

Boerenerf De Vossier Esch

Ontwerpplan, Ankummer Es 1, Dalfsen | juli '15





the Citadel Company
for all architecture

Boerenerf de Vosses Esch

Ontwerpplan, Ankummer Es 1, Dalfsen

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:

Datum:

Status:

Nieuw 'boerenerfwonen'
Heino, 31-07-2015
Definitief ontwerp



Inhoud

- 1 Inleiding
- 2 Beleidskader
- 3 Landschappelijke analyse
- 4 Ontwerp
- 5 Referentiebeelden
- 6 Bijlage
- 7 Disclaimer

1

Inleiding



Inleiding

In dit rapport zijn de wensen van de opdrachtgever uiteengezet in relatie tot het gestelde in het bestaande beleid van provincie en gemeente. Ook het advies van het Oversticht is zorgvuldig meegenomen in het voorgestelde plan. Het doel van dit document is een principe-besluit voor medewerking van de Gemeente Dalfsen.

aan de Ankummer Es 1, eigenaar van de kavel, heeft makelaar Bureau Kootstra in handen genomen om de toekomstige mogelijkheden van hun kavel te bekijken. Vervolgens zijn wij, The Citadel Company, als architectenbureau benaderd om mee te denken over de nieuwe planvorming.

De huidige kavel bestaat uit een woonhuis grenzend aan het kruispunt, en een grote kas. De kas heeft een oppervlakte van 1075 m². De huidige bestemming is Detailhandel met functieaanduiding tuincentrum. De familie heeft de keuze tussen het stoppen met bedrijven van de tuinhandel of deze overdragen aan een opvolger. De voorkeur heeft het stoppen van de onderneming en daarom wordt er gezocht naar nieuwe kansen voor deze locatie.

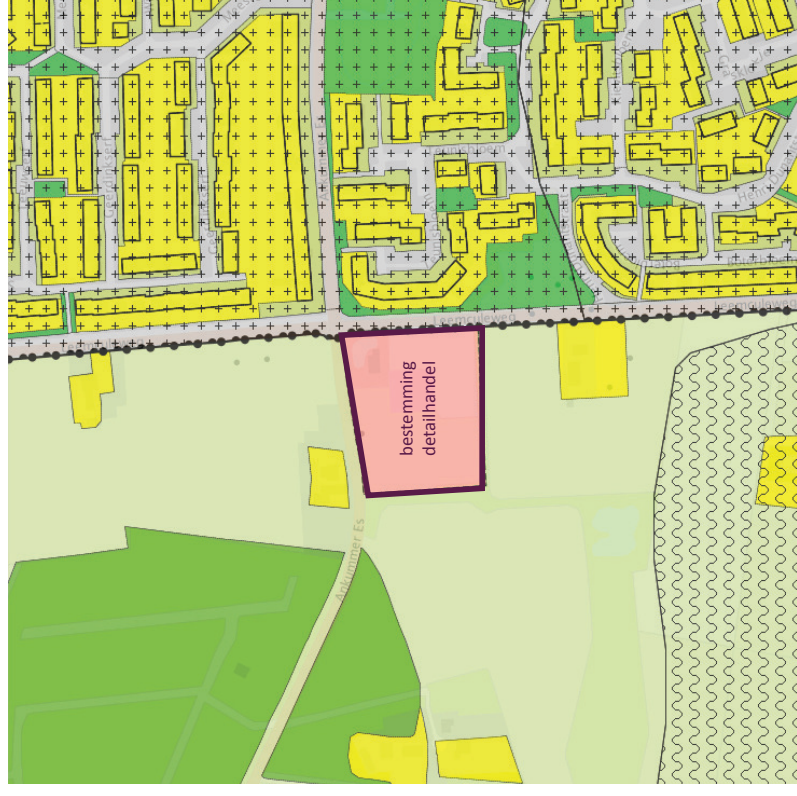
‘De kas heeft een oppervlakte van 1075 m²’

Samen met het Oversticht hebben wij de projectlocatie bezocht en gezocht naar nieuwe kansen en mogelijkheden. Als de huidige kas zou worden gesloopt zou het eigentijds ‘boerenerf wonen’ erg passend zijn op deze plek. Wij als architectenbureau hebben op basis van dit advies het plan vertaald naar een ontwerpplan.

‘Eigentijds boerenerfwonen’

In dit rapport zal het volgende worden toegelicht; het bestaande beleid, een ruimtelijke analyse, het referentiekader en tot slot het landschappelijk ontwerp met bijbehorende onderbouw en visuele beelden.

Bij akkoord principe-besluit zal het schetsontwerp verder worden uitgewerkt waarbij de architectuur, materialisatie, beplanting, verlichting en verdere detaillering aan bod zullen komen.



Bestemmingsplan, projectlocatie heeft nu de bestemming detailhandel

2

Beleidskader



Beleidskader

BELEID PROVINCIE

Natuurlijke laag

Dekzandvlakte en ruggen: hoogteverschillen beleefbaar maken, een meer natuurlijk watersysteem, beplanting met 'natuurlijke' soorten, strekingsrichting landschap benutten.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Essenlandschap: de es als ruimtelijke eenheid en grote open maat, versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen, mozaiek op de flank van de es, open beekdalen, vroegere heidevelden, organisch spinragstructuur, grote erven met grote volumes, zware beplantingen.

Stedelijke laag

Het deel op de kavel waar het woonhuis en de tuinkas nu zijn gesitueerd is aangemerkt als 'woonwijk 1955-nu'. Betreft de planvorming zal dit deel van het erf voornamelijk in bestaande staat behouden blijven. De ambitie is hier dan ook niet van toepassing.

Lust- en leisure laag

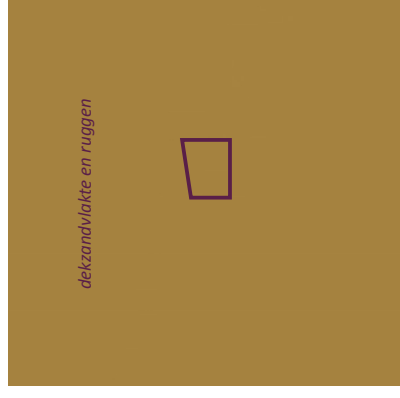
Betreft lust en leisure is er in de omgeving van de locatie niets van toepassing.

Archeologische verwachting

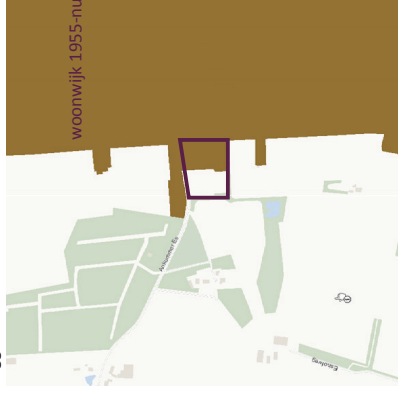
De archeologische verwachting op locatie is hoog vanwege de oude es. Archeologisch onderzoek terplekke zal -hoewel de grond in het verleden is afgegraven- in dat geval noodzakelijk zijn.

Ontwikkelingsperspectief

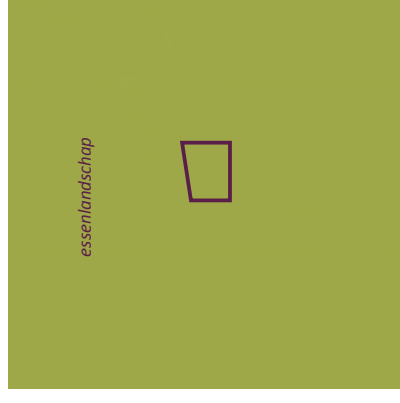
Het ontwikkelingsperspectief van het projectgebied heeft twee speerpunten, de oostelijke zijde wordt benoemd als woonwijk (1955-nu). De westelijke zijde als mixlandschap. Deze laatste is het meest van toepassing.



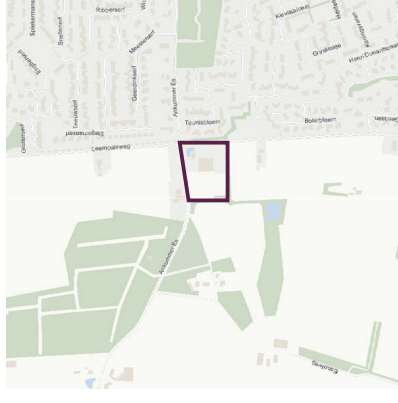
Natuurlijke laag dekzandvlakte en ruggen



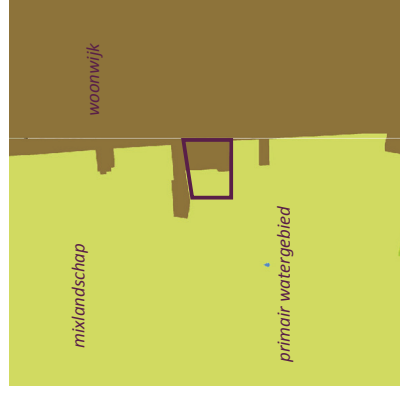
Stedelijke laag grenzend aan woonwijk 1955-nu



Agrarisch cultuurlandschap essenlandschap



Lust- en leisure laag



Ontwikkelingsperspectief mixlandschap



Archeologische verwachting is hoog

BELEID GEMEENTE

STRUCTUURVISIE

Visie op het buitengebied van Dalfsen

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. Bossen, landerijen, rivieren en wettingen geven het buitengebied van de gemeente zijn eigen kracht en identiteit. Het buitengebied is ook een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren. Landbouw is een belangrijke drager van de plattelandseconomie. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens is verwoord in de Plattelandsvisie, dat zij streeft naar “een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld”.

Ontwikkelingsrichting van toepassing op deze locatie

Landschap- en cultuurhistorie

De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De koppeling tussen boerderij, es, dorp en landschap wordt blijvend in stand gehouden. Ontwikkelingen doen geen afbreuk aan het microrelief, steilranden of landschappelijke beplantingen, maar dragen juist bij aan een versterking ervan. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Bij de vergroting van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek. In het deelgebied komt veel karakteristieke en in sommige gevallen monumentale bebouwing voor. Deze bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbesteding met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Natuur

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen. Deze elementen hebben een hoge ecologische waarde voor flora en fauna. De gemeente zet in dit deelgebied in op het **behoud van deze ecologische waarden**, maar zal niet actief initiatieven starten om nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen. Dergelijke initiatieven worden echter wel ondersteund en kunnen rekenen op een positieve grondhouding.

Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden

om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

Energie en water

Het essenlandschap is kwetsbaar en leent zich niet voor traditionele vormen van energiewinning via windturbines. of de grootschalige toepassing van zonne-energie. Daar waar vergunningvrij zonnepanelen kunnen worden geplaatst, zal de gemeente dat uiteraard accepteren. De hoge, droge omstandigheden zijn op voorhand ook niet geschikt voor de grootschalige berging van water. De gemeente staat wel positief tegenover kleinschalige, particuliere initiatieven voor waterberging, zoals poelen.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Visie essenlandschap

- De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.
- Het versterken van steilranden met beplanting, het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje,
 - Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren.
- Aanleg van kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners.
 - Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitairen en lanen. Uiteraard worden allen gebiedseigen soorten toegepast.
 - Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel.
 - Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt.
 - In dit gebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegentegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

ADVIES OVERSTICHT

Hiernaast de bijbehorende schetsen, de eerste en de tweede versie.

Conclusie

De locatie ligt in het essenlandschap en is aangeduid als es. In het huidige landschap is de oorspronkelijke structuur van het complex van de Ankummer es vervaagd door nieuwbouw van erven en een woonwijk en door de aanpland van bos. De kleinschaligheid, het plaatselijke relief, het agrarischer karakter, is nog aanwezig. Dit is waardevol te behouden en waar mogelijk te versterken. De sloop van het kassencomplex en de verwijdering van de opslag versterkt de ruimtelijke kwaliteit van deze rand. Zichtlijnen worden hersteld. Het erf heeft geen opstallen van cultuurhistorische waarde. De waarde van de locatie is gelegen in de kleinschaligheid van het landschap op de rand van de bebouwde kom.

De ontwikkeling van een nieuw erfensemble in dit landschap is passend. Wij adviseren het erfensemble een eigen identiteit te geven, passend bij de streek, bij voorkeur eigentijds. Een situering los van het bestaande erf. Inpassing door het behoud van weides (open ruimte), aanplant van streekeigen (nuts)beplanting. Voor het nieuwe erf zijn twee ingangen mogelijk. Ontwikkeling van een compact erfensemble van hoofd- en bijgebouwen met een agrarisch informeel karakter. Wij adviseren ontwerpend te verkenen met welk woonprogramma een compact ensemble kan ontstaan.



Advies Oversticht: versie na locatiebezoek



Advies Oversticht: Versie na ons eerste voorstel

3

Landschappelijke analyse



Landschappelijke analyse

ANALYSE CONTEXT

1900

Op de uitsnede van rond 1900 is te zien dat de locatie van het erf gelegen is aan de zuidzijde van de Ankummer es. Het erf zelf is later ontwikkeld. Dit landschap is reliëfrijk. De randen van het complex waren kleinschalig met weg-, erf- en perceelsbeplanting. De erven liggen verspreid in deze rand.



1900

1950

Op de uitsnede van 1950 is er een drastisch verschil te zien in relatie tot 1900. Er is een groot boscomplex op de es aangelegd die de karakteristieke openheid doet vervagen en de kleinschaligheid die zo herkenbaar was op de flank van de es is grotendeels verdwenen. Hierop is ook heel mooi te zien dat de projectlocatie deels op de oude vossers es is gelegen, vandaar dat we het erf benoemen als Boerenerf 'De Vossers Esch'.



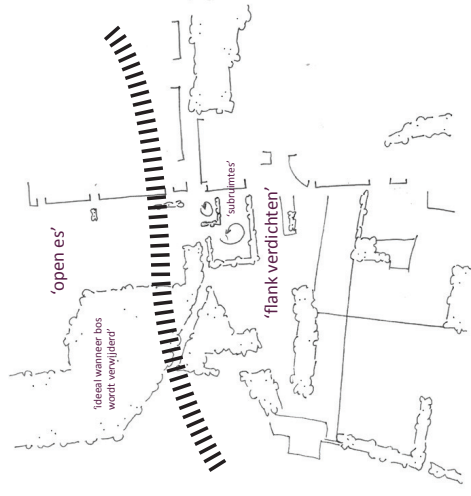
1950

2014

Dalßen is na de jaren '50 flink gegroeid en is deels over de Ankummer es en Vossers es uitgerold. Van de karakteristieke kleinschaligheid is steeds minder overgebleven en als zodanig niet goed meer herkenbaar. Erf brouwer is door de komst van de kassencomplex ruimtelijk dicht geslipt.

BELANGRIJKE ONTWERP UITGANGSPUNTEN

- Het ontwerp zal het mozaïek op de flank van de es versterken
- Streekeigen beplanting om de kleinschaligheid terug te brengen
- Een eigentijds ontwerp ingepast in zijn bestaande omgeving
- Volume en bouwkenmerken van bestaande omgeving toepassen
- Wonen als functie
- Creëren van een samenhangende structuur
- Het landschap versterken met solitaire, bosjes, lanen
- Nieuw compact ensemble, los van het bestaande erf
- 2 inritten
- De gebouwen krijgen een agrarisch karakter
- zichtlijnen en transparantie op het erf herstellen

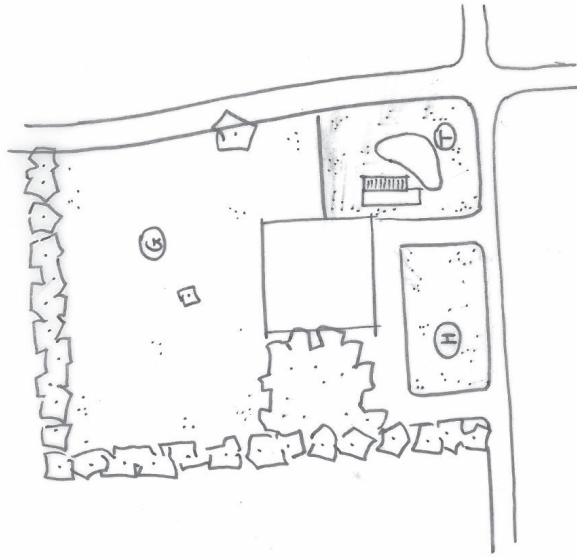


Principe uitgangspunten

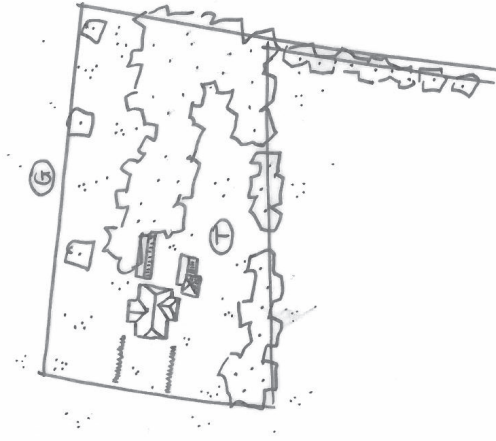


nu

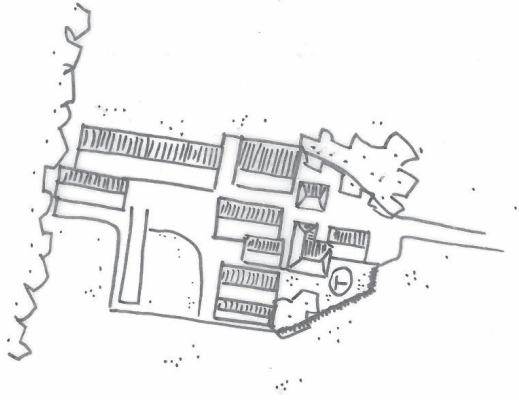
BESTAANDE ERVENSTUDIE



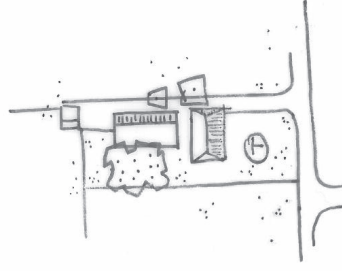
1. Huidig erf



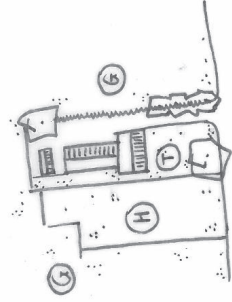
2. Erf Leemcalleweg



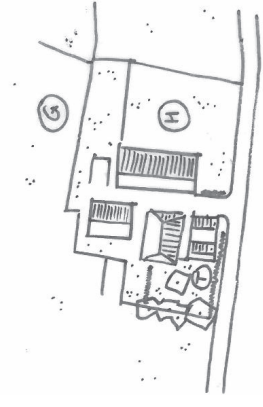
3. Erf Leemcalleweg



5. Huidig erf



4. Huidig erf



6. Erf Leemcalleweg

* zie de luchtfoto op de pagina hiervoor om te zien waar de erven zich bevinden

LEGENDA

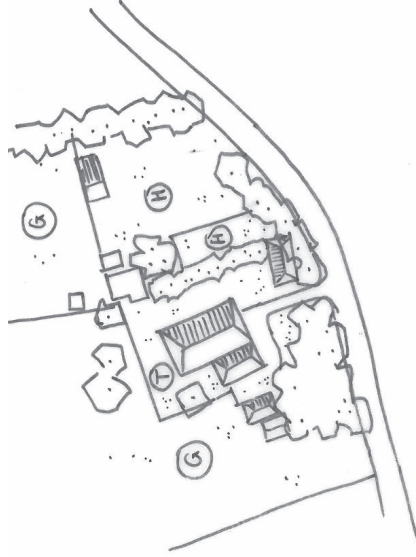
H = hobbyweide/dierenweide
G = grasland/akker
T = tuin

CONCLUSIE

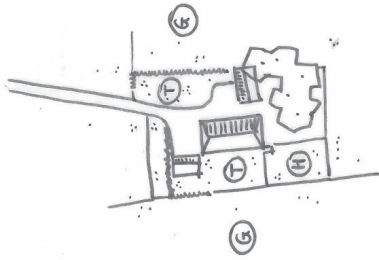
- > erven liggen voornamelijk van de weg af
- > tuin en/of hobbyweide voor het woonhuis
- > compacte cluster van gebouwen
- > bijgebouwen achter hoofd woning
- > hagen worden gebruikt om te begrenzen en of prive te waarborgen
- > bosjes singels en solitairen om erf af te schermen



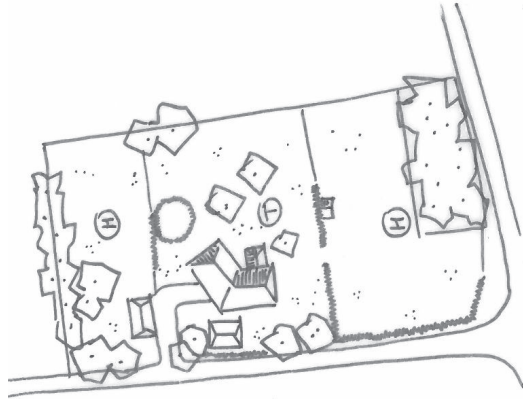
8. Erf Ankummer Es



10. Bestaand boeren-erf, Haersolseweg



7. Erf Leemculleweg



9. Bestaand boeren-erf, Oosterdalsesteeg

4

Ontwerpplan



LANDSCHAPSPLAN

2 ensembles

Kavel [] wordt ingericht met twee afzonderlijke erfensembles, het bestaande erf van Brouwer zelf, en het nieuw te introduceren boeren erf. Het erf van [] heeft een meer dorps karakter en behoort gevoelsmatig tot de bestaande dorpsrand. Het nieuwe boeren erf benadrukt het voorname gevoel van het buitengebied en krijgt een transparante, landelijke inrichting passend binnen het essenlandschap.

Boeren erf volumes

Het boeren erf zal bestaan uit 4 losstaande gebouwen met een tweezijdige oriëntatie, zowel naar de Leemculleweg als naar de Ankummer Es. De twee toegangswegen benadrukken dit. Het krijgt qua volumes en vormtaal een agrarische uitstraling. Namelijk de hoofdwoning met 1/2 wooneenheden in de vorm van een sallandse kap, het model varkenschuur met daaronder 1/2 wooneenheden, het volume kapschuur met 1/2 wooneenheden en tot slot een tweede lagere varkenschuur met daarin afzonderlijke garages.

Duurzaam

Het feit dat het erf voor een groot deel als een vve zal worden beheerd, is duurzaam in kosten.

Kwaliteit van het buitenleven, minder werk

Een grote kwaliteit van dit principe is het wonen in het ruime buitengebied, maar niet met alle benodigde zorgen en onderhoud, want dit gebeurt namelijk gezamenlijk, 'noaberschap'

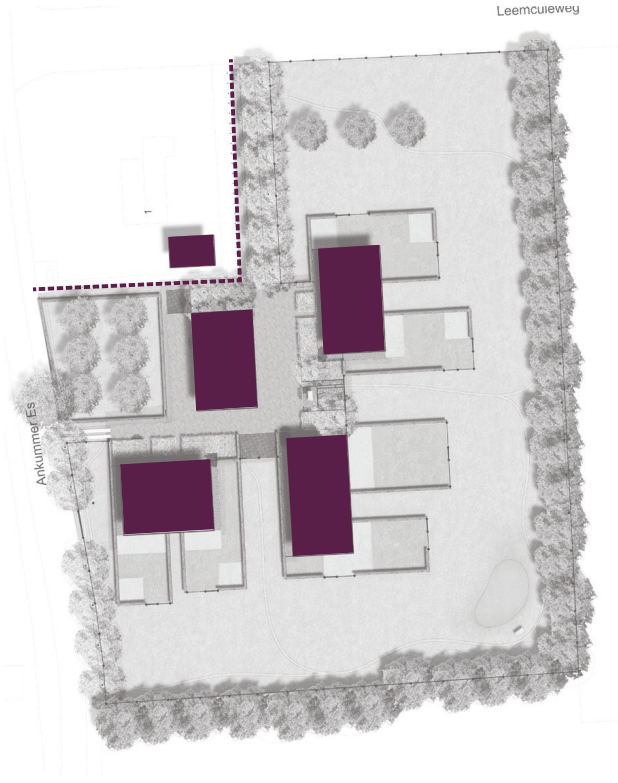
Weer onderdeel van het essenlandschap

Dit plan is een uitgesproken kans om de kavel van [] weer volwaardig onderdeel uit te laten maken van het essenlandschap, en geeft kwaliteit terug aan het gebied.

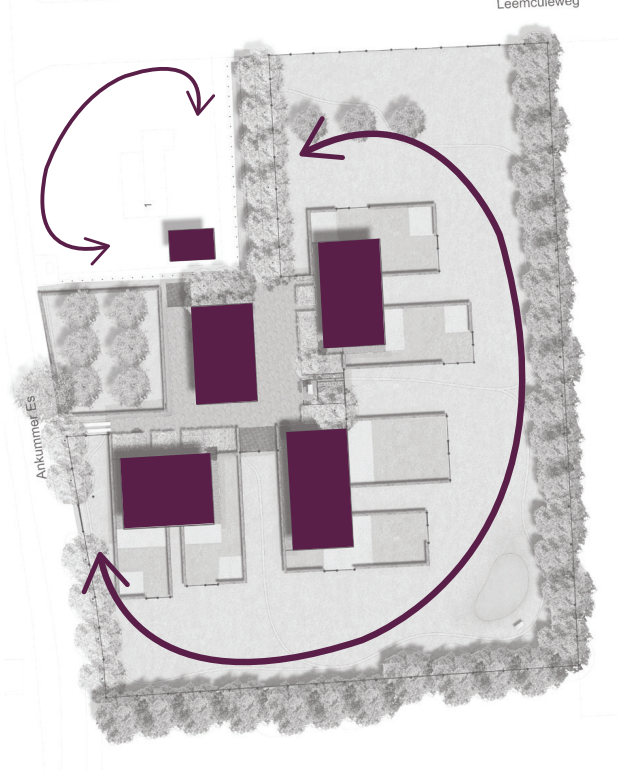


Ontwerp *,wanneer de eenheden worden verkocht worden als tweekappers, zie bijlage in geval van verkoop als vrijstaande woningen

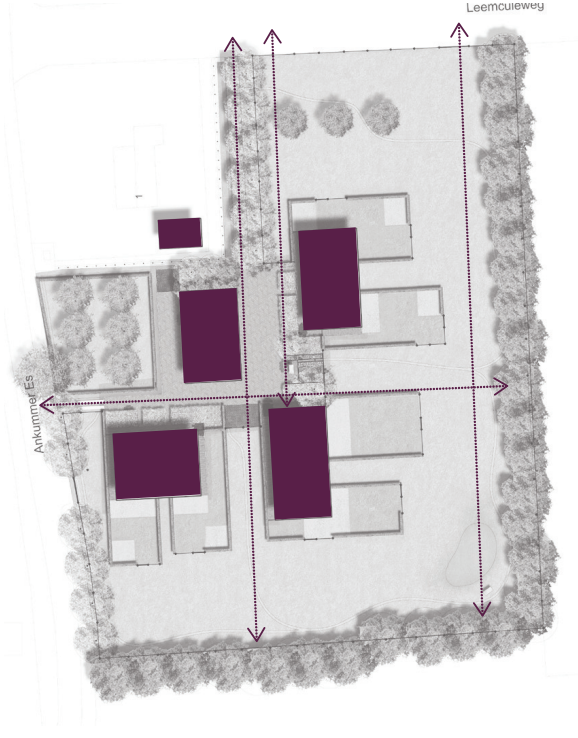
RUIMTELIJKE OPZET



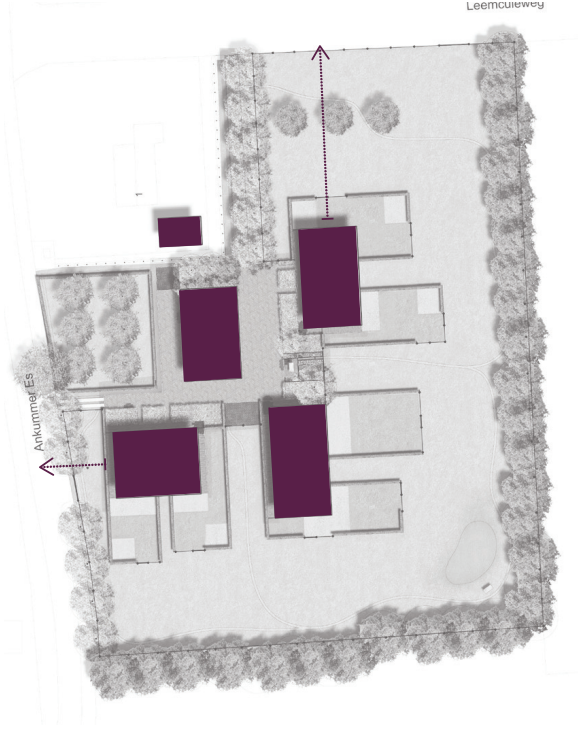
Twee erfensembles; erf en het nieuw te introduceren boeren erf



Landelijke open ruimte rondom het boeren erfensemble

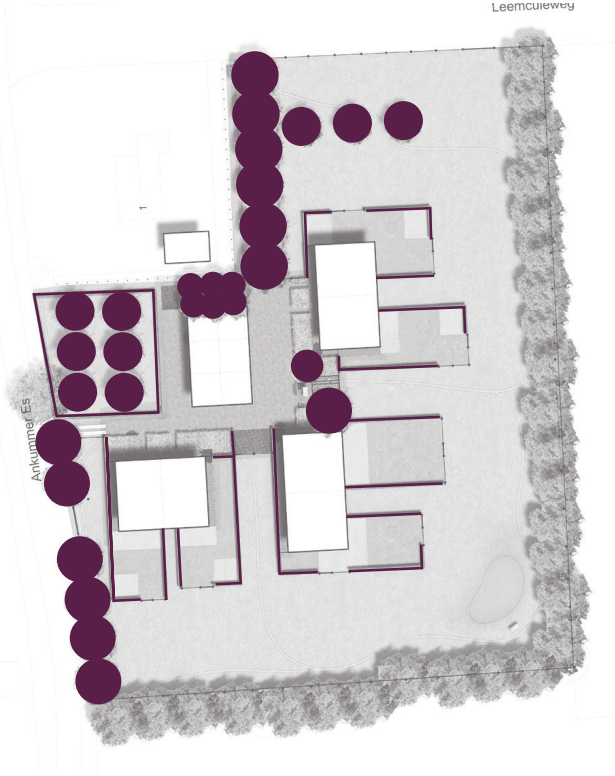


Het erf heeft een transparante opzet, er zijn zichtlijnen die doorbreken tot aan achterzijde van de kavel, dieptebeleving



Het erf heeft een tweezijdige oriëntatie, zowel gericht naar de Leemculleweg als naar de Ankumme! es

RUIMTELIJKE VISIE



Door het toevoegen van zware beplanting wordt het mozaiek, kenmerkend voor de flank van de es versterkt



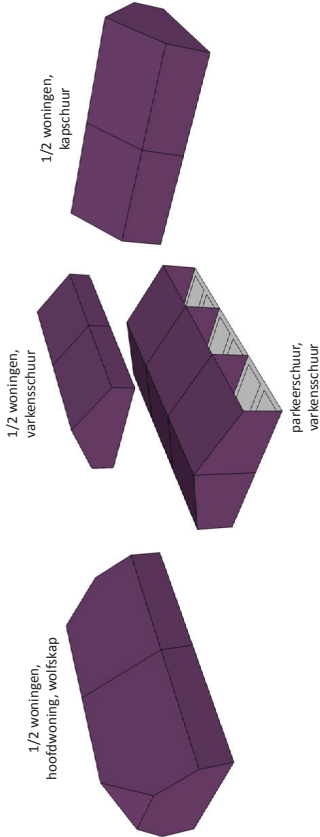
De hagen die worden geïntroduceerd zorgen voor onderlinge privacy van bewoners, voor een eenheid in aanzicht van het gehele erf en benadrukken tevens de zichtlijnen/beleving vanuit de woning

ONDERBOUWING PLAN

Het nieuwe boerenervenwonen, de parel aan de Ankummer Es. De situatie zoals deze nu is op het erf van de [redacted] is enigszins dichtgeslbt te noemen. Door de situering van de tuinkas is er veel waardevolle ruimte opgeslokt die het zicht over en door het erf heen onmogelijk maakt. Nu de [redacted] hoogstwaarschijnlijk besluit te stoppen ontstaat er een kans om op een nieuwe manier naar het erf te kijken. Het boerenerv wonen past in het grotere kader en vormt een mooie inpassing in het straatbeeld aan de Leemculleweg. Er zijn hier diverse erven, waaronder velen met een agrarisch karakter die de bovantoon voeren. Daarom hebben wij gesteld dat dit karakter ook de bovantoon moet voeren op erf [redacted]

Nu wordt het niet letterlijk een boerenerv, maar een woonerv. We kunnen eigenlijk stellen dat dit ook het enige verschil zal zijn. De volumes, de vormtaal en de uitstraling geeft veel knipogen van een boerenerv, maar zal in uitvoering een modern jasje meekrijgen.

Een aantal redenen waarom dit plan ruimtelijk gezien zijn voordelen heeft ten opzichte van de bestaande situatie is dat er 'ruimte' ontstaat. Dit in de vorm van coullissen. Voorbijgangers krijgen een spannend spel van doorzichten over het erf. Soms is de singel erachter zelfs ineens zichtbaar en kijk je ver over het erf heen. Deze luchtigheid en coullissenwerking die in dit plan is teruggebracht is een typisch kenmerk van 'de flank van de es', de 'mozaiekwerking', zoals deze altijd is geweest. Het massale volume van de tuinkas wordt opgebroken in kleine eenheden en geeft het landschap en de toekomstige bewoners en de voorbijganger een hele nieuwe beleving van de plek.



De nieuwe volumes krijgen de vormtaal en uitstraling van een boerenerv

NIEUW VOLUME EN VIERKANTE METERS (bij verkoop als tweekapper)

Hoofdwoning sallandse kap
Schuurwoningen
Kapschuurwoningen
Parkeerschuur
Schuur Brouwer

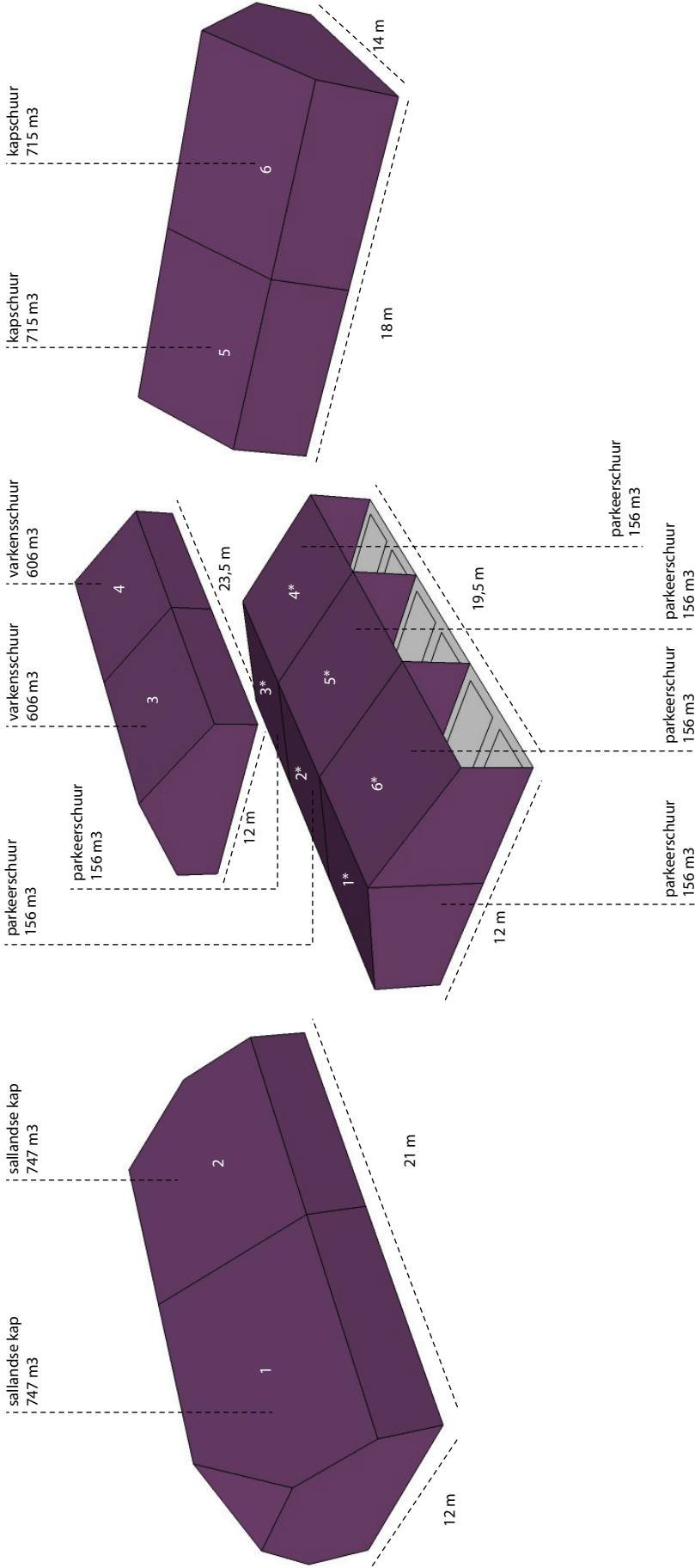
21x12 = 252 m2
23,5 x 12 = 282 m2
18x14 = 252 m2
19,5x12 = 234 m2
6x9= 54m2

Samen nieuw te bouwen

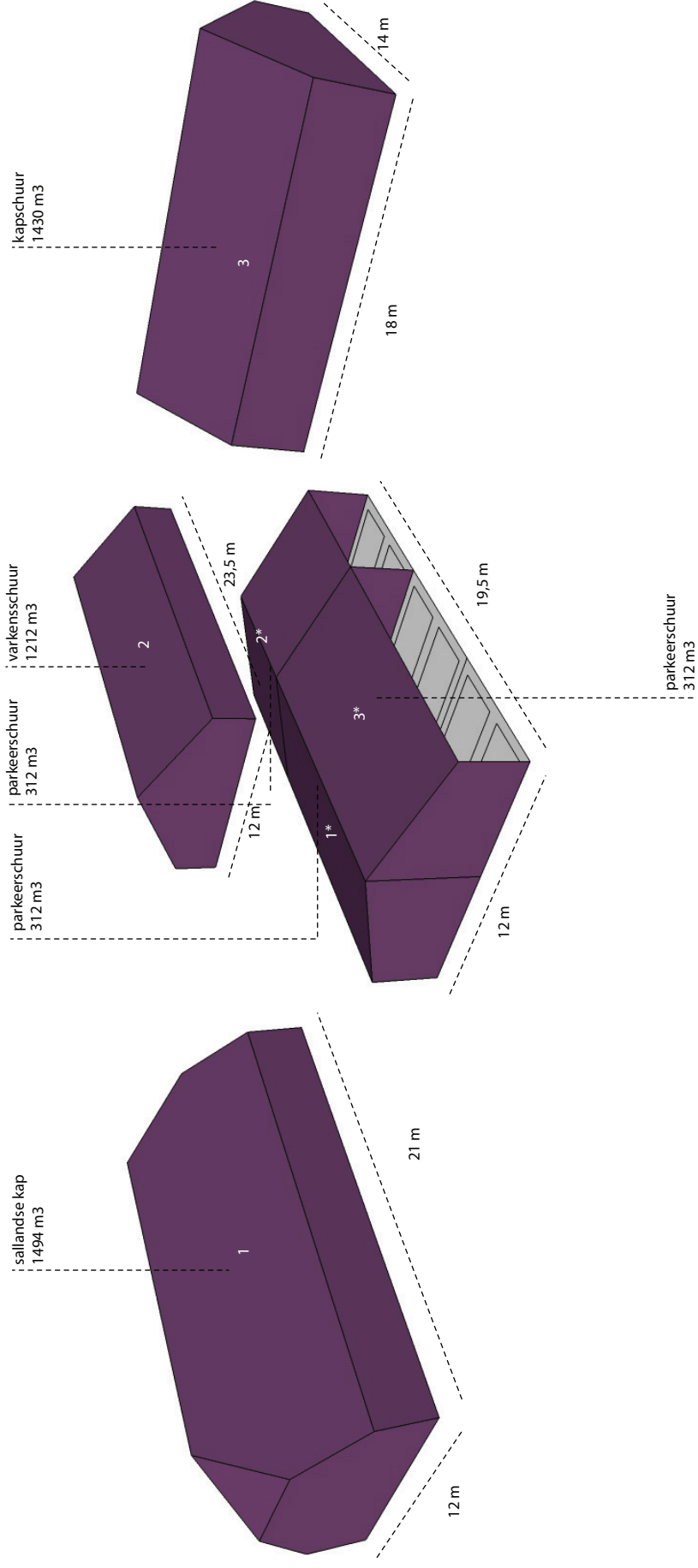
1074 m2

Te slopen tuinkas

1075 m2



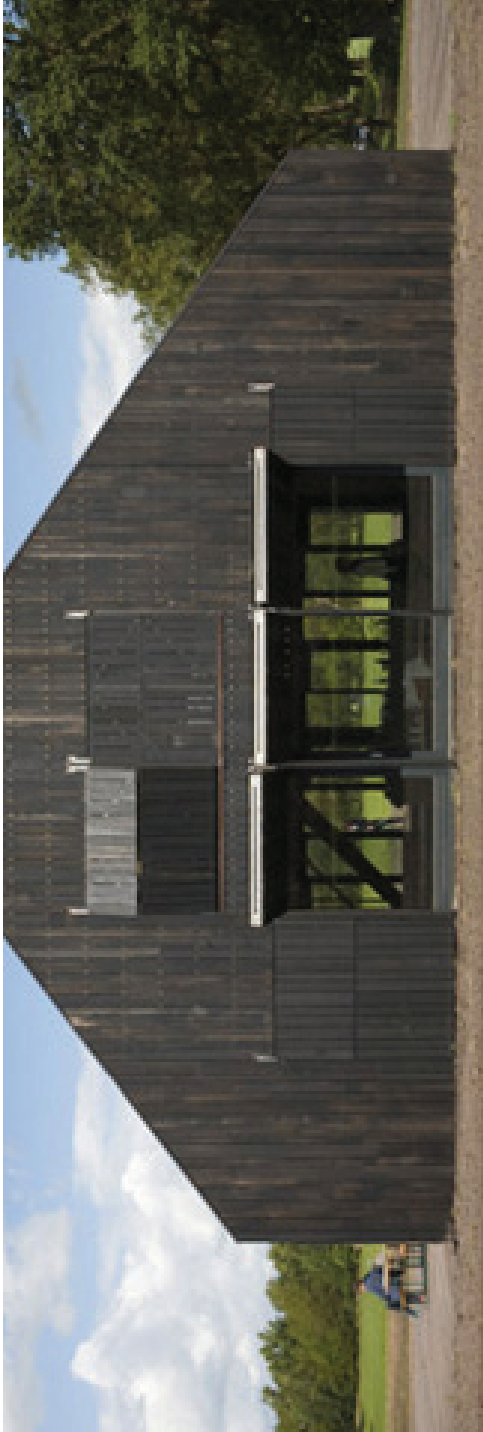
NIEUW VOLUME EN VIERKANTE METERS (bij verkoop als vrijstaande woning)

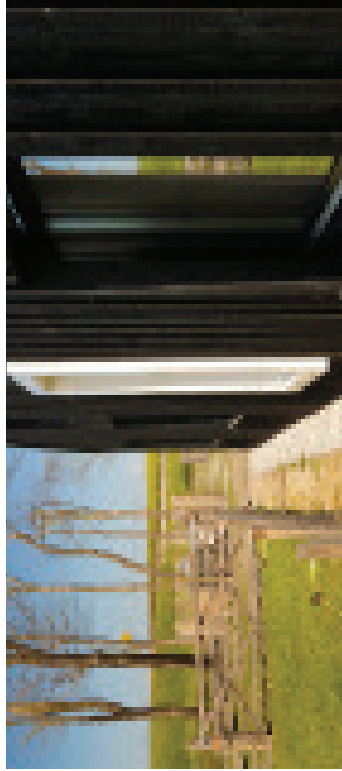
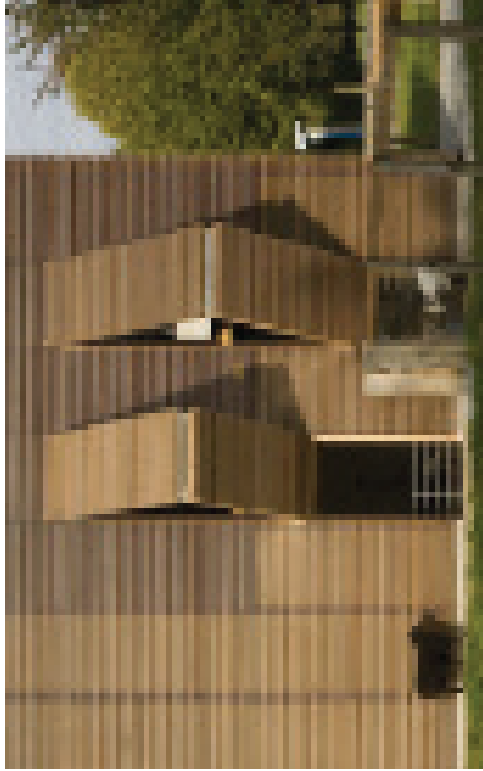


5

Referentiebeelden









magnifiek uitzicht rondom, terwijl je prive wordt gewaarborgt



met hagen wordt een samenhangend geheel gemaakt waarbij prive wordt gewaarborgt



6

Bijlage



LANDSCHAPSPLAN (bij verkoop als vrijstaande woningen)



Ontwerp *wanneer de eenheden worden verkocht worden als vrijstaande woningen

7

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.

