

**Chw bestemmingsplan
Oosterdalfsen Noord**

Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels	3
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Noord	4
Bijlage 2 Lijst monumentale bomen	33

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Noord

Oosterdalfsen Noord

Beeldkwaliteitplan

augustus 2024

gemeente **Dalfsen**



MAAN
STEDENBOUW | BEELDENDE KUNST | LANDSCHAP | ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	03
02	Beeldkwaliteitplan	06
	Boswonen	09
	Erfwonen	16
	Boswonen	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 noordoostkant 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.



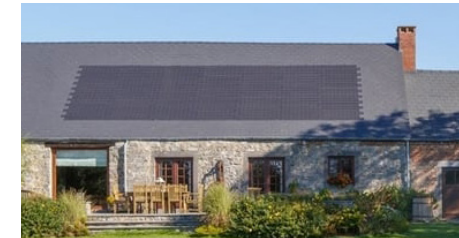
Dieren in de lucht

Overstekken, nestkasten en gevelstenen



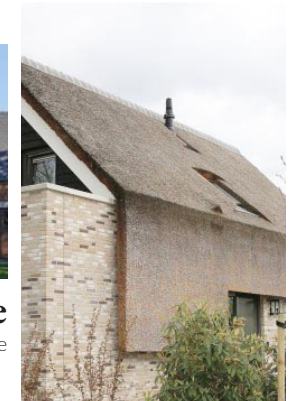
Dieren op de grond

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



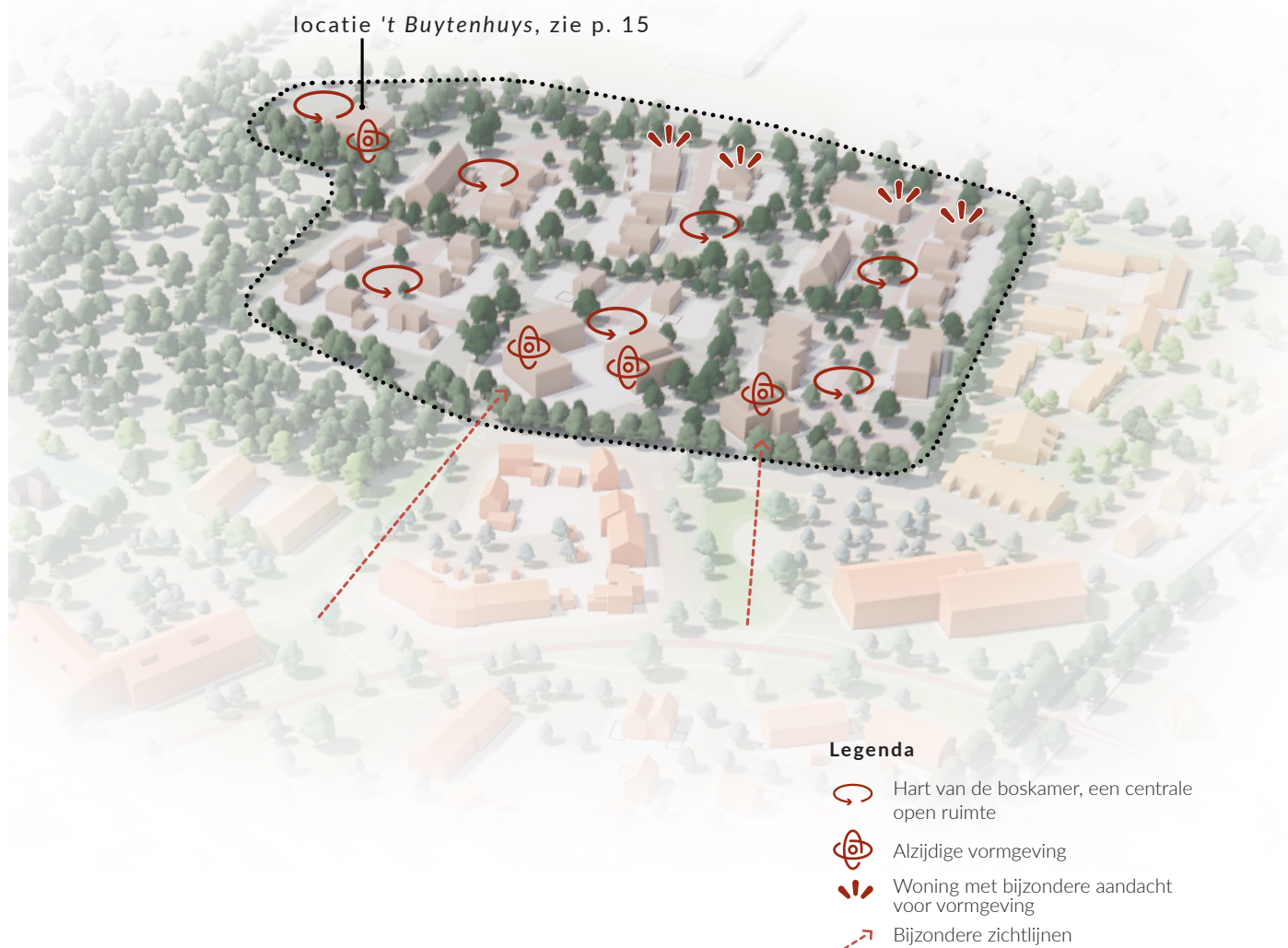
Boswonen

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"> - De voorgevel is georiënteerd op het hart van de boskamer. - Buitenbergingen van rijwoningen zijn onderdeel van de architectuur van de woning, en bevinden zich bij voorkeur aan de voorzijde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw heeft een zoveel mogelijk alzijdige uitstraling. - De entree is georiënteerd op het hart van de boskamer. - 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.
Afmetingen en dak	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: vrij - Goothoogte: vrij - Bouwhoogte: max. 11,5m 	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: vrij - Hoogte: max. 15m (max. 4 woonlagen) (m.u.v. dakopbouwen t.b.v. installaties) - Daken hebben een meervoudige functie (bijv. waterberging, zonnepanelen of dakterras). - Bij een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage is een totaal van 5 bouwlagen toegestaan, waarvan 4 woonlagen.
Gevel en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> - Benadrukking van horizontaliteit in de gevel, als contrast met de bomen. Bijvoorbeeld door accentuerende lijsten, raampartijen, erkers of lateien. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verspruingen in gevel en hoogten. - Maximale gevallengte zonder verspruing: 15m - Installaties zijn onderdeel van de architectuur of uit het zicht vanuit de openbare ruimte.
Materiaal en kleur	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiaal vrij - Kleur: vrij - Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak. <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts), hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit), wit pleisterwerk en/of begroeide gevels. 	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiaal en kleur vrij <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baksteen in natuurlijke kleurentinten (zie palet rechts), hout (oorspr. kleur, zwart, grijs of wit), wit pleisterwerk en/of begroeide gevels.



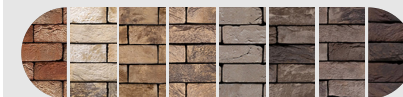
Berging onderdeel architectuur voorgevel

Geprogrammeerd



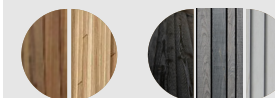
Bijv. waterberging, dakterras, zonnepanelen

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

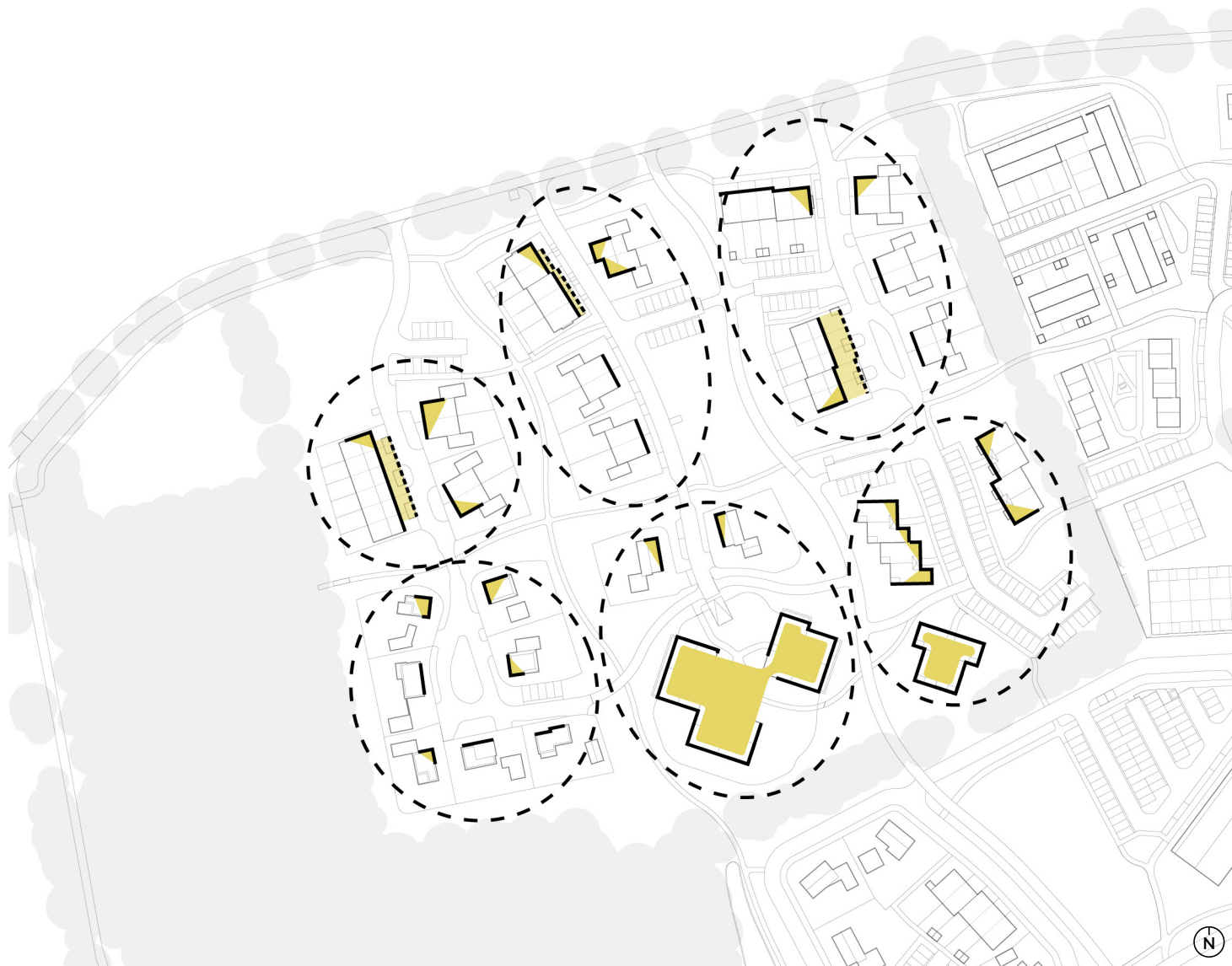
-  Lage haag, dubbele rij
(aanplanthoogte 0,6-0,8m)
(onderhoud tot max. 1m hoogte)
-  Talud (h=0,8m; helling 1:3-1:5) met
top op erfgrans, met lage haag (h≥
1,0m), dubbele rij
-  Hoge haag (h≥1,8m), dubbele rij
-  Vormgeving bergingen
i.r.t. architectuur voorgevel
-  Robuuste groene erafscheiding (h≥1,8m)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



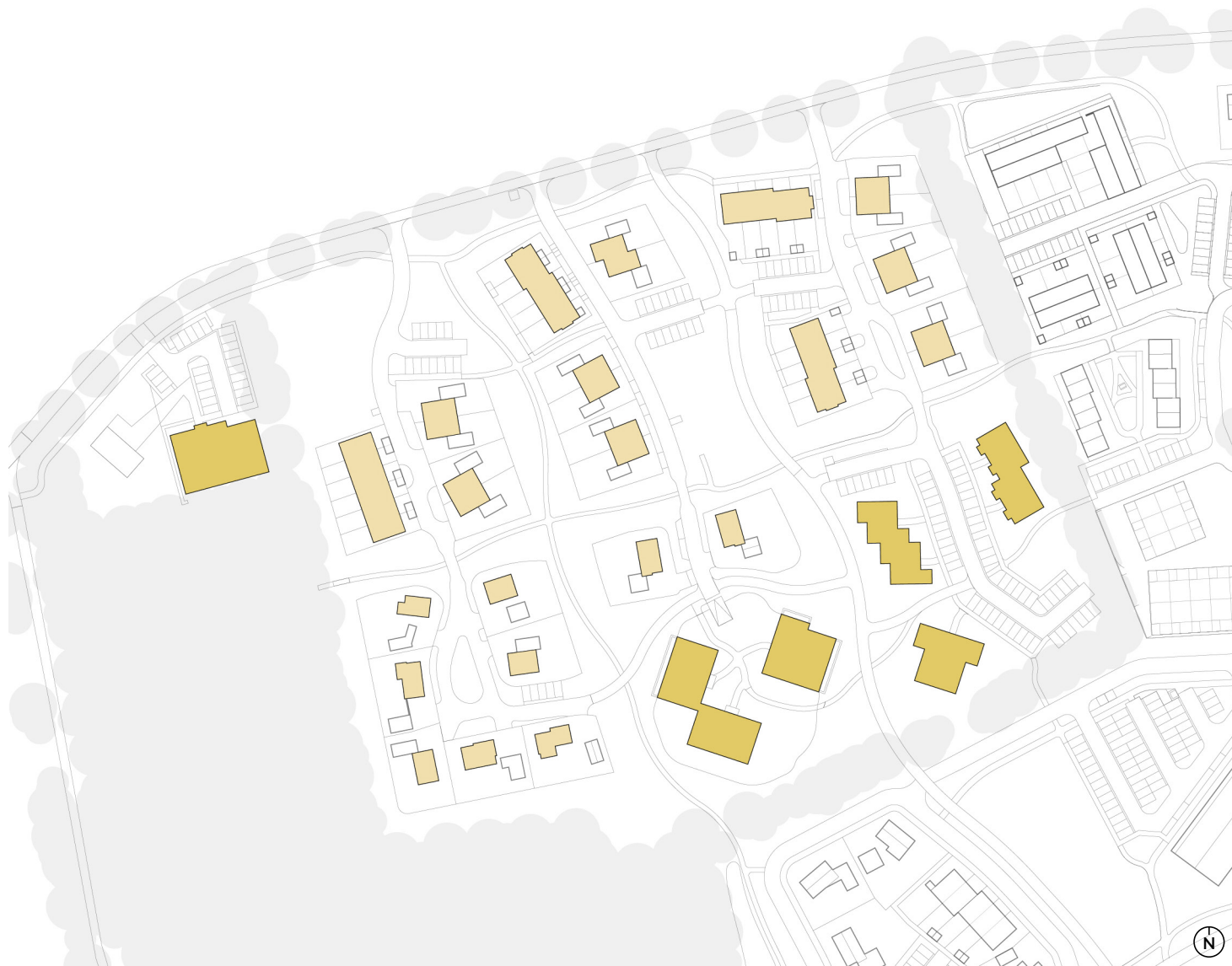
Getrapte opbouw van massa's

Legenda

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

Boswonen

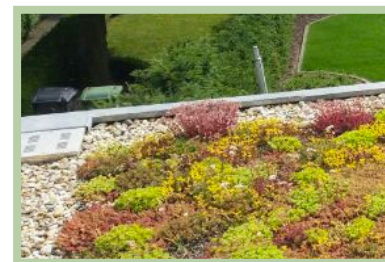
Daken



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

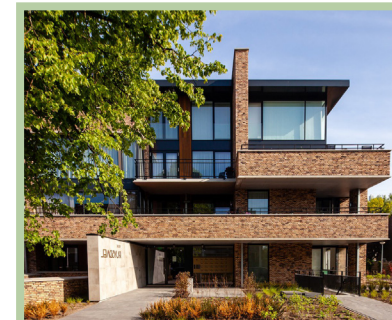
Onder 't Buytenhuys wordt in dit beeldkwaliteitplan de locatie tegenover Auberge 'tAsje verstaan, waarmomenteel een parkeerplaats is gesitueerd. Deze locatie wordt als zelfstandige boskamer beschouwd met daarin plek voor één appartementengebouw. De wateropgave en parkeeropgave die gegenereerd worden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



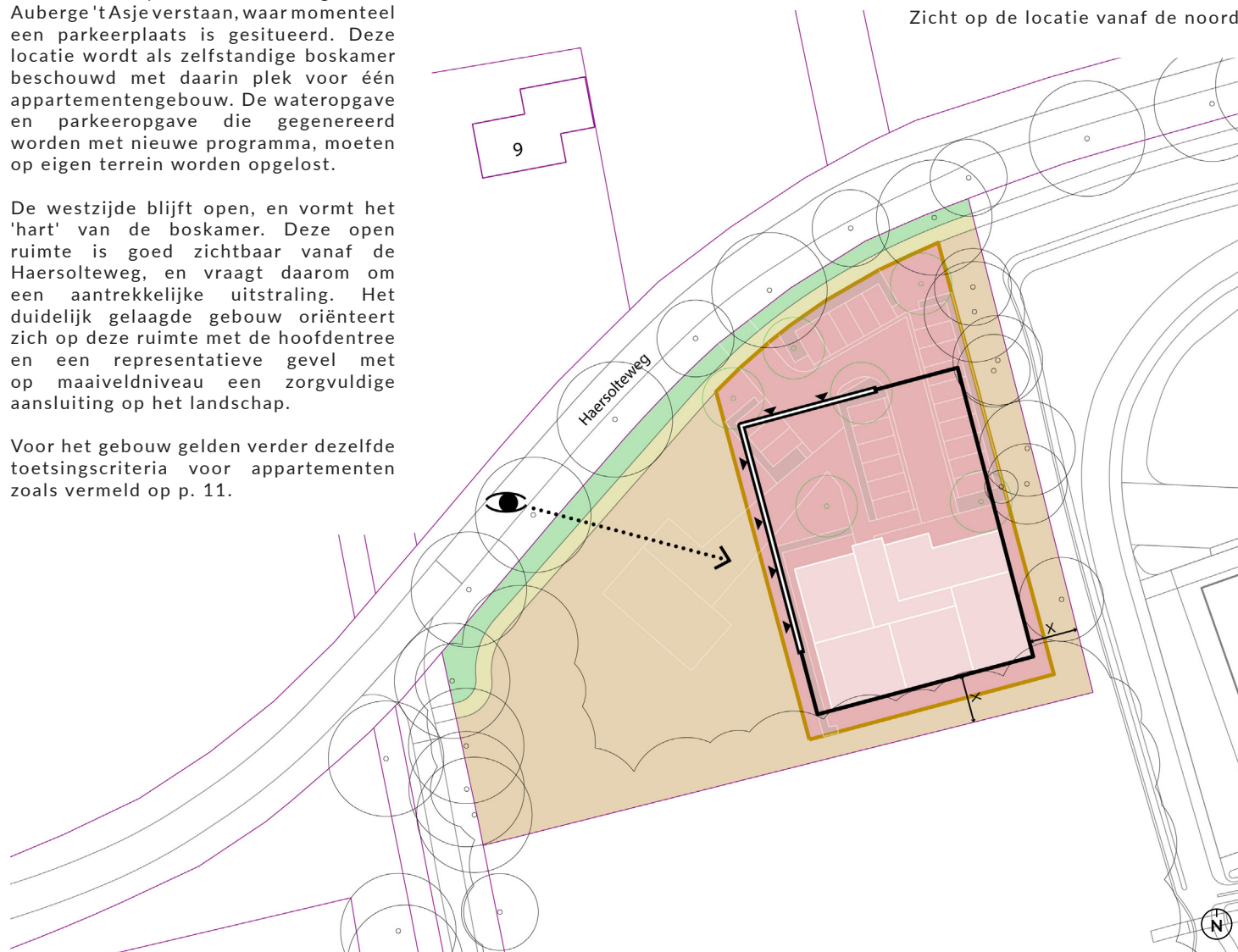
Diepte in de gevel, getrapte opbouw, bruine baksteen.



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



Landschappelijke inpassing op maaiveld.



Legenda

-  Zicht vanaf Haersolteweg
-  Grens bouwvlak, waarbinnen max. 550m² 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 afgeschermd plekje. 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.



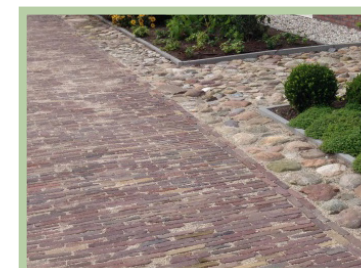
Groen als verduurzaming van daken



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>Grondgebonden woningen</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"> - Woningen direct grenzend aan het binnenerf zijn daar met de voorgevels op georiënteerd. - De woningen in de <i>ensembles</i> verder van het binnenerf (p. 15, ☺) zijn met de voorgevels naar buiten gericht. - Buitenbergingen van rijwoningen en rug-aan-rugwoningen zijn onderdeel van de architectuur.
Afmetingen en dak	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: Algemeen zadeldak/schilddak. Op enkele prominente hoeken geldt meer vrijheid; zie de facetkaart 'Daken' - Goothoogte: max. 3m* - Nokhoogte: max. 11,5m* - Overstek afgestemd op de andere woningen in hetzelfde ensemble. - Voor tiny houses geldt eveneens een verplichte kapvorm, een goothoogte van max. 3m en een bouwhoogte 6,5m.
Gevel en detaillering	<ul style="list-style-type: none"> - Schuurarchitectuur: moderne of traditionele vertaling van een schuur, afgestemd per ensemble.
Materiaal en kleur	<p>Dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiaal vrij te kiezen, maar niet glimmend. - Kleur: zwart, antraciet of oranje, tenzij gekozen wordt voor een begroeid of rieten dak. - Bij een kapvorm voorzien van zonnepanelen, dienen de panelen dezelfde kleur te hebben als het dak. <p>Gevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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.

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

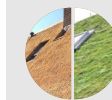
Goothoogte: max. 6m
Nokhoogte: max. 11,5m

Dakpannen met eventuele panelen in aansluitende kleur



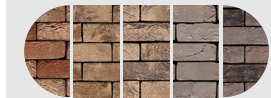
Zwart, antraciet of oranje

Natuurlijk



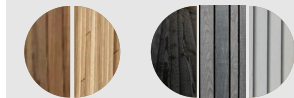
Riet of begroeid

Baksteen



Keuze uit natuurlijk palet, evt. gecombineerd

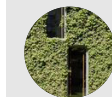
Hout



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 erfscheiding (h≥1,8m)
bijv. hederascherm
- ⋯ Behoud van / aansluiten op bestaande
erfgrnsbegroeiing

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

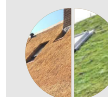
Type bebouwing	Grondgebonden woningen	Appartementen
	<i>De vormgeving/materialisering/kleur moet zijn afgestemd op de andere gebouwen in hetzelfde woonveld.</i>	
Situering en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> - Woningen zijn met een representatieve voorgevel geïoriënteerd op de weg die het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

Dakpannen met eventuele panelen in aansluitende kleur



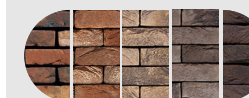
Zwart, antraciet of oranje

Natuurlijk



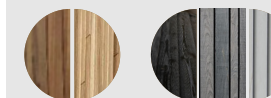
Riet of begroeid

Baksteen



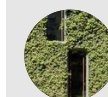
Keuze uit natuurlijk palet, evt. gecombineerd

Hout



Natuurlijk Bewerkt

Begroeid



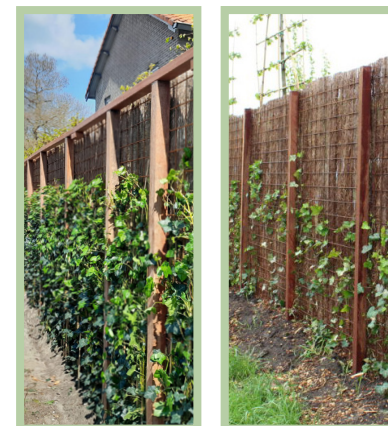
Begroeide gevels

Weidewonen

Overgangen privé - openbaar



Voortuin met haag



Hederscherf, hier gecombineerd met rietscherf 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. hederscherf
- 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:	Oosterdalfsen Noord Beeldkwaliteitplan Dalfsen
In opdracht van:	Gemeente Dalfsen
Opgesteld door:	buro MA.AN Terborchstraat 22 Vasteland 12 8011 GG Zwolle 3011 BL Rotterdam www.buromaan.nl
Datum:	augustus 2024

Bijlage 2 Lijst monumentale bomen



**Monumentale en
waardevolle
niet -gemeentelijke bomen
binnen de bebouwde kom**



Selectie Criteria bijzondere bomen:

Basisvoorwaarden:

1. De geschatte leeftijd is minimaal 50 jaar, uitgezonderd toekomstig waardevolle bomen, gedenkbomen of cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle elementen.
2. De boom verkeert niet in omkeerbare slechte conditie, volledig verval van de boom is niet binnen 10 jaar te verwachten.
3. De boom heeft een dusdanige habitus dat deze karakteristiek is voor de soort. (Dit geldt met name voor bomen die een ruimtelijke betekenis hebben en uitgezonderd bomen met een karakteristieke lei/snoevorm).

Specifieke voorwaarden

M.b.t. ruimtelijke betekenis:

- A. De boom is medebepalend en onvervangbaar voor het karakter van een omgeving vanaf de openbare ruimte.
- B. De boom is een onderdeel van een geheel intact zijnde boomgroep of uniforme laan beplanting die een karakteristieke structuur in stad of landschap zichtbaar maakt.
- C. De boom is een herkenningspunt.

M.b.t. momentwaardigheid:

- D. De boom is van een in Dalfsen zeldzame soort, type of hoge leeftijdsklasse.
- E. De boom vormt een onderdeel van een monumentale omgeving of een cultuurhistorisch waardevol element.
- F. De boom is een gedenkboom.

M.b.t. een meer dan normale ecologische betekenis:

- G. de boom vormt een (onmisbaar onderdeel) van een biotoop van in de omgeving van Dalfsen schaars voorkomende planten- of diersoorten.
- H. De boom is onderdeel van een reeks elementen die een ecologische infrastructuur vormen.

M.b.t. vermelding op monumentale bomenlijst bomenstichting

- I. De boom staat vermeld op de monumentale bomenlijst van de bomenstichting.

Ankum

Solitair:

Vossersteeg 14

Eik (5)

Singel:

Vossersteeg 64

Eikensingel

Erven:

Vossersteeg 68

Diversen

Vossersteeg 93

Diversen

Dalfsen

Solitair:

Bloemendalstraat 19

Kastanje

Bloemendalstraat 20

Plataan

Bloemendalstraat 22

Kastanje

Hoek Pleyendal, Ankummerstraat

Eik (2)

Kastanjelaan 15

Paardekastanje

Molendijk 8

Eik

Molenstraat 6

Walnoot

Molenstraat 8

Esdoorn

Molenstraat 12

Linde

Oosterstraat 6

Kastanje

Poppenallee 1

Rode beuk

Rondweg 7

Walnoot

Ruitenborghstraat 30

Rode beuk

Ruitenborghstraat 56

Gewone beuk, Amerikaanse eik, Winterlinde

Van Ittersummerstraat 7

Eiken (4)

Vossersteeg 16

eiken (5)*

Vossersteeg 68

Eik, Rode Beuk

Wicherserf 11

Eiken (2)

Wicherserf 13

Eik

Wilhelminastraat 21

Walnoot, paardekastanje

Wilhelminastraat 64

Rode beuk

Wilhelminastraat 70

Knotlinde (2)

Wilhelminastraat 82

Eik

Singel:

Ankummer-Es 1

Eikensingel

Kastanjelaan 5+7

Eikensingel

Leemculeweg 7

Eikensingel

Ruitenborghstraat 56

Vossersteeg 2

Singel

Vossersteeg 10
Vossersteeg 64

Singel
Singel

Erven:

Gerner Es 5a
Leemculeweg 7
Nieuwe Uitleg 2
Pleijendal, Pastoriestraat
Ruitenborghweg 2
Ruitenborghstraat 13
Ruitenborghstraat 97
Ruitenborghstraat 103
Vechtdijk 16
Vossersteeg 43
Vossersteeg 47
Vossersteeg 93

Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting

Emmen

Solitair:

Poppenallee 13
Poppenallee 32

Kastanjes (4)
Linde (1), Knotlinden (3)

Singel:

Poppenallee (N757)

Eikensingel

Hoonhorst

Solitair:

Dammans-Es 12
De Horst 10
Kerkstraat 5
Kerkstraat 7
Kerkstraat 10
Kerkstraat 11
Koelmansstraat 54
Koelmanstraat 60a
Lage weide 2

Eik
Eik
Knotlinde (2)
Linde, Knotlinden (5)
Knotlinde
Rode beuk (2)
Plataan
Eik
Rode beuk

Singel:

Koelmansstraat 15b
Koelmansstraat 17
Koelmansstraat 27

Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel

Koelmansstraat 52

Eikensingel

Erven:

Koelmansstraat 25

Erfbeplanting

Koelmansstraat 31

Erfbeplanting

Koelmansstraat 39

Erfbeplanting

Perceel Y444 (achter Koelmansstraat 60A)

Erfbeplanting

Tempelhof 35

Erfbeplanting

Lemelerveld

Solitair:

Blikman Kikkertweg 2

Erfbeplanting

Dorpstraat 20

Kastanje (2)

Ds. AJW Vogelaarstraat 21

Rode beuk

Kerkstraat 8

Kastanje

Kerkstraat 15

Knotlinde

Kerkstraat 17

Beuk

Kerkstraat 20

Rode beuk

Kerkstraat 36

Eik, Beuk

Kroonplein 1

Linde

Nieuwstraat 26

Rode beuk

Prinses Margrietstraat 4

Eik (2)

Prins Willem-Alexanderstraat 1

Rode beuk (4)

Schoolstraat 50

Kastanje (2)

Schoolstraat 55

Linde (2), Plataan (2)

Vilstersestraat 14A

Acacia (2)

Waterinkweg 18

Beuk

Waterinkweg 16

Esdoorn

Waterinkweg 7

Beuk

Weerdhuisweg 8

Rode beuk (2)

Weerdhuisweg 9

Eiken

Weerdhuisweg 24

Kastanje, Iep

Singel:

Migaweg 1, 1a, 1b

Eikensingel

Deventerweg (N348)

Diverse singels

Erven:

Blikman Kikkertweg 1

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 3

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 4

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 7

Erfbeplanting

Blikman Kikkertweg 8

Erfbeplanting

Heideparkweg 2

Erfbeplanting

Posthoornweg 5, 6

Erfbeplanting

Verbindingsweg 3

Erfbeplanting

Vilstersedijk 1

Erfbeplanting

Nieuwleusen

Solitair:

Burg. Backxlaan 267	Linde, Eiken (2)
Burg. Backxlaan 319	Amerikaanse Eik
Burg. Bosch Bruisstraat 36	Hazelaar
Burg. van den Grondenstraat 32C	Eik (3)
Den Hulst 19	Eik
Den Hulst 36	Eik
Den Hulst 50	Eik
Den Hulst 54	Eik
Den Hulst 55	Kastanje
Den Hulst 92	Kastanje
Den Hulst 98	Rode beuk
Den Hulst 105	Beuk
Den Hulst 162	Kastanje
Den Hulst 162/164	Kastanje
Dommelerdijk 135	Beuk
Evenboersweg 20	Rode beuk
Eikenlaan 12	Eik (2) Beuk
Hulstkampenweg 4	Rode beuk (2)
Kamille 2	Eik
Kamille 4	Eik
Meeleweg 9	Eik (2) Es en Els (2)
Meeleweg 28	Eik
Meeleweg 30	Eik
Meidoornstraat 10	Moerascypres
Rollecate 12	Beuk
Rollecate 43	Rode beuk
Westeinde 4	Veerbladige zomerlinde
Westeinde 7	Rode beuk
Zandspeur 11	Plataan

Singel:

Bosmansweg 7	Eikensingel
Bosmansweg 96	Eikensingel
Den Hulst 72	Eikensingel
Den Hulst 83-89 (provincie)	Eikensingel
Den Hulst 101	Eikensingel
Dommelerdijk 110	Eikensingel
Dommelerdijk naast 110	Eikensingel
Hulstkampenweg 3	Eikensingel (3)
Hulstkampenweg 7	Eikensingel
Meeleweg 1	Eikensingel
Oosteinde 39	Eikensingel
Oosteinde 41	Eikensingel
Oosteinde 44	Eikensingel

Oosteinde 54
Oosterveen 25
Oosterveen 31
Westeinde 7
Westeinde 32
Westeinde 34
Westeinde 38
Westeinde 40
Westeinde 42A
Westeinde 50
Westerveen 33
Westerveen 37
Westerveen 39
Westerveen 41A
Westerveen 43A
Den Hulst (N377)
Westeinde (N758)

Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel/Beukensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel
Eikensingel

Erven:

Den Hulst 120
Den Hulst 122
Dommelerdijk (Palthebos)
Hulstkampenweg 2
Hulstkampenweg 2A
Hulstkampenweg 9
Hulstkampenweg 11
Oosterveen 27
Raiffeisenstraat 1

Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting
Erfbeplanting

Oudleusen

Solitair:

Dennenkamp 6

Eik (2x)

Singel:

Dommelerdijk 4
Schepersstraat 7-13

Eikensingel
Eikensingel

Erven:

Dennenkamp 5
J. Schaapmanstraat 1, N.H. Kerk
Schoolstraat 36

Meerdere soorten
Meerdere soorten
Meerdere soorten