

**25e herziening Chw
bestemmingsplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016,
Koesteg 2A en 4**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar	4
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar	10
Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar	40
Bijlage 4 Inrichtingsplan Koesteeg 2A-4	44

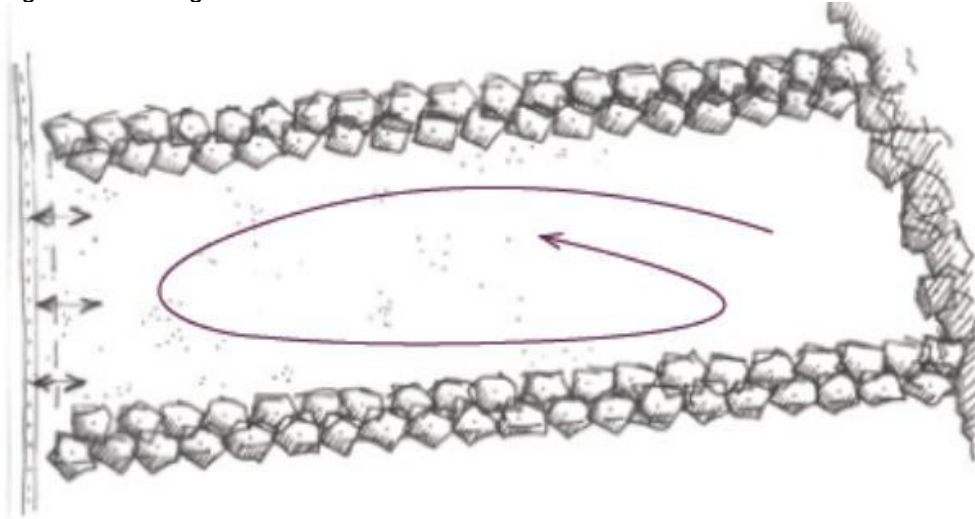
Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar

De toetsingscriteria in deze paragraaf vervangen de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht, de excessenregeling is voor deze locatie uitgebreid met één criterium.

De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de Vechtstreek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het ruimtelijk kader voor het nieuwe erf is verbeeld in navolgende tekening.



Nieuw ruimtelijk kader

Bron: The Citadel Company

Het nieuwe erf

Samenhang tussen erf en landschap:

Erf en landschap zijn met elkaar verweven door middel van eiken op het erf (bosje, eikengaard, solitair).

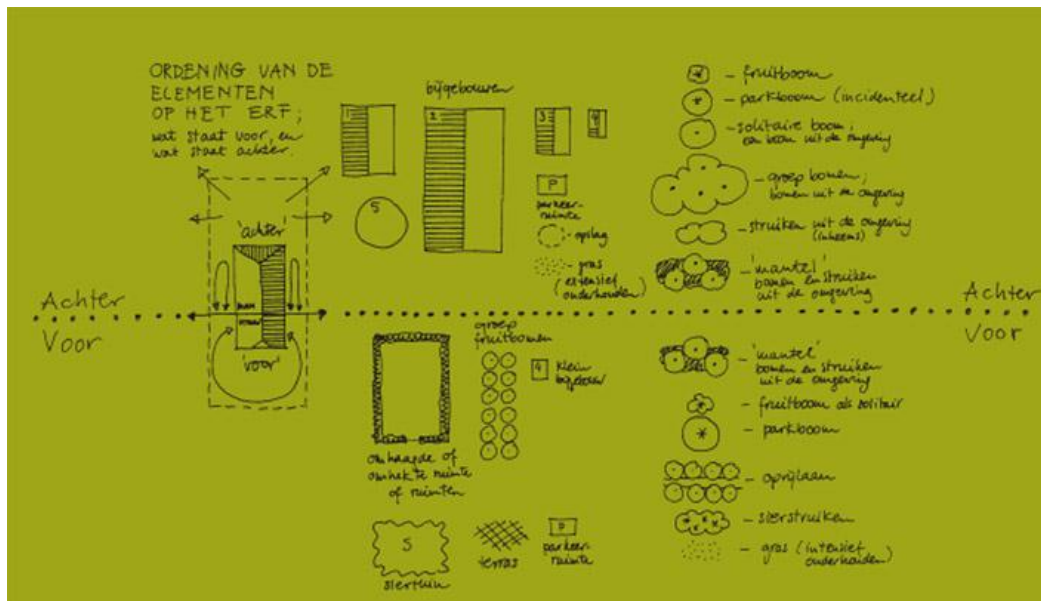
De nieuwe houtsingels op de zuidelijke en noordelijke erfgrens met streekeigen plantmateriaal bestaan -op termijn- uit opgaande eiken met weinig onderbegroeiing; dichte erfscheidingen (singels) ontbreken op de oude erven in het kampen en essen landschap.

Bestaand reliëf op het perceel wordt intact gelaten.

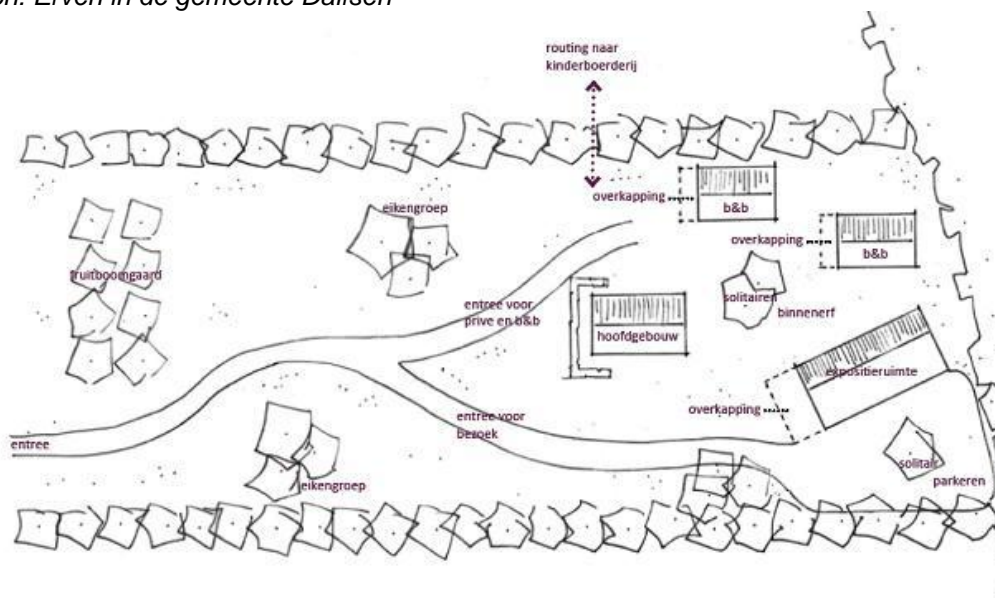
Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf.

- Voor het plangebied wordt de klassieke scheiding tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken) gebruikt om een scheiding te creëren tussen de openbaar toegankelijke beeldentuin op het voorerf en de andere buitenfuncties, zoals de theetuin, terrassen, parkeren et cetera op het achtererf.
- De gebouwen hebben een herkenbare hiërarchie die refereert naar de hiërarchie bij agrarische bebouwing, zoals geschetst op onderstaande tekening uit "Erven in de gemeente Dalfsen" met een hoofdgebouw, bijgebouwen en schuren.
- De gebouwen zijn gegroepeerd in een informele clustering; er is sprake van een losse 'strooiing' van (hoofd- en bij)gebouwen en beplanting over het erf.
- De diverse binnenfuncties (overnachten, expositie, beheer etcetera) zijn ondergebracht in meerdere (minimaal twee, maximaal vier) vrijstaande gebouwen, zodat de schaal van de gebouwen goed past bij een agrarische bouwclustering.
- Het hoofdgebouw heeft met een herkenbare voorzijde een oriëntatie op het voorerf, de andere (bij) gebouwen zijn op het achtererf georiënteerd.
- De bijgebouwen staan op het achtererf (achter de scheidslijn tussen voor- en achtererf).
- Het voorerf aan de Koesteg is groter dan 4.000 m².



Bron: Erven in de gemeente Dalfsen



Bron: The Citadel Company (Routing is optioneel)

Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier en nut), de erfverharding, de erscheiding en de losse elementen, zoals waterelementen.

- Het voorerf heeft een openbaar toegankelijk karakter.
- De beeldentuin is geïntegreerd in het voorerf.
- De inrichting is ingetogen en heeft een groene, agrarische uitstraling.
- Een solitaire of eikengroepen op het voorerf.
- Aansluitend op het hoofdgebouw een bescheiden siertuin op het voorerf, zoals een gazon met bolletjes.
- Nutstuin (moestuin- en bloementuin of hoogstamfruit) op voor- en zijerf.
- Eventueel knotlindes of (hoogstam)peer voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Eventuele lage hagen op het voor- en zijerf zijn meidoorn, hulst, buxus en beuk die geen afbreuk doen aan de transparantie van het perceel.
- Een eventueel hekje of hekwerk op het voorerf is van hout of metaal en doet geen afbreuk aan het openbare karakter van het voorerf.

- De verharding is minimaal en alleen op plekken waar het echt nodig is. Als er verharding nodig is, dan is er een afwisseling van verharding (gras en halfverharding. Verharding kan toegepast worden als dit geen afbreuk doet aan de relatie met het landschap. Denk bijvoorbeeld aan bruine klinkers voor het parkeren zonder witte stenen om de parkeervakken te duiden).
- De parkeervakken dragen bij aan de informele sfeer. De uitstraling blijft groen. De auto's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De inrichting is eenvoudig; nut boven sier.
- Eventuele verlichtingspalen en reclame-uitingen zijn niet hoger dan 1 m.
- Het kleurgebruik van de inrichtingselementen en de verhardingen is ingetogen.
- Op maaiveldniveau blijven er twee zichtlijnen open op de bosrand.
- Het doorzicht over het voorerf is transparant.
- Het achtererf heeft een semi-openbare/collectief karakter; de privé buitenruimtes van de bed- en breakfastkamers en de beheerderwoning maken geen deel uit van het achtererf, maar zijn onderdeel van het gebouwde of opgenomen in het gebouw.



het privé terras is opgenomen in de hoofdvorm van het bijgebouw





De gebouwen

Hiërarchie tussen de gebouwen

De gebouwen op het erf bestaan uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. De beheerderswoning is qua uitstraling en positionering het hoofdgebouw. De bebouwingsrichting van de gebouwen varieert, niet meer dan de helft van de gebouwen heeft een richting die parallel is aan de zijdelingse perceelsgrens.

Vorm van de gebouwen

- Alle gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, ze hebben bij voorkeur een rechthoekige plattegrond.

- Alle gebouwen zijn afgedekt met een traditionele kapvorm, zoals een zadel, schild- of wolfdak, voor alle gebouwen is de kap dominant in het beeld.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is ter plaatse van de voorgevel minimaal 1 m hoger dan de goothoogte van de bijgebouwen.
- De privé buitenruimtes van de bed en breakfastkamers en de beheerderswoning zijn opgenomen in het gebouwde; ze zijn een onderdeel van het gebouw.

Gevels

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en maakt gebruik van de streekeigen kenmerken; gebiedsvreemde elementen worden vermeden.
- De gevelopbouw is overwegend gesloten, de gevelopeningen zijn afgestemd op de achterliggende functies.
- De (voor)gevel van het hoofdgebouw, die georiënteerd is op het voorerf, is representatief vormgegeven en als voorgevel herkenbaar (geen dichte, afgekeerde gevel).

Detailering, materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- De gebouwen zijn eigentijds ontworpen.
- De gebouwen zijn zorgvuldig, ingetogen en sober gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl. Een belangrijk aandachtspunt is de beëindiging van het dakvlak.
- Geen glimmende materialen.
- Het materiaal gebruik oogt duurzaam, goedkoop uitzienende materialen, zoals kunststoffenbeplating en dergelijke zijn niet toegestaan.
- Geen felle kleuren.
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig en integraal opgenomen in het dakontwerp en steken niet boven het dakvlak uit.

Hoofdgebouw

- De gevels zijn overwegend opgetrokken in baksteen in rood tot bruine kleur; incidenteel kunnen zij- en achtergevels uitgevoerd zijn in hout.
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur en/of met riet.

Bijgebouwen

- De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een rood tot bruine kleur of in hout in een donkere, gedekte kleurstelling (zwart, donkergrijs, -bruin of -groen).
- De daken zijn afgedekt met pannen in een rode, bruin-zwart of grijze kleur, met riet of met golfplaat in een donkere, gedekte kleurstelling.

Aanvullend

Voor overkappingen, die alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, gelden dezelfde welstandscriteria als voor bijgebouwen.

- Indien het bouwplan een uitzonderlijke kwaliteit heeft die afwijkt van vorengenoemde criteria, dan kan het bouwplan worden beoordeeld met behulp van de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota.

Excessenregeling

Op deze locatie is ook sprake van een excès als er dakkapellen worden geplaatst die groter zijn dan 2,00 m lengte, (het vooraanzicht) en 1,20 m hoogte. Een uitzondering hierop is als een dakkapel integraal onderdeel is van het ontwerp van het (bij)gebouw.

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen | 5 februari 2014





the Citadel Company
for all architecture

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Projectnummer: De Dalfsenaar

Kader: Landschappelijke inpassing

Status: Definitief

Inhoud

- 1 Introductie
- 2 Inventarisatie & analyse
- 3 Visie & terreininrichting
- 4 Referentiebeelden terrein
- 5 Disclaimer
- 6 Bronvermelding

1

Introductie

Introductie

In dit rapport zijn de wensen van de opdrachtgever uiteengezet in relatie tot de haalbaarheid op basis van het gestelde. Hieronder een korte omschrijving van de wensen van de opdrachtgever.

De wil het terrein exploiteren doormiddel van een recreatieve invulling. Het terrein zal op landschappelijke wijze ingepast worden. De activiteiten die een plek moeten krijgen op de kavel zijn de volgende:

Terreininrichting

- Bed & breakfast + terras
- Beheerderswoning + terras
- Atelier / expositieruimte
- Beeldentuin
- Theetuin
- Entree
- Parkeren

Als uitgangspunt "less is more" voor de architectuur moeten we zoeken naar een budgetvriendelijke bouwwijze en materialen. De voorkeur ligt bij hout, laagbouw, waarbij in de kap misschien ruimte is voor een paar slaapkamers. Er is een richtprijs voor het totaalbudget gesteld voor de te realiseren bebouwing. De bebouwing heeft het onderstaande woonprogramma als wenselijk beeld met een max. van 190 m² (575 m³ netto).

Woning	circa
Totaal	750 m ³

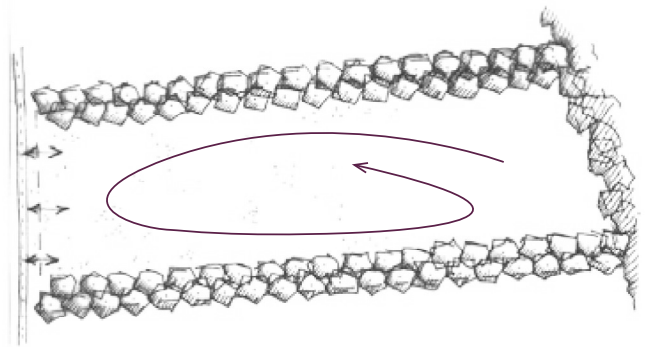
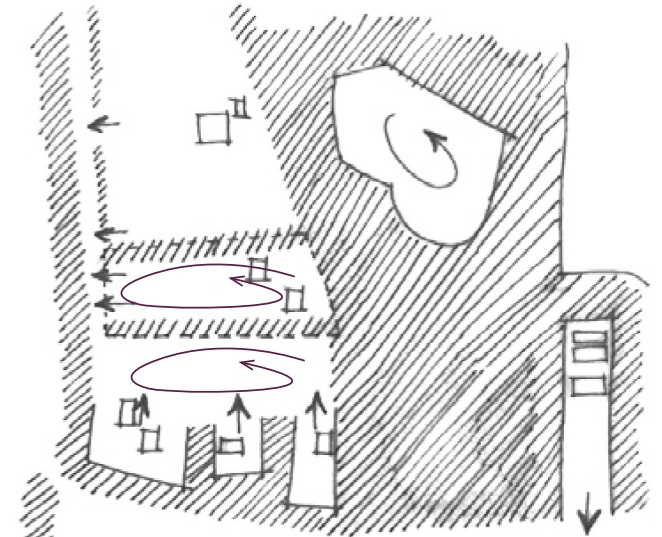
B&B	
Unit 1: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 2: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 1: zit- en eetruimte	20 m ²
Unit 2: zit- en eetruimte	20 m ²
Totaal	160 m ² .



2

Inventarisatie en analyse

Landschappelijke inpassing



Gebiedskenmerken: natuurlijke laag



■ dekszandvlakte en ruggen

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Gebiedskenmerken: laag van het agrarische cultuurlandschap



■ essenlandschap

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkeling, mits de karakteristieke structuur van erven, beplanting, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Gebiedskenmerken: stedelijke laag



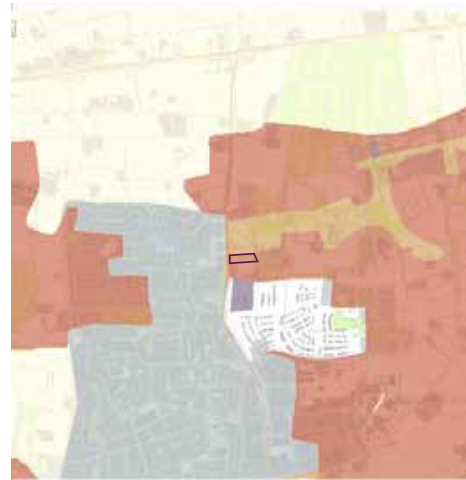
■ woonwijken 1955 - nu
■ bedrijventerreinen

Gebiedskenmerken: lust- en leisure laag



- ▾ landgoederen en buitenplaatsen
- verblijfsrecreatie
- ~ stads- en dorpsfronten
- ▨ ervaring donkerte

Archeologische verwachtingskaart



- hoge verwachting
- middelhoge verwachting

Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving



- mixlandschap met landbouw, natuur water en wonen als goede burens

Ambitie

De Dalfsenaar zal in de toekomst een nieuw toegevoegde verblijfsrecreatie worden. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De plannen voor de Dalfsenaar passen wat deze visie betreft goed in het landschap.

Historische ontwikkeling

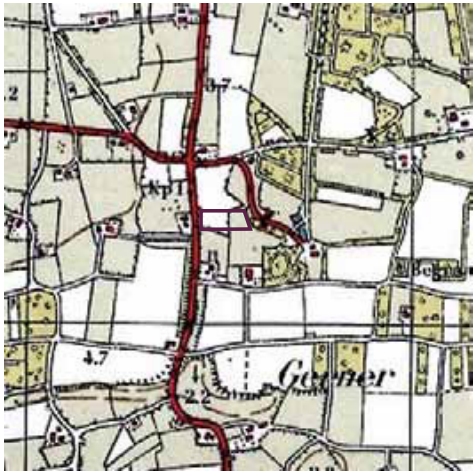
1896



1927



1933



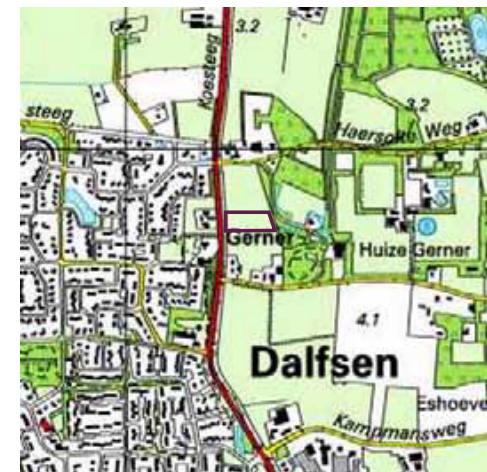
1975



1995



2013



Ontwikkeling

Er is altijd een raamwerk van groen geweest rondom locatie de Dalfsenaar. Tot nog toe is deze intact gebleven. Daarom is het van groot belang om dit groene, kleinschalige raamwerk te behouden en te versterken. Tevens ligt de locatie op de flank van de oude gerner es, een kenmerk van de flank van de gerner es is een kleinschalig mozaïek van beplanting. Vanuit historie gezien past het plan in het landschap door het in te kaderen en te verdichten.

3

Visie & terreininrichting

Visie

Gebouwen/voorzieningen

Op het perceel worden de volgende gebouwen en voorzieningen gerealiseerd:

B&B (Bed and Breakfast)

De B&B wordt centraal op het perceel geplaatst. Dit gebouw is voorzien van twee b&b kamers die volledig zelfstandig kunnen opereren door middel van eigen sanitaire voorzieningen, een ontbijt/loungeruimte die voorzien is van eigen keuken en een prive terras. De b&b kamers kunnen per kamer voor vier gasten een optimaal verblijf aanbieden.

Bijgebouw

Achter op het perceel wordt een groot bijgebouw gerealiseerd dat verschillende functies herbergt en op verschillende manieren gebruikt gaat worden. Onder andere als: atelier, kunstgalerie, het geven van lezingen/workshops. Daarnaast is de ruimte voorzien van een keuken. Een deel van het gebouw wordt gebruikt als opslagruimte.

Terras (gedeeltelijk overdekt)

Het bijgebouw wordt voorzien van een overdekt buitenterras dat door middel van de aanwezige keuken gerund kan worden. Deze keuken dient als uitgiftepunt voor de Dalfsenaar.

Beheerderswoning

Het woonhuis is voorzien van 1 verdieping en zal ondergeschikt zijn aan de andere gebouwen.

Beleef/beeldentuin

De voorste helft van het perceel zal voorzien zijn van een tuin waar gasten op diverse manieren tot rust kunnen komen. De tuin beschikt over beelden, industriële producten en/of innovaties, zitjes, een (beleef)pad, een jeu de boules baan, diverse bloemen, planten en kruiden. De beelden zullen in samenwerking met kunstenaars geplaatst worden. Gasten kunnen het (beleef)pad belopen en hierdoor een combinatie van activiteiten uitvoeren, waaronder het amuserend en informatief bewandelen van het pad door middel van informatie en weetjes over de beelden en groeiende natuur, jeu de boules, lezingen bijwonen, genieten/

rusten en educatie.

Alle gebouwen zullen in dezelfde stijl worden gebouwd. Het gaat hierbij om een combinatie van een landelijke met een industriële stijl. Het materiaalgebruik voor alle gebouwen is hout. Het gehele perceel zal in dezelfde stijl worden aangekleed en hierdoor een toegevoegde waarde hebben voor de omgeving.

1+1=3

De combinatie van de het B&B, het bijgebouw voorzien van overdekt terras met al haar mogelijke functies en de beleef/beeldentuin genereert een unieke combinatie van gasten die met verschillende intenties naar de Dalfsenaar komen. Deze gasten zullen elkaar hier ontmoeten waardoor nieuwe verbindingen kunnen ontstaan, hetgeen samenwerking zal bevorderen. Op het overdekte terras ervaren gasten ruimte en rust. Gasten kunnen plaatsnemen op zeer gevarieerd meubilair. Hier zal de gast worden voorzien van koffie/thee, gekoelde frisdraken, een glas fonkelende wijn of een lekker biertje. Al met al een beleving die gasten zal verleiden tot een herhaalbezoek.

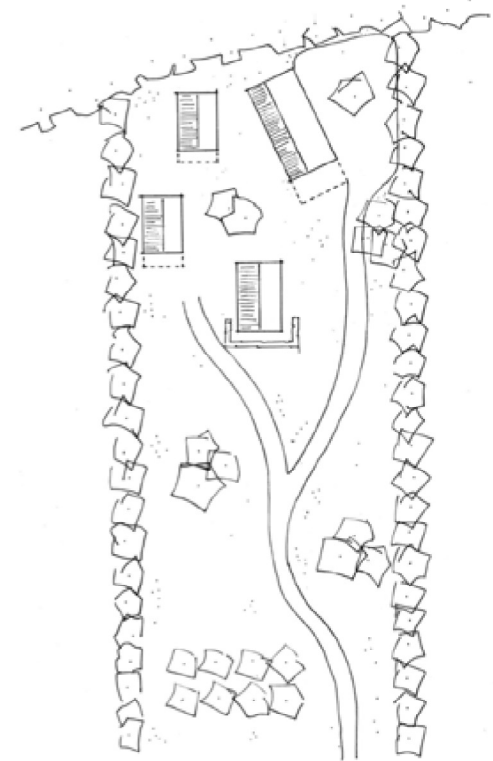
Positionering

Dalfsen is een dorp dat zeer in trek is onder de toeristische bezoeker. Ook de Dalfsenaar zal hierdoor een toeristische trekpleister worden. Uit onderzoek is gebleken dat de zakelijke klant steeds vaker een B&B boven een hotel verkiest in verband met het persoonlijk contact. Door de knusse kleinschaligheid van het B&B kan de Dalfsenaar dit persoonlijke contact bieden. Door samenwerking aan te gaan met diverse ondernemers binnen en buiten Dalfsen, wordt de positie van Dalfsen versterkt.

Duurzaamheid

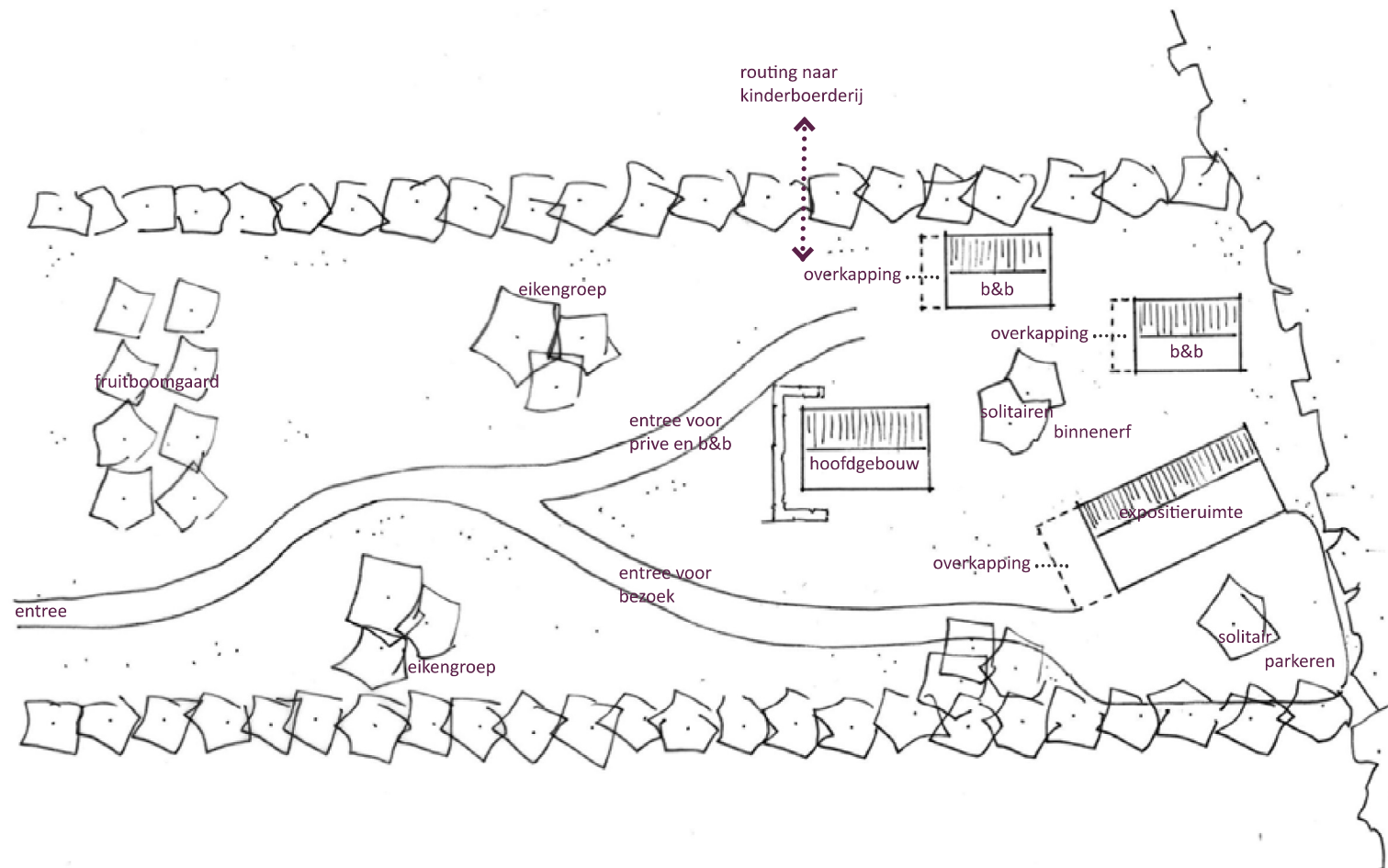
Op het atelier zullen zonnepanelen worden geplaatst in het kader van duurzaamheid. Tevens opwekking door middel van een hout-cv installatie. Er zal daardoor een lage EPG prestatie zijn van de gebouwen. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen die geïntegreerd worden in de omgeving.

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

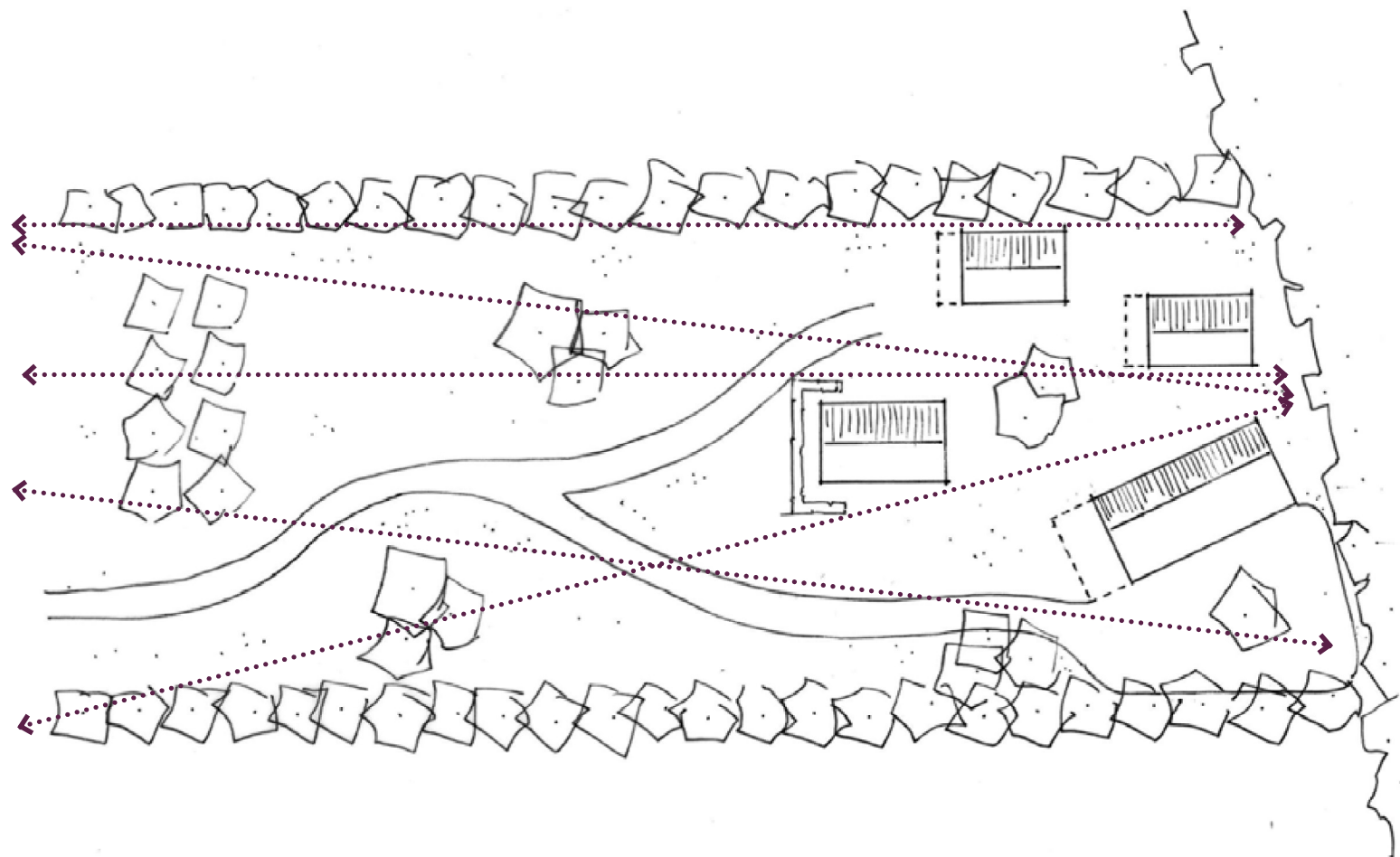
1:500



Er is geen direct contact vanaf de Koesteege met het bebouwde ensemble, het wordt onderbroken door een royale weide met fruitboomgaard en eikengroepen. Eikengroepen, solitaire, singels, boomgaarden en hagen zijn landschappelijke elementen die veelvuldig voorkomen in het essenlandschap. Door het toevoegen van deze elementen wordt het huidige landschap versterkt en is de bebouwing alleen op de achtergrond aanwezig. De landschappelijke inpassing trekt eerst de aandacht.

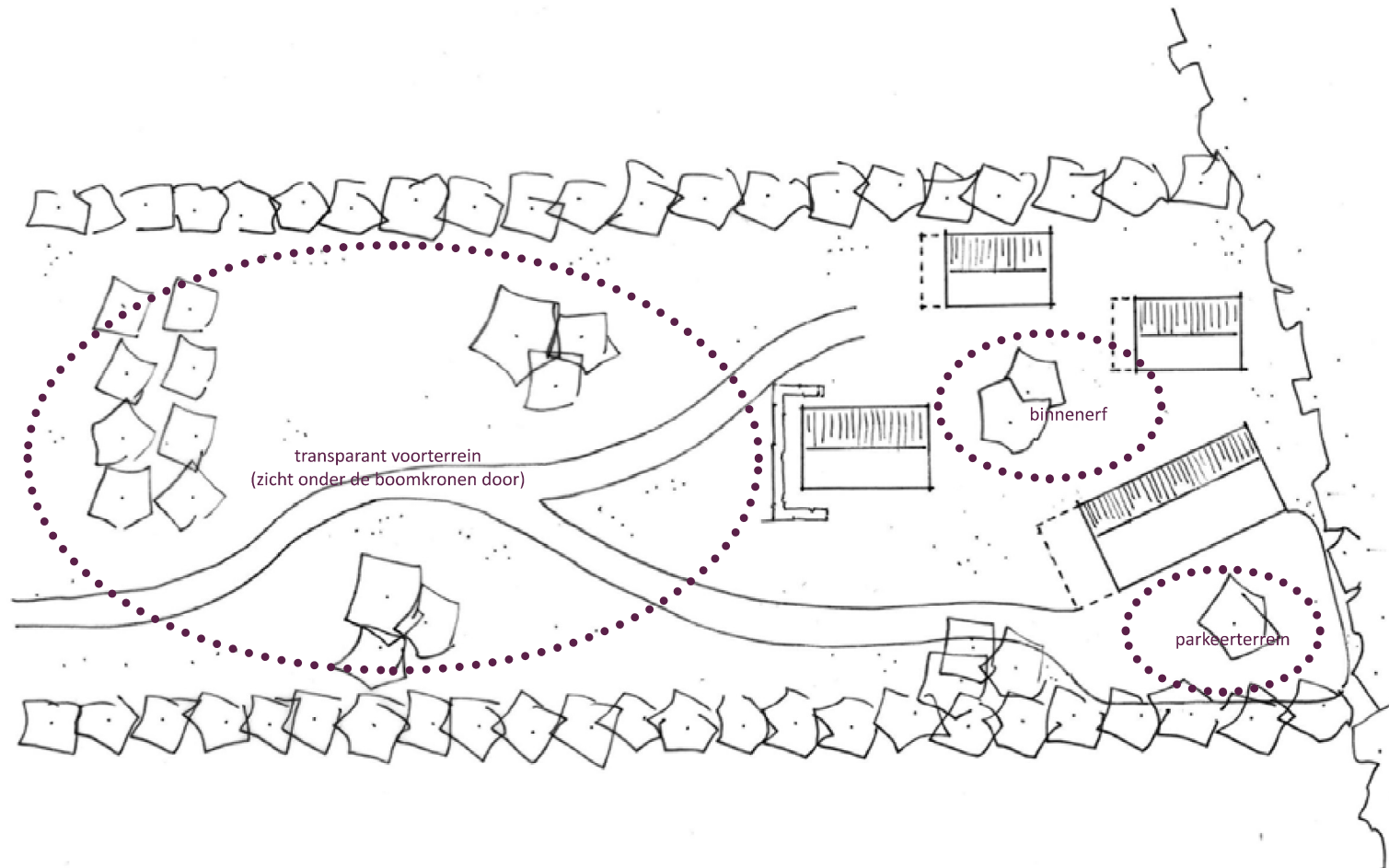
Zicht naar achterzijde kavel

1:500



Vanaf de Koesteeg gezien zijn er lijnen die je zicht helemaal doortrekken tot aan de bosrand aan de achterzijde. Zo wordt de dieptebeleving van de kavel versterkt en wordt de transparantie en kleinschaligheid behouden.

Ruimtelijke segmentie 1:500



Toevoegen van landschappelijke elementen en bouwvolumes zorgt ervoor dat ruimtes elkaar opvolgen met een verschillende beleving. Door te spelen met verschillende belevingen wordt de omgeving interessant.

4

Referentiebeelden terrein

Referentiebeelden landschappelijke inpassing



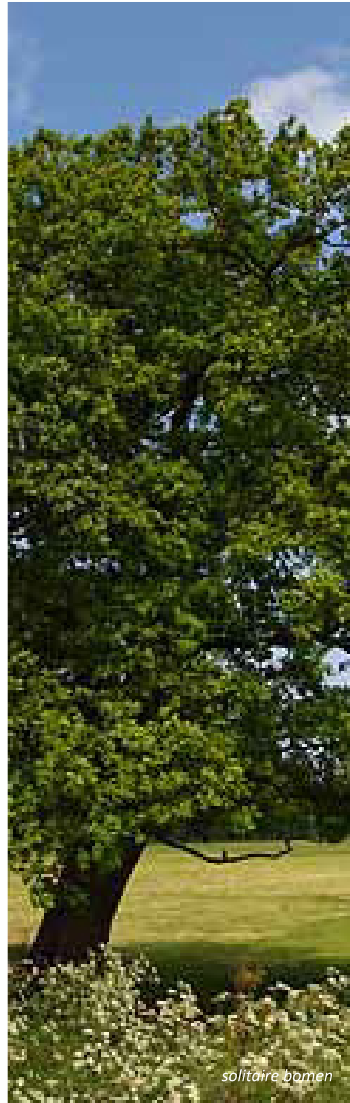
houtwal



singel



eikengroep



solitaire bomen

Referentiebeelden beleef/beeldentuin



Referentiebeelden theetuin



genieten in de boomgaard



bijzondere ervaring creëren



zitgelegenheid in openlucht



opgaan in natuur

Referentiebeelden entree en parkeren



sobere entree



sobere entree



parkeren achter een houtwal



parkeren op grasstenen

5

Disclaimer

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

6

Bronvermelding

Bronvermelding

- Omgevingsvisie Overijssel, Provincie Overijssel, juli 2009
- Streekeigen huis & erf, Erven in de gemeente Dalfsen, aandacht voor streekeigen kenmerken
- watwaswaar.nl

Bijlage 3 Advies Oversticht De Dalfsenaar



Ervenconsulentadvies 2015 DS: Koesteeq 2a, Dalfsen

Datum : 22 augustus 2013
Kader : Structuurvisie
Initiatieffase: initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijk kwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling 'De Dalfsenaar' aan de Koesteeq 2a. Op deze locatie, aan de rand van Dalfsen, wil de initiatiefnemer de familie Ruiters een bed&breakfast, beheerderswoning, atelier en beeldentuin ontwikkelen. Op dit perceel is geen KGO van toepassing. Het project ligt niet in het buitengebied.

Door 'The Citadel Company' is een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze studie is tijdens een veldbezoek op 12 juli informeel besproken. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers de familie Ruiters, adviseurs van 'The Citadel Company' en de ambtenaar van de gemeente de heer Banning. Na dit overleg heeft de ervenconsulent inhoudelijk afgestemd met de adviseur welstand. De adviseurs en de gemeente zijn van de inhoud van het overleg informeel op de hoogte gesteld.

Landschapsbeleid

Provinciaal omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. 'Knoopperven' waarop verschillende functies samenkomen kunnen in dit landschap nieuwe kwaliteiten toevoegen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes).

De locatie is gelegen in een mixlandschap waarin de verschillende functies als wonen, werken en recreatie samen kunnen gaan. De ligging op de overgang van 'stad' naar 'land', *lust en leisure laag*, heeft potenties. Woon-, werk-, en recreatiemilieus kunnen met routes en landschappelijke structuren verbonden worden. De ambitie is er op gericht integrale projecten te stimuleren waarin (stedelijke) programma's en landschappelijk raamwerk worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gemeentelijk landschapontwikkelingsplan

Het erf is gelegen in het kleinschalige essen/kampen landschap. De ontwikkeling is gericht op het versterken van de kleinschaligheid van het landschap, het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie is gelegen in de rand van Dalfsen. De nieuwbouwwijk ligt nabij.

Advies

De voorgestelde ontwikkeling past in het ruimtelijke beleidskader dat is opgesteld door de provincie en de gemeente. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn onderstaande randvoorwaarden van belang.

Randvoorwaarden landschap:

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap in de dorpsrand. Het landschap heeft een 'ingetogen', agrarische sfeer. De recent aangeplante singels aan de zijden met streekeigen plantmateriaal geven hiertoe al een goede aanzet:

- Minimale verharding, 'natuurlijke' uitstraling van het erf en de beeldentuin. Ingetogen sfeer. De beeldtaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en inrichting.
- Parkeren op het achtererf, nabij de bebouwing.
- Bescheiden erfscheiding, reclame en verlichting.
- Op het perceel is reeds een singelaanplant aangebracht. Door de singel wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. De singel is passend vanuit de structuur en streekeigenheid.
- Behoud zicht op bosrand, beleving diepte perceel.



Randvoorwaarden bebouwing:

Een eigentijds ontworpen cluster van hoofd- en bijgebouwen. Een hiërarchie van gebouwen geeft een helderheid / herkenbaarheid. Door de gebouwen in een informeel cluster te groeperen ontstaat een logische indeling van het erf met een entree, besloten binnentuin, een parkeerruimte etc. De hiërarchie is in het huidige plan niet voldoende afleesbaar. Er is geen sprake van een duidelijk hoofdgebouw. Dit gebouw ligt verscholen achter de twee 'bijgebouwen' waarin de bed@breakfast is onder gebracht. De vormtaal en het gebruik van de materialen en kleuren is wel passend. Een variatie van de gebouwen, doch in harmonie, zal het ensemble nog meer kwaliteit geven.

In bijlage 1 is een principe getekend.

Een variatie van type gebouwen, in harmonie, en een variatie in de toepassing van materialen is passend. Dit is een ontwerpogave. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Hoofdgebouw met toepassing steen, details, eerste verdieping. Goot 4,5 meter.
- Bijgebouwen in variatie toepassing hout. Goot op 3 meter.
- Toepassing van hout, bruinrode baksteen, riet en pan.
- Gedekte kleuren.
- Eenvoudige hoofdvormen (rechthoekige plattegrond).
- Een duurzaam ontwerp voor gebouwen en erfinrichting, energieneutraal.
 - Het geeft een meerwaarde deze insteek op een educatieve wijze in te zetten zodat de 'burger' hier inspiratie en kennis kan opdoen.
 - Gebruik van traditioneel materiaal zoals hout.

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden landschap en bebouwing.

Wij adviseren de initiatiefnemers in een vooroverleg de bouwplannen en de terreinvulling met welstand te bespreken. De heer Onderdelinden is reeds op de hoogte van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van ruimtelijke en belevingskwaliteit kan worden gevonden in een mogelijkheid voor een openbare toegankelijkheid van het terrein voor gasten, maar ook voor passanten. Het terrein zou daarmee 'uitnodigen', een openbare uitstraling hebben. Een routing voor wandelaars in een fysieke relatie met de naastgelegen percelen geeft een meerwaarde. Ten noorden ligt de kinderboerderij en ten zuiden ligt de nieuwbouwwijk, deels nog in ontwikkeling. Wij adviseren nader te onderzoeken wat hierin de mogelijkheden zijn. Openbaarheid geeft maatschappelijk en recreatief een meerwaarde in deze randzone van bebouwing en landschap. Zo zou er overdag, fysiek, een relatie met de naastgelegen kinderboerderij kunnen zijn (zie bijlage 1).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities die in het beleid door de provincie en gemeente zijn gesteld voor deze randzone. Voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit is het volgende van belang: een eigentijds ontwerp van een ensemble met respect voor bestaande beeldkwaliteit van de erven in de omgeving, ingetogen en met een agrarische sfeer.

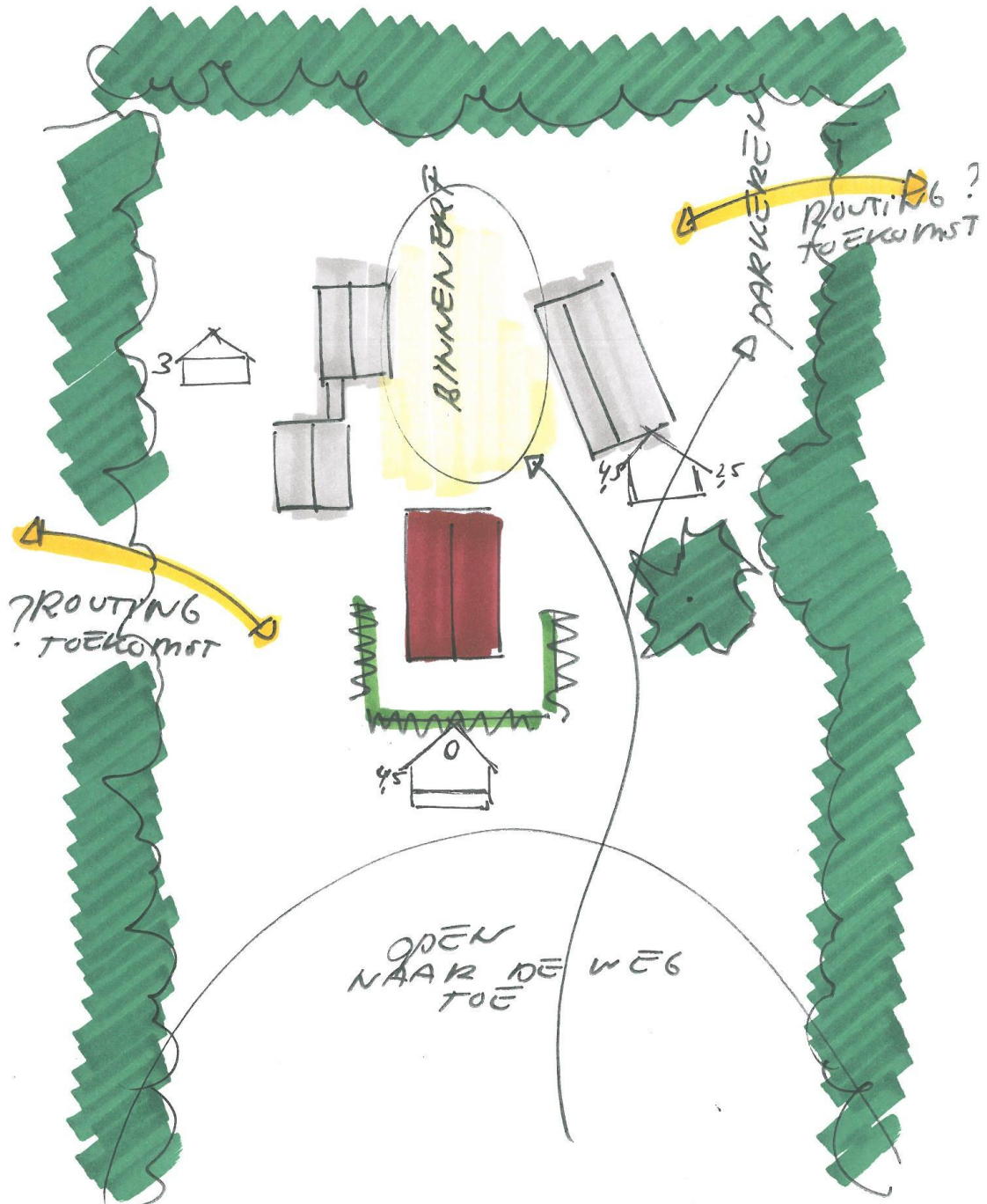
Aanvullend adviseren wij: een duurzame insteek die afleesbaar wordt gemaakt en inspireert voor de 'burgers', toepassing van traditionele materialen, een mate van openbaarheid van het terrein in relatie tot de directe omgeving (dorpsrand).

De haalbaarheidsstudie, opgesteld door The Citadel Company (juli 2013) geeft een goede basis voor een nadere uitwerking van de benoemde randvoorwaarden onder landschap en bebouwing. De hiërarchie die als randvoorwaarde is gesteld is nog niet voldoende afleesbaar. In de bijlage doen wij hiertoe een aanzet.

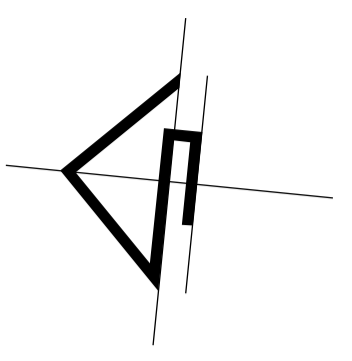


Bijlage 1: principe erfstructuur en erfensemble

PRINCIPĒ : ZONDER SCHAAL



Bijlage 4 Inrichtingsplan Koesteeg 2A-4



Haersolteweg

aansluiting landgoed

optionele uitbreiding
t.b.v. max. 4 extra B&B's
(op bouwvlak 10m x 15m)

weiland

parkeren

vijver

b&b's (zorg)

schuur

carport

atelier

woning

weiland 5a

weiland 5b

achterterrein

vechtdal
brouwerij

houtzagerij

philadelphia

werkschuur

kiosk & zaal

entree

terras

boomgaard

plateau

weiland 4

dieren-
verblijf

vrijloop gebied
(deels bestraat)

zandbak
speeltuin

moestuin

parkeren

weiland 3

weiland 2

weiland 1

moestuin

bloementuin

weide

boomgaard

semi-openbare educatieve tuin

weiland

fietsen

entree

mest

erf

Koesteeg

Opdrachtgevers: St. Natuurboerderij Dalfsen, Koesteeg 4, 7722 RM Dalfsen Vechtdal Brouwerij, Molendijk 11, 7721 AB Dalfsen Fam. J.S. Rodenboog, Engellandweg 8, 7722 RA Dalfsen		schaal : 1:300 formaat : A1 getekend : M. Broekroofs datum : 21-08-2019 wijziging : 16-12-2022 : 01-02-2023 : 03-02-2023 : 24-03-2023	
Project: Totaalplan 'Poort van Noord' aan de Koesteeg 2a-4 te Dalfsen			
Onderwerp: Herinrichting Terrein & Gebouwen Terreinplan			
 van der Vegt ontwerp & bouwadvies <small>Vierdestraat 6A 7721 EJ Dalfsen tel. 0522408188 info@vandervegtadv.nl www.vandervegtadv.nl</small>		werknummer : 46021 bladnummer : S00	

