

HERONTWIKKELING ERF STAPHORSTERWEG 12, DE MEELE, DALFSEN

BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT LANDSCHAP, ERF
EN GEBOUWEN



HET OVERSTICHT



INHOUD

1 Inleiding	4
1.1 Opgave	
1.2 Aanpak	
2. Uitgangspunten landschapsbeleid	5
2.1 Provinciaal	
2.2 Gemeentelijk	
3. Randvoorwaarden landschap	8
4. Randvoorwaarden erfensemble en erfinrichting	18
5. Welstandscriteria bebouwing	21
Colofon	23



Afbeelding 1: uitsnede eigendommen initiatiefnemers

Kadastraal genoemd onder:

- NIs, sectie O, nummer 103 (perceel met woning en meeste opstallen);
- NIs, sectie O, nummer 40 (perceel met nog een klein stuk van de opstallen);
- NIs, sectie O, nummer 300 (perceel aan de overkant van de weg).

(Bron: gemeente Dalfsen)

1 – Inleiding

1.1 De opgave

De bewoners, woonachtig nabij het agrarisch buurtschap De Meele te Nieuwleusen, heeft het initiatief hun erf aan de Staphorsterweg 12 te herontwikkelen. De voormalige veestallen staan al enige tijd leeg en raken in verval. De regeling *Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen* (onderdeel Rood voor Rood) en de *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving* van de provincie Overijssel genereert de mogelijkheid na sloop van opstallen (meer dan 850 m²) één extra woonkavel te ontwikkelen. Het beleid van de gemeente en provincie gaat in principe uit van herbouw/herontwikkeling op de locatie van sloop mits er, voldoende gemotiveerd, redenen zijn hier van af te wijken. De familie heeft de wens de woonkavel niet op de locatie van sloop, maar op een ander eigendomsperceel, te positioneren.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geeft de mogelijkheid voor een herontwikkeling vanuit het principe 'voor wat hoort wat': de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van erf, landschap en gebouwen is een voorwaarde bij deze transformatie. De Omgevingsvisie geeft richting en sturing aan de ontwikkeling van kwaliteit. Het betreft hier een 'lichte procedure' waarbij de meerwaarde van de woningbouwperceel niet financieel hoeft te worden verrekend.

De gemeente vraagt voor deze aanvraag een 'kader' waaruit blijkt dat de ontwikkeling aansluiting heeft met het vastgestelde beleid en de gebiedskenmerken. Dit 'kader' dient als basis voor de aanvraag van de herontwikkeling en is een eerste stap in de planprocedure tot herziening van de bestemming van het perceel. Ook vereist de gemeente een inrichtingsschets voor de percelen die de herontwikkeling betreft. De investering van kwaliteit kan immers ook plaatsvinden op aangrenzende en andere (agrarische) percelen, in eigendom zijnde. Een vervolgstap hierop is het indienen van een concrete aanvraag bij de gemeente waarbij een bouw- en inrichtingsplan bijgevoegd wordt. Dit advies geeft hiervoor de basis. De familie is zelf verantwoordelijk voor deze benoemde vervolgstap.

De familie heeft de bewoners in de directe omgeving nog niet op de hoogte gesteld van hun eerste ideeën. Daarvoor is het initiatief nog te pril. Zij gaan dit op korte termijn wel doen wanneer er meer duidelijkheid is over de mogelijke locatie van nieuwbouw van de woning. Zij staan open voor de opmerkingen die in het kader van de wijziging van de percelen gemaakt zullen worden

De familie heeft de ambitie een eigentijds woonerf te ontwikkelen, ingebed in de kenmerken van de streek en traditie van bouwen. Landschap, bebouwing en erf aanleg worden hierin sterk verweven.

1.1 De aanpak

De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd het 'kader' op te stellen. De gemeente treedt op als opdrachtgever en de initiatiefnemer geeft in het proces wensen kenbaar. Ter voorbereiding op het advies heeft Het Oversticht ter plaatse gesproken met de initiatiefnemer, de adviseur van de initiatiefnemer en de gemeente. Dit gesprek was ter verkenning van de voorwaarden en ambities vanuit het ruimtelijke beleid en het te doorlopen proces van planvorming. Op basis van het veldbezoek, het gesprek, een landschapsanalyse en een beleidsonderzoek is 'het kader' opgesteld: een advies over de inbedding van het initiatief in het ruimtelijk 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 aan Het Oversticht specifiek gevraagd een voorzet te geven voor de gewenste landschappelijke versterking op de schaal van landschap, erfensemble en inrichting.

Deze vraag hangt samen met het voorstel van de familie de woning tegenover het perceel Staphorsterweg 12 te plaatsen en niet direct op de plek van de te slopen gebouwen. Dit aspect vormt een belangrijk onderdeel van het advies.

2 – Uitgangspunten landschapsbeleid

2.1 Provinciaal

Provinciaal omgevingsvisie catalogus gebiedskenmerken (natuurlijke laag en laag van het agrarische cultuurlandschap)

Het erf is gelegen in het veenkoloniaal landschap op de overgang van het jonge heide- en broeklandschap (gelegen ten noorden en westen van het erf). De Meele is aangeduid als een wegdorp. Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventueel ontwikkelingen plaatsvinden.

Een ontwikkeling in het veenkoloniaal landschap dient bij te dragen aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed, bijzondere villa's, buitens en herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Beplantingsstructuur in linten en op erven verstevigen.

Stedelijke laag, verspreide bebouwing

De ambitie is Levende Erven! Opnieuw verbonden met het landschap gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieke en kwaliteiten van de erven ligt hier een kans om Overijsselse milieus te ontwikkelen. Cultuurhistorische waardevolle gebouwen als identiteitsdragers benut. De verruimde bouwmogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid, natuurontwikkeling, duurzaamheid. Het concept van 'knooperven' sluit hierbij aan (Bron: Omgevingsvisie 2009).

Stedelijke laag, dorpen en landschappen

Overijssel kent een bont palet aan dorpen, kernen en gehuchten. Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging in het landschap. Weg – en dijkdorpen: ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de hiërarchie in de dorpsstructuur met de centrale weg als drager, door nieuwe bebouwing, functietoevoeging, ontsluitingsstructuur en inrichting (Bron: Omgevingsvisie 2009).

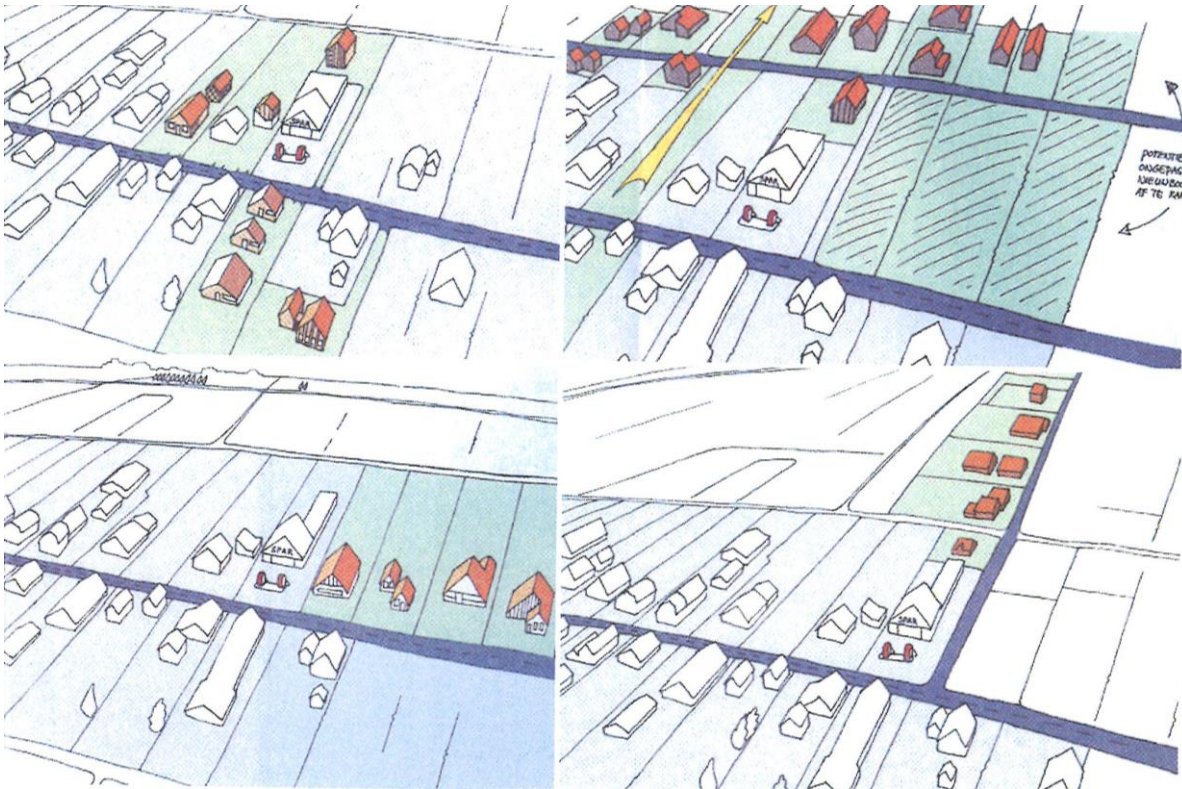
Visie Dorp+, Belvedere

In deze visie is beschreven hoe vanuit de karakteristieke diverse typen dorpen/gehuchten zouden kunnen uitbreiden. In onderstaande afbeelding 2 wordt visueel gemaakt hoe in een (weg)lintdorp zoals De Meele een passende uitbreiding kan worden gemaakt.

Het principe van een dwars lint (tekening rechtsonder):

- Dwarsweg als drager van het lint: een weg beplant met bomen.
- Het lint wordt dunner naar het open landschap toe, van de kern af.
- Nieuwe korrels passend bij korrel en sfeer buurtschap (bebouwing en erfinrichting).
- Dwarslint houdt enige afstand van originele lint.

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit



Afbeelding 2: uitsnede principe dorps bouwen in een lint

(met de klok mee beginnend rechtsboven): parallellint maken, dwarslint maken, lint verlengen, inbreiden bron: Dorp+, Belvedere

2.2 Gemeentelijk

Structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. Het doel van de structuurvisie is om een integraal beleidsmaker te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'. Voor de ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht is de structuurvisie opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in acht landschapstypen die in het plangebied van de structuurvisie aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruitgekeken, de focus ligt op 2030. Wat betreft de vervulling van het beleid kiest de gemeente voor de bannering kwaliteit door maatwerk.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de volgende ambitie uit: "de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld.

Het erf Staphorsterweg 12 is gelegen in het veenontginningsgebied. Het veenontginningsgebied kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten met kenmerkende slagenvkaveling.

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de agrarische economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd.

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het landschap van de veenontginningen. Kansen zijn benoemd als: het versterken van de beleving van de vergezichten langs de ontginningsassen, natuurlijke inrichting van de watergangen en het herstel van het slagenlandschap (bepanting en bebouwing en structuur). Het contrast tussen de meer besloten oude ontginningslinten en de open ontginningen is van waarde voor behoud.

3– Randvoorwaarden landschap

Het erf is gelegen in het veenkoloniaal landschap, op de overgang naar het landschap van de jonge heide-ontginning.

Analyse historisch gegroeide landschap

Kenmerkend voor het landschap van deze relatief jonge ontginning is de schuin gerichte hoofdas waaraan het agrarisch gehucht De Meele is gelegen. Vanuit deze hoofdas zijn in het land ten zuiden nieuwe ontginningen gedaan. In de loop der tijd zijn in het landschap ten zuiden meerdere kleine erven ontstaan. Dwars en parallel op het lint ontstonden nieuwe wegen, eerst onverhard, later verhard. De Korenweg is een tweede lint, parallel aan De Meele.

Erven ontstonden in het verlengde van een bestaande perceel, maar ook los in het land (mogelijk op locaties van schaapskooien). Elk erf werd ingekaderd met een groene omkadering om 'het klimaat' op het erf meer aangenaam te maken. De kaders bestonden uit singels, losse bomen, hagen en nustbeplanting als fruit.

De wegen waren beplant met eiken en berken, als 'dragere van het landschap'. Deze structuur is ook nu nog heel goed zichtbaar. Ook de percelen hadden een aanplant met singels en bomenrijen, met name nabij het lint van De Meele was het landschap vrij kleinschalig.

De erven kennen een diversiteit aan type bebouwing. Streekeigen boerderijtjes, in combinatie met jaren '60 en jaren'80 'burger' woningen. Door de inbedding in de overwegend groene erfkaders en de beplanting van de wegen en percelen heeft het gebied een eigen, herkenbare en eenduidige structuur.

De meeste erven liggen in het oude lint en in de zone tussen dit lint en de Korenweg. Richting het zuiden is een verdunning zichtbaar. Ten zuiden van de Korenweg is het landschap grootschalig, met enkele grote erven.

Afbeelding 3: landschappelijke ontwikkeling in kaart

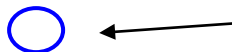
In een opeenvolgende reeks van topografische uitsneden wordt de landschappelijke ontwikkeling van het landschap van De Meele zelf en meer nabij de locatie zelf zichtbaar gemaakt (1851, 1896, 1922, 1933, 1954, 2004).



1851

Op deze uitsnede is de langgerekte, opstreckende verkaveling van de veenontginning vanuit De Meele te zien. De letters SK duiden op de aanwezigheid van schaapskooien die er waren. De mest van de schapen werd verzameld in de kooien en opgebracht ter bevruchting van de percelen. De schapen begraaften de (nog niet ontgonnen) heidepercelen. Mogelijk zijn later uit deze percelen de nieuwere kleine erven ontstaan, meer verspreid.

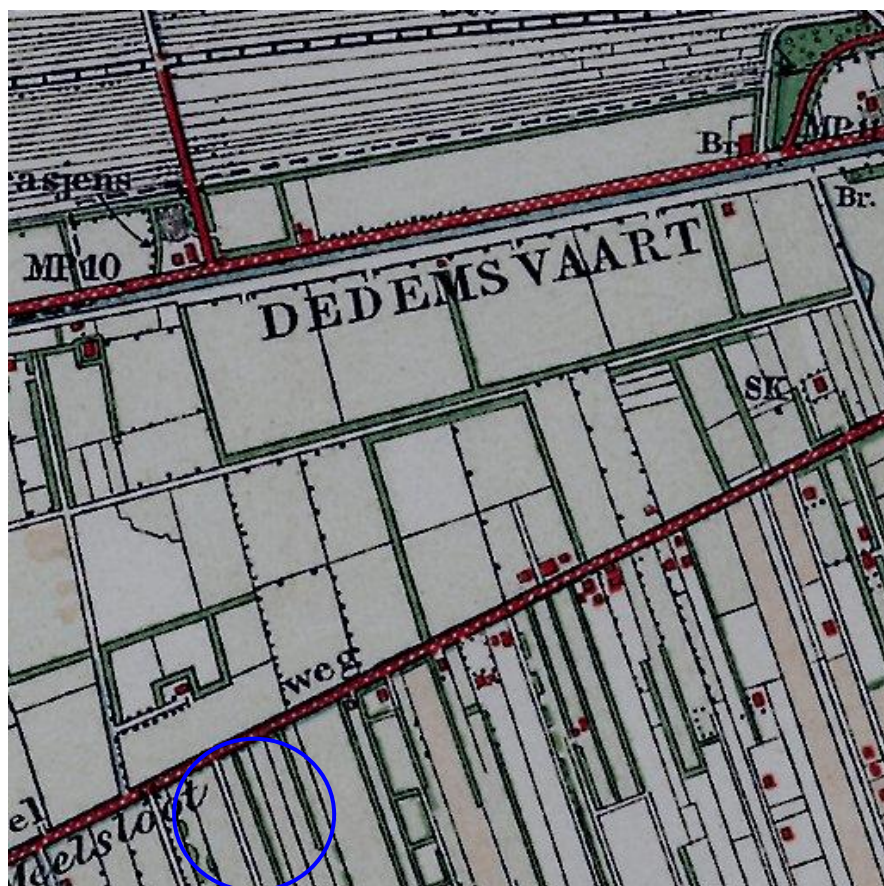
De zwarte streep links is De Wijk, een watergang van waaruit het gebied werd ontgonnen en ontsloten. Iets ten oosten van deze lijn is een dubbele lijn te zien die duiding geeft van de Jachtcluster Allee. De omgeving van de locatie wordt op de volgende uitsneden aangeduid met een blauwe cirkel en een pijl.



Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

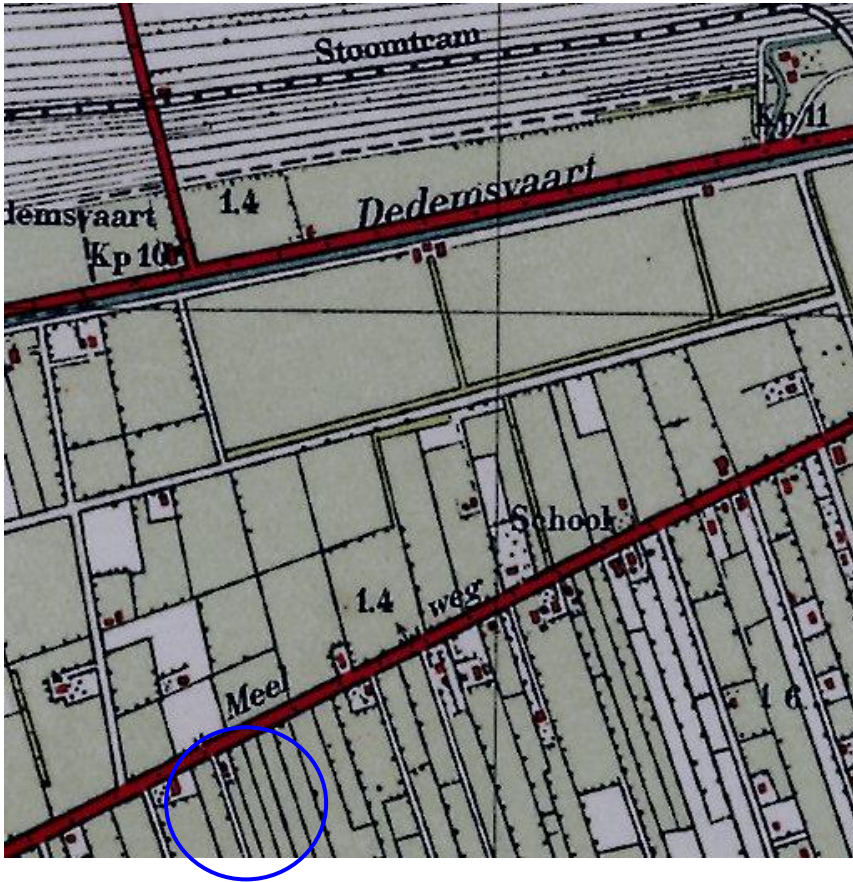


1896



1922

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

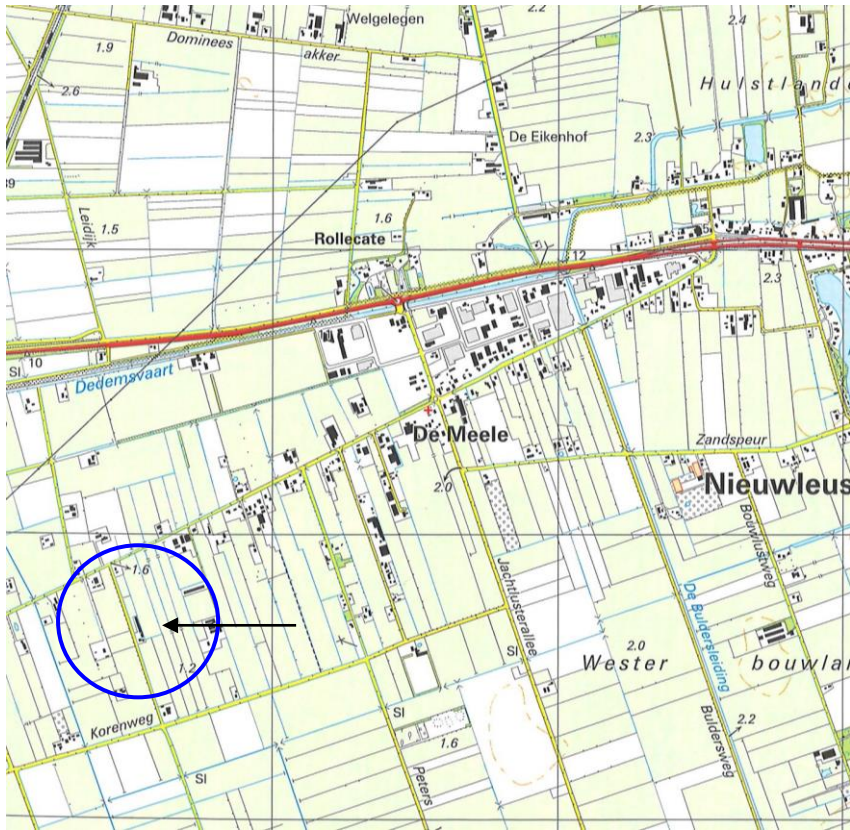


1933



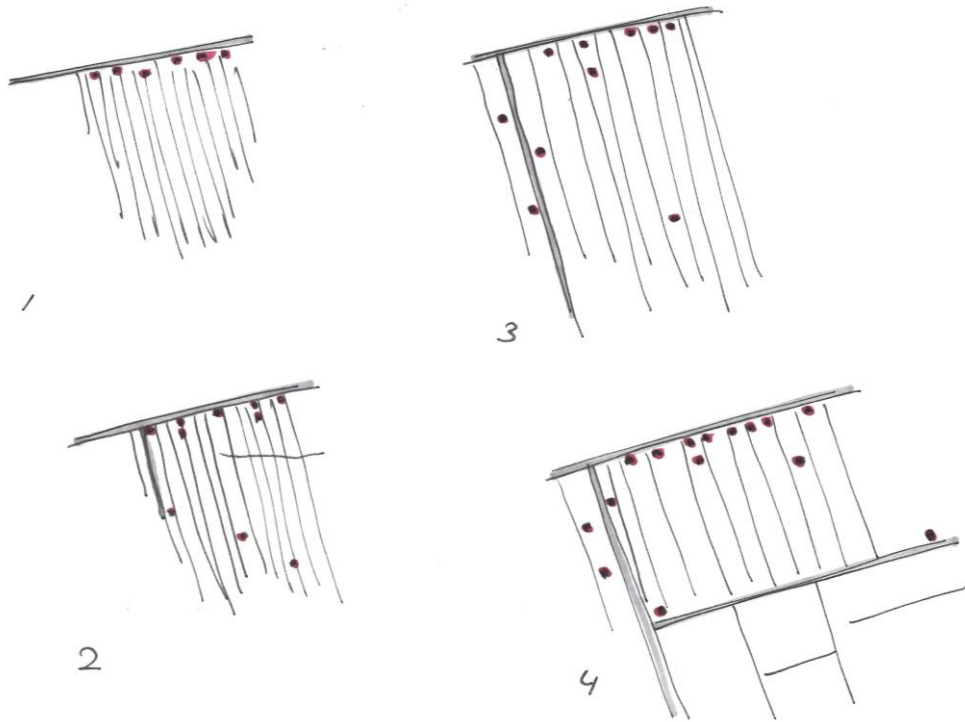
1954

Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit



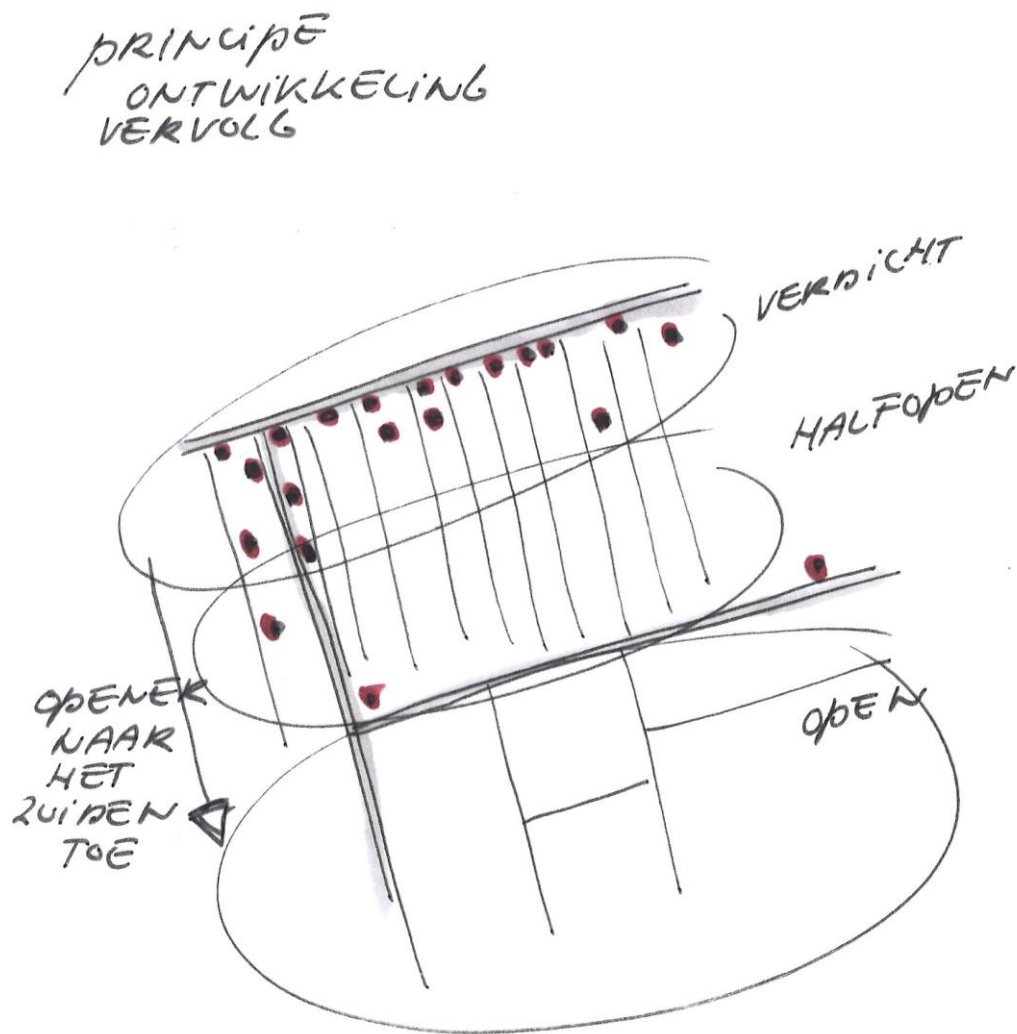
2004

ONTWIKKELING
LANDSCHAP



Afbeelding 4: landschappelijke ontwikkeling conceptueel

- 1 Periode voor 1850
- 2 Periode rond 1850
- 3 Periode 1850 - 1950
- 4 Periode 1950 tot nu



Afbeelding 5: landschappelijke doorontwikkeling conceptueel

Motivering locatie nieuwbouw erfensemble

Nieuwbouw op de plek waar de te slopen gebouwen staan en de compensatiewoning te clusteren is een helder uitgangspunt. Immers een verdichting van het landelijke gebied is niet wenselijk. Echter voor deze locatie is het vanuit de landschappelijke ontwikkeling passend dat een nieuw erf, los van het bestaande, in de zone tussen het oude lint en de Korenweg mogelijk wordt. Een meer verspreide bebouwing van kleine erven, ten zuiden van het lint, met een informele en agrarische uitstraling, is passend bij de kenmerken van dit gebied. Het principe van een 'dwars lint' wordt hierbij toegepast omdat de bestaande woning hier aanleiding toe geeft.

Door de sloop van de stallen op het huidige erf worden zichtlijnen naar de open ruimte hersteld. Het erf wordt weer meer compact gemaakt. De herontwikkeling genereert onder ruimtelijke randvoorwaarden een mogelijkheid tot de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor het landschap als geheel, het gehucht De Meele en het oude en het nieuwe erf.

Wij adviseren als randvoorwaarden voor het landschap:

- In dit landschap is het passend een woning in het 'dwars'lint toe te voegen. Het is ook wenselijk gezien de uitgangspunten van het beleid dat aangeeft nieuw te bouwen in de structuur van het landschap: behoud van kleinschalige erven in hoofd en dwarslinten, met behoud van doorzichten en versterking van de structuur.
- Behoud en waar nodig versterking van de dragende structuren van dit ontginningslandschap (accent noord-zuid): de beplante wegen, de groene kaders met streekeigen beplanting om de bebouwing.
- Behoud van doorzichten, afwisseling beslotenheid erven en open ruimten. Vanuit het lint van De Meele naar het zuiden een vergroting van de maat van de open ruimte tussen de erven (principe van uitbreiding met het dwars lint). Tussen het oude lint en de Korenweg kleinschalig, met een opschaling naar een grote openheid ten zuiden van de Korenweg.
- Nabij het lint van De Meele een verdichting van erven met beplanting en perceelsbeplanting. Richting het zuiden meer open, met grotere tussenruimtes en minder tot geen perceelsbeplanting.
- Verschraling van weidegrond draagt bij aan de ecologische kwaliteit (flora en fauna). Verschil in intensieve en extensieve delen in het landschap en op het erf. Gebruik van de weides voor kleinvee dragen positief bij aan de landschappelijke beleving.
- Ontwikkeling van een 'groen kader' waarbij ook de transparantie van het erf gewaarborgd blijft. Ruimte in het kader voor 'gras tot aan de gevel' waarbij de relatie van het erf met het landschap als uitgangspunt geldt. Behoud van het 'gevoel van ruimte' geeft een uniek woon- en werkklimaat aan het erf.
- De verruimde bouw mogelijkheden worden gekoppeld aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen op en nabij het erf, op percelen aangrenzend. Versterking van de kleinschaligheid van het landschap nabij De Meele door een streekeigen aanplant van singels, bosjes, (struweel)hagen, boomgroepen, losse bomen. Deze aanplant heeft ook een meerwaarde voor natuur (flora en fauna).

Wij adviseren als randvoorwaarden erfstructuur, erfensemble en inrichting:

- Ontwikkeling van een 'agrarisch' erf, eigentijds of traditioneel, compact erfensemble, relatie van erf met landschap. Plaatsing haaks of parallel aan de weg. Bij voorkeur ontwikkeling van enkele bijgebouwen, deels bijgebouwfunctie in hoofdgebouw ten behoeve van de 'kloeke' hoofdvorm.
- Behoud van de afwisseling van verharding (bijv. gras, halfverharding en verharding met bestrating), behoud van de eenvoud van de inrichting (nut boven sier), een 'natuurlijke tuin', aanleg van fruittuin, bloementuin en moestuin. Geen parkeervakken, maar een 'ruimte' om te parkeren. Dit draagt bij aan de informele sfeer. (half)Verharding in een ingetogen kleurstelling.

- Behoud van 'donkerte', verlichting tegen de gevels of laag bij de grond (bij voorkeur met sensor). Bescheiden lichtmarkering bij de weg.
- Behoud van het informele karakter, erfscheidingen (wanneer nodig) in een ingetogen vorm/uitstraling en kleurstelling. Bij voorkeur toepassing van natuurlijk (houten) materiaal of beplanting.
- Bouwen in relatie met elkaar (kleur en materiaal), maar elk volume verschillend in maat-, schaal-, en detaillering. Afwisseling van open en gesloten gevels. Ontwikkeling van kloeke gebouwen (eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige vormen, grote kappen) die voortbouwen op de kwaliteiten van de boerenerven. Functioneel 'boerenverstand' als insteek. Zowel haaks als parallel ten opzichte van de weg is passend, kleinere volumes of één volume bijgebouw (bij voorkeur een kapschuurmodel).
- De erven compact houden, binnen een 'groene mantel' van streekeigen plantmateriaal.
- Bouwen 'op de zon', duurzaamheid is de insteek. Daaruit volgt de oriëntatie en invulling van de gevels. Gebruik van afvoer van hemelwater in de erfstructuur (natuurlijke laagtes benutten).
- Informeel karakter van het gehele ensemble. Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht inkijk op het erf zelf). Aanplant van enkele solitaires op het erf als walnoot, kers, linde, kastanje.

De benoemde randvoorwaarden hebben betrekking op het beleid verwoord in de beleidsdocumenten (Omgevingsvisie, Structuurvisie Kernen Dalfsen en het Landschapsontwikkelingsplan) en de waarden van de plek op zichzelf in relatie met het landschap (gebiedskenmerken).



Afbeelding 6: randvoorwaarden landschap (gedeelte Staphorsterweg)



4 – Randvoorwaarden erfensemble en erfinrichting

Tijdens het gesprek hebben de huidige en toekomstige bewoners de volgende ideeën/wensen aangegeven voor hun nieuwe erf:

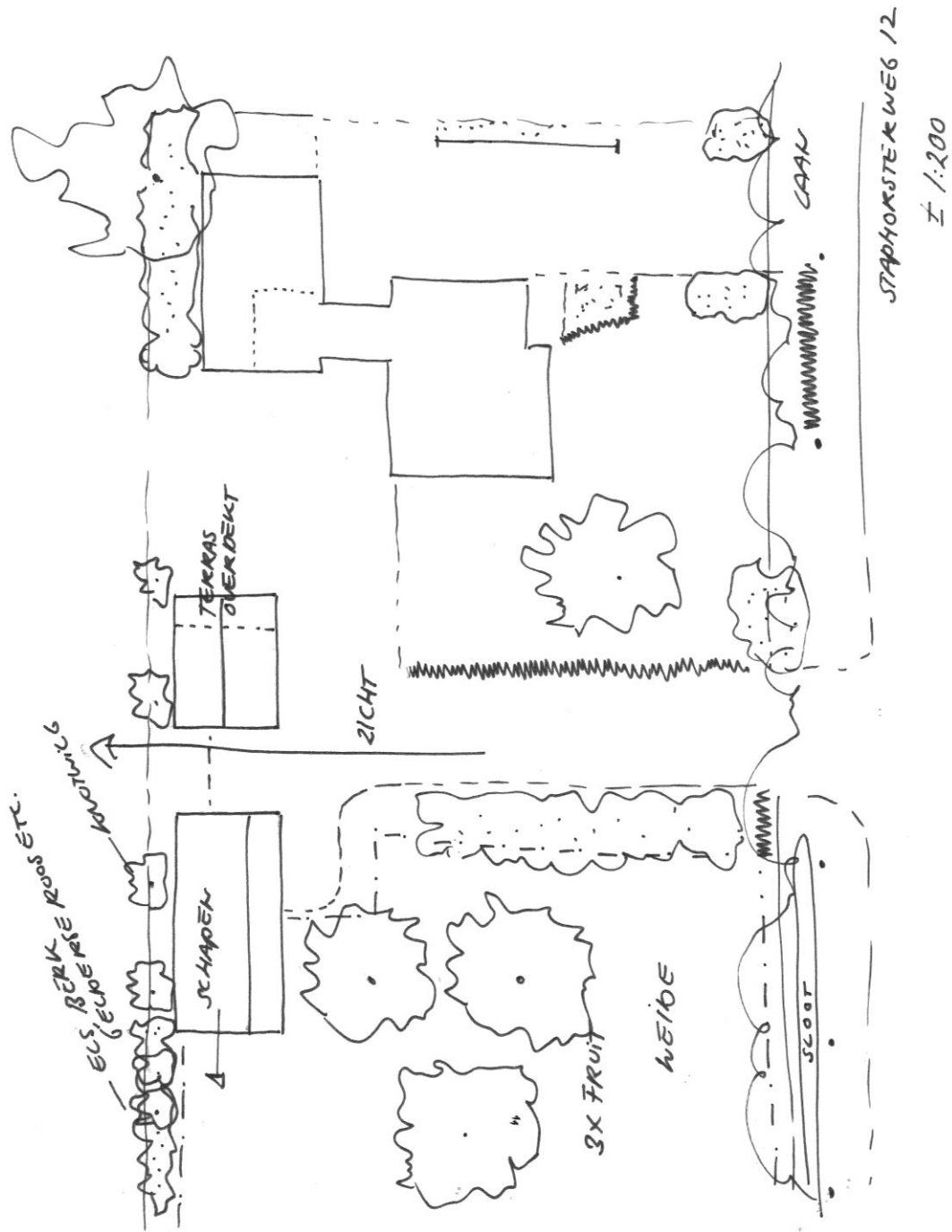
- Gebruik van de weides voor kleinvee, bloemrijk grasland en bermen (bloemweides).
- Versterking behoud kleinschaligheid, singels en losse bomen.
- Behoud vergezichten, openheid (van je weg kijken).
- Fruitbomen, nutserf, functioneel.
- Grote schuren (functionele bijgebouwen).
- Boerderijwoning nieuw: eigentijds, maar knipoog naar traditie, landelijk, materiaal hout en steen, voor- en achterhuis.

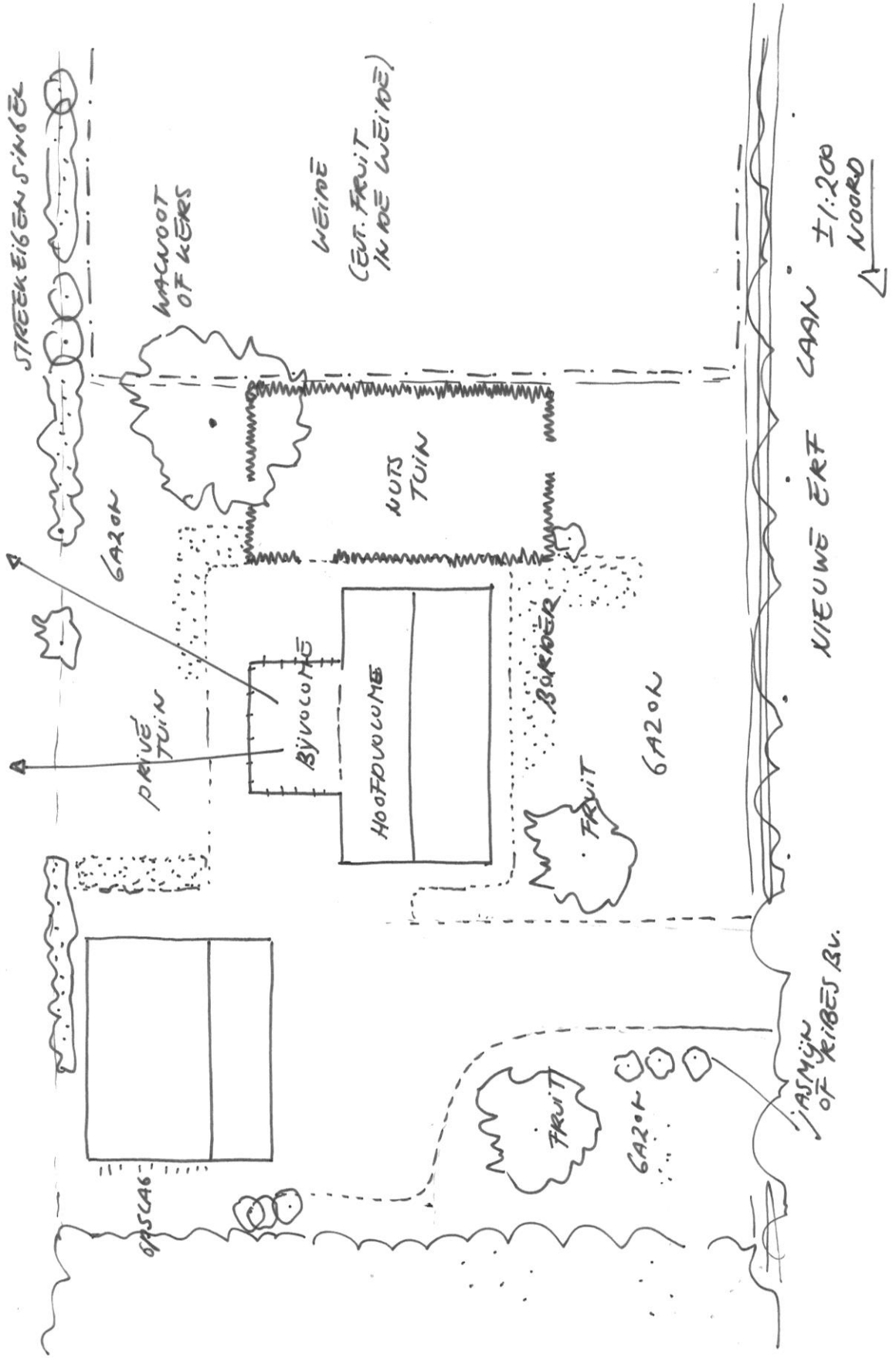
In de bijgevoegde schets zijn bovengenoemde wensen en de randvoorwaarden voor het landschap en de erven verbeeld. De randvoorwaarden gelden zowel voor het bestaande als het nieuwe erf. Het bestaande erf is in aanleg passend. Wij adviseren het erf aan te vullen met een streekeigen erfbeplanting aan de zijden. Zowel aan de noord- en oostzijde waar de twee nieuwe opstallen worden gepositioneerd.



Herontwikkeling erf Staphorsterweg 12, beleidskader en randvoorwaarden beeldkwaliteit

Afbeelding 7: randvoorwaarden erfinrichting bestaande en nieuwe erf





5 – Welstandscriteria bebouwing

Criteria en randvoorwaarden voor de verder uitwerking van de bebouwing.

Beleidsambitie: Hoog

De gemeente heeft voor dit gebied een hoge kwaliteitsambitie. Daarnaast streeft zij in toenemende mate naar duurzame en vernieuwende architectuur. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van het landelijk gebied. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

Welstandscriteria

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Erfstructuur en oriëntatie

- Het 'nieuwe' erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 volumes waarvan het hoofgebouw domineert qua positionering en de overige volumes zijn ondergeschikt.
- Het hoofdvolume op het voorerf dient met de voorzijde naar de weg gericht te zijn. Deze gevel dient als een representatieve (voor)gevel te worden ontworpen.
- Nokrichting: De volumes dienen met de hoofdnok parallel of haaks aan de lengterichting van het kavel geplaatst te worden. Ondergeschikte volumes haaks op de nokrichting van het hoofdvolume zijn mogelijk.

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, eventueel met wolfseind. 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 landelijk karakter, sterk gerelateerd aan de agrarische bebouwing uit de omgeving. (historiserende architectuur zoals notariswoningen en boerderettes zijn niet toegestaan).
- De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen de relatie tussen interieur en gevel goed afleesbaar te maken.
- De gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl.
- 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.

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 zoals, rood, paars en antractiet, donkere houten delen, of vergelijkbare materialen met identieke eigenschappen.
- Dak: de toepassing van materialen voor daken is natuurlijk van aard, zoals antracietkleurig keramische dakpannen, riet of zink.
- Kleuren overig: er worden gedekte ingetogen kleuren gebruikt.

- Voor zonnepanelen geldt dat deze zorgvuldig en integraal zijn opgenomen in het dakontwerp, middels lijn- of vlakvormige vlakken die niet boven het dakvlak uitsteken.

Literatuur en bronnen:

Omgevingsvisie Overijssel, catalogus gebiedskenmerken, 2009

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen, 2010

Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen, 2012

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dalfsen

Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Welstandsnota gemeente Dalfsen

Colofon

Titel: **HERONTWIKKELING ERF STAPHORSTERWEG 12, DE MEELE, DALFSEN
BELEIDSKADER EN RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT
LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN**

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

Samenstelling: ir. Ingrid Nij Bijvank van Herel (Het Oversticht)

Datum: januari 2015

Contactgegevens: Het Oversticht, 038-425482, www.oversticht.nl