

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

'Rood voor Rood' - Lemelerveldseweg 44 - Lemelerveld



Beeldkwaliteitsplan laatst gewijzigd op 05 september 2021



# Ruimtelijk kwaliteitsplan

'Rood voor Rood' - Lemelerveldseweg 44 - Lemelerveld

Opdrachtgever:

Bouwbedrijf Raalte B.V.  
Adres Hogeweg 40  
Postcode: 8101 NH Raalte

Opdrachtnemer:

## **Borgerink Groendesign**

Postadres Ootmarsumsestraat 133  
7634 PN Tilligte  
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133  
7634 PN Tilligte  
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54  
+31 (0)541 527 007  
Email [info@borgerinkgroendesign.nl](mailto:info@borgerinkgroendesign.nl)  
Website [www.borgerinkgroendesign.nl](http://www.borgerinkgroendesign.nl)  
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2021 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.  
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	
1.1. Aanleiding	4
<b>2. Analyse</b>	
2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis	5 - 6
2.2 Huidige situatie plangebied	6 - 7
<b>3. Beeldkwaliteitsplan</b>	
3.1 Erf Lemelerveldseweg 44	8
3.2 Toetsingskader	8
3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf schuurwoning	8 - 9
3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf bijgebouw	10
3.5 Erven	11
3.6 Zonnepanelen / luchtwarteunits	11
<b>4. Landschappelijke inrichting erf</b>	
4.1 Positie nieuwbouwwoning	12
4.2 Erfontsluiting	12
4.3 De inrichting van het erf	12 t/m 14
<b>Landschapsontwerp uitvoering Fase 1</b>	<b>15</b>
<b>Landschapsontwerp uitvoering Fase 2</b>	<b>16</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer wil graag één nieuwe woning realiseren - op zijn erf aan de Lemelerveldseweg 44 in Lemelerveld - met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'.

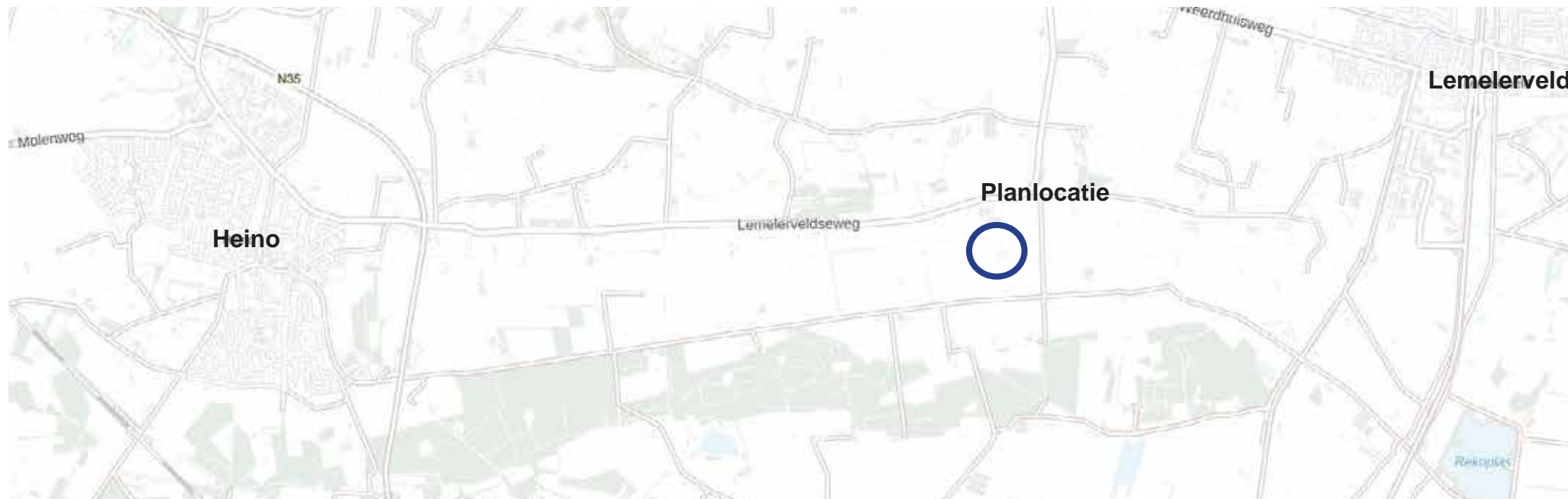
Het erf betreft een agrarisch perceel met opstallen die nog in agrarisch gebruik zijn. De eigenaar wil gefaseerd afbouwen en als eerste stap de intensieve varkenstak staken. De schuren voldoen niet meer aan de huidige eisen en investering is niet wenselijk. De varkensschuren, de werktuigenberging en een oude hooiberg worden gesloopt (met een totale oppervlakte van 850 m<sup>2</sup>). De bestaande boerderij met bijgebouw en bedrijfsgebouwen voor het vee en 14 hectare grond blijven aanwezig. In een volgende fase, over 5 jaar, zal het agrarische bedrijf geheel worden gestaakt.

Wij zijn door Bouwbedrijf Raalte B.V. gevraagd om de nieuwbouwwoning landschappelijk in te passen op het erf, waarbij rekening wordt gehouden met de landschapswaarden.

Het landschappelijk inpassen zorgt ervoor dat de nieuwe ontwikkeling niet zorgt voor een landschapsontsiering. Het doel is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij aansluiting gezocht wordt op de aanwezige landschappelijke én cultuurhistorische eigenschappen van het landschap.

In dit rapport is de landschappelijke inpassing opgeknipt in 2 fasen. Fase 1 betreft de landschappelijke inpassing van het erf waarbij de intensieve varkenstak verdwijnt en fase 2 is de uiteindelijke situatie over circa 5 jaar waarbij de agrarische bestemming op het erf verdwijnt.

4



Figuur 1. Plangebied - context

## 2. Analyse

### 2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Lemelerveldseweg 44 in Lemelerveld, ligt in de gemeente Dalfsen. In dit hoofdstuk nemen we in het kort een aantal belangrijke eigenschappen door van het plangebied.

#### Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het erf is gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Oorspronkelijk bestond het landschapstype uit grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

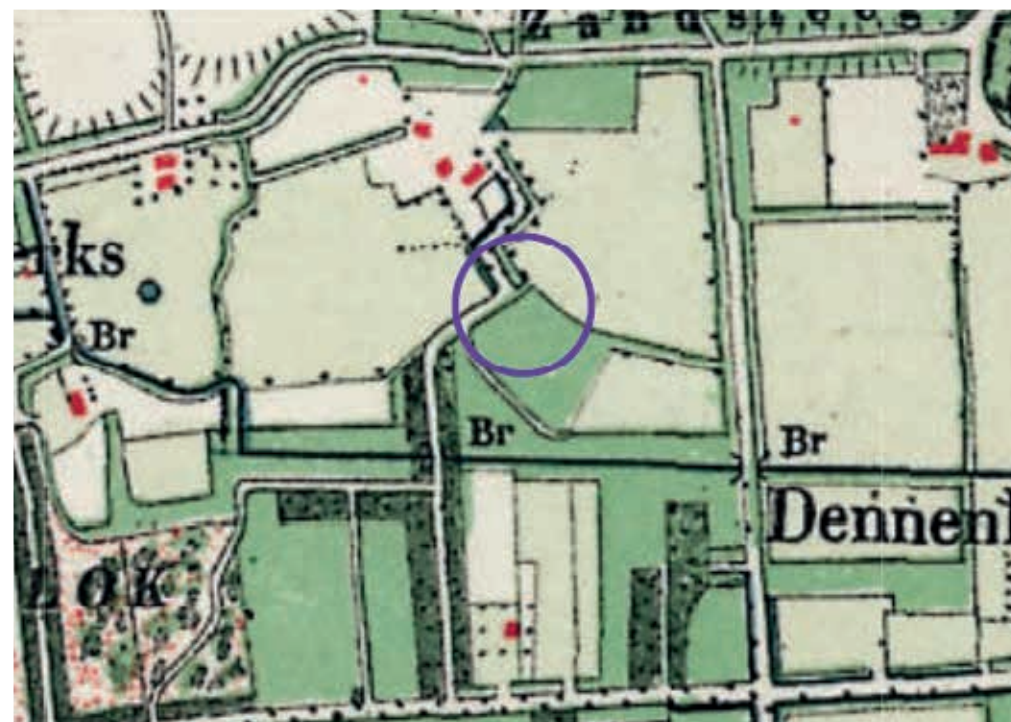
Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



Figuur 2 Aardkundig waardevol gebied - aanwezigheid stuwwal

#### Historische kaarten

De boerderij is in 1934 voor het eerst zichtbaar op de kaart. Door de kap van bossen, overige houtopstanden en de ontginning tot landbouwgronden wordt het landschap meer open. Vooral aan de zuidzijde ontstaat meer openheid. Met de komst van het erf in 1934 verdwijnt de zuid-noord route vanaf de Berkendijk naar de Lemelerveldseweg als verbinding.



Figuur 3. Historische kaart 1900



Figuur 4 Historische kaart 1955

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het erfensemble bestaat uit een boerderij met parallel en haaks varkensschuren. Achter de boerderij staat een oude hooiberg die later omgebouwd is tot een stenen veeschuur. Op het achtererf liggen de sleufsilos's. Het erfensemble is compact, zie de situatie in fig. 5.

De boerderij is niet monumentaal, maar vormt door het volume een duidelijke kern van het erf. De bijgebouwen zijn hierin ondersteunend. De bijgebouwen zijn op zichzelf niet van karakteristieke waarden en kunnen worden gesloopt. Het erf heeft een heldere opbouw in een voor- en achtererf. De aanplant is landschappelijk, maar achterstallig in onderhoud. Het voorerf met de siertuin heeft een duidelijke relatie met de agrarische sfeer van de boerderij. Het erf ligt vrij open in het landschap. Tussen de boerderij en de waterloop aan de noordzijde liggen kuilvoerplaten met hooibalen.

Op de volgende pagina staan een aantal foto's van de huidige situatie. De nieuwbouwwoning dient landschappelijk ingepast te worden op het erf.



Figuur 5 Huidige erfopzet gebouwen



Figuur 6 Toegangsweg met links de plattelandswoning.



Figuur 7 Kuilvoerplaten op het voorerf.



Figuur 8 Siertuin voor de woonboerderij.



Figuur 9 Erfbeplanting van slechte kwaliteit nabij de schuren.



Figuur 10 Berkenrij, solitaire eik, kuilvoerplaten op het achtererf.



Figuur 11 Berkenrij naast de varkensstal.



Figuur 12 Erfbos op het achtererf.



Figuur 13 Aanwezige trafo op het erf



Figuur 14 Achterzijde woonboerderij, zuidkant.

# 3. Beeldkwaliteitsplan

## 3.1 Erf Lemelerveldseweg 44

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.

De nieuw te bouwen woning moet een eenheid vormen met de bestaande woning én de plattelandswoning. Tesamen moet het een passend erf in het landschap zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur, echter moet het aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het bijgebouw staat ten noorden van de woning.

## 3.2 Toetsingskader

8

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 Dalflen beoordeelt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

## 3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf schuurwoning

De schuurwoning wordt toegevoegd op het bestaande erf waar nu enkele opstallen staan. De woning met bijgebouw is te bereiken door een nieuwe toegangsweg die direct ná de plattelandswoning naar de woning wordt gelegd. Het bijgebouw zorgt voor privacy waarbij de schuurwoning naar het zuiden wordt geïntegreerd, dit ten behoeve van de zichtlijnen naar het open landschap. De aanwezige beplanting is van een slechte kwaliteit en wordt voor een groot gedeelte in zijn geheel verwijderd. Het toekomstige erf wordt met nieuwe beplanting landschappelijk ingepast. De bouwvorm van de woning en bijgebouw is modern en sober, refererend aan de schuren in het buitengebied. 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.

### Vorm

- Hedendaagse vertaling van een 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 verouderen zoals (geschildderd) hout, riet of zink;
- Trasraam in baksteen, zandsteen, leisteen of cementkleurig stukwerk;
- Kozijnen en deuren in (geschildderd hout) een goed alternatief is aluminium in een donkere kleur.
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen - 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).

Hieronder een aantal sfeerbeelden van de woning.



Rood voor Rood - Ruimtelijk kwaliteitsplan - Lemelerveldseweg 44 Lemelerveld

### 3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf 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;

Detailering, 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.

Detailering, kleuren en materialen:

- De detailering 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).

Hiernaast staan een aantal sfeerbeelden van het bijgebouw.



### 3.5 Erven

Onder erven wordt de verbindende ruimte tussen gebouwen en inrit bedoeld. 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 woningen wordt overeenkomstig het erfinrichtingsplan extensief beheert. Dit kan bijvoorbeeld gras of een wilde bloemenweide zijn.

### 3.6 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 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 afgeschermen met een beukenhaag die dezelfde hoogte kent als de unit. Het doel is om eenheid op het erf te krijgen en overlast te voorkomen.



# 4. Landschappelijke inpassing erf

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke inpassing in woord en beeld toegelicht. De uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 komt tot uitvoering in combinatie met de realisatie van de nieuwbouwwoning en fase 2 zodra de agrarische tak wordt gestopt.

## 4.1 Positie nieuwbouwwoning

Voor de positie van de nieuwbouwwoning is gezocht naar een locatie op het erf zodat er een compacte cluster aan gebouwen ontstaat. De nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de huidige opstallen. Het bijpassende bijgebouw wordt aan de noordoostzijde geplaatst zodat het bijgebouw zorgt voor privacy op het erf.

De werktuigenloods/kapschuur kan worden behouden in de eerste fase van de transformatie, maar tijdens de uitvoering van de tweede fase zal deze schuur verdwijnen. De varkensschuur (rechtsonder) wordt met de eerste fase gesloopt evenals de grootste schuur op het erf (linksonder). Bij de bestaande plattelandswoning wordt een bijgebouw geplaatst. Deze komt ten zuiden van de woning te staan.

## 4.2 Erfontsluiting

De nieuwe woning wordt toegankelijk gemaakt middels de aanleg van een extra toegangsweg. Ná de bestaande plattelandswoning wordt een aftakking gerealiseerd naar de nieuwe woning.

## 4.3 De inrichting van het erf

Tijdens fase 1 worden de landschapselementen ingeplant die de bedrijfsvoering niet in de weg zitten. Het gaat om element 1 t/m 4.

Het landschapselement 1 - inlandse bomenrij - past het erf aan de westzijde groen in. De bomenrij zal eveneens een groene begeleiding vormen naar de nieuwe woning.

Op het voorerf tussen de kuilvoerplaten en de siertuin van de bestaande boerderijwoning wordt een hoogstam fruitboomgaard - element 3 - gerealiseerd met rondom een ligusterhaag, element 2.



Figuur 15. Positionering compensatiewoning (linksonder) versus bestaande woning (midden)



Figuur 16 Bomenrij ten westen van het erf sluit het erf af.



Figuur 17 Ligusterhaag rondom fruitboomgaard



Figuur 18 Hoogstam fruitboomgaard



Figuur 19 Bestaande bomenrij op perceelsrand aanvullen met bomen

Op de perceelrand ten zuiden van het erf worden een aantal bomen ingeplant. Deze bomen zorgen voor een aanvulling van de bomenrij waardoor het erf aan de zuidkant landschappelijk wordt ingepast.

De uitvoering van fase 2 kan tot uitvoering worden gebracht zodra de agrarische tak wordt gestopt. De kuilvoerplaten worden omgevormd tot grasland en de schuren worden gesloopt. Het erfbosje maakt plaats voor een hoogstam fruitboomgaard en de berkenrij maakt plaats voor een erf-bos.

De fruitboomgaard én het erfbos zorgen voor een groene verbinding tussen de nieuwbouwwoning en de bestaande boerderijwoning. Het massieve groen past het erf ten zuidoosten groen in.

Langs de watergang worden een aantal knotwilgen geplaatst. Het plaatsen gebeurt in overleg met het waterschap zodat het onderhoud van de watergang niet wordt belemmert.



Figuur 20 Knotwilgen langs de watergang



Figuur 21 Erfbos op het achtererf



**Groene inpassing erf - Kwaliteitsinvestering**

**5: Knotwilgen langs watergang**

Knotwilg - Salix alba > 14 stuks  
Plantmaat 10-12, wisselende tussenafstanden.

**6: Erfbos - 675m<sup>2</sup>**

Meidoorn - Crataegus monogyna > 85 stuks  
Gelderse roos - Viburnum opulus > 85 stuks  
Boswilg - Salix caprea > 85 stuks  
Kardinaalsmuts - Euonymus europaeus > 85 stuks  
Gewone vogelkers - Prunus padus > 85 stuks  
Lijsterbes - Sorbus aucuparia > 85 stuks  
Gewone vlier - Sambucus nigra > 85 stuks  
Liguster - Ligustrum ovalifolium > 85 stuks  
Plantmaat 80-100, 5 st/m<sup>1</sup>.

**7: Hoogstam fruitboomgaard**

Appel, peer, pruim, kers > 11 stuks  
Plantmaat 10-12, tussenafstand 6 meter.

Bestaande boom

Bestaande haag

Te verwijderen schuren

Verwijderen groen

Nieuwe beplanting

**Landschapstype: Jonge heide- en broekontginningslandschap**



Gesteld door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	05-09-2021
Datum	21-03-2021
Paginaformaat	A3 liggend
Schaal	1 : 750



Project  
Landschapsonwerp nieuwbouwwoning  
Plantlocatie  
Lemelerveldseweg 44 - Lemelerveld

**Bezoekadres/Postadres:**  
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte  
**Contact:**  
Telefoon: (0541) 725 005  
Mobiel: (06) - 531 988 54  
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl  
www.borgerinkgroendesign.nl

Figuur 23 Uitvoering landschappelijke inpassing - fase 2

**FASE II**