



BEELDKWALITEITSPLAN

Vossersteeg 12b Dalfsen

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1766
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	29 juni 2020
Bestandsnaam	1622-KPP-001a.indd
Aantal pagina's	9

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

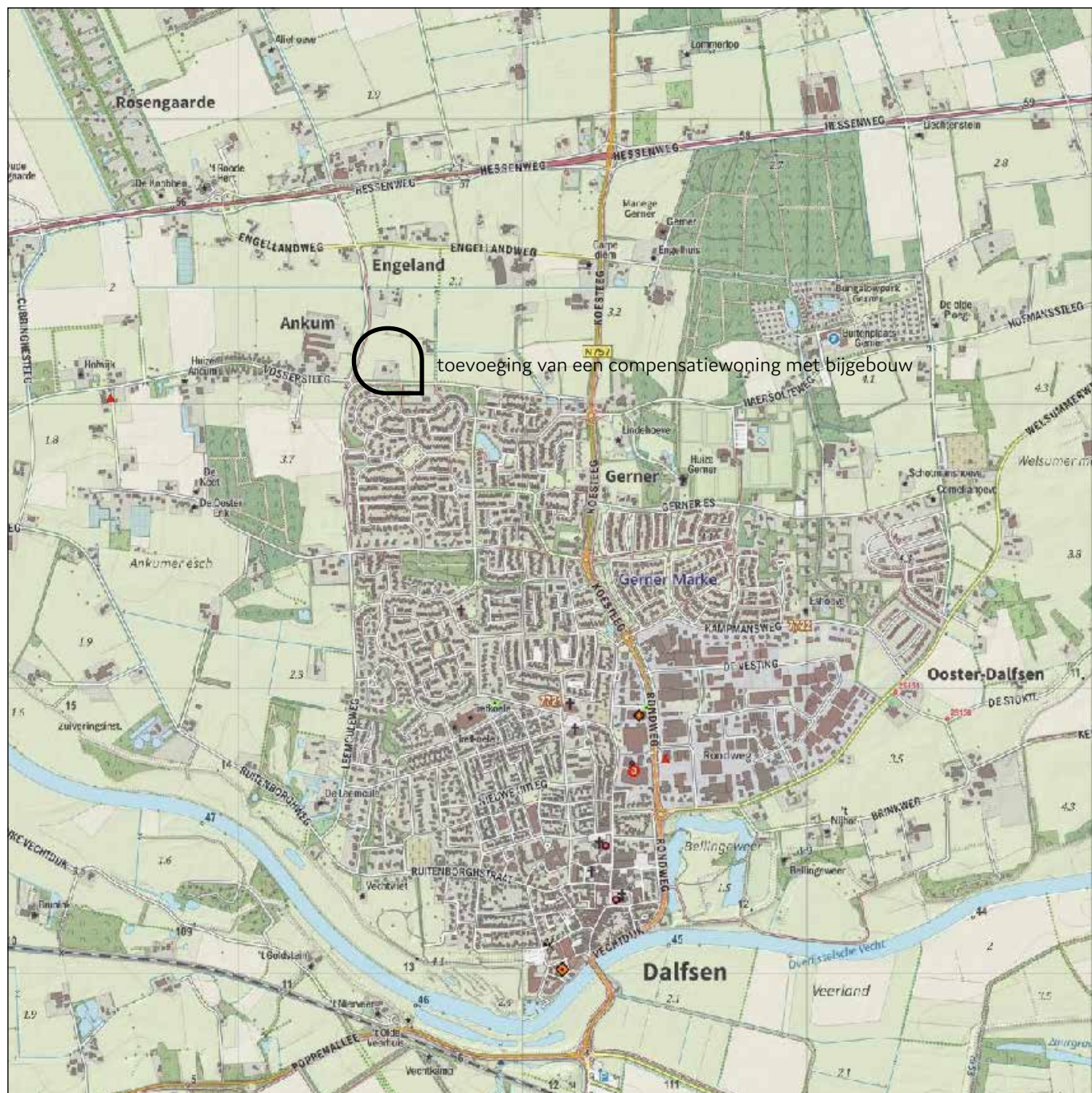
1	INTRODUCTIE	1
2	HET PLAN	2
2.1.	kavel	3
2.2.	toetsingskader	3
2.3.	beeldkwaliteitsparagraaf schuurwoning	3
2.4.	beeldkwaliteitsparagraaf bijgebouw.	5
2.5.	erven	7
2.6.	zonnepanelen/luchtwarmteunits	7
2.7.	positionering op de kavel en inhoud schuurwoning	8
2.8.	bijgebouwen	8

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Vossersteeg 12b te Dalfsen. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsiende bebouwing slopen en middels de regeling Sloop voor Kansen één compensatiewoning met bijgebouw genereren. Op dit erf staan niet genoeg landschapsontsiende bebouwing, hiervoor wordt er aan de Hessenweg 95 eveneens stallen gesloopt.

De gemeente Dalfsen wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsiende bebouwing (minimaal 850 m²/bouwkaavel) en deels door het landschappelijk goed inpassen van de ontwikkeling. Voor de landschappelijke inpassing is reeds een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan borgt de landschappelijk inpassing. Gezien de gekozen plekken van de compensatiewoningen (op een bestaand erf en nabij een bestaande woning) is het mede voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit belangrijk welk type woning er komt. Hiervoor is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is het juridische kader. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota. Aan de hand van deze criteria zal de bouwaanvraag getoetst worden.



2 HET PLAN

Initiatiefnemer willen de huidige opstallen slopen en de bestaande landelijke woning behouden. In samenspraak met de Ervenconsulent is overeengekomen om één schuurwoning aansluitend op het bestaande erf te positioneren. De bestaande woning blijft hiermee het belangrijkste gebouw op het erf. Het landschap biedt geen aanleiding voor lintbebouwing, daarom zal de compensatiewoning ruimtelijk een onderdeel van het bestaande erf moeten vormen.



het erfinrichtingsplan

2.1. KAVEL

De schuurwoning in het buitengebied vraagt om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse woningen in het buitengebied te zetten. Aangezien er op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat de schuurwoning aansluit op de omgeving. Voor de kavel aan de Vossersteeg betekend dit dat het een eenheid met de bestaande woning moet vormen. Tesaamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur enkel moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het bijgebouw staat op de zuidzijde van het erf en de woning hier ten noorden van.

2.2. TOETSINGSKADER

Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere woning te bouwen. De bouwaanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie van de gemeente Dalfsen beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

2.3. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF SCHUURWONING

De schuurwoning wordt toegevoegd op het bestaande erf waar nu enkele opstallen staan. Het kent een oriëntatie op de weg. De opgaande beplanting wordt geroid waarmee er zicht op de schuurwoning komt.. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in het buitengebied. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieu-

wende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

- hedendaagse vertaling van en schuur of stal. Het betreft een kloeke vorm met grote dakvlakken
- de schuurwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insnedes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 40-60 gr.
- goten kunnen afwijkende hoogtes hebben;
- maximale hoogte 10 meter;
- de goothoogte is ca. 3 (m).

Detailering en materiaalgebruik:

- De detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de landelijke woning op het erf;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie.
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving;
- het dak bestaat uit keramische gesmoorde pannen, riet, een donkere zinkbeplating of een vegetatiedak;
- in geen geval glimmende dakbedekking;
- de wanden in natuurlijke materialen die mooi veroude-

ren zoals (geschilderd) hout, riet of zink.

- trasraam in baksteen, zandsteen ,leisteen of cementkleurig stukwerk;
 - kozijnen en deuren in (geschilderd hout) een goed alternatief is aluminium in een donkere kleur.
 - daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
 - gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- ### Vernieuwende architectuur
- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
 - er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
 - de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
 - het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de schuurwoning op het bestaande erf,
eenvoudige hoofdvorm refererend aan de schuren

2.4. BEELKDWALITEITSPARAGRAAF BIJGEBOUW.

Het bijgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf. Het moet een eenheid met de schuurwoning vormen. De schuur zal een zelfstandig bouwwerk zijn.

Vorm:

- De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- maximaal 8 meter hoog als het een vrijstaande schuur is en bij een geïntegreerd ontwerp even hoog als de woning;
- De schuur is geïnspireerd op een bakhuis, kapschuur of hooiberg die van oorsprong op de erven voorkwamen;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nok-richting of een tentdakvorm.
- nokrichting en materiaal moet afgestemd zijn op de schuurwoning;

Detaillering, kleuren en materialen:

- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving

Detaillering, kleuren en materialen:

- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
- het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal
- het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

- het zadeldak kan asymmetrisch zijn
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;
- op het dak pannen of (golf)plaatmateriaal;
- voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de vrijstaande schuren
deze moeten eveneens een traditionele of moderne interpretatie van de
voorkomende schuren in de omgeving zijn..

2.5. ERVEN

Onder erven wordt de verbindende ruimte tussen gebouwen en inrit bedoelt. Dit deel van de kavel wordt gebruikt om te keren en te parkeren, en om bijvoorbeeld van de schuur naar de woning te lopen. Het erf zal uitgevoerd moeten worden in een donkere klinker of een halfverharding van grind, leem of gravier 'd'or. Siergrind is niet toegestaan. Het hoeft niet het zelfde materiaal te zijn als de inrit, wel moet het passen op een boerenerf. Dit houdt in dat het een gedekte kleurstelling kent en mooi verouderd. Opvallende kleuren split of andere stedelijke materialen zijn niet toegestaan.

Hekwerken zijn toegestaan mits deze ingetogen en passend in het landelijk gebied zijn. Bij voorkeur hout of een ander natuurlijk materiaal. Maximale hoogte is 1 (m). Opvallende kleuren en kunststof zijn niet toegestaan.

De verlichting dient ingetogen en laag aan de grond geplaatst te worden.

Het terrein tussen de Vossersteeg en de woning wordt overeenkomstig het erfinrichtingsplan extensief beheert. Dit kan bijvoorbeeld gras of een wilde bloemenweide zijn. Het is niet toegestaan hier een tuin aan te leggen.

2.6. ZONNEPANELEN/LUCHTWARMTEUNITS

Zonnepanelen moeten op de woning of de schuur worden gelegd en qua architectuur ingepast worden in het dakvlak. Luchtwarmteunits (of soortgelijke units) worden veelal in opvallende witte kleuren uitgevoerd. Het geluid dat deze units produceren kan als hinderlijk worden ervaren. Indien ze aan of op de woning komen moeten ze geïntegreerd (niet

zichtbaar) worden in het gebouw. Het is niet toegestaan dat deze units vanaf de weg zichtbaar zijn. In bovenliggend geval moeten ze ten alle tijde in een donkere kleur uitgevoerd worden. Daarnaast afgeschermd met een beukenhaag die dezelfde hoogte kent als de unit. Het doel is om eenheid op het erf te krijgen en overlast te voorkomen.



goede voorbeelden van zonnepanelen op schuren



fout voorbeeld van zonnepanelen op het dak

2.7. POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD SCHUURWONING

Op het erf staat de schuurwoning achter de bestaande woning;

De schuurwoning wordt omringd met een sobere inrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan. Deze voortuin vormt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel.

Zonnepanelen worden of geïntegreerd in het dak op de woning of het bijgebouw of separaat geplaatst op het erf. Bij de laatste optie altijd afgeschermd middels een gebiedseigen haag van maximaal 1,5 (m).

In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de schuren in het gebied, dit mag ook een moderne interpretatie zijn.

Alle gebouwen op de kavel vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een erf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

Het erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren.

2.8. BIJGEBOUWEN

De schuur staat nabij de woning

De schuur staat geclusterd aan het erf. De situatie volgt het erfinrichtingsplan;

Indien de schuur aan de woning wordt gebouwd dan mag deze dezelfde dak- en goothoogte hebben dan de woning, hiermee wordt de kloeke vorm van schuren sterker

Indien de schuur aan de woning wordt gebouwd dan moet deze in dezelfde gevelbekleding en dakbedekking worden uitgevoerd

Maximaal inhoud woning: 750 m³

Maximale dakhoogte 10 m

Maximale goothoogte ca. 3 m

Dakhelling: 40-60 gr.

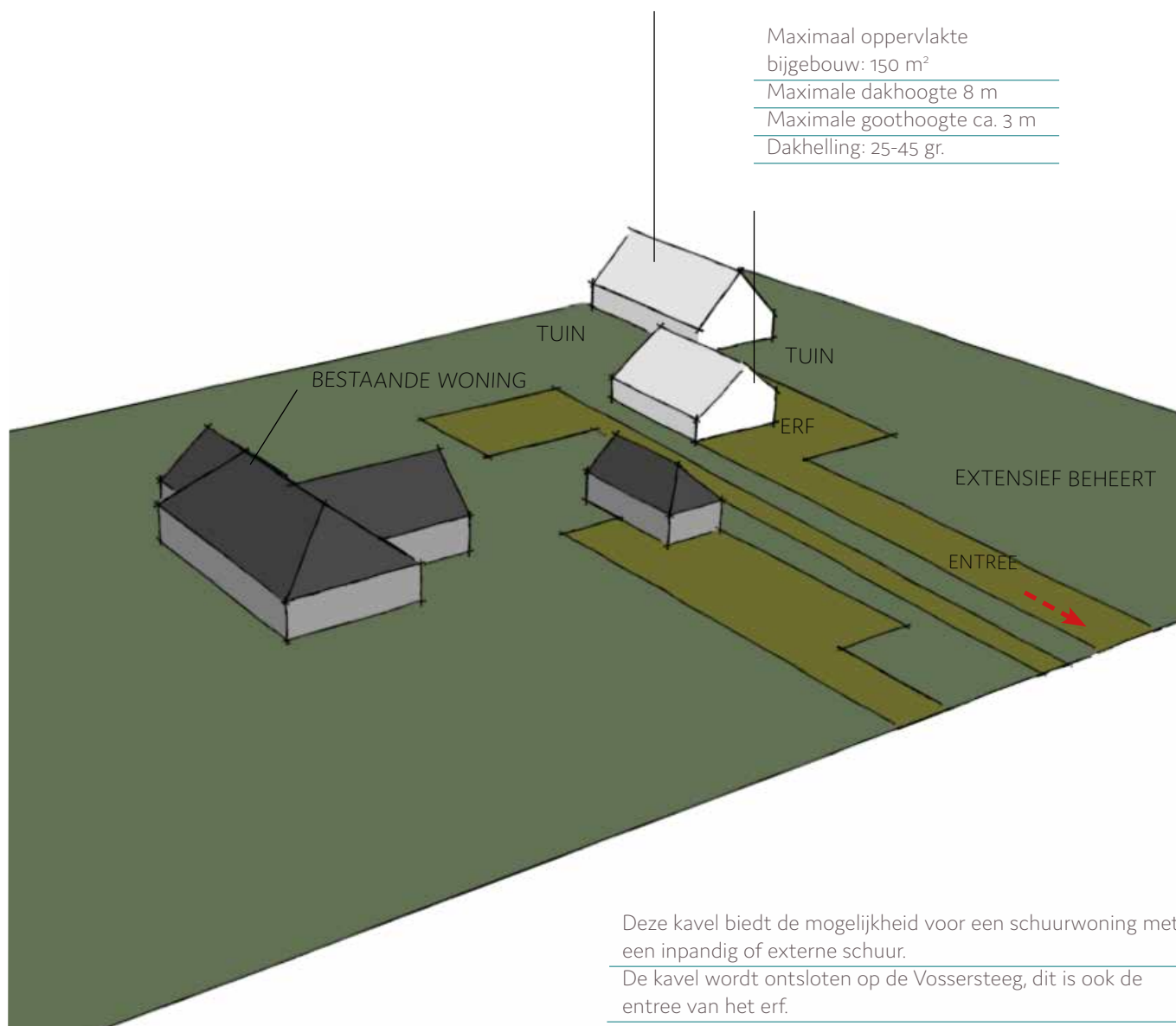
Groot volume dat onderdanig aan de landelijke woning is.

Maximaal oppervlakte bijgebouw: 150 m²

Maximale dakhoogte 8 m

Maximale goothoogte ca. 3 m

Dakhelling: 25-45 gr.



Deze kavel biedt de mogelijkheid voor een schuurwoning met een inpandig of externe schuur.

De kavel wordt ontsloten op de Vossersteeg, dit is ook de entree van het erf.

enf