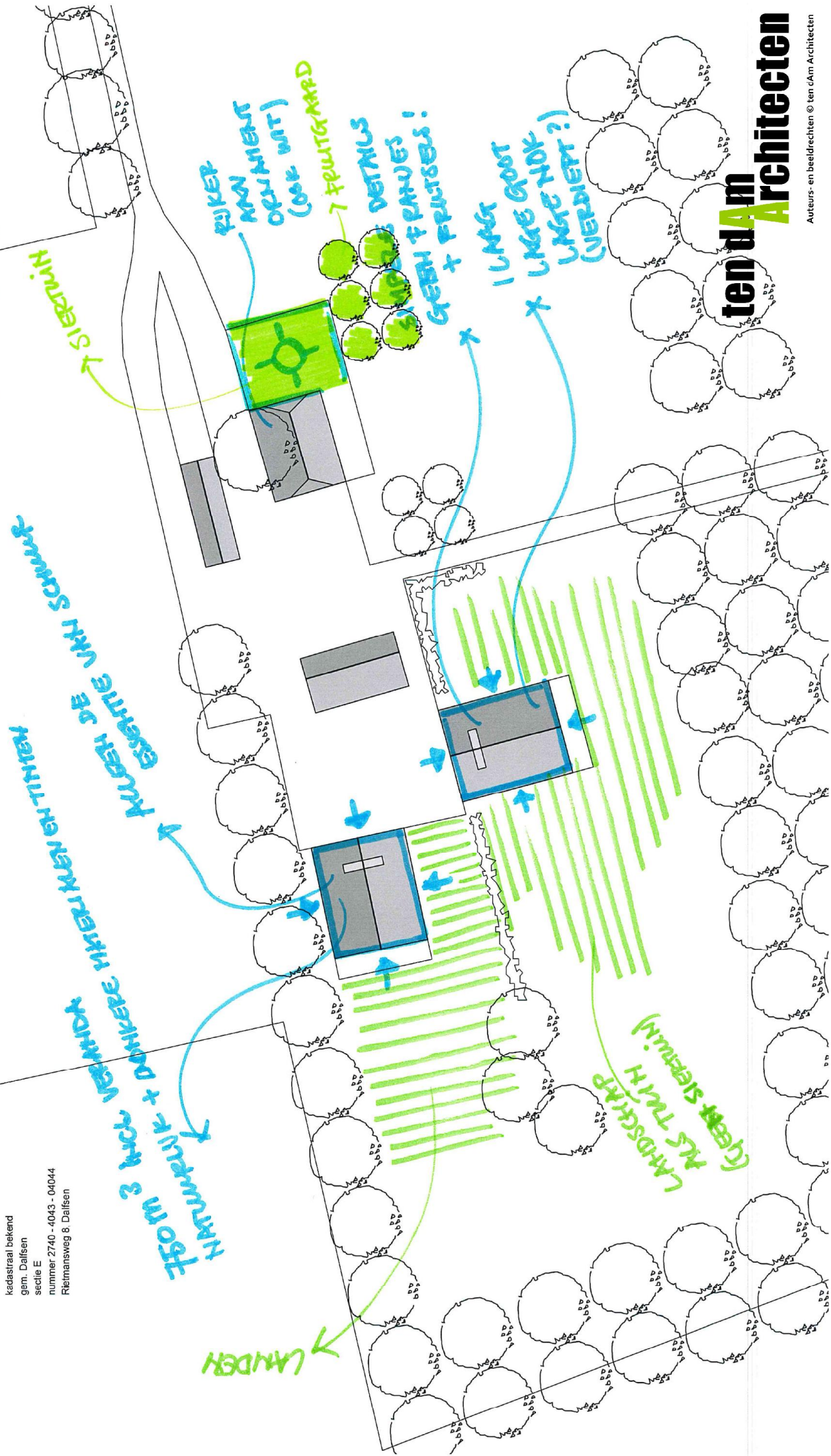


COMPACT + BEHOUDVOLG + INGETOEGEN



SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalisen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Reimansweg 8, Dalisen

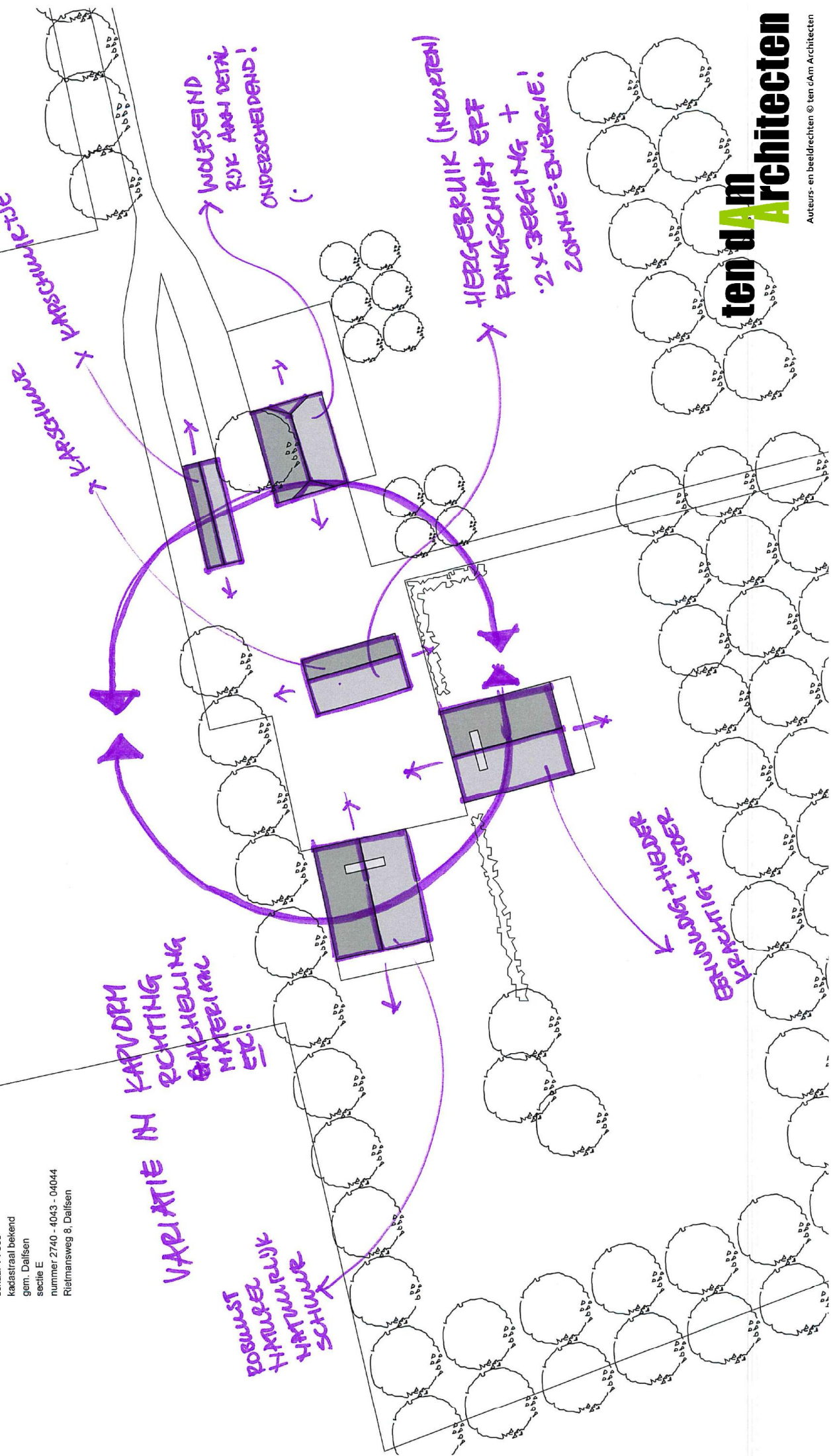




SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalisen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Rietmansweg 8, Dalisen

ERF ENSEMBLE + HERGEBRUIK!



LOSSE + OPEN STRUCTUUR

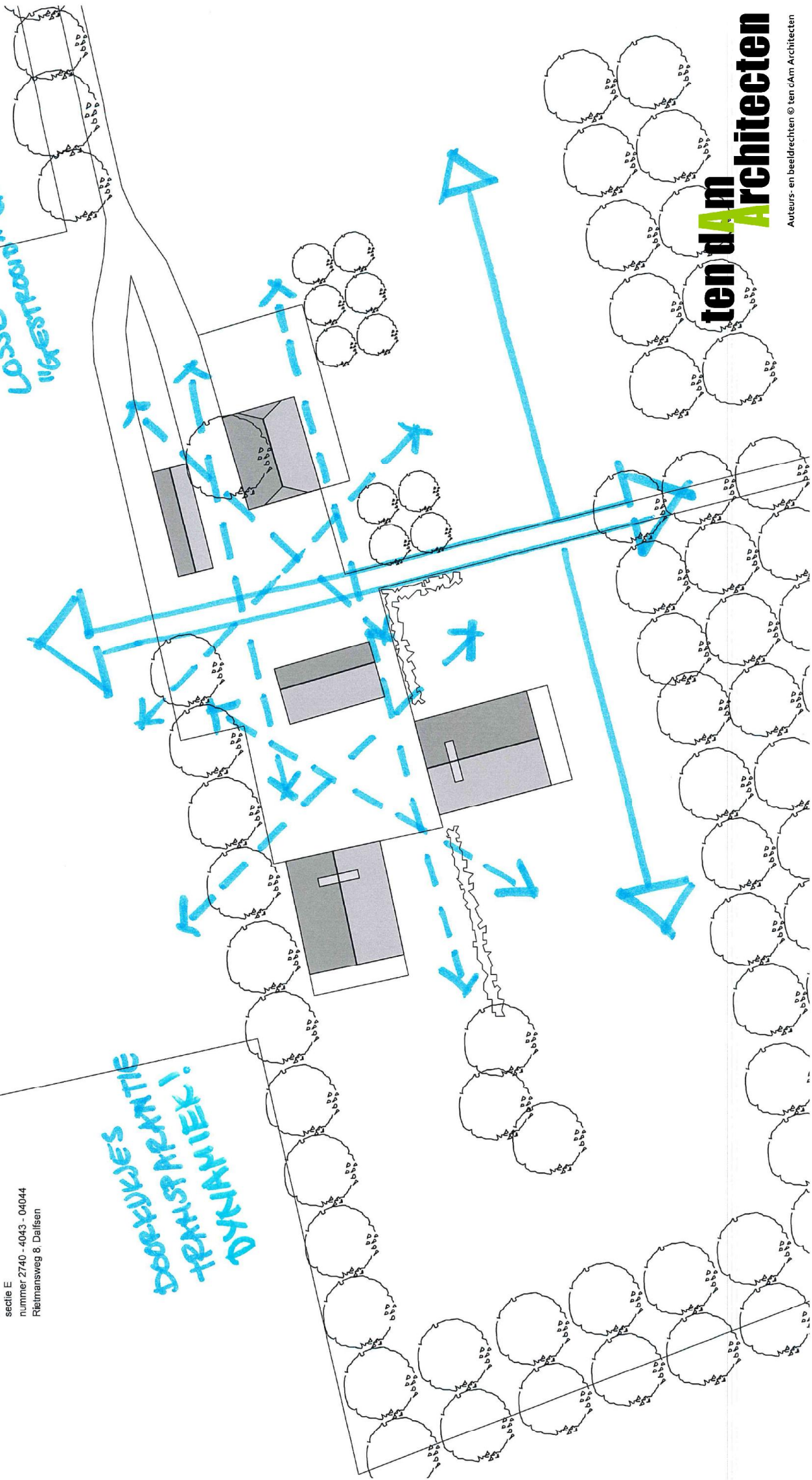
LOSSE STRUCTUUR EFF
"GESTROOIN" ENSEMBLE

DOORDEUKTES
+ OPENSPREKING!
DOORWAANLIJK!



SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalfsen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Rietmansweg 8, Dalfsen



ERF + ROUTING



SITUATIE

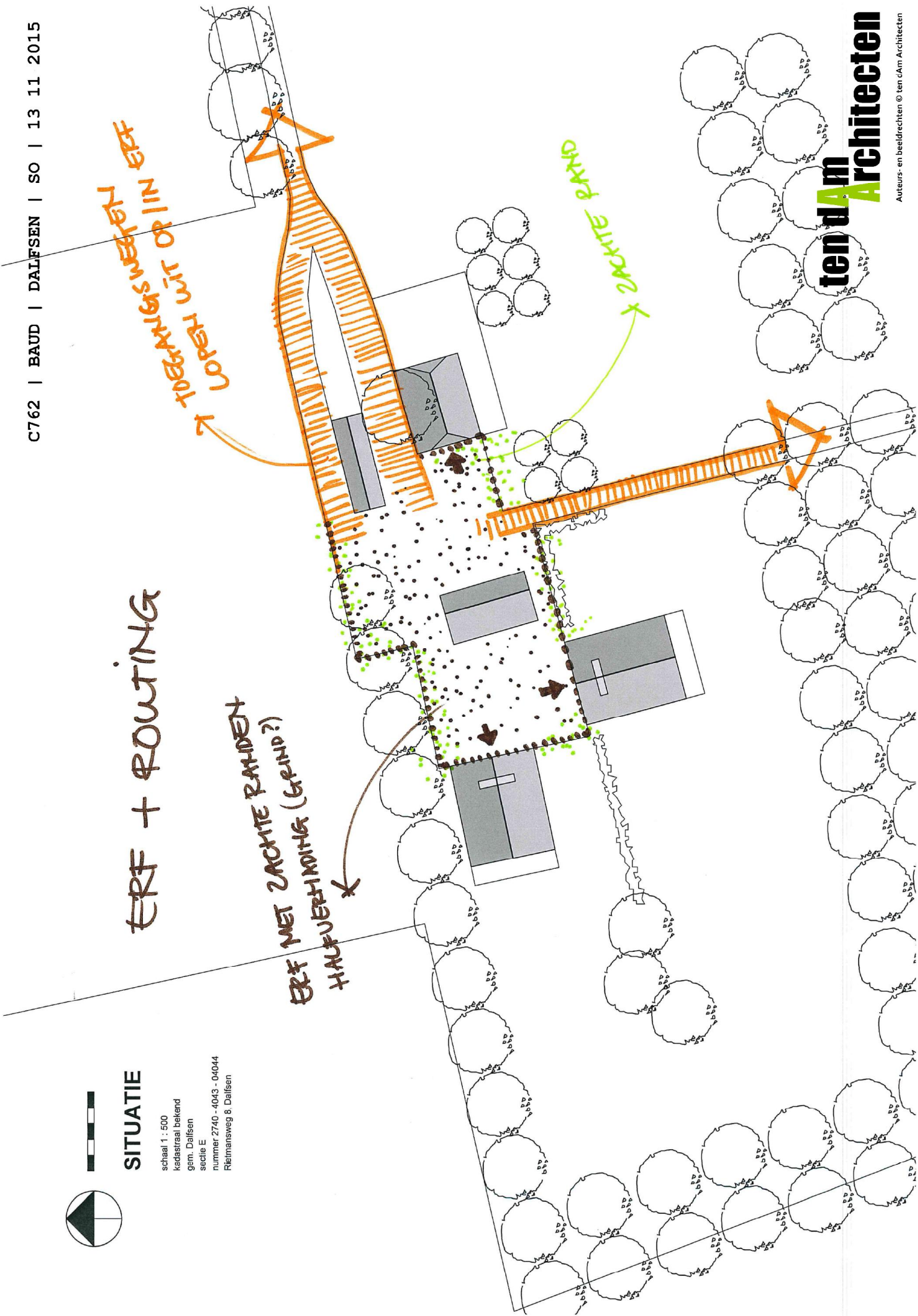
schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalfsen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Rietmansweg 8, Dalfsen

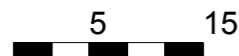
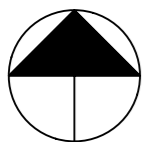


ERF MET ZACHTE RANDEN
HAARVERBINDING (GRIND?)

TOEGANGSWEIEN
VOORAN UIT OP LIN ERF

ZACHTE RAND





Bijlage 2 Voorstel voor begrenzing bouwvlak

SITUATIE

schaal 1 : 500
kadastraal bekend
gem. Dalfsen
sectie E
nummer 2740 - 4043 - 04044
Rietmansweg 8, Dalfsen

