

# OOSTERDALFSEN NOORD SCHETSONTWERP

---

STEDENBOUWKUNDIGE SCENARIO'S

---

22 FEBRUARI 2021

**MIAAN**  
EDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

gemeente  
**Dalfsen**



# 1

---

## INLEIDING





---

# PLANGEBIED

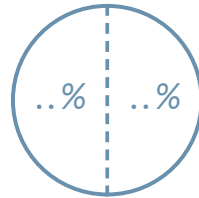
## OOSTERDALFSEN NOORD



# WOONVISIE

optimale verdeling voor Oosterdalfsen Noord?

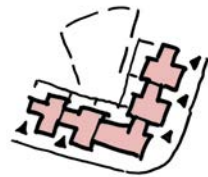
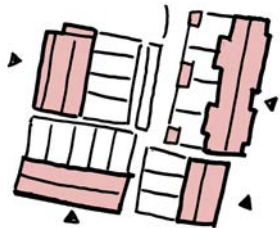
bijzondere typologie / appartementen



eengezinswoningen

woontrends

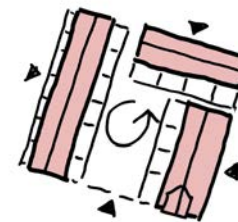
mix van traditionele en bijzondere woontypen



patiowoningen



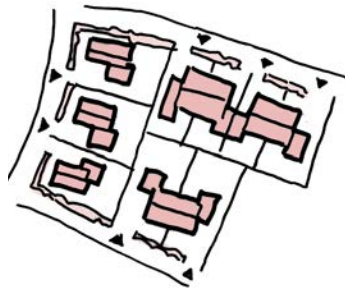
tiny houses



Knarrenhof



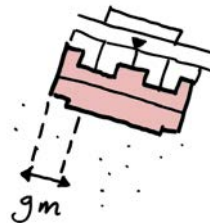
woonvilla



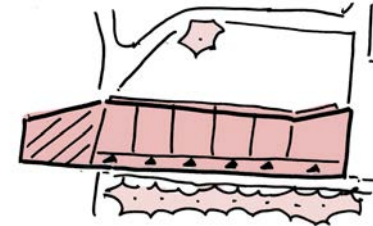
eengezinswoningen



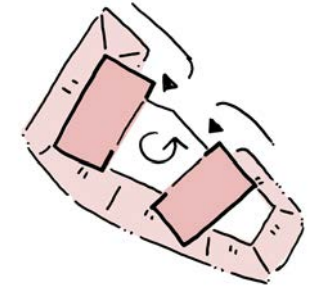
vier-onder-één-kap



levensloopbestendige woningen



appartementen op het erf



appartementen op verhoogd landschap



# KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

## LANEN



Afb. 1 Gerner Es



Afb. 3 Haersolteweg



Afb. 5 Koekoeksteeg



Afb. 2 Oosterdalfsersteeg



Afb. 4 Koekoeksteeg - zandweg





# KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

## BOSSAGES CREËREN KAMERS



Afb. 6 Zicht vanaf Gerner Es



Afb. 8 Zicht vanaf Haersolteweg



Afb. 10 Zicht vanuit wandelbosje



Afb. 7 Zicht over watergang vanaf Oosterdalfsersteeg



Afb. 9 Zicht over vanaf Haersolteweg





---

# KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

## ZICHTLIJN OP BEBOUWING



Afb. 11 Zicht op oude boerderij vanaf Oostdalfsersteeg



Afb. 12 Zicht op modernere boerderij vanaf Koekoeksteeg



Afb. 13 Zicht op manege vanaf kruispunt Oostdalfsersteeg en Haersolteweg



Afb. 14 Zicht op boerderij erf vanaf Gerner Es





---

# KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

## WANDELBOSSJE



Afb. 15 Pad door wandelbosje



Afb. 17 Zicht tussen bomen door



Afb. 16 Zicht over weilanden en bossages



Afb. 18 Boerderij erf zichtbaar door de bomen





# KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

## RONDONOM DE LANEN



Afb. 19 Entree begraafplaats aan de Oosterdalfsersteeg



Afb. 21 Parkeerplaats van Auberge 't Asje langs de Haersolteweg



Afb. 23 Gerner Es



Afb. 20 Oude boerderij langs Gerner Es



Afb. 22 Auberge 't Asje





# 2

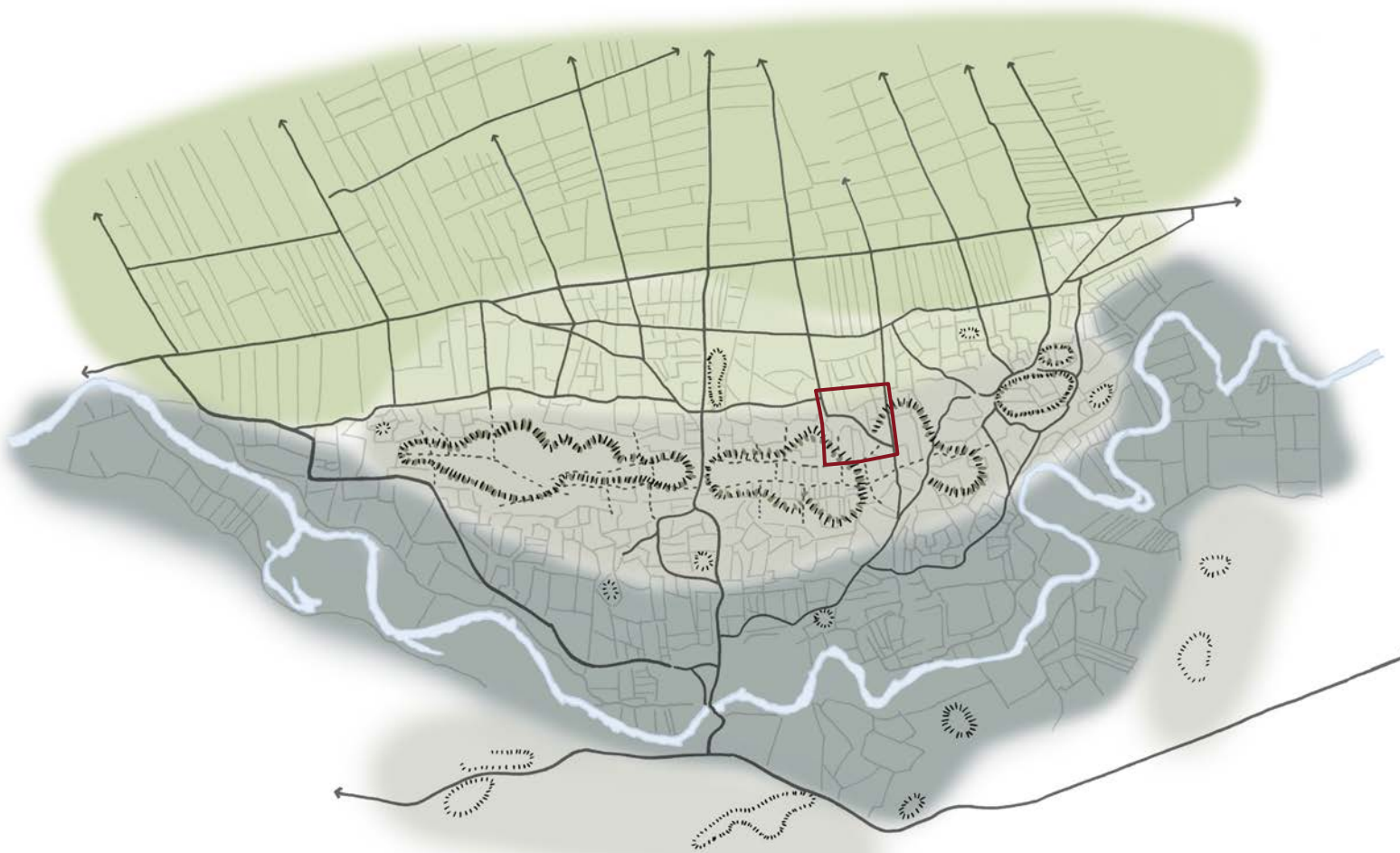
## LANDSCHAPPELIJK KADER





# HISTORISCH LANDSCHAPPELIJK KADER

## SCHEIDING TUSSEN VEEN-, ESSEN- EN RIVIERLANDSCHAP



### DALFSERVELD - VEENGEBIED

- oorspronkelijk veengebied
- strakke slagenverkaveling
- noord-zuid verbindingen zijn dominant

### ESSEN & DEKZANDEN

- kenmerkend landschap in het Overijsselse Vechtgebied
- natuurlijke dijken, rivierduinen
- hogergelegen gronden leenden zich een goede locatie voor de akkers van boeren

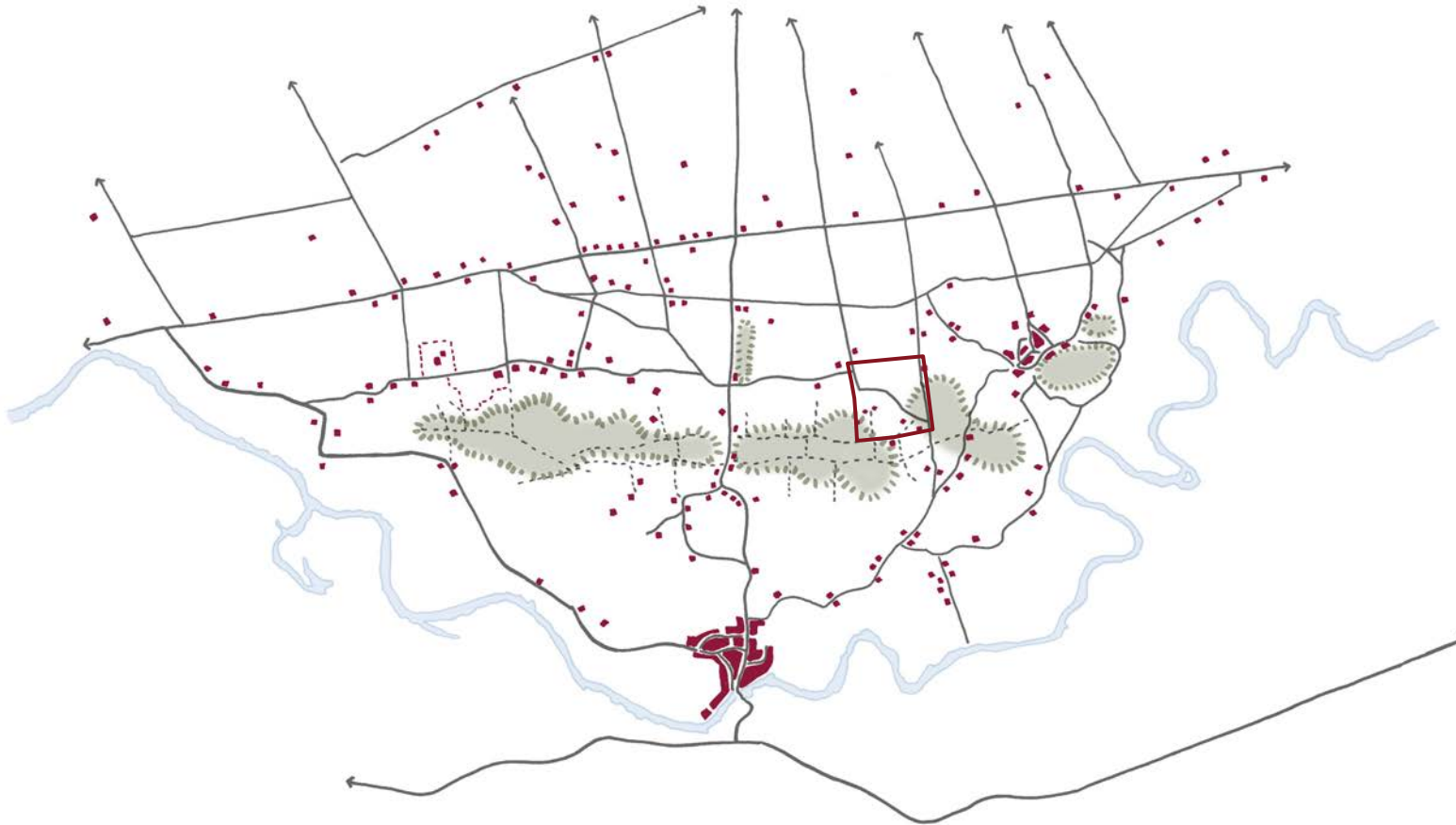
### RIVIERDAL VAN DE VECHT

- moerasachtige grond
- kenmerkt zich door variatie aan kavels, waarvan maar een deel bruikbaar is



# HISTORISCHE STRUCTUREN DALFSEN

## STRUCTUREN EN LIJNEN VORMEN ZICH NAAR HET LANDSCHAP



### DALFSERVELD - VEENGEBIED

- losstaande boerderijen

### ESSEN & DEKZANDEN

- een slingerende padenstructuur rondom de essen
- hierlangs ontstonden (clusters van) boerderijen
- boerderijen zijn tegen de es aan gesitueerd - structuur stamt al uit 700
- de paden over de es verbinden de hoger en lager gelegen gronden - hier lieten de boeren hun vee grazen

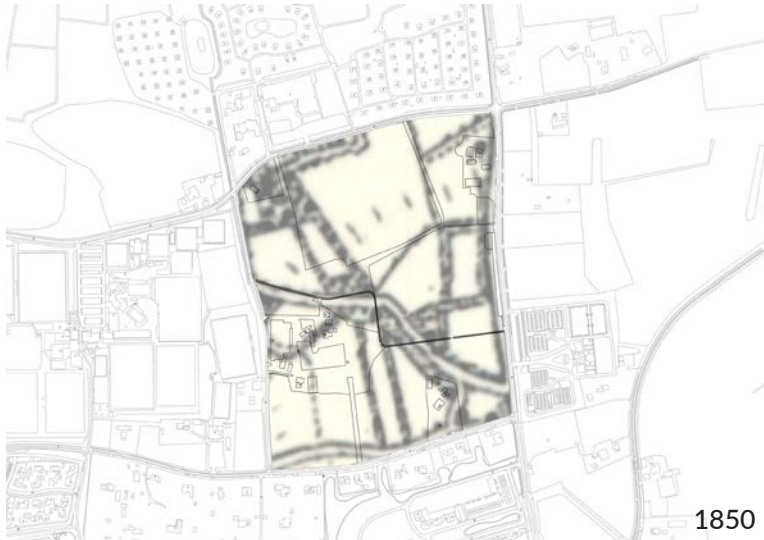
### RIVIERDAL VAN DE VECHT

- enkel gebouwd langs de dijk
- de dijk is tevens een van de hoofdwegen ten westen van Dalfsen



# HISTORISCHE STRUCTUREN PLANGEBIED

## KAARTMONTAGES



**1850**

- oude zandpad structuur
- oude pad waarlangs boederij staat

**1933**

- de drie boederijen in het gebied zijn gelegen aan destijds bestaande paden

**1965**

- grootste verandering in verkavelingsstructuur
- ruilverkavelingen verzekeren een efficiëntere inrichting - grotere en minder kavels
- het zandpad verdwijnt en maakt plaats voor een watergang

**1998**

- de verkavelingsstructuur is gelijk aan de huidige structuur



# INSPIRATIE RUIMTELIJKE RAAMWERK



- structuur van het zandpad snijdt het gebied doormidden - verbond de noord-zuid verbindingen richting de es
- boerderijen georiënteerd op de paden waarlangs ze liggen
- bosschages en bomenlanen scheiden verschillende kavels van elkaar
- noorden: grovere verkaveling van een grotere schaal
- zuiden: richting de es wordt de verkaveling kleiner en rechter



# INVENTARISATIE HISTORISCHE BEBOUWING



- boederijen stammen uit begin 19e eeuw
- oriëntatie langs de oorspronkelijke padenstructuur



# FUNCTIONEEL RAAMWERK

## OOSTERDALFSEN ONDERDEEL VAN SPORT- EN LEISUREZONE



### LANDSCHAP

- gebied tussen de N340 en Dalfsen - agrarisch gebied tussen voormalige essen en het noordelijke slagenlandschap
- bosschages ten noordoosten van Dalfsen ontmoeten het dorp op deze locatie

### FUNCTIES

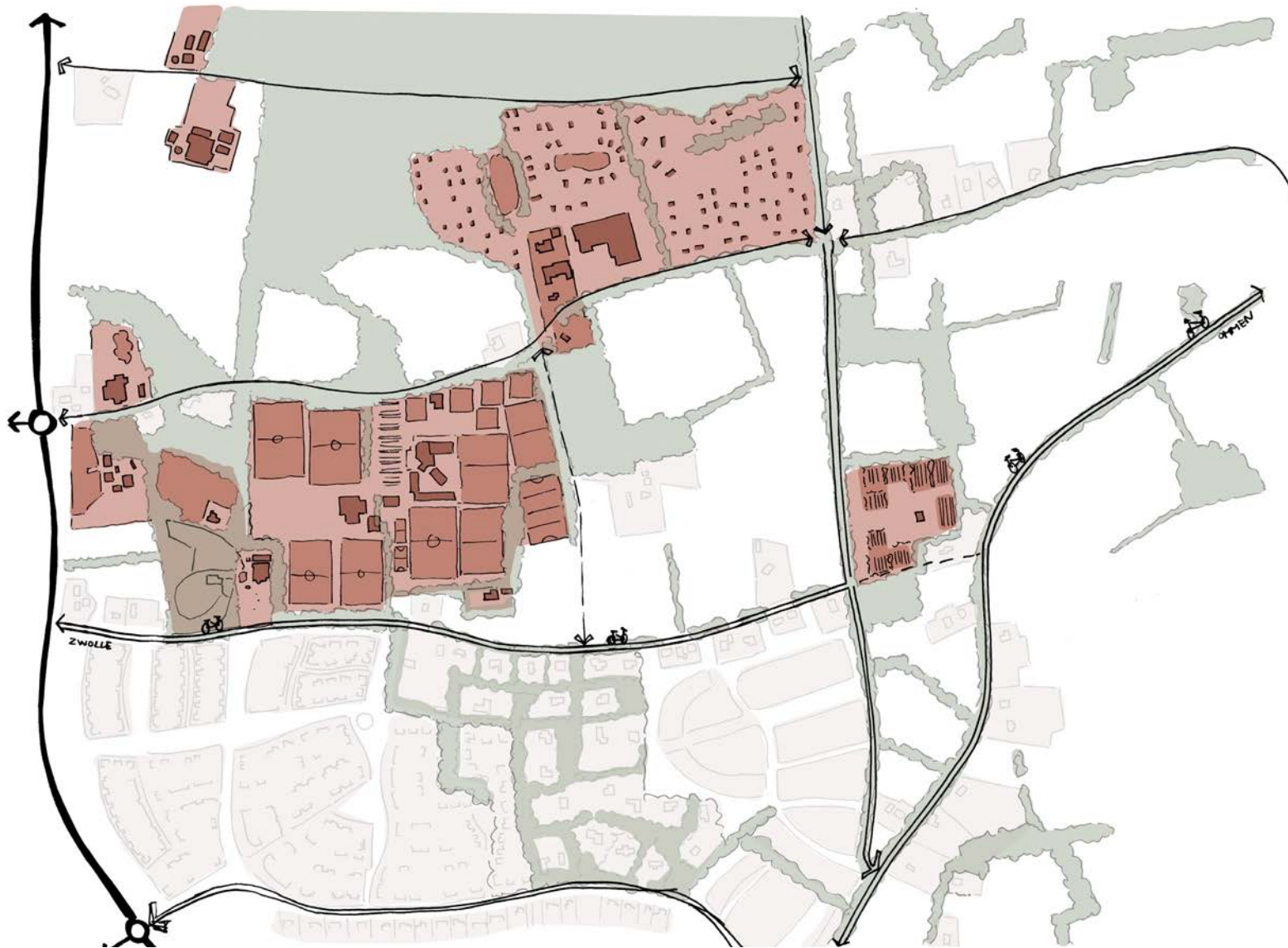
- wonen in Dalfsen ontmoet het recreëren rondom Dalfsen
- creëert de kans voor een uniek landschap: wonen in een recreatielandschap

### INZICHT

- Oosterdalfsen Noord is een inbreidingswijk in een recreatielandschap



# ONTSLUITING & PROGRAMMATISCH RAAMWERK



## PROGRAMMATISCH

- het recreatielandschap met een diversiteit aan functies, in contrast met een homogeen woonlandschap
- variatie aan functies, korrel en type bebouwing

## ONTSLUITING

- gebied vooral ontsloten door oost-west verbindingen
- in de toekomst prioriteit naar de fietser i.p.v. de auto



# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK



## RAAMWERK GEVORMD DOOR:

- tweedeling door diagonale historisch zandpad
- structuur zuidzijde = spiegeling Gernes Es
- structuur noordzijde = voortzetting boskamers
- lommerrijke bomenlanen ontsluiten het gebied en zijn de groene aders van Oosterdalfsen
- losse boerderijkavels zijn gelegen langs de landwegen - en sporadisch tussen de aanwezige functies en landschappen



# 3

## SCENARIO'S

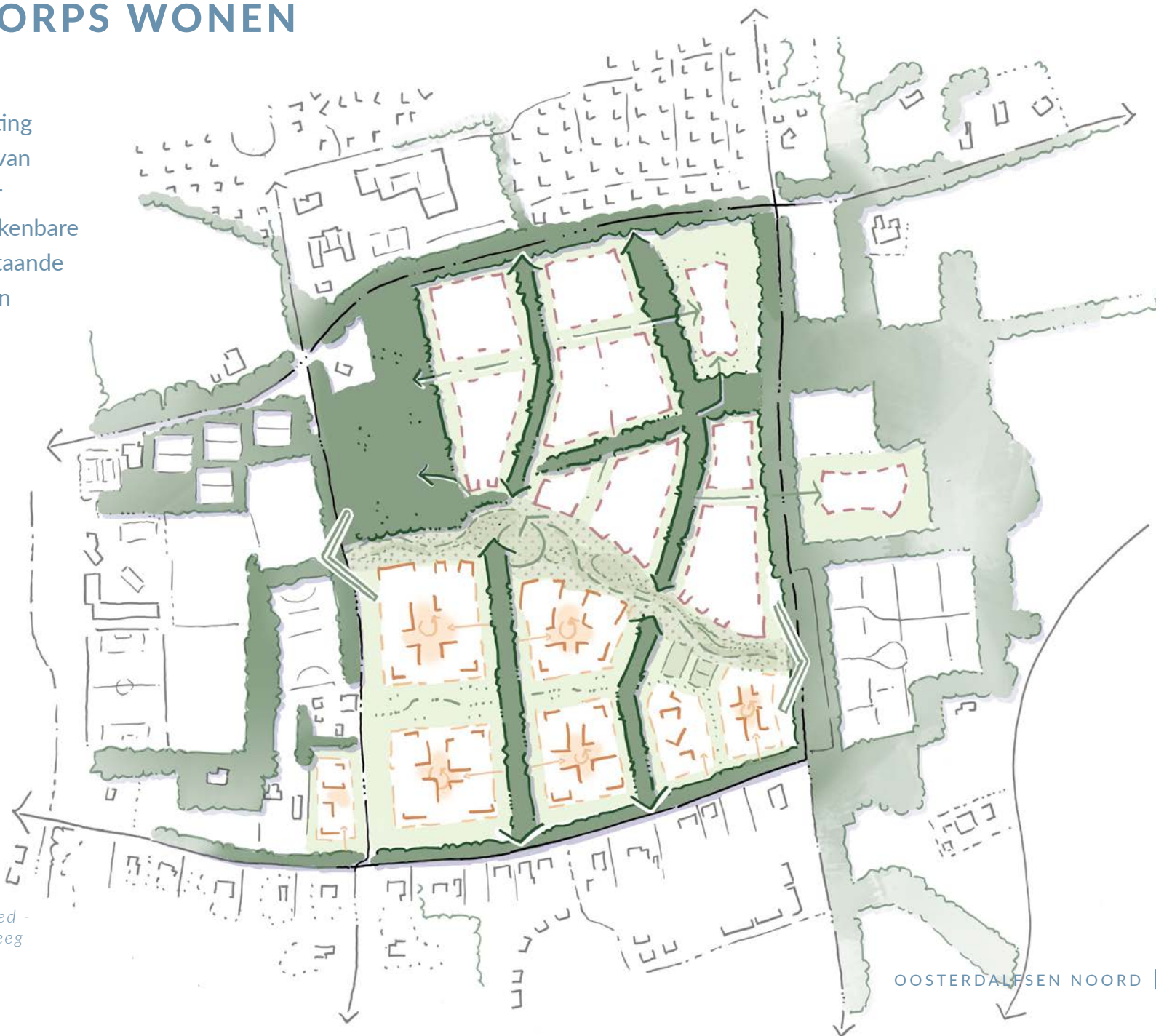




# MODEL 1: DORPS WONEN

## KAART

Dit model is een voortzetting van de ontwerpprincipes van Oosterdalfsen Fase 1 naar Oosterdalfsen Noord: herkenbare straten en lanen met vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen.



*Bovenstaand vlekkenplan is geprojecteerd op een vrije interpretatie van het plangebied - waarin de percelen Koekoeksteeg 6/6a niet in eigendom van de gemeente zijn.*



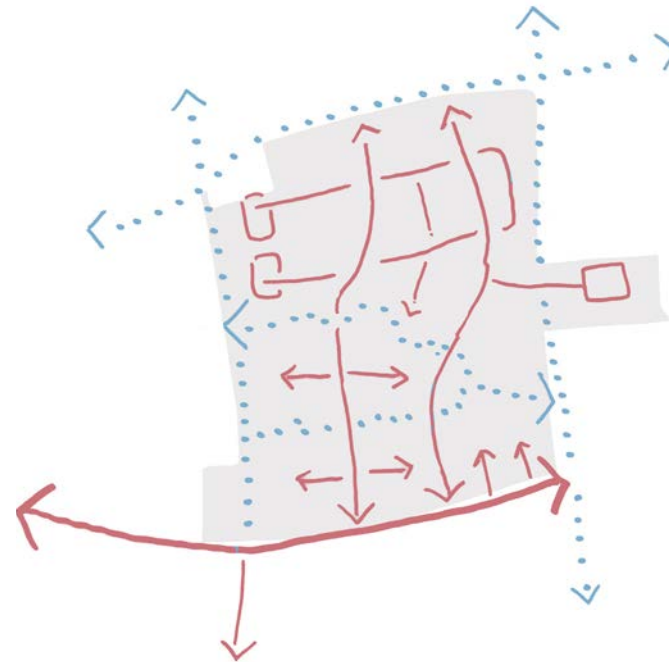
# MODEL 1: DORPS WONEN

## PLANASPECTEN



### LANDSCHAP

- Groen-blaue corridors leggen de relatie tussen zuid en noord.
- Het historisch zandpad herstelt de samenhang tussen het plangebied en de lanenstructuur.



### MOBILITEIT

- Onsluiting via nieuwe interne noord-zuid straten.
- De bestaande lanen verdelen gelijkmatig het verkeer van en naar de buurt.



100% eengezinswoningen

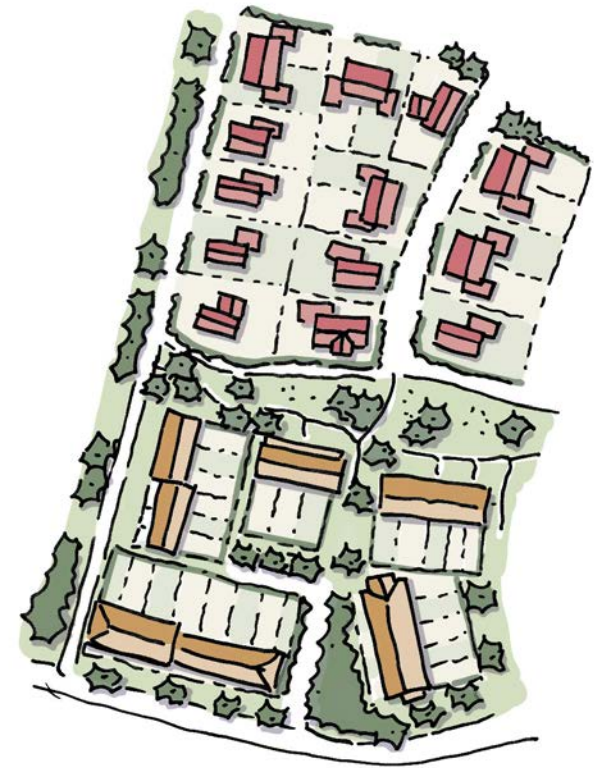
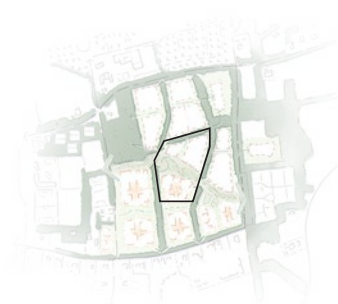
### PROGRAMMA

- Gemengd, maar met het merendeel van de rijwoningen op erven in het zuidelijke deel.
- Vrijstaande woningen en tweekappers in het noordelijke deel.



# MODEL 1: DORPS WONEN

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

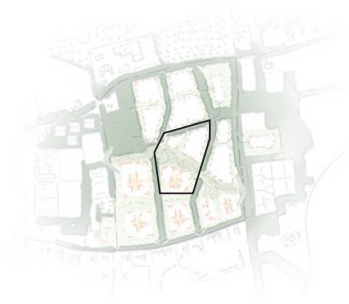


proefverkaveling



# MODEL 1: DORPS WONEN

## REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



*proefverkaveling*



## MODEL 2: WONEN IN HET DALFSE LANDSCHAP

### KAART

Dit model sluit aan op het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap van essen en velden. Op de overgang hiertussen (bij het historische zandpad) wordt een open ruimte gecreëerd waaromheen verschillende woonclusters liggen.

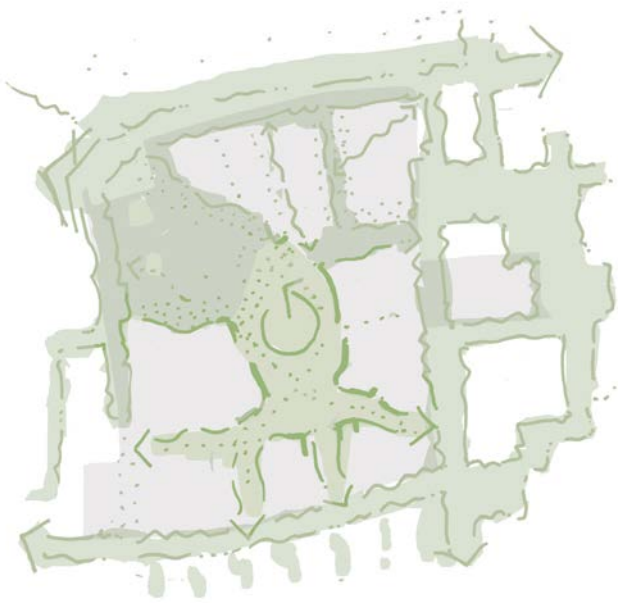


*Bovenstaand vlekkenplan is geprojecteerd op een vrije interpretatie van het plangebied - waarin de percelen Koekoeksteeg 6/6a niet in eigendom van de gemeente zijn.*



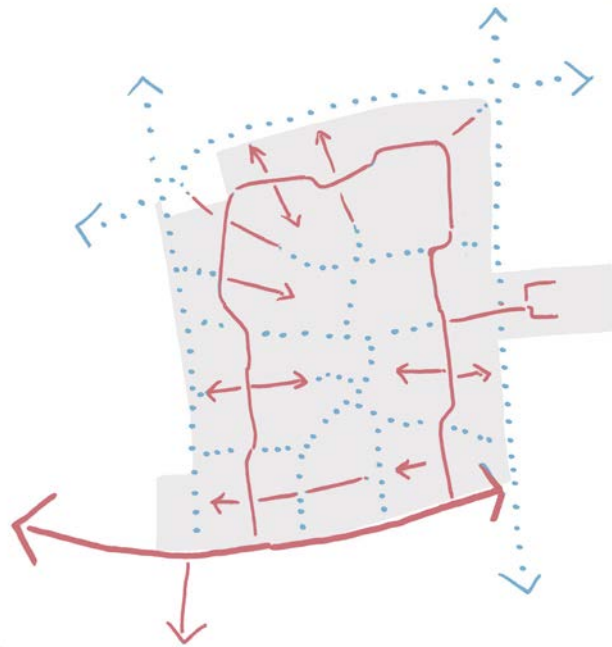
# MODEL 2: WONEN IN HET DALFSE LANDSCHAP

## PLANASPECTEN



### LANDSCHAP

- Vanuit de groene, open ruimte in het midden wordt het plangebied door middel van zichtlijnen verbonden met de randen.



### MOBILITEIT

- Ontsluiting via een nieuwe interne lus.
- Op enkele punten sluit de lus aan op de bestaande lanen, deze verdelen gelijkmatig het verkeer van en naar de buurt.



bijzondere typologie 50% 50% eengezinswoningen

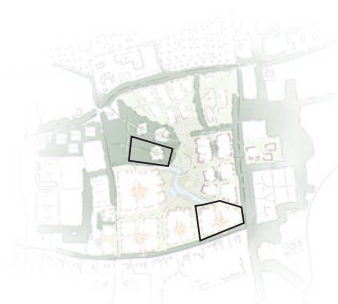
### PROGRAMMA

- Woningclusters bestaan uit verschillende type woningen: vrijstaand, tweekappers en rijwoningen. De clusters kunnen verschillende aantallen woningen bevatten, al dan niet gecombineerd met bijzondere type woningen.



# MODEL 2: WONEN IN HET DALFSE LANDSCHAP

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

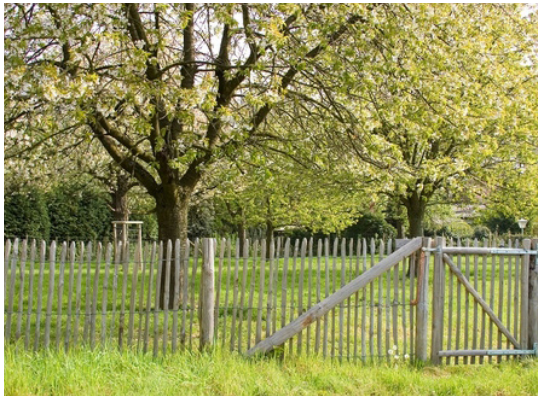
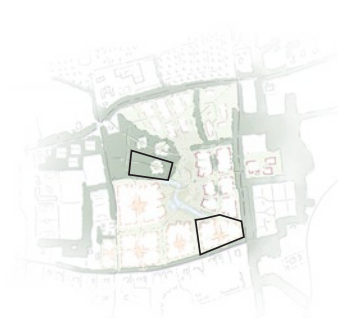


*proefverkaveling*



# MODEL 2: WONEN IN HET DALFSE LANDSCHAP

## REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



*proefverkaveling*



## MODEL 3: DORPSLANDGOED KAART

Dit model is geïnspireerd op het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap, sluit aan op het huidige recreatielandschap en de huidige groenstructuur van 'lanen' en 'kamers'. Binnen de groenstructuur liggen verschillende woonclusters.



*Bovenstaand vlekkenplan is geprojecteerd op een vrije interpretatie van het plangebied - waarin de percelen Koekoeksteeg 6/6a niet in eigendom van de gemeente zijn.*



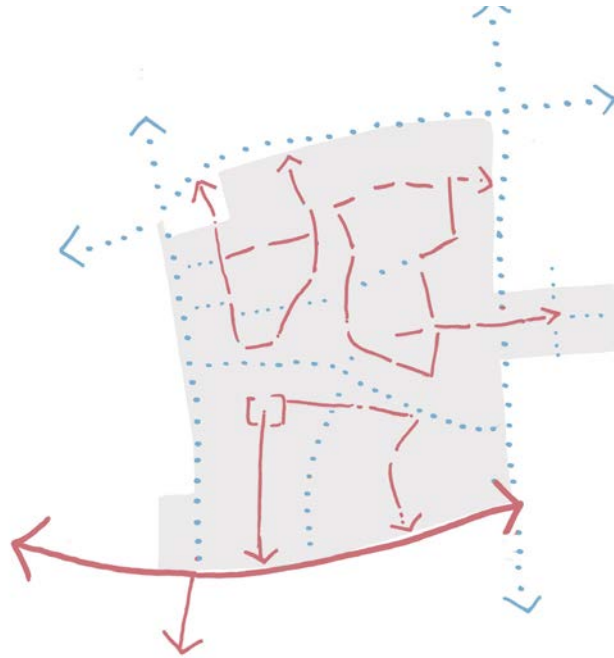
# MODEL 3: DORPSLANDGOED

## PLANASPECTEN



### LANDSCHAP

- Het onderliggende landschap van lanen en groene kamers, als onderdeel van de brede, groene recreatiezone langs de noordrand van Dalfsen, loopt door in het plangebied en zorgt voor gevarieerde, opeenvolgende ruimtes



### MOBILITEIT

- Ontsluiting via meerdere nieuwe interne lussen.
- Iedere lus ontsluit op een specifieke plaats op de bestaande laanstructuur. Passend bij het karakter van de laan wordt het verkeer van en naar de buurt gelijkmatig verdeeld.



100%

bijzondere typologie

### PROGRAMMA

- De grootte en samenstelling van de woningclusters is afgestemd op het karakter van de groene kamer en de positie in het plangebied. De clusters zijn flexibel en bieden ruimte voor collectieve woonvormen: tiny houses, gestapeld, zorg etc.



# MODEL 3: STELSEL VAN LANDGOEDEREN

## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



proefverkaveling



# MODEL 3: STELSEL VAN LANDGOEDEREN

## REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



proefverkaveling



# VERZAMELBLAD



## MODEL 1: DORPS WONEN

- Voortzetting ontwerpprincipes Oosterdalfsen Fase 1 naar Noord met groen-blauwe corridors en herkenbare straten en lanen.
- Gemengde woonmilieus, maar scheiding langs historisch zandpad: merendeel rijwoningen in zuidelijke deel, vrijstaand en tweekappers in noordelijk deel.



## MODEL 2: WONEN IN HET DALFSEER LANDSCHAP

- Aansluiting op oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap van essen en velden. Bij historische overgang wordt een open ruimte gecreëerd.
- Woonclusters bestaan uit verschillende type woningen, aantallen en bijzondere typologiën kunnen variëren.



## MODEL 3: STELSEL VAN LANDGOEDEREN

- Inspiratie vanuit het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap, het huidige recreatielandschap en de huidige groenstructuur van lanen en kamers.
- Flexibele woonclusters van verschillende typologiën binnen een samenhangend raamwerk.





# COLOFON

Titel: Schetsontwerp -  
stedenbouwkundige scenario's

In opdracht van: Gemeente Dalfsen

Opgesteld door: buro MA.AN  
Terborchstraat 22  
8011GG ZWOLLE  
Telefoon: 038 - 423 44 82

[info@buromaan.nl](mailto:info@buromaan.nl)

Datum: 22 februari 2021

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

gemeente  
**Dalfsen**