

# Herontwikkeling Erf Hoevendwarsweg 4-6 Dalfsen

Beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit landschap, erf en gebouwen Hoevendwarsweg 4-6



Datum: 22-04-2016  
Status: Voorlopig  
Projectnummer: w15-48



# Inhoudsopgave

I.	<b>Inleiding</b> .....	2
	De opgave	
	De aanpak	
II.	<b>Uitgangspunten landschapsbeleid</b> .....	3
	Provinciaal	
	Gemeentelijk	
III.	<b>Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur</b> .....	4
IV.	<b>Welstandscriteria bebouwing</b> .....	6
V.	<b>Colofon</b> .....	7
VI.	<b>Bronnen</b> .....	7
VII.	<b>Bijlage 1: Referenties bebouwing, landschap – en erfinrichting</b> .....	8
VIII.	<b>Bijlage 2: Erfstructuur of hoofdlijnen optie 1</b> .....	12
IX.	<b>Bijlage 3: Erfstructuur op hoofdlijnen optie 2</b> .....	14
X.	<b>Bijlage 4: Bestemmingsplan voorschriften</b> .....	15

# Inleiding

---

## De opgave

De initiatiefnemer wil de schuren, stallen en mestsilos op het erf slopen. De sloop geeft de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 3 bouwkavels met hierop elk een woning en een bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij deze bedrijfswoning mag ook weer een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> herbouwd worden. De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar de bouw van drie vrijstaande woningen.

De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling mits de woningen en percelen op een zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap en op het bestaande erf. De beeldkwaliteit is belangrijk. Het bouwen van 3 vrijstaande woningen is voor de gemeente geen uitgangspunt maar met een goede inpassing en indien de 'agrarische uitstraling' behouden blijft, behoort het tot de mogelijkheden. De gemeente vraagt aan de ervenconsulent om de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit erf ruimtelijk in beeld te brengen en bij voorkeur meerdere opties aan te geven waarop de initiatiefnemer en gemeente de ontwerpen kunnen uitwerken. Belangrijk is om een mate van 'flexibiliteit' aan te geven binnen een kader/erfstructuur. Op voorhand is nog niet duidelijk welke kopers er voor de kavels zijn.

## De aanpak

Het Oversticht heeft een ervenadvies (d.d. 19-01-2016) opgesteld welke als onderlegger is gebruikt bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Dit ervenadvies is grotendeels overgenomen en daar waar nodig aangevuld c.q. gewijzigd. Dit rapport vormt een advies betreffende de inbedding van het initiatief in het ruimtelijke beleid (provinciaal en gemeentelijk) en de randvoorwaarden voor landschap, erf en gebouwen. Het advies bevat ook een aanscherping van de welstandseisen voor deze specifieke opgave van herontwikkeling. Daarnaast is een voorzet gegeven voor de gewenste landschappelijke versterking.

# Uitgangspunten landschapsbeleid

---

## Provinciaal

### *Omgevingsvisie gebiedskenmerken*

#### **Natuurlijke laag**

Het erf is gelegen in de natuurlijke laag van de dekzandvlakte- en ruggen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag, tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dat kan door een meer natuurlijk watersysteem en door de beplanting met natuurlijke soorten. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen in het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

#### **Laag van agrarisch cultuurlandschap**

Het erf ligt in het landschap van jonge heide- en broekontginningen. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in deze agrarische ontginninglandschappen, dragen die bij aan het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en van de kenmerkende grote ruimtematen. De verdere ontwikkeling van erven is mogelijk mits zij een stevige 'groene jas' krijgen.

## Gemeentelijk

#### **Landschapsontwikkelingsplan**

Het erf ligt in het jonge heide-en broekontginningslandschap. Kenmerken zijn gelegen in een regelmatige structuur met beplante erven en een eenvoudige opzet van de erven (nut boven sier). De beplante wegen (lanen), veelal noord-zuid gericht, zijn ruimtelijk bepalend. Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het behouden van een noord-zuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen. Hierbij moet de openheid t.b.v. weidevogels behouden blijven. Oost-west gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Door middel van erfbeplanting worden de agrarische bedrijven meer onderdeel van een geheel. Erfbeplanting bestaat uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

#### **Structuurvisie buitengebied, ontwikkelcriteria**

Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven kunnen bijdragen aan een versterking van de landschappelijke structuren, waardoor dit landschap een nieuwe eigenstandige kwaliteit kan ontwikkelen. Het motto is om met nieuwe initiatieven te bouwen aan een kenmerkend heideontginningslandschap waarbij de noord-zuid structuren die in het LOP zijn benoemd centraal staan.

Bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. In het streven naar verweving van functies in dit deelgebied, past dan ook het bieden van mogelijkheden voor niet agrarische functies waarbij het VAB beleid geldt en landschappelijke inpassing belangrijk is. Nieuwe woningen (zoals mogelijk op grond van VAB en/of Rood voor Rood) mogen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de landbouw en overige functies.

# Randvoorwaarden landschap, erfensemble en erfstructuur

---

## Huidige situatie, beschrijving

Het erf ligt met de voorzijde aan de weg. Het erf bestaat uit een boerderijwoning met een tussenlid naar een grote varkensstal. Parallel hieraan zijn er diverse schuren en stallen met op het achtererf een mestsilos. Het erf heeft twee toegangen waarvan de westelijke toegang met de lindes en de haag de oorspronkelijk toegang is. Het voorerf is ruim van opzet en eenvoudig ingericht. Beeldbepalend zijn de lindes met de haag bij de toerit. Dit geeft het erf 'een lommerrijke' toegang. Ook de bomen achter de kleine garage dragen hier aan bij. Aan de oostzijde is destijds de varkensstal met een rij elzen en berken ingepast. Deze singel past bij dit jonge heidelandschap, het achtererf is open.

## Advies landschap, erfensemble en gebouwen

### Sloop schuren.

Het erf is kenmerkend voor de periode van de jonge ontginning uit de jaren '60; de architectuur van de boerderijwoning met tussenlid en aangebouwde schuur, de kapschuur parallel, de structuur van het voorerf met een gazon en borders, de toegang van het erf met de haag en lindebomen. De boerderij, opstallen en het erf zijn in de loop van de decennia gewijzigd en nieuwe schuren, stallen en een mestsilos zijn toegevoegd.

Wij adviseren positief over de sloop van de schuren, stallen en mestsilos. Zij zijn niet aan te merken als beeldbepalend of streekeigen. De opstallen worden nu verhuurd en hebben hiermee een functie maar op de langere termijn is dit geen duurzame insteek. Grote investeringen worden niet meer gedaan. De kans is daarmee groot dat de opstallen in verval raken wat niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

### Inpassing nieuwe woningen

Bij transformatie van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen (basisinvestering).

- Ontwikkeling van één compact erf met een informele, agrarische sfeer:
  - ontwikkeling binnen de huidige breedte van het erf, benutten van de huidige westelijke en oostelijke rand van beplanting. Deze aanplant vormt nu een helder kader om het erf;
  - benutting van de huidige twee erftoegangen. Het erf heeft voldoende ruimte om een structuur te creëren met drie nieuwe (deel)erven die te bereiken zijn vanuit de oostelijke toegang. Verschuiving van de oostelijke toegang is mogelijk in verband met het creëren van voldoende privacy voor de te behouden boerderijwoning. Het is niet wenselijk een extra toegang aan de westzijde van het erf te maken omdat dit te zeer afbreuk doet aan de compactheid van het erf. Een gedeeld gebruik is ruimtelijk gezien wel mogelijk, doch mogelijk qua privacy niet wenselijk;
  - ontwikkeling van een informele toegang aan de oostzijde is mogelijk mits deze zijde een informeel, agrarisch karakter behoudt, bijvoorbeeld door toepassing van halfverharding of een karrespoor.
- Ontwikkeling van een ruimtelijk kader waarbinnen het erf geleidelijk kan groeien tot een cluster van vier woningen, een kader dat ook passend dient te zijn met minder woningen.
- Behoud en waar mogelijk herstel van een 'groene jas' aan de zijden van het erf en daarbij ook behoud van de zichtlijnen naar het landschap vanuit de deelerven.

- Behoud van de beplanting van lindes, beuken en de haag bij de toerit aan de westzijde en de singelaanplant aan de oostzijde:
  - aanplant van rijen of enkele losse bomen (eik, linde, berk) aan de buitenzijden van het totale erf voor de vervolmaking van de ‘groene jas’. Streekeigen singels en/of struwelen zijn ook mogelijk aan bijvoorbeeld de westzijde voor windkering en ecologische meerwaarde (flora en fauna) door de zichtlijnen te bepalen vanuit de woningen kan de singel zo gesitueerd worden dat deze lijnen optimaal zijn.
- Ontwikkeling van bescheiden siertuinen bij de woningen, accent op het nutskarakter, behoud en/ of aanleg van informele erftoegangen, bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor.
- Behoud van doorzichten naar de achter gelegen akkers.

### **Vormgeving en architectuur van de woningen:**

Bij deze transformatie in de context van dit vrij jonge ontginningserf en de specifieke opgave tot de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in het kader van de regeling Rood voor Rood, adviseren wij aanvullend op de welstandsnota (algemene uitgangspunten) de volgende voorwaarden op te nemen:

- Erfwoningen en bijgebouwen met een eigentijds karakter;
- Zorgvuldig onder architectuur ontwerpen van woningen en bijgebouwen. Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik en ontwerp;
- Bouwen in relatie met de boerderij (hoofdvorm, kleur en materiaal), met een eigentijdse detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels benutten bij opgave tot het creëren van privacy. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vorm, grote (gesloten) kap);
- Bijgebouwen integraal ontwerpen, bijgebouw met kap.

In bijlage 2 en 3 zijn de schetsen bijgevoegd waarin de opties voor de erfstructuur zijn ingetekend. In bijlage 2 ontsluiting via het ‘middenerf’, in bijlage 3 ontsluiting deels via de buitenzijde van het erf. Deze schetsen zijn ontwerpprincipes en geen erfontwerpen. De opties die zijn geschetst zijn onderling uitwisselbaar. Afhankelijk van de aan te bieden typen erven (los bijgebouw, kleine of grotere kavel, geschakelde woning of los, etc.) kunnen hierop ontwerpen worden gemaakt.

### **Conclusie**

Vanwege de beperkte historische en bouwkundige waarden adviseren wij positief over het slopen van de opstallen op het achtererf. De opstallen worden nu tijdelijk verhuurd. Dit is geen duurzame oplossing en leidt mogelijk tot verval en daarmee verlies aan ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap. Het slopen van de grote volumes draagt bij aan de versterking van de openheid van het heide- en broekontginningslandschap.

Nieuwe volumes ontwerpen in een eigentijdse architectuur, in een structuur van een compact bebouwd erf. Benutten van de huidige toegangen en huidige breedte van het erf. Wij adviseren voorwaarden (basisinvestering) op te nemen van een landschappelijk inpassing binnen een ‘groene jas’, waarin de randen van het erf met losse bomen en/of singels aan de zijden zijn ingeplant met streekeigen, inheems plantmateriaal.

# Welstandscriteria bebouwing

---

## Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 4 hoofdvolumes (1 bestaande) en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel of haaks te worden geplaatst ten opzichte van de bestaande woning gelegen aan de Hoevendwarsweg.

## Volume en massa

- De volumes zijn eenvoudig van opzet, op basis van rechthoekige vormen. Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume. De nadruk dient op het hoofdvolume te liggen.
- Kapvorm: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan. Kleine ondergeschikte bouwdelen kunnen plat afgedekt worden.
- Per kavel, dienen alle kappen een van de hoofdvorm afgeleide kap te hebben. Overige kappen dienen haaks op of evenwijdig aan de hoofdkap te worden geplaatst.

## Architectonische expressie en detail

- De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling.
- De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; c.q. een erfwoning (historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet toegestaan).
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits deze een integraal onderdeel vormen van de totaalcompositie van het ontwerp en zich onderschikt op het dakvlak manifesteren. Uitgangspunt is dat het forse dakvlak het beeld blijft domineren.
- De gevelopening (inclusief dakkapellen) vertonen een hoge mate van abstractie, waarbij een bijbehorende abstracte detaillering vereist is.

## Kleur en materiaalgebruik

- Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik tussen de hoofdvolumes.
- Basismateriaal van de gevels is gebaseerd op natuurlijk en ingetogen materiaalgebruik, waarbij eenvoud en rust centraal staan.
- Materiaalgebruik gevels: donkerkleurige baksteen, midden tot donkergrijze stuckleuren of houten delen, natuursteen of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals keramische dakpannen, riet, zink, vegetatiedaken of zonnepanelen.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt. Houten accenten zijn denkbaar.
- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

# Colofon

---

Titel:	<b>Herontwikkeling Erf Hoevendwarsweg 4-6 Dalfsen: Beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit landschap, erf en gebouwen Hoevendwarsweg 4-6</b>
Opdrachtgever:	<b>Lowijs Advies, Weegbree 6, 8096 XW, Oldebroek</b>
Samenstelling:	<b>Ir. B. Vinke</b>
Datum:	<b>April 2016</b>
Contactgegevens:	<b>Vinke Design, 06-22141468, <a href="http://www.vinke-design.nl">www.vinke-design.nl</a></b>

# Bronnen

---

- Omgevingsvisie Overijssel
- Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen
- Ervenconsulentadvies Het Oversticht (d.d. 19-01-2016)



## Bijlage 1: Referenties bebouwing, landschap – en erfinrichting

---









## Bijlage 2: Erfstructuur of hoofdlijnen optie 1



ERFSCHETS 1 ONTSLUITING VIA MIDDENERF



ERFSCHETS 2 ONTSLUITING VIA MIDDENERF

## Bijlage 3: Erfstructuur op hoofdlijnen optie 2

---



ERFSCHETS ONTLUITING DEELS BUITENZIJDEN VAN ERF

## Bijlage 4: Bestemmingsplan voorschriften

---

- De hoofdvolumes mogen een inhoud hebben van 750 m<sup>3</sup>, aan te vullen met een geïntegreerd bijgebouw van maximaal 120 m<sup>2</sup>. Hoofdvolume en bijgebouw vormen een geheel in de architectonische uitwerking (oftewel, beide functies onder 1 kap).
- Naast het hoofdgebouw mag in hetzelfde bouwvlak maximaal 1 bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen.
- De goothoogte bedraagt voor het hoofdvolume maximaal meter, zodat extra woonkwaliteit op de eerste verdieping mogelijk wordt. Ook is dit energetisch gunstiger dan een lagere goothoogte. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- Voor de losstaande bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 3m, de maximale nokhoogte 6 meter.
- De dakhelling ligt tussen 18 en 50 graden.