

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Ruimte
<b>Contactpersoon</b>	-	Egbert Vugteveen
<b>Contactgegevens</b>	-	e.vugteveen@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

12 december 2023  
22 januari 2024

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het besluit om het ontwerp bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord ter inzage te leggen.

### **Toelichting:**

#### **Ontwerp bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord:**

De gemeenteraad heeft op 26 september 2022 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord in Dalfsen. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van 338 woningen en is mede tot stand gekomen als gevolg van een uitgebreide participatie met inwoners en stakeholders van de kern Dalfsen. Binnen deze 338 woningen worden 50% vrije sector kavels en 21% kavels voor sociale (betaalbare) koopwoningen uitgegeven en worden 29% sociale huurwoningen gebouwd. Op 27 november 2023 heeft u opnieuw gesproken over het stedenbouwkundig plan voor dit woonuitbreidingsgebied. Door het aannemen van een amendement tijdens deze vergadering is o.a. besloten dat in aanvulling op het vastgestelde stedenbouwkundig plan het aandeel betaalbare woningen (sociale huur en koop) meer dan 50% moet gaan bedragen. Dit wordt binnen enkele scenario's uitgewerkt. Het perceel Koekoeksteeg 6A dat is aangekocht nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, wordt hier dan ook bij betrokken. Het aantal woningen in het plangebied wordt daardoor hoger dan 338. Om de woningen in het plangebied Oosterdalfsen Noord daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Daarom is het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord opgesteld. Het perceel Koekoeksteeg 6A is hierin meegenomen. Het is de bedoeling om tegelijkertijd met ons voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen, ook verschillende scenario's voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied aan u voor te leggen waaruit u dan kunt kiezen.

#### **Perceel parkeerterrein zuidzijde Auberge 't Asje Haersolteweg 15:**

Binnen het plangebied Oosterdalfsen Noord is ook een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een appartementengebouw op het parkeerterrein aan de zuidzijde van Auberge 't Asje aan de Haersolteweg 15 in Dalfsen. Dit bouwvlak is opgenomen als resultaat van onderhandelingen met de uitbater van dit horecabedrijf. Nu worden nog feesten en partijen gehouden in een gedeelte van dit horecabedrijf. Deze belemmeren de woningbouw door het geluid dat deze veroorzaken. De feesten en partijen hebben daardoor een flinke impact op de toekomstige woonwijk Oosterdalfsen Noord. Met de uitbater is overeengekomen dat er niet langer feesten en partijen worden georganiseerd. De gemeente heeft onafhankelijk advies ingewonnen om de inkomstenderving in kaart te brengen. Op basis hiervan is een plan opgesteld waarbij de uitbater een appartementengebouw bestaande uit maximaal 20 wooneenheden in 3 bouwlagen kan realiseren op het betreffende perceel. De appartementen worden na realisatie de komende 10 jaar in gebruik gegeven als middeldure huurappartementen (tot € 1.000,00 kale huur, prijspeil 2023), waar veel vraag naar is in onze gemeente. Deze invulling voorziet dus in een behoefte. Bovenstaande is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord.

**Communicatie:**

De direct omwonenden worden door de gemeente geïnformeerd over de start van de procedure. Het ontwerp bestemmingsplan wordt via de daarvoor gebruikelijke wegen gepubliceerd.

**Vervolg:**

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen bij u zienswijzen kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

**Bijlagen:**

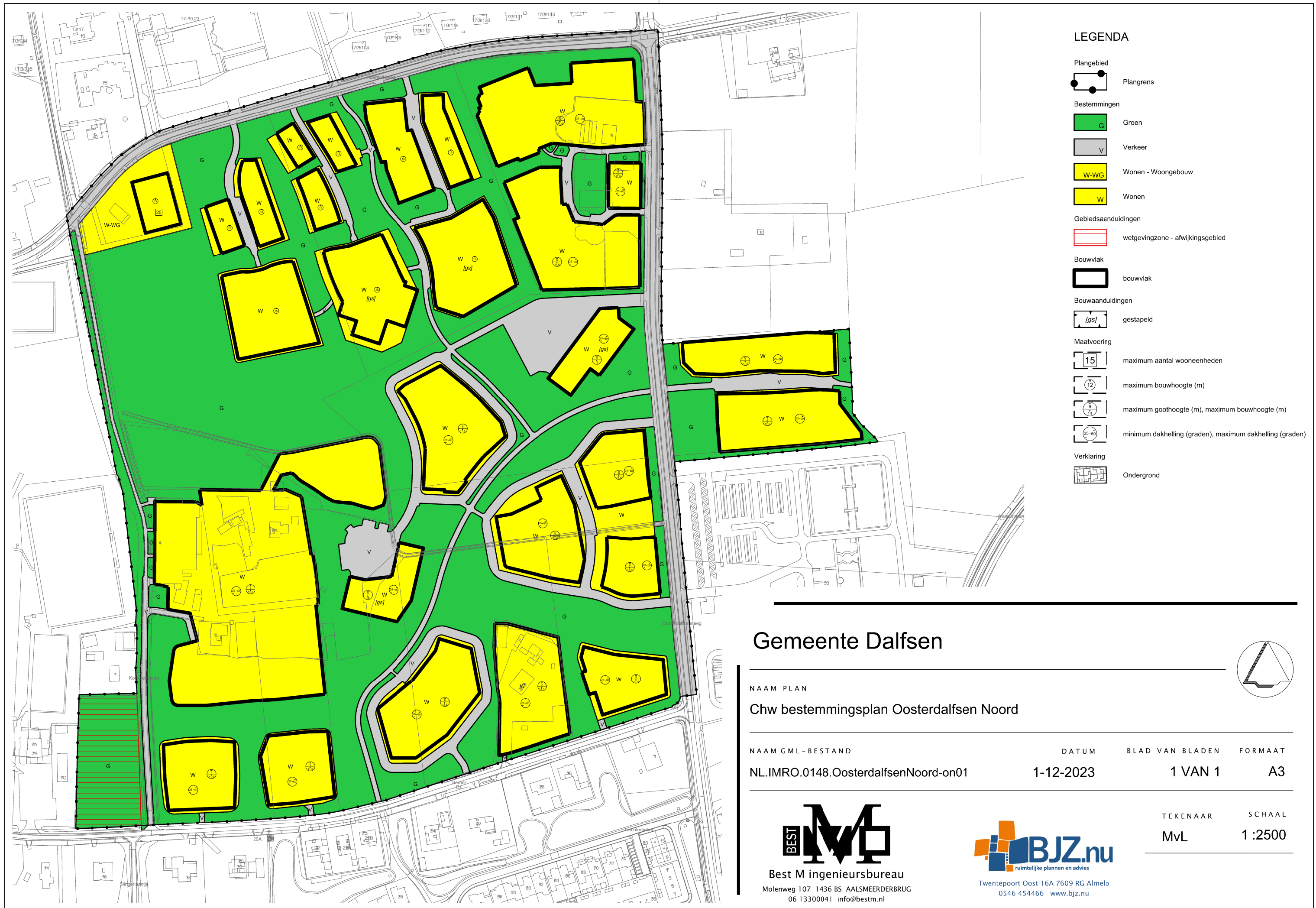
1. Bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord bestaande uit een toelichting, de regels en bijlagen;
2. Verbeelding bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord
3. Beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

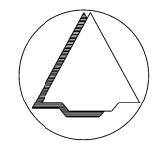
de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude



**LEGENDA**

- Plangebied
  - Plangrens
- Bestemmingen
  - Groen
  - Verkeer
  - Wonen - Woongebouw
  - Wonen
- Gebiedsaanduidingen
  - wetgevingzone - afwijkingsgebied
- Bouwvlak
  - bouwvlak
- Bouwaanduidingen
  - gestapeld
- Maatvoering
  - maximum aantal wooneenheden
  - maximum bouwhoogte (m)
  - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
  - minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)
- Verklaring
  - Ondergrond

**Gemeente Dalfsen**



NAAM PLAN  
Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.OosterdalfsenNoord-on01	1-12-2023	1 VAN 1	A3



Best M ingenieursbureau  
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG  
06 13300041 info@bestm.nl



ruimtelijke plannen en advies  
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
0546 454466 www.bjjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 2500



---

# Oosterdalfsen Noord

## Beeldkwaliteitplan

november 2023

gemeente **Dalfsen**



**MAAN**

STEDENBOUW | BEELDENSE KUNST | LANDSCHAP | ARCHITECTUUR



---

# INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	03
02	Beeldkwaliteitplan	06
	<i>Boswonen</i>	09
	<i>Erfwonen</i>	16
	<i>Boswonen</i>	22

DI

inleiding



# Ambities

Aan de hand van de gebiedsanalyse, de gemeentelijke uitgangspunten en de wensen vanuit belanghebbenden en omwonenden zijn drie (hoofd)ambities gedefinieerd voor Oosterdalfsen Noord:

## Wonen met de natuur

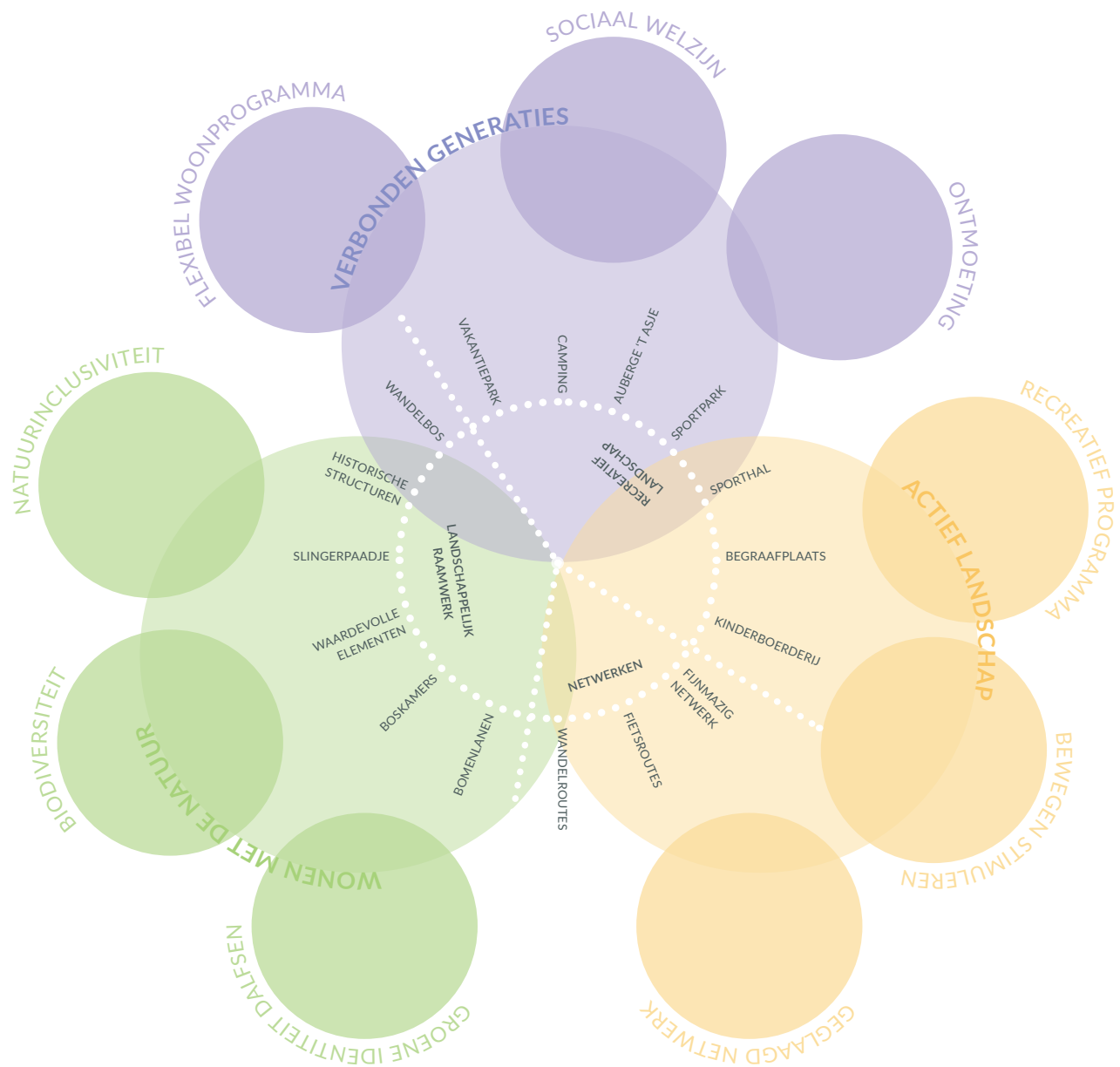
Een groen casco geeft bestaande en nieuwe landschappelijke kwaliteiten een plek. Deze bieden ruimte aan biodiversiteit en bijvoorbeeld waterberging. De woningen sluiten hier op aan in zowel de bebouwing als de buitenruimten.

## Actief landschap

Aansluitend op de sportfaciliteiten aan de westzijde van het plangebied, en het uitloopgebied aan de noordzijde leent de openbare ruimte zich voor een verscheidenheid aan voorzieningen voor recreatie en activiteit.

## Verbonden generaties

In Oosterdalfsen Noord wordt gebouwd voor jong en oud, en het groene casco voorziet in voorzieningen voor alle leeftijden. De opzet van de woonclusters biedt een uitstekende kans voor uitwisseling tussen de generaties.



## Stedenbouwkundige opzet

Het gelaagde landschap aan de noord-oostkant van Dalfsen bevat waardevolle cultuurhistorische elementen die de basis vormen voor de verdere planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord.

Het bestaande bos aan de noordwestzijde vormt samen met de bomensingels en beboomde Haersolteweg de basis voor de boskamers in het noordelijk deel van Oosterdalfsen Noord.

In het zuidoostelijke gedeelte wordt het beeld van de weide benadrukt door een open groenstructuur tussen verschillende woonvelden. De woningen en appartementen richten zich op het landschap, omzoomd door groene tuinen en borders.

Bestaande woningen op de erven in het gebied vormen de aanleiding voor nieuwe woonerven, waar een gevarieerd beeld wordt gecreëerd door verschillende woningtypes. Rond het binnenerf zijn deze 'schuren' naar binnen gericht, terwijl de verderaf gelegen bebouwing juist contact zoekt met het omliggende landschap.





02

beeldkwaliteitplan

# Inspiratie natuurinclusiviteit en duurzaamheid

Oosterdalfsen Noord maakt deel uit van een bijzonder landschap, waar naast de mens ook planten en dieren wonen en leven. Om het gezamenlijke gebruik van dit unieke gebied voor de toekomst te waarborgen, kan op alle niveaus van ontwikkeling nagedacht worden over biodiversiteit en duurzaamheid.

Voor de dieren kan rekening worden gehouden met de toegankelijkheid en schuilplaatsen voor bijvoorbeeld egels, padden, vogels, vleermuizen en insecten, mede door de toepassing van (gemengde) hagen en klimbeplanting in de gevel.

Voor de isolatie van woningen en opwekking van energie kan gezocht worden naar esthetische meerwaarde, zoals de inpassing van zonnepanelen en het gebruik van riet.

Het opvangen van water op het dak in sedumdaken of in tanks kan zowel wateroverlast bij piekbuien voorkomen, als een oplossing bieden bij droogte. Daarnaast heeft ook dit een isolerende werking. Veel van de toepassingen voor natuur-inclusiviteit zijn ook te verwerken in de bergingen, waarvoor ook kant-en-klare versies op de markt zijn.



## Dieren in de lucht

Overstekken, nestkasten en gevelstenen



## Dieren op de grond

Nestelplaatsen, muurdoorbraken



## Energie

Zonnepanelen, riet als natuurlijke isolatie



## Wateropvang

Groene daken



## Gevels en erfafscheidingen

Begroeid



Zie ook de brochure 'Natuur Inclusief (ver)Bouwen in Overijssel' van Het Oversticht

<https://hetoversticht.nl/media/upload/files/NIB%20in%20Overijssel%202021%20MR.pdf>

Zie ook het Beleidsplan "Biodiversiteit Voor Elkaar in het groene landschap" van de Gemeente Dalfsen, maart 2023



# Visie beeldkwaliteit

Op basis van de uiterlijke kenmerken is het projectgebied te onderscheiden in grofweg drie onderdelen: boskamers, open weide en de bestaande erven. Deze drie identiteiten zijn vertaald naar verschillende woonsferen: Boswonen, Weidewonen en Erfwonen, om binnen deze deelgebieden met beeldkwaliteitsvoorschriften aan te sluiten bij de karakteristieken.

Elk deelgebied wordt op de volgende pagina's als volgt toegelicht:

- Algemene kenmerken
- Beschrijving architectuur en openbare ruimte
- Toetsingscriteria architectuur
- Facetkaart overgangen privé-openbaar
- Facetkaart gevels
- Facetkaart daken



# Boswonen

## Kenmerken

Boswonen sluit aan op het bestaande bosje en de aangrenzende groenstructuren. Een raamwerk van singels/houtwallen met een diversiteit aan inheemse beplanting creëert zes boskamers. Elke kamer heeft z'n eigen uitstraling. De woningen zijn georiënteerd op het hart van de boskamer, en grenzen met de achtertuin aan de bosstructuur. Daar bevindt zich op de erfgrans een klein talud, waarop lage begroeiing zoals een haag zorgt voor voldoende privacy in de tuinen. Tussen de woningen van de verschillende kamers ontstaan daardoor brede groene (ecologische) corridors.

Door die corridors tussen de boskamers slingeren halfverharde bospaden en verharde fietspaden, die de kamers en de omgeving met elkaar verbinden. Voor autoverkeer zijn de boskamers per twee aangesloten op de Haersolteweg.

## Boskamers met eigen uitstraling omgeven door houtwallen.





# Boswonen

## Architectuur

Per boskamer is een eenduidige uitstraling bepaald, wat mogelijkheden biedt voor zowel traditionele als moderne vormen. Horizontale accenten in de gevel als contrast met de beboste omgeving. In materiaal en kleur wordt juist aansluiting gezocht, zoals met hout en natuurlijke tinten. Bergingen zijn integraal meeontworpen.



Gevelopeningen in kopgevels



Integraal vormgeven bergingen



Gebakken verharding, bochtige lijnen en contrast licht/donker

## Openbare ruimte

Het groen binnen de boskamer is intensief beheerd met kleine solitaire bomen en bloeiende vaste planten. De aangrenzende bosstroken en bosplantsoenen zijn extensief beheerd. Slingerende, informeel ogende boswegen van gebakken klinkers vormen de ontsluiting; er zijn alleen trottoirs op de plekken waar ze nodig zijn bij parkeerplaatsen of toegang bieden tot achterpaden.



Architectuur afgestemd per deelgebied



Appartementen: eenvoudige vormen met zorgvuldige detaillering



Boskamer als open ruimte binnen beboste rand



Contrast tussen begroeid/open

# Boswonen

## Toetsingscriteria architectuur

Type bebouwing	Grondgebonden woningen	Appartementen
	<i>De dakvorm/vormgeving/materialisering/kleur moet per boskamer eenduidig zijn.</i>	
Situering en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel is georiënteerd op het hart van de boskamer.</li> <li>- Buitenbergingen van rijwoningen zijn onderdeel van de architectuur van de woning, en bevinden zich bij voorkeur aan de voorzijde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw heeft een zoveel mogelijk alzijdige uitstraling.</li> <li>- De entree is georiënteerd op het hart van de boskamer.</li> <li>- Een eventuele parkeergarage is weggewerkt in het gebouw of landschap, bijv. d.m.v. een groen dek dat in de omgeving opgaat. Het dek is toegankelijk, groen ingericht en geeft toegang tot het gebouw.</li> </ul>
Afmetingen en dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: vrij</li> <li>- Goothoogte: vrij</li> <li>- Bouwhoogte: max. 11,5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: vrij</li> <li>- Hoogte: max. 15m (max. 4 woonlagen) (m.u.v. dakopbouwen t.b.v. installaties)</li> <li>- Daken hebben een meervoudige functie (bijv. waterberging, zonnepanelen of dakterrassen).</li> <li>- Bij een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage is een totaal van 5 bouwlagen toegestaan, waarvan 4 woonlagen.</li> </ul>
Gevel en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel, als contrast met de bomen. Bijvoorbeeld door accentuerende lijsten, raampartijen, erkers of lateien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verspringingen in gevel en hoogten.</li> <li>- Maximale gevellengte zonder verspringing: 15m</li> <li>- Installaties zijn onderdeel van de architectuur of uit het zicht vanuit de openbare ruimte.</li> </ul>
Materiaal en kleur	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiaal vrij</li> <li>- Kleur: vrij</li> <li>- Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak.</li> </ul> <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts), hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit), wit pleisterwerk en/of begroeide gevels.</li> </ul>	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiaal en kleur vrij</li> </ul> <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts), hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit), wit pleisterwerk en/of begroeide gevels.</li> </ul>



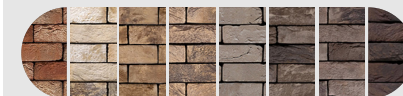
Berging onderdeel architectuur voorgevel

### Geprogrammeerd



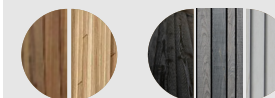
Bijv. waterberging, dakterras, zonnepanelen

### Baksteen



Keuze uit natuurlijk palet, evt. gecombineerd

### Hout



Natuurlijk Bewerkt

### Begroeid



Begroeide gevels



# Boswonen

## Overgangen privé - openbaar








Berging onderdeel architectuur  
voorgevel



Talud met haag op erfgrans

### Legenda

-  Lage haag, dubbele rij  
(aanplanthoogte 0,6-0,8m)  
(onderhoud tot max. 1m hoogte)
-  Talud (h=0,8m; helling 1:3-1:5) met  
top op erfgrans, met lage haag (h≥  
1,0m), dubbele rij
-  Hoge haag (h≥1,8m), dubbele rij
-  Vormgeving bergingen  
i.r.t. architectuur voorgevel
-  Robuuste groene erafscheiding (h≥1,8m)  
bijv. hederascherm

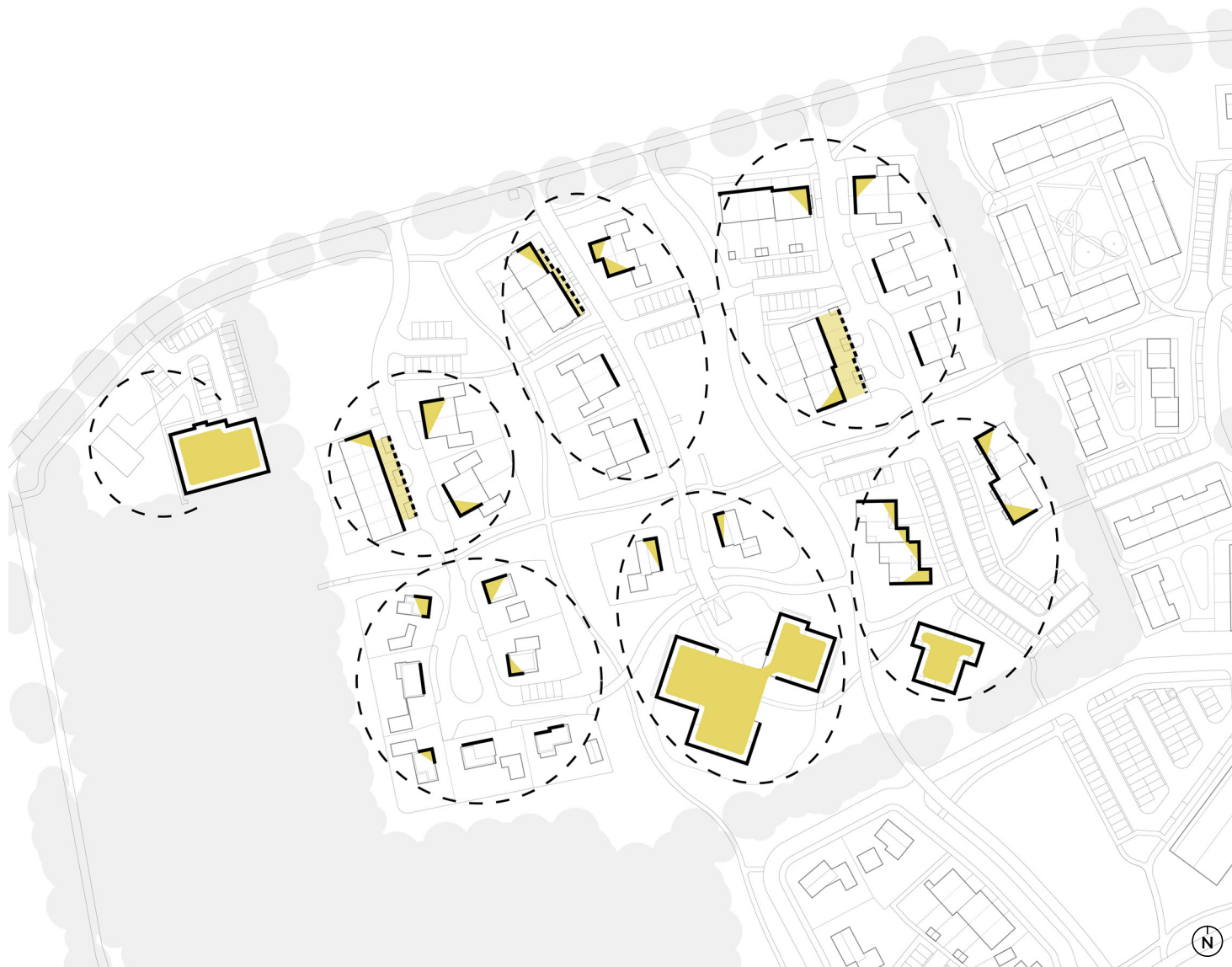
Hagen worden op eigen terrein minimaal 25cm uit de erfgrans geplant

De initiatiefnemer (aankoper kavel) is verantwoordelijk voor het aanplanten van de erafscheiding



# Boswonen

## Gevels



Diepte in de gevel



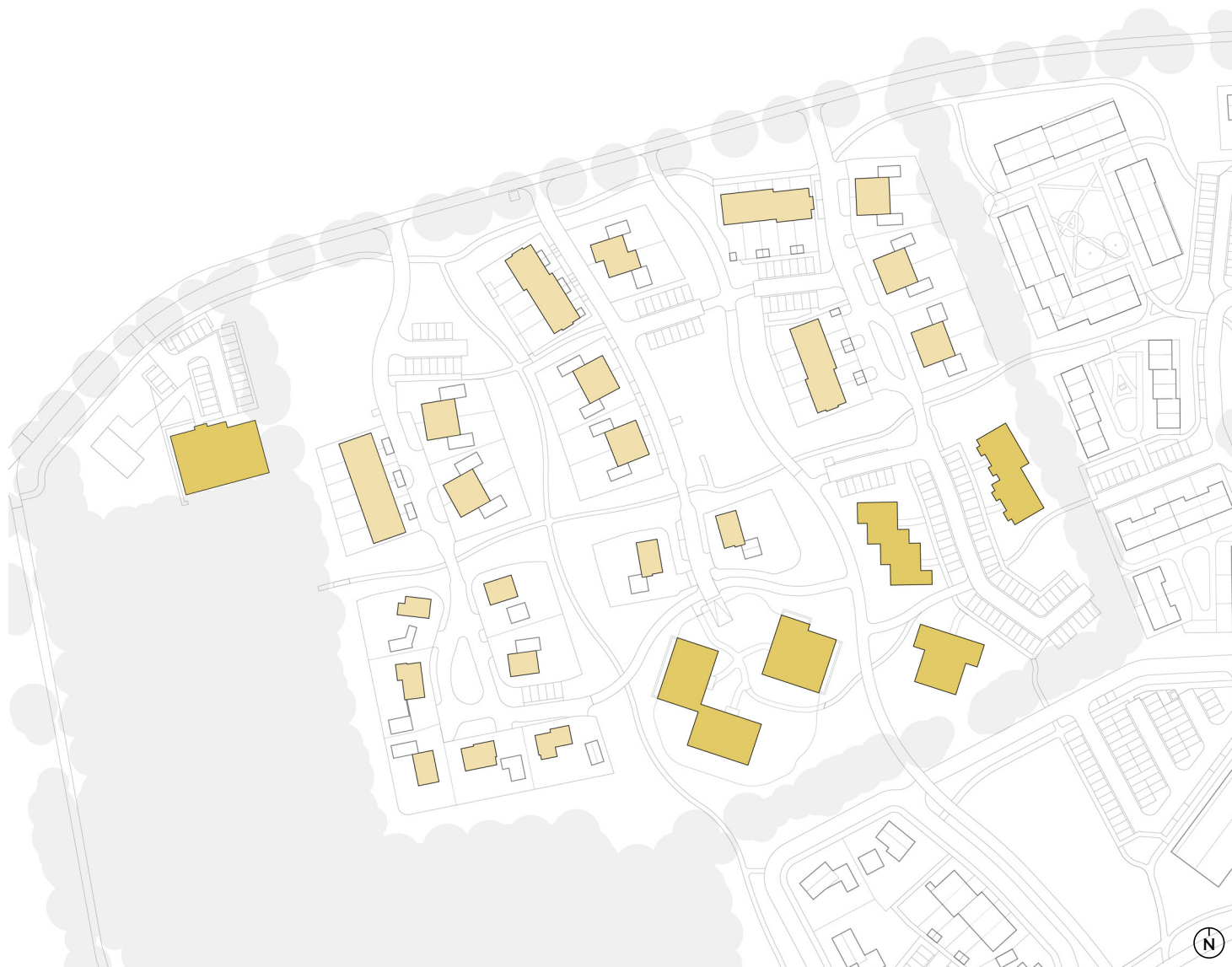
Getrapte opbouw van massa's

### Legenda

-  Boskamer
-  Voorgevel / oriëntatie
-  Voorgevel / oriëntatie met mee-ontworpen bergingen
-  Tweezijdige voorgevel
-  Alzijdige uitstraling

# Boswonen

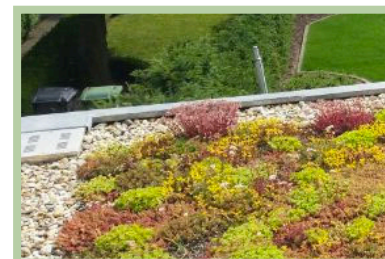
## Daken



Dakvorm afgestemd per boskamer



Hoogteverschillen en dakterrassen op de appartementengebouwen



Platte daken benutten voor bijvoorbeeld waterberging

### Legenda

- Vrije dakvorm, afgestemd per boskamer
- Verplicht plat dak



# Boswonen special

## Uitwerking 't Buytenhuys

Onder 't Buytenhuys wordt in dit beeldkwaliteitplan de locatie tegenover Auberge 't Asje verstaan, waarmomenteel een parkeerplaats is gesitueerd. Deze locatie wordt als zelfstandige boskamer beschouwd met daarin plek voor één appartementengebouw. De wateropgave en parkeeropgave die gegenereerd worden met nieuwe programma, moeten op eigen terrein worden opgelost.

De westzijde blijft open, en vormt het 'hart' van de boskamer. Deze open ruimte is goed zichtbaar vanaf de Haersolteweg, en vraagt daarom om een aantrekkelijke uitstraling. Het duidelijk gelaagde gebouw oriënteert zich op deze ruimte met de hoofdentree en een representatieve gevel met op maaiveldniveau een zorgvuldige aansluiting op het landschap.

Voor het gebouw gelden verder dezelfde toetsingscriteria voor appartementen zoals vermeld op p. 11.



Zicht op de locatie vanaf de noordzijde



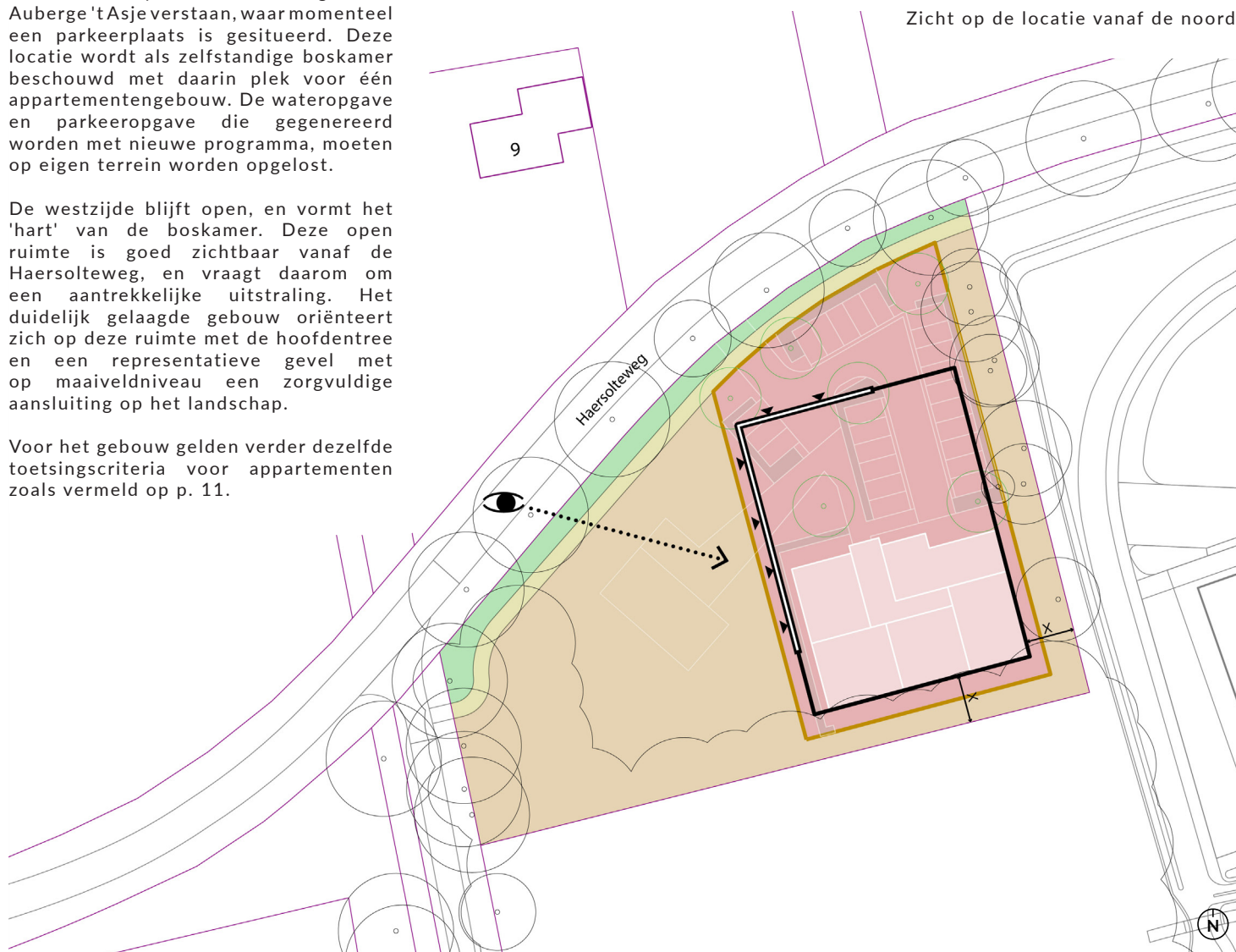
Diepte in de gevel, getrapte opbouw, bruine baksteen.



Gelaagdheid in de gevel, terugliggende penthouse, hout en baksteen.



Landschappelijke inpassing op maaiveld.



### Legenda

- Zicht vanaf Haersolteweg
- Grens bouwvlak, waarbinnen max. 550m<sup>2</sup> bebouwd
- Zoekgebied hoofdentree
- 'Wonen': inrichting incl. parkeren etc.
- 'Open': aanvullende groeninrichting zoals tuin, wadi etc.
- Voetpad (onderdeel SP)
- Groene berm
- Exacte grens bouwvlak n.t.b., buiten kroonprojectie bestaande bomen
- Schetsinvulling
- Indicatie bestaande bomen en omgeving.



# Erfwonen

## Kenmerken

In de *erven* wordt aangesloten op de bestaande boerenerven, waarop de bestaande woningen de hoofdwoning blijven. De nieuwe woningen worden als onderscheidende schurenclusters rond het binnenerf gegroepeerd. Deze 'schuurgebouwen' bieden ruimte aan een mix van verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen.

De woningen direct grenzend aan het binnenerf zijn daar met de voorgevel op georiënteerd. Een voortuin ontbreekt daar of is beperkt, en is hoogstens afgescheiden door een lage groene haag. De woningen in de 'ensembles' die niet direct aan het binnenerf grenzen (☼) zijn naar buiten toe georiënteerd.






In de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen. Afwisseling in op elkaar afgestemde soorten verharding creëren een aantrekkelijke uitstraling.

Op het erf ontmoeten bewoners elkaar informeel spelend, wandelend, op de fiets en zelfs met de auto. Het erf wordt gekenmerkt door doorzichten en biedt afgeschermdes plekjes. De opzet en inrichting stimuleren buurtinitiatieven, door middel van een plek of voorziening voor bijvoorbeeld een moestuin, speelweide, buurtbarbecue of een plek om gewoon te kunnen zitten.

## Erven met verschillende schurenclusters rond een binnenerf.



### Legenda

-  Binnenerf in directe relatie met aangrenzende woningen
-  'Ensemble' van naar buiten georiënteerde woningen met centrale (auto-)ontsluiting
-  Bestaande bebouwing als accent
-  Nieuwe bebouwing met bijzondere aandacht voor vormgeving
-  Bijzondere zichtlijnen

# Erfwonen

## Architectuur

Elk erf is als eenduidig cluster herkenbaar. De bestaande woningen vormen de hoofdwoning, afwijkend in kleur en materiaal. De nieuwe woningen zijn een vertaling van de boerenschuur naar hedendaagse woontypen met duurzame uitstraling. Kleuren en materialen zijn op elkaar afgestemd. De woningen rond het binnenerf gaan interactie met deze open ruimte aan d.m.v. bijvoorbeeld een terrasstrook, geveltuin, veranda of kleine voortuin.



Afgestemming van eenvoudige vormen en materialen



Interactie tussen woning en erf



Voorzieningen om verschillende vormen van ontmoeting te stimuleren



## Openbare ruimte

De openbare en semi-openbare ruimte refereert aan een boerenerf. De opzet en inrichting ogen informeel door afwisseling in de positie van de woningen, verschillende typen bestrating, doorkijkjes en plekken voor bijvoorbeeld ontmoeting, moestuinen en waterberging.



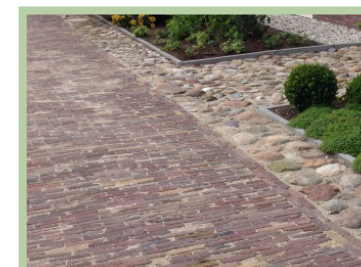
Groen als verduurzaming van daken



Vertaling van een boerenschuur naar rijwoningen op een woonerf



Groen en waterberging als onderdeel van of in aansluiting op het erf



Verschillende typen verharding



# Erfwonen

## Toetsingscriteria architectuur

Type bebouwing	<p><b>Grondgebonden woningen</b></p> <p><i>De vormgeving/materialisering/kleur moet zijn afgestemd op de andere gebouwen in hetzelfde ensemble.</i></p>
Situering en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningen direct grenzend aan het binnenerf zijn daar met de voorgevels op georiënteerd.</li> <li>- De woningen in de <i>ensembles</i> verder van het binnenerf (p. 15, ☺) zijn met de voorgevels naar buiten gericht.</li> <li>- Buitenbergingen van rijwoningen en rug-aan-rugwoningen zijn onderdeel van de architectuur.</li> </ul>
Afmetingen en dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: Algemeen zadeldak/schilddak. Op enkele prominente hoeken geldt meer vrijheid; zie de facetkaart 'Daken'</li> <li>- Goothoogte: max. 3m*</li> <li>- Nokhoogte: max. 11,5m*</li> <li>- Overstek afgestemd op de andere woningen in hetzelfde ensemble.</li> <li>- Voor tiny houses geldt eveneens een verplichte kapvorm, een goothoogte van max. 3m en een bouwhoogte 6,5m.</li> </ul>
Gevel en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuurarchitectuur: moderne of traditionele vertaling van een schuur, afgestemd per ensemble.</li> </ul>
Materiaal en kleur	<p><b>Dak:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiaal vrij te kiezen, maar niet glimmend.</li> <li>- Kleur: zwart, antraciet of oranje, tenzij gekozen wordt voor een begroeid of rieten dak.</li> <li>- Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak.</li> </ul> <p><b>Gevel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteen in lichte, bruine natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts), en/of hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit). Begroeide gevels toegestaan (max. 50% van de totale gevel).</li> <li>- Bij keuze voor hout, dient dit prominent onderdeel van de architectuur in het gehele ensemble te zijn. Wit hout mag enkel worden toegepast als accent.</li> </ul>

\* m.u.v. erf op hoek Haersolteweg - Oosterdalfsesteeg en erf ontsloten aan Koekoeksteeg:

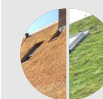
Goothoogte: max. 6m  
Nokhoogte: max. 11,5m

### Dakpannen met eventuele panelen in aansluitende kleur



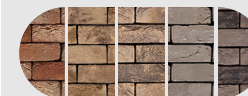
Zwart, antraciet of oranje

### Natuurlijk



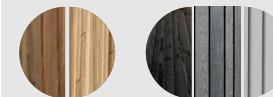
Riet of begroeid

### Baksteen



Keuze uit natuurlijk palet, evt. gecombineerd

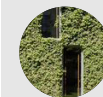
### Hout



Natuurlijk

Bewerkt

### Begroeid



Begroeide gevels

DAK

GEVEL



Voor wat betreft het volume en vormgeving gelden dezelfde richtlijnen als in het bkp 'Erfwonen Dalfsen' van Het Oversticht  
<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2022-15317/1/bijlage/exb-2022-15317.pdf>



# Erfwonen

## Overgangen privé - openbaar



Voortuintje als zitruimte aan het erf



Terrasstrook gecombineerd met haag

### Legenda

- Lage haag, dubbele rij  
(aanplanthoogte 0,6-0,8m)  
(onderhoud tot max. 1m hoogte)
- Talud (h=0,8m; helling 1:3-1:5) met  
top op erfgrns, met lage haag (h≥  
1,0m), dubbele rij
- Hoge haag (h≥1,8m), dubbele rij
- Vormgeving gebruik overgang privé-openbaar  
i.r.t. architectuur voorgevel  
*bijv. gevel direct aan erf, lichte grindstrook, geveltuin,  
veranda / pergola, terrasruimte, Delftse stoep,  
evt. gecombineerd met haag*
- Robuuste groene erafscheiding (h≥1,8m)  
*bijv. hederascherm*
- ⋯ Behoud van / aansluiten op bestaande  
erfgrensbegroeiing

Hagen worden op eigen terrein minimaal 25cm uit de erfgrns geplant



De initiatiefnemer (aankoper kavel) is verantwoordelijk voor het aanplanten van de erfafscheiding

# Erfwonen

## Gevels



Ensembles presenteren zich aan het erf (naast met de voorgevels) door bijvoorbeeld gevelopeningen en een gemetseld poortje



Houten gevelbedekking met bakstenen plint

### Legenda

-  Ensemble
-  Binnenerf
-  Voorgevel / oriëntatie
-  Tweezijdige voorgevel
-  Alzijdige uitstraling





# Erfwonen

## Daken






Beeldkwaliteitsregels gelden ook voor tiny houses, zoals de kapvorm



Op enkele prominente plekken (⊗) zijn afwijkende kapvormen toegestaan

### Legenda

-  Kap, voorgeschreven nokrichting
-  Kap, vrije nokrichting (haaks / parallel)
-  Kap, vrije vorm en nokrichting





# Weidewonen

## Kenmerken

Het zuidoostelijke gebied heeft een open en weids karakter: Weidewonen. Verschillende woonvelden liggen hier ingebed in een weidelandschap. Er ontstaan lange zichtlijnen gericht op accentpunten in de bebouwing en het landschap. De velden zijn omsloten door de klinkerweg, waardoor de bebouwing zich automatisch naar buiten richt. Er is een grote afwisseling aan woningtypes, waaronder ook twee appartementengebouwen als accent in het landschap.

De woningen hebben, op een enkele uitzondering na, allemaal een kap met overstek. De horizontaliteit wordt versterkt in de architectuur, wat samen met de doorkijken in het landschap de weidsheid benadrukt.

Het beeld van de openbare ruimte wordt bepaald door wadi's en gazons met bloemen. Solitaire bomen of boomgroepen vormen oriëntatiepunten in de wei. In dit landschap liggen verschillende goed toegankelijke ontmoetingsplekken als picknick-, sport- of speelplaatsen.

## Woonvelden met riante voortuinen in een open landschap.



# Weidewonen

## Architectuur

De uitgestrektheid van het landschap wordt in de architectuur 'opgevangen' door een overstek aan de straatzijde, die geborgenheid biedt in de weidsheid. In de gevel is de horizontaliteit verwerkt door middel van (benadrukking van) elementen zoals lijsten, raampartijen, lateien, borstweringen, etc.



Kopgevels met overstek



Langsgevel met overstek



Een flinke voortuin als verlenging van de 'weide'



Natuurlijke erfafscheiding



Overstekken en terugliggende balkons als integraal onderdeel van de architectuur



Gebakken klinkers als duurzame verharding

## Openbare ruimte

De openbare ruimte rond de woonvelden bestaat uit een groenstructuur met wadi's, bloemrijk gras en solitaire bomen, met daarin ruimtes voor sport en spel. In aansluiting op deze weidse weides hebben de woningen een groene haag als erfafscheiding en een diepe tuin.



# Weidewonen

## Toetsingscriteria architectuur

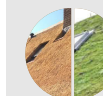
Type bebouwing	Grondgebonden woningen	Appartementen
	<i>De vormgeving/materialisering/kleur moet zijn afgestemd op de andere gebouwen in hetzelfde woonveld.</i>	
Situering en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningen zijn met een representatieve voorgevel geïoriënteerd op de weg die het woonveld omsluit.</li> <li>- Bij woningen op (prominente) hoeken worden beide gevels als voorgevel beschouwd.</li> <li>- De kavels grenzen met een grote voortuin aan de straat met een haag als erfafscheiding.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw heeft een zoveel mogelijk alzijdige uitstraling.</li> <li>- Buitenruimtes van woningen liggen beschut achter de gevel (loggia's) of in de kap.</li> <li>- Een eventuele parkeergarage is 'weg'gewerkt in het gebouw of landschap, bijv. d.m.v. een groen dek dat in de omgeving opgaat. Het dek heeft toegang(en) tot stijppunten in het gebouw.</li> </ul>
Afmetingen en dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: zadeldak/schilddak</li> <li>- Overstek min. 0,50m</li> <li>- Goothoogte: max. 6m</li> <li>- Nokhoogte: max. 11,5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: zadeldak/schilddak</li> <li>- Overstek verplicht</li> <li>- Nokhoogte: max. 15m (max. 4 woonlagen) (m.u.v. dakopbouwen t.b.v. installaties)</li> <li>- Goothoogte: max. 9m</li> <li>- Bij een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage is een totaal van 5 bouwlagen toegestaan, waarvan 4</li> </ul>
Gevel en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horizontaliteit benadrukt, naast de overstek door bijvoorbeeld accentuerende lijsten, raampartijen, erkers, lateien, borstwerkingen, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De buitenruimtes bevinden zich achter de goot, bijvoorbeeld in de vorm van loggia's of terugliggende balkons.</li> <li>- Horizontaliteit benadrukt in geveldetails.</li> </ul>
Materiaal en kleur	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiaal vrij te kiezen, maar niet glimmend</li> <li>- Kleur: zwart, antraciet of oranje, tenzij gekozen wordt voor een begroeid of rieten dak.</li> <li>- Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak.</li> </ul> <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts). Hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit) en begroeide gevels als accent toegestaan (samen max. 30% van de gevel).</li> </ul>	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiaal vrij te kiezen, maar niet glimmend</li> <li>- Kleur: zwart, antraciet of oranje, tenzij gekozen wordt voor een begroeid of rieten dak.</li> <li>- Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak.</li> </ul> <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts) en/of hout (oorspr. kleur, zwart of grijs) en/of klimplanten.</li> </ul>

### Dakpannen met eventuele panelen in aansluitende kleur



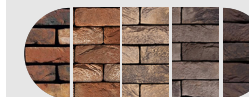
Zwart, antraciet of oranje

### Natuurlijk



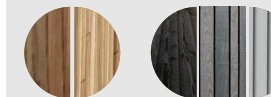
Riet of begroeid

### Baksteen



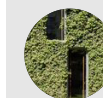
Keuze uit natuurlijk palet, evt. gecombineerd

### Hout



Natuurlijk Bewerkt

### Begroeid



Begroeide gevels

# Weidewonen

## Overgangen privé - openbaar



Voortuin met haag



Hederschermbord, hier gecombineerd met rietschermbord voor directe dekking

### Legenda

- Lage haag, dubbele rij  
(aanplanthoogte 0,6-0,8m)  
(onderhoud tot max. 1m hoogte)
- Hoge haag (h≥1,8m), dubbele rij
- Robuuste groene erfafscheiding (h≥1,8m)  
bijv. hederschermbord
- Border  
met bijv. grassen

Hagen worden op eigen terrein minimaal 25cm uit de erfgrans geplant



De initiatiefnemer (aankoper kavel) is verantwoordelijk voor het aanplanten van de erfafscheiding



# Weidewonen

## Gevels







Knik in een woningenrij



Bouwkundig accent op de hoek van een tweezijdige voorgevel

### Legenda

-  Voorgevel / oriëntatie
-  Tweezijdige voorgevel
-  Alzijdige uitstraling
-  Onderbreking gevelvlak, bijv. door verspringing of knik



# Weidewonen

## Daken



Kappen met overstek van minimaal 0,50m aan de straatzijde







Op prominente hoeken zijn afwijkende dakvormen toegestaan



Bij één tweekapper is een plat dak toegestaan, maar is een bijzondere opbouw en duidelijke dakbeëindiging vereist

### Legenda

-  Kap, voorgeschreven nokrichting
-  Kap, vrije nokrichting (haaks / parallel)
-  Kap, vrije vorm en nokrichting
-  Vrije vorm





# Colofon

Titel:	<b>Oosterdalfsen Noord Beeldkwaliteitplan</b> Dalfsen
In opdracht van:	Gemeente Dalfsen
Opgesteld door:	buro MA.AN Terborchstraat 22   Vasteland 12 8011 GG Zwolle   3011 BL Rotterdam
	<a href="http://www.buromaan.nl">www.buromaan.nl</a>
Datum:	november 2023