
Oosterdalfsen Noord

Stedenbouwkundig plan

Juni 2024

INHOUDSOPGAVE

01	Context	03
02	Raamwerk Ambities Ruimtelijk raamwerk Woonsferen	12
03	Stedenbouwkundig plan Plankaart Sfeerkaart Profielen	21
04	Facetkaarten	35

DI

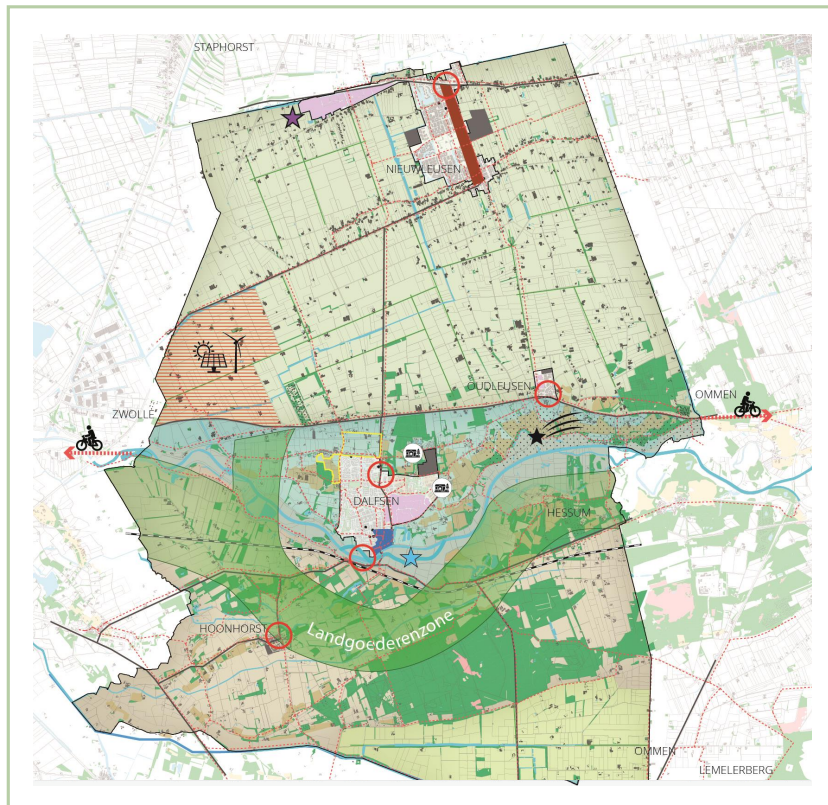
context

Achterliggend beleid

Omgevingsvisie Dalfsen (2022), Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen fase 1 (2014)

Het kader voor het op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan Oosterdalfsen Fase 2 (Oosterdalfsen Noord) wordt gevormd door de Omgevingsvisie 1.0, die in februari 2022 door de raad is vastgesteld en daarmee het vervolg is op de Structuurvisie Kernen Dalfsen 2010-2025 uit 2011, dat tot die tijd als het bindende en richtinggevend document voor ontwikkelingen gold. De Omgevingsvisie 1.0 biedt een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Eén van de vertrekpunten van de visie is dat het in Dalfsen goed wonen, leven en recreëren is. De doelstelling voor de toekomst is om dit zo te houden. In het stedenbouwkundig plan voor Oosterdalfsen wordt dit tot uitdrukking gebracht.

In 2014 is er door bureau Witpaard een stedenbouwkundig plan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Oosterdalfsen Fase 1. Dit plan is gebruikt als referentiekader voor keuzes in Oosterdalfsen Fase 2. Planvorming anno 2022 heeft te maken met andere maatschappelijke wensen en trends dan in 2014. Deze nieuwe trends, accentverschuivingen en geleerde lessen uit fase 1, verwoord in de Nota van Uitgangspunten van maart 2021, hebben een plek gekregen in fase 2. Gezamenlijk vormen beide fases de nieuwe oostgrens van Dalfsen; een duurzame, groene ruimte om in te wonen en te recreëren, met respect voor de cultuurhistorie van de plek en de bestaande landschappelijke kwaliteiten.



Proces

De planontwikkeling is gestart met een actualisatie van de nota van uitgangspunten, waar gelijktijdig voor het gebied verschillende ruimtelijke studies zijn uitgewerkt in modellen. Deze dienden als onderzoek naar de gewenste identiteit voor de plek en hoe de verschillende uitgangspunten samen komen in dit gebied.

Door de coronacrisis is het helaas niet mogelijk geweest om een volledig fysiek participatietraject te organiseren. Digitaal zijn er verschillende sessies georganiseerd, waar omwonenden alsnog de ruimte kregen om mee te denken over Oosterdalfsen Noord. Er zijn meerdere sessies geweest met verschillende doelen: informatie en kennis ophalen, informatie delen, meetekenen aan de verdeling en organisatie van het gewenste woonprogramma. Ondanks de digitale bijeenkomsten is er getracht zoveel mogelijk interactie mogelijk te maken. Bewoners hebben zelf de mogelijkheid gekregen om het programma te verdelen over de wijk door middel van een soort 'puzzel'. Thuis hebben zij dit materiaal uitgeprint en zijn ze samen aan de slag gegaan. Rechts is de uitkomst te zien van een van de mogelijke scenario's. Na versoepelingen omtrent de coronacrisis, hebben de omwonenden alsnog fysiek de mogelijkheid gekregen om hun ideeën toe te lichten.

Met deze input en andere aandachtspunten die in deze bijeenkomsten naar voren kwamen, is er verder gewerkt richting een voorlopig ontwerp en nu een definitief ontwerp.



MODEL 1: DORPS WONEN

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



MODEL 2: WONEN IN HET DALFSEER LANDSCHAP

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



MODEL 3: STELSEL VAN LANDGOEDEREN

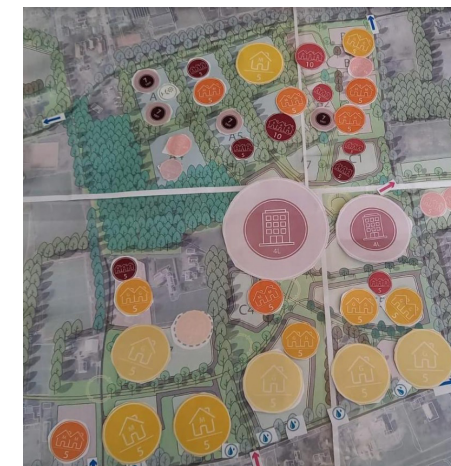
- Inspiratie vanuit het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap, het huidige recreatielandschap en de huidige groenstructuur van lanen en kamers.
- Flexibele woonclusters van verschillende typologieën binnen een samenhangend raamwerk.



Juni 2020 - drie ruimtelijke modellen



Maart 2021 - actualisatie uitgangspuntennotitie



Augustus 2021 - resultaat bewonersparticipatie

Landschap

Dalfsen kenmerkt zich als een landelijke gemeente met een rijke diversiteit aan cultuurhistorische landschappen. Elk landschap heeft zijn eigen karakter en versterkt de verscheidenheid van het landelijk gebied. Dalfsen heeft zich in de afgelopen vijftig jaar uitgebreid in het gebied tussen de natuurlijke rivierduinen langs de Vecht en de bovenliggende esgronden. Het plangebied ligt in het essenlandschap en veel kenmerken zijn hier nog van terug te vinden. Er is een variatie aan landschapselementen zoals bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting en beplantingen langs de randen van de es.

Deze variatie geeft het landschap een aangenaam en aantrekkelijk beeld. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het landschap, waardoor er afwisselende routes met mooie zichten ontstaan. In het plangebied zijn zelfs nog enkele oude zandpaden aanwezig. Het landschap heeft een hoge kwaliteit en aantrekkingskracht, waar de nieuwe wijk op aansluit.



De Gerner Es met nog duidelijke karakteristieken zichtbaar.



Kwaliteiten plangebied



De Gerner Es



Zicht vanaf Gerner Es



Plangebied Oosterdalfsen Noord



Oosterdalfsersteeg



Haersolteweg



Koekoeksteeg - zandweg



Zicht over watergang vanaf Oosterdalfsersteeg



Zicht vanaf Haersolteweg



Zicht vanuit wandelbosje

Historisch landschap

Het plangebied is gelegen tegen de noordrand van de Gerner Es. Langs de randen van de es lagen enkele (clusters van) boerderijen; een structuur die al uit 700 stamt. De paden over de es verbonden de hogere met de lagergelegen gronden waar de boeren hun vee lieten grazen. De oriëntatie van de boerderij in het zuidoosten van het plangebied herinnert nog aan een dergelijk pad dat hier vroeger gelopen heeft.

Tijdens de ruilverkavelingen na de Tweede Wereldoorlog is er veel veranderd aan de structuur in het gebied. De organische landschappelijke structuur werd ingeruild voor een efficiëntere structuur met orthogonale lijnen. De es werd hierdoor minder zichtbaar. Ook werd het, schuin over het plangebied lopende, zandpad vervangen door een nieuwe weg verder naar het noorden. Dit is nu de Haersolteweg. De huidige watergang in het bosje aan de Koekoeksteeg herinnert nog aan de historische

structuur. De overige wegen rondom het gebied volgen veelal de oude structuur maar zijn in profiel aangepast op hedendaagse verkeersnormen. Het noordelijk deel van de Koekoeksteeg is desondanks nog bewaard gebleven als zandpad. De kenmerken van het historische landschap zijn met de tijd vervaagd, maar nog steeds zichtbaar op sommige plekken in het gebied en bieden kansen om weer belicht te worden.



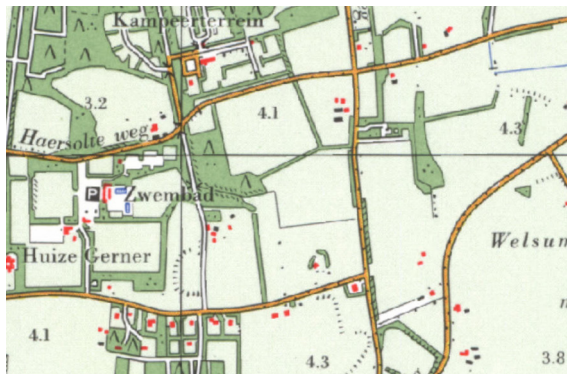
1850



1915



1933



1965 - 1980



2005

Hedendaags landschap

Rond het plangebied komen verschillende landschappen en functies samen. Het gebied tussen de voormalige essen en het noordelijk heideontginningsgebied heeft nu veelal een agrarische functie en wordt doorsneden door de N340. Aan de noordzijde van het plangebied liggen verschillende (voormalige) productiebosjes waar nu verschillende recreatieve functies te vinden zijn. Aan de oostkant grenst het plangebied aan het open, agrarische landschap en ten westen liggen verschillende sportvelden. Aan de zuidzijde tenslotte, liggen de woonwijken Gernermarke, 'het Slingerlaantje' en de eerste fase van Oosterdalfsen. Dit hedendaagse landschap is daarmee in zekere zin een voortzetting van het oude eslandschap; gevarieerd en divers. De combinatie van deze omliggende functies en landschappen maakt dat Oosterdalfsen Noord geen standaard uitbreidingswijk is, maar eerder een inbreidingswijk in een bestaand recreatief woonlandschap.



Versterken van bestaand recreatief woonlandschap

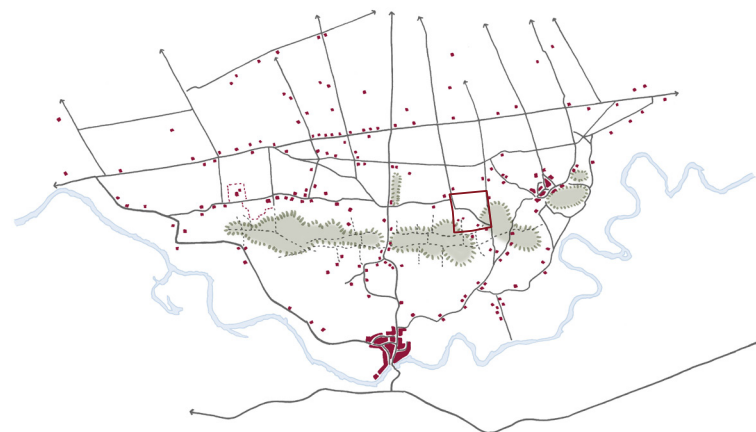
Verbinden dorp met het omliggende landschap

Naar een nieuw landschap

Het hedendaagse- en historische landschap staan in relatie tot elkaar. Het gebruik en de mogelijkheid het landschap daarop aan te passen, toen en nu, geeft het landschap betekenis. Rondom het plangebied zijn hiervan verschillende voorbeelden terug te vinden. Het oude veengebied ten noorden van het plangebied is in zijn oorspronkelijke vorm verdwenen maar kenmerkt zich door losstaande boerderijen langs orthogonale assen als gevolg van naoorlogse ontginning. Deze structuur staat haaks op die van het essenlandschap, waar langs slingerende paden en wegen boerderijen stonden en akkers lagen. Ook deze structuur is weer gebruikt voor nieuwe woonwijken en voorzieningen die zich meer of minder voegden in wat er lag. Het resultaat van dit soort processen is een gelaagd landschap gevormd door verschillende elementen uit verschillende tijden.

Het is belangrijk deze differentiatie in structuur te begrijpen, zodat de waardevolle elementen een plek krijgen in de verdere ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling van Dalfsen staat immers niet stil en het landschap wordt hiervoor weer aangepast.

In deze tijd wordt de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van een gebied meer gewaardeerd dan ooit en dat biedt kansen om de hoge kwaliteit van Oosterdalfsen in te zetten voor een duurzame verbinding tussen dorp en landschap en deze zichtbaar en toegankelijk te maken.



Historisch systeem van de es



Nieuwe betekenis Oosterdalfsen Noord als verbinding historisch landschap en dorpsrand

02

Raamwerk

Ambities en waarden

Aan de hand van de gebiedsanalyse, de uitgangspunten van de gemeente en de wensen vanuit het participatietraject met belanghebbenden en omwonenden zijn drie (hoofd) ambities gedefinieerd voor Oosterdalfsen Noord, dit zijn:

- wonen met de natuur;
- actief landschap;
- verbonden generaties.

Deze ambities worden gekoppeld aan de ruimtelijke structuur, de verschillende netwerken en landschappelijke waarden in en rondom het plangebied en resulteren in de volgende vier waarden:

- cultuurhistorisch landschap;
- het groene casco;
- verbinden en ontmoeten;
- inclusief, levendig en actief.

Deze ambities en waarden komen samen in een nieuw ruimtelijk raamwerk met drie woonsferen waarmee de doelstelling van de Omgevingsvisie dat het 'goed wonen, leven en recreëren is in Dalfsen' wordt voortgezet in Oosterdalfsen Noord.



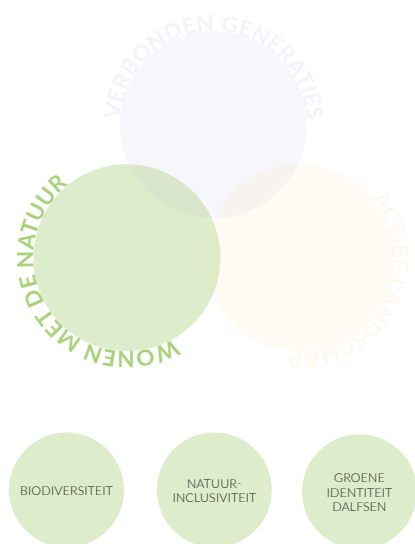
Ambities

Wonen met de natuur

Wonen met de natuur geeft aan dat bewoners hier niet in de natuur, maar mét de natuur gaan wonen. Er wordt ingezet op het versterken van de groene identiteit van Dalfsen door biodiversiteit en natuurinclusiviteit prioriteit te geven. De focus ligt hier op het versterken van bestaande en inheemse kwaliteiten voor flora en fauna.

Verdere uitwerking van deze ambitie resulteert onder andere in de volgende ontwerpuitgangspunten:

- maximaal behoud van het bestaande groen;
- inheemse vegetatie;
- duurzame materialen;
- waterretentie en -infiltratie;
- ecologisch en collectief beheer;
- integrale natuurinclusieve oplossingen;
- energieneutrale en klimaatadaptieve woningen.



Groene parkeeroplossingen



Speelelementen in een wadi



Wadi geïntegreerd in de woonstraat



Integreren van natuurlijke speelplekken



Wadi combineren met beplanting



Diverse en inheemse beplanting

Actief landschap

Actief landschap duidt de inbreiding van Oosterdalfen Noord in het recreatieve landschap. Belangrijk is een gezonde wijk waar bewegen en ontmoeten gestimuleerd wordt. Hiervoor wordt een fijn vertakt netwerk aangelegd met prioriteit voor langzaam verkeer. Het recreatieve programma rondom en in de wijk is voor de diverse doelgroepen optimaal bereikbaar.

Verdere uitwerking van deze ambitie resulteert onder andere in de volgende ontwerpuitgangspunten:

- veilig en aantrekkelijk langzaam verkeer netwerk;
- toepassen STOMP-principe, de auto te gast ;
- fijnmazig langzaamverkeer netwerk;
- actieve en recreatieve plekken;
- buurt netwerk - meanderende buurt-ommetjes met ontmoetingsplekken;
- groen netwerk - ecologische routes door het gebied.



Spelen en ontdekken in de natuur



Toegankelijkheid en inclusiviteit



Natuurlijke speelaanleidingen creëren speelroutes



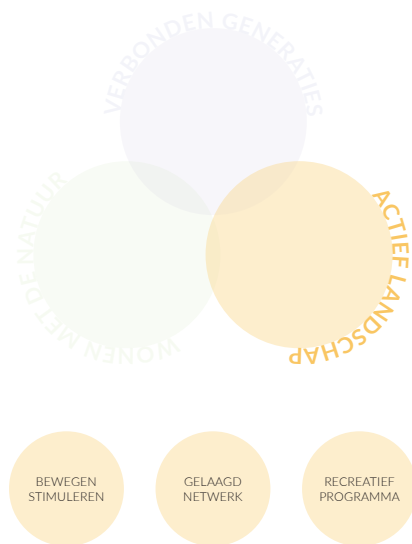
Stimuleren van wandelen en fietsen



Sportmogelijkheden in de natuur



Speelplekken geïntegreerd in het landschap



Verbonden generaties

Verbonden generaties focust op het sociale welzijn van de bewoners. Het plan voorziet daarom in een flexibel en divers woonprogramma. Zo wordt Oosterdalfsen Noord een buurt voor iedereen. Daarnaast is ook de interactie tussen deze doelgroepen belangrijk en wordt ontmoeting gestimuleerd binnen de hele wijk.

Verdere uitwerking van deze ambitie resulteert onder andere in de volgende ontwerpuitgangspunten:

- passende woningen voor de behoeften van Dalfsen;
- divers en dorps wonen;
- mix van doelgroepen en woningtypes.
- organiseren van ontmoeting op wijk-, buurt- en straatniveau;
- stimuleren gezamenlijke verantwoordelijkheid (voor bijvoorbeeld de openbare ruimte).



Samen de openbare ruimte onderhouden



Eigen initiatieven in de openbare ruimte



Woonhof waar doelgroepen samenkomen



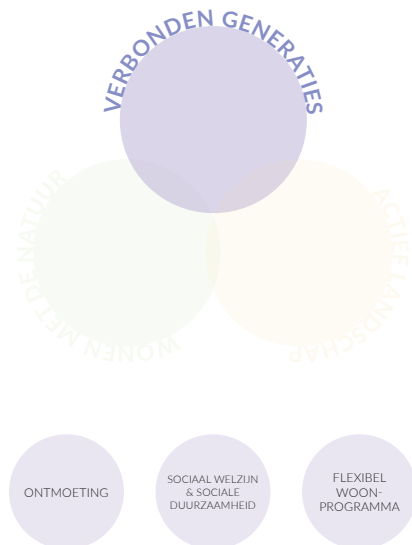
Wonen aan hofjes en gedeelde erven



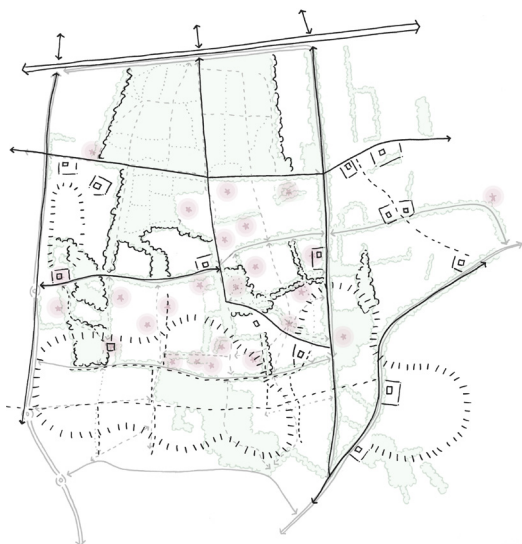
Laagdrempelige ontmoetingsplekken



Divers woonprogramma, bijv. tiny houses



Waarden in het ruimtelijk raamwerk



Beleefbare cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken

De rijke cultuurhistorie en de daaruit ontstane landschappelijke karakteristieken vormen de basis voor de ruimtelijke structuur. Bestaande elementen worden behouden en sommige verloren structuren worden op een eigentijdse manier geherintroduceerd. De cultuur en het landschap worden weer zichtbaar en toegankelijk gemaakt.



Het groene casco: Gezond en natuurlijk Oosterdalfsen Noord, wonen met de natuur.

Oosterdalfsen Noord wordt omringd door een sterke landschappelijke hoofdstructuur, welke als drager dient voor de verdere ontwikkeling. Het gebied is rijk aan bestaande bomenlanen, houtwallen en bosscrages. Het groene casco in de wijk creëert de identiteit als landschappelijk raamwerk. Het is de drager voor de woonbuurten en verbindt Oosterdalfsen Noord met het landschap.



Verbinden en ontmoeten in Oosterdalfsen Noord

Het fijnmazige netwerk van voet- en fietspaden biedt aantrekkelijke ontsluitings- en recreatiemogelijkheden. Het netwerk wordt ingebreed in de bestaande structuur, op meerdere plekken wordt aangesloten op het omliggende landschap, de aangrenzende buurt en de aangrenzende recreatieparken.



Inclusief, levendig en actief Oosterdalfsen Noord

In de verschillende landschappelijke structuren liggen te onderscheiden 'plekken'. Deze ruimtes lenen zich voor een variëteit aan activiteiten en ontmoetingsplekken. Er ontstaan plekken van verschillende ordes met onder andere speelplekjes, natuurlijk spelen bij bijvoorbeeld de wadi, een uitgemaaid trapveld en recreatieve voorzieningen zoals een pluktuin. Langs de wandelpaden is ruimte voor zitplekken en kleinere, natuurlijke speelelementen langs de speelroutes.

Woonsferen

Boswonen

De boskamers ontstaan binnen de bestaande structuur van de bomenlaan langs de Haersolteweg, het bosje in het noordwesten en de bestaande houtwal- en bomensingel halverwege het plangebied. Deze bestaande groenstructuren vormen de begrenzing voor deze woonsfeer. Hierbinnen worden nieuwe 'boskamers' gecreëerd met elk een eigen uitstraling. De woningen zijn aan de voorzijde georiënteerd aan een rustig erf. De boskamers zijn per twee aangesloten op de Haersolteweg.

Tussen de boskamers worden nieuwe singels/houtwallen aangelegd met inheemse beplanting die samen met de achtertuinen voorzien in brede groene (ecologische) corridors. De tuinen gaan dus min of meer 'op' in het boslandschap, maar de erfgrans wordt door middel van een verhoogde, landschappelijke erfafscheiding vormgegeven. Tussen de boskamers slingeren halfverharde bospaden, die de kamers met elkaar verbinden. Ook verschillende speelplekken en speelroutes vinden hier een plek. Dit geeft een beschermd karakter en stimuleert avontuur, bewegen en ontdekken.



Woonsferen

Erfwonen

Het erfwonen integreert de bestaande boerenerven, hier ontstaat ruimte voor traditionele, maar ook bijzondere woonvormen. Zo landen hier onder andere tiny houses, een hofje, levensloopbestendige woningen, geclusterde starterswoningen en patiowoningen. Typisch voor de erven is de situering van woningen en clusters van woningen als min of meer losse bebouwingselementen met daartussen doorzichten en doorkijkjes. De opbouw heeft een organische structuur en er ontstaan plekjes voor een kleine boomgaard of moestuin op en rond het erf.

De woningen zijn veelal alzijdig georiënteerd en grenzen aan het erf. Dit is het domein van voetgangers en fietsers, maar wordt de auto ook niet vergeten. De opzet en inrichting van openbare ruimte stimuleert buurtinitiatieven, door ruimte te geven aan bijvoorbeeld een 'buurtpicknick' of om in te richten als extra speelplek voor kinderen. Er wordt vooral gebruik gemaakt van lage en groene erfafscheidingen, waardoor privé en openbaar gebruik op een ontspannen manier samenkomen. In de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen.



Woonsferen

Weidewonen

Het zuidoostelijke gebied heeft een open en weids karakter. Hier liggen verschillende woonclusters ingebed in een weidelandschap. Er ontstaan lange zichtlijnen gericht op accentpunten in de bebouwing en het landschap. De bebouwing en de ontsluiting is georiënteerd op de open ruimte, waardoor de clusters volledig naar buiten zijn georiënteerd. Er is ruimte voor een mix aan woningtypes met twee appartementsgebouwen als accent in het landschap.

Het beeld van de openbare ruimte wordt bepaald door gazons met zo veel mogelijk wilde en/of veldbloemen. Solitaire bomen of boomgroepen vormen oriëntatiepunten in de wei. In dit landschap liggen verschillende goed toegankelijke ontmoetingsplekken als picknick-, sport- of speelplaatsen.



03

Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

Het gelaagde landschap aan de noordoostkant van Dalfsen is van hoge kwaliteit en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied worden meer gewaardeerd dan ooit. De waardevolle elementen in het landschap vormen de basis voor de verdere planontwikkeling voor Oosterdalfsen Noord. Niet alleen door het omliggende landschap te benutten en toegankelijk te maken, maar ook door een aansluitend groen casco als onderdeel van de directe woonomgeving. Dit groene casco sluit aan op de natuurwaarden van het landschap. In het voorgaande hoofdstuk zijn de verschillende woonsferen omschreven, hieronder wordt een verdere beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van Oosterdalfsen Noord gegeven.

De Haersolteweg wordt aan beide zijden van de weg begeleid door mooie, volgroeide eiken. Samen met het bosje aan de noordwestzijde en de bestaande bomensingel langs de weilanden vormen deze landschapselementen de basis voor de boskamers in het noordelijk deel van Oosterdalfsen Noord. De kamers worden gevormd door een structuur van laag- en hoog groeiend bosplantsoen, met inheemse bomen als een berk, eik, els of naaldboom een plek krijgen. Deze groenstructuur biedt plek voor wandel- en fietspaden die de verschillende kamers met elkaar verbinden. In de oost-west richting volgen

wadi's met hierin een diverse begroeiing het pad. Dit pad steekt aan de oostzijde door de bomensingel het nieuwe erf op. Het bestaande boerderijgebouw van de manege wordt behouden en ingepast. Het erf biedt ruimte aan diverse woningtypes, veelal opgezet in hofjes.

Ten zuiden hiervan ligt een woonlandschap bestaande uit woningclusters in een open landschap. De twee appartementsgebouwen fungeren als accent en sluiten in architectuurstijl aan bij de agrarische stijl van het gebied. Achter de bomensingel in het zuidwesten ontstaat een tweede erf, waar groepen met individuele bebouwing een plek krijgen. De bestaande bebouwing langs de Gerner Es wordt als het ware gespiegeld naar de noordzijde. Wat meer noordwaarts is ook ruimte voor patiowoningen of starterswoningen. Op de kavel aan de westzijde van de Koekoeksteeg is er ruimte voor een groot trapveld gecombineerd met bijvoorbeeld een buurttuin.

Klimaatadaptatie speelt een belangrijke rol in Dalfsen. In Oosterdalfsen wordt er mét het landschap gewoond en zijn wadi's als integraal onderdeel van het landschap ontworpen. De wadi's worden ingepast in de verschillende woonsferen. Zo ontstaan er verschillende wadi-landschappen met ruimte voor biodiversiteit, speel- en leerplekken, wandelroutes en ontmoetingsplekken.

Een van de uitgangspunten is om de waarde van het cultuurhistorisch landschap zoveel mogelijk te versterken. In het plan is de historische structuur van het oude zandpad langs de es terug gebracht als een groenblauwe ader door het gebied. Een wadi-landschap meandert door het midden van het gebied in zuidoostelijke richting, waarin en waarlangs enkele accenten ontstaan met een fruit- of wilgenboom.

Langzaam verkeer krijgt de prioriteit in Oosterdalfsen Noord. Een fijnmazige structuur van wandelpaden loopt door de wijk en nodigt bewoners en omwonenden uit om te bewegen. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar door de snelfietsroute die door het gebied loopt van oost naar west. Deze route takt richting het noorden en zuiden aan op de omliggende functies en woonwijken. Ook wordt er een wandelverbinding voorgesteld direct met de sportaccommodaties aan de westzijde.

Langs deze routes liggen 'actieve' plekken met ruimte voor spelen, sporten en wordt ontmoeting gestimuleerd. Er is ruimte voor een grote natuurspeelplaats centraal in de wijk, waarbij er ook picknickplekken en bijvoorbeeld een jeu des boules baan te vinden zijn. Zo stimuleert Oosterdalfsen Noord de verbondenheid van verschillende generaties binnen de wijk.

Deze diversiteit komt ook terug in het woningprogramma, waar er gezocht is naar een passende Dalfser mix. Deze diversiteit is zichtbaar op wijkniveau, maar ook op buurniveau. Uitgangspunt voor de verkaveling is het optimaal benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap en het groene casco. Woningen zijn met de voorzijde naar het landschap gericht, of creëren een alzijdige oriëntatie door clustervorming. Langs de kleinschalige en organisch gevormde woonstraten staan vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen die op een ingetogen wijze aansluiten op de landschappelijke randen. Aan de open plekjes op de erven staan levensloopbestendige woningen, rijwoningen, tiny houses en starterswoningen die zich alzijdig oriënteren en de relatie met elkaar en het landschap opzoeken.

Plankaart





Profielen openbare ruimte Boswonen



- Hofje met bloeiende heesters



- Bosplantsoen met o.a. grove den, berk, eik

*Deze tekening wordt nog aangepast naar de vernieuwde verkaveling

Boswonen

C



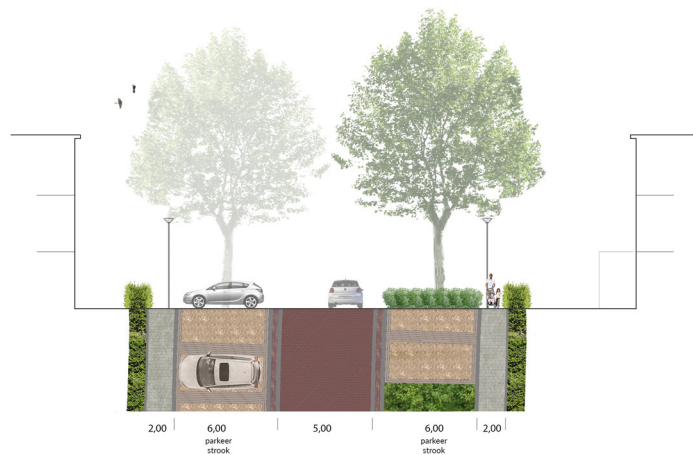
half verdiept
parkeerparage

3,50

fietspad

2,00

D



2,00

6,00
parkeer
strook

5,00

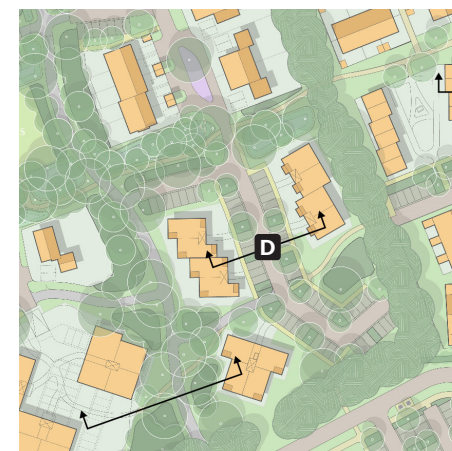
6,00
parkeer
strook

2,00

*Deze tekening wordt nog aangepast naar de vernieuwde verkaveling

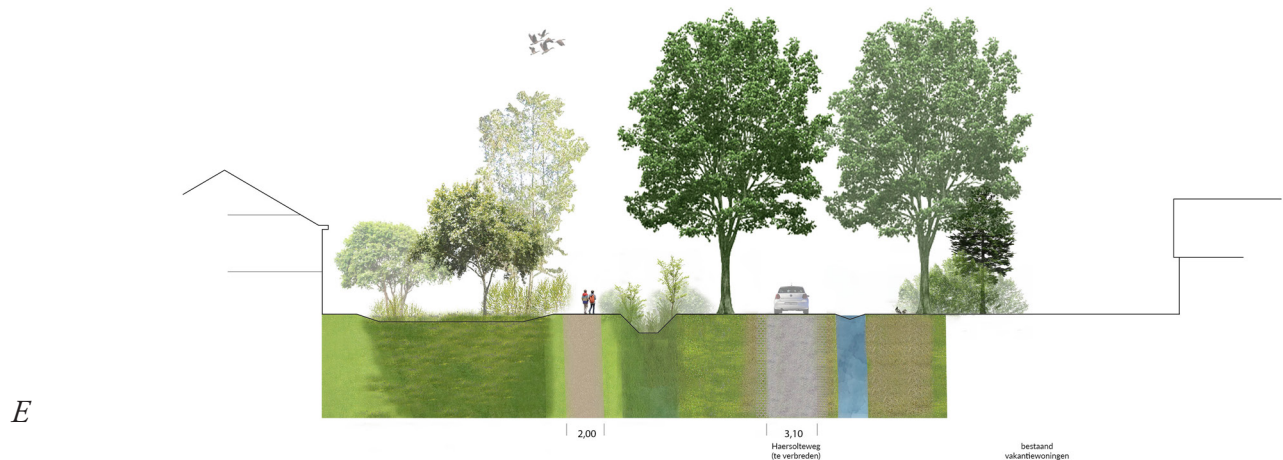


- Bosplantsoen met o.a. grove den, berk, eik
- Ruimte voor solitaire bomen
- Halfverharde wandelpaden

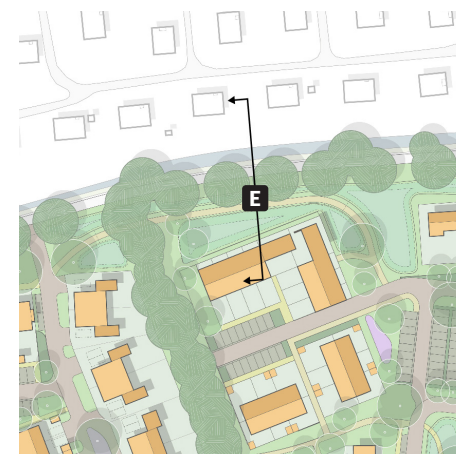


- Parkeercoffer met blokhagen en bomen
- Open verharding met schelpenvulling

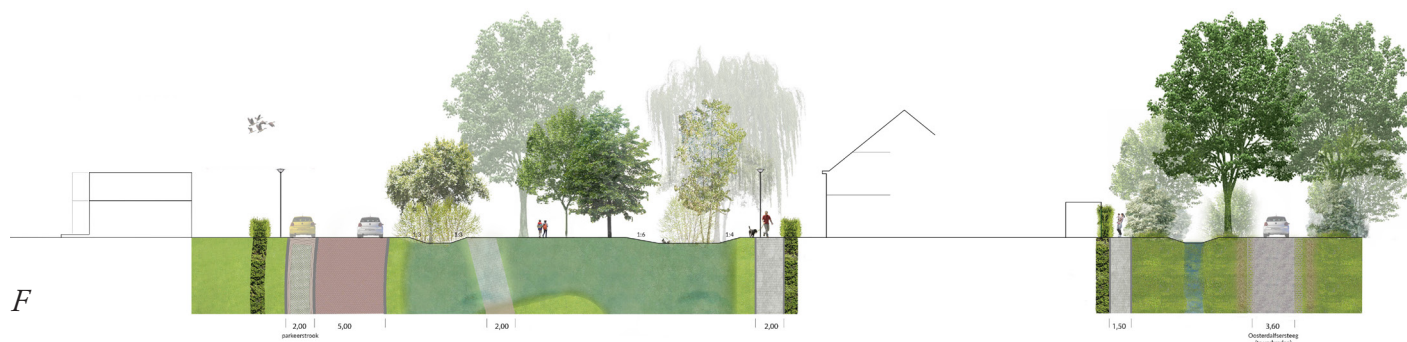
Erfwonen



E



- Wadi met ruig gras en solitaire bomen - erfboomen (meerstammig, fruitbomen, kastanje)



F



- Wadi met ruig gras en solitaire bomen - erfboomen (meerstammig, fruitbomen, kastanje)

Erfwonen

G



H



- Informele bomenlaan met greppel



- Wadi met natuurlijke speelelementen
- Erfafscheiding met groene hagen

Erfwonen

I



J



- Wadi met bloemrijk gras en solitaire bomen (eik, wilg, kers, notenboom)



- Mandelige erfjes met zuilvormige bomen
- Bezoekersparkeren (informeel) ingepast op erf
- Groene erfafscheiding

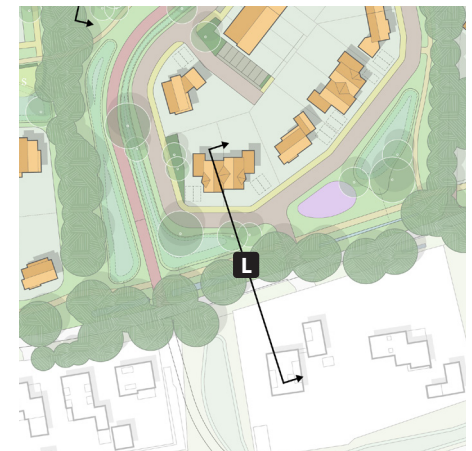
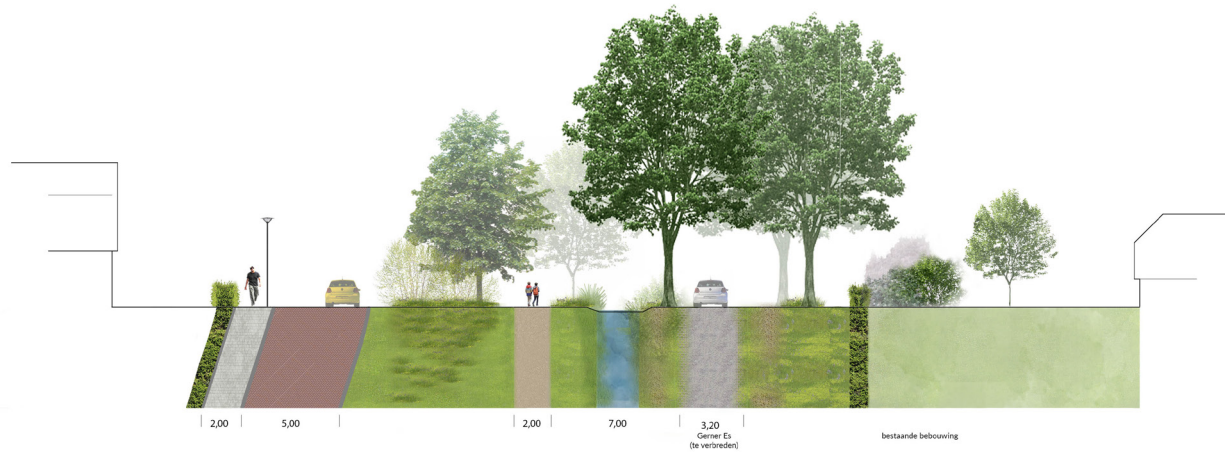
Langs de Gerner Es

K



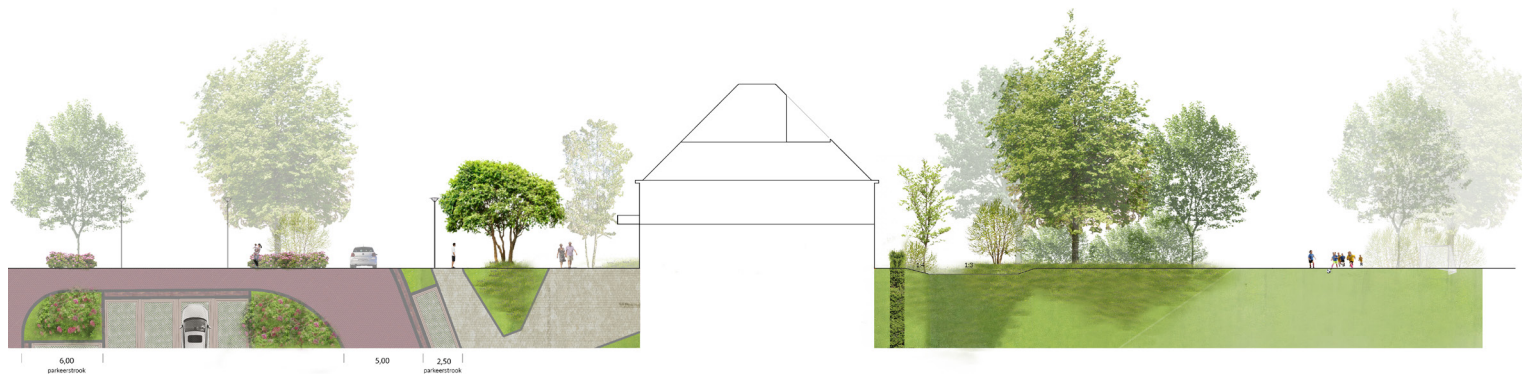
- Bestaand profiel Gerner Es met eikenlaan en greppel
- Wandelpad halfverhard in het groen - lage struiken en bloemrijk gras
- Groene erfafscheiding

L



- Bestaand profiel Gerner Es met eikenlaan en greppel
- Wandelpad halfverhard in het groen - lage struiken en bloemrijk gras
- Klinkerverharding wegprofiel - ruimte voor informeel bezoekersparkeren
- Groene erfafscheiding

Wonen in de wei



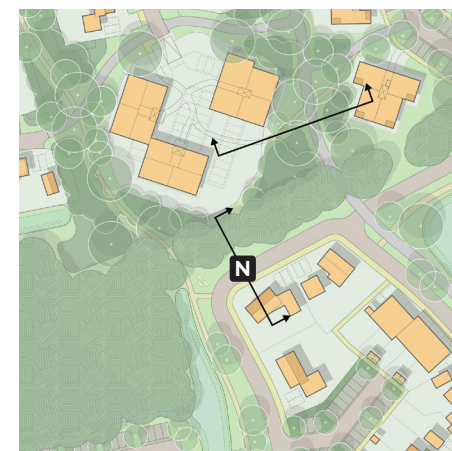
M



- Parkeerplaats met vaste plantvakken, solitaire en meerstammige bomen
- Weide met gras
- Speelplek met voetbalveldje



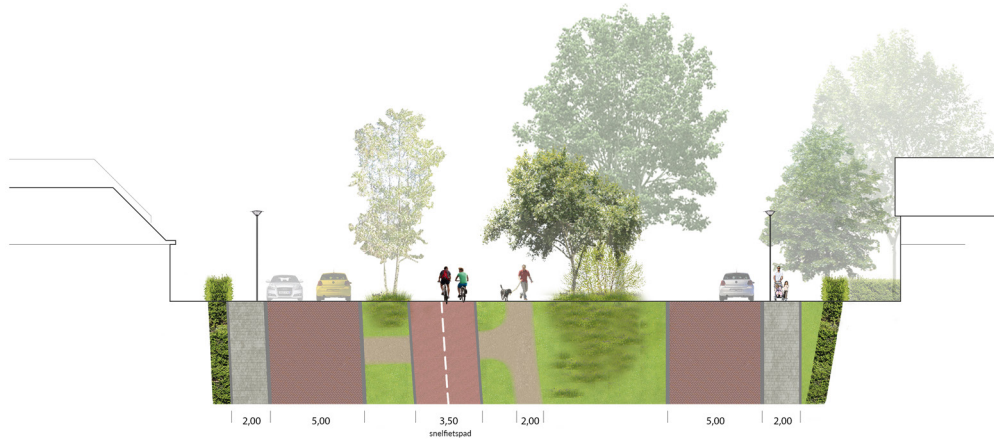
N



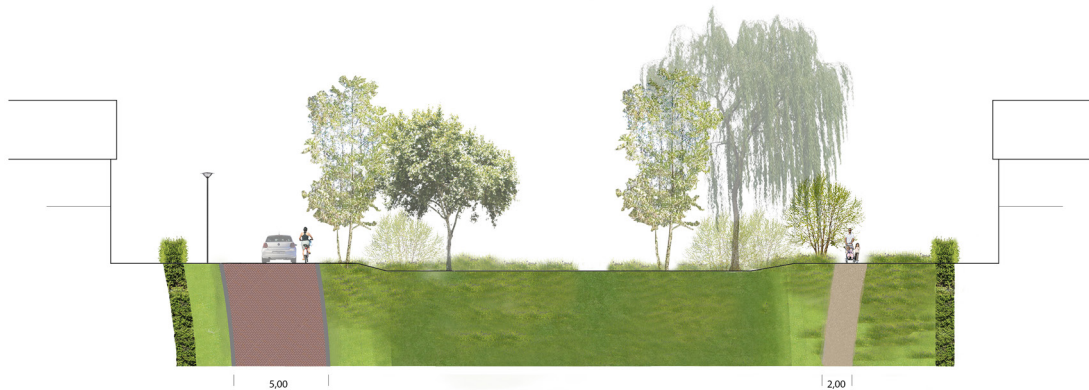
- Bestaande bomensingel behouden
- Wegprofiel met klinkerverharding - ruimte voor informeel bezoekersparkeren

Wonen in de wei

O



P



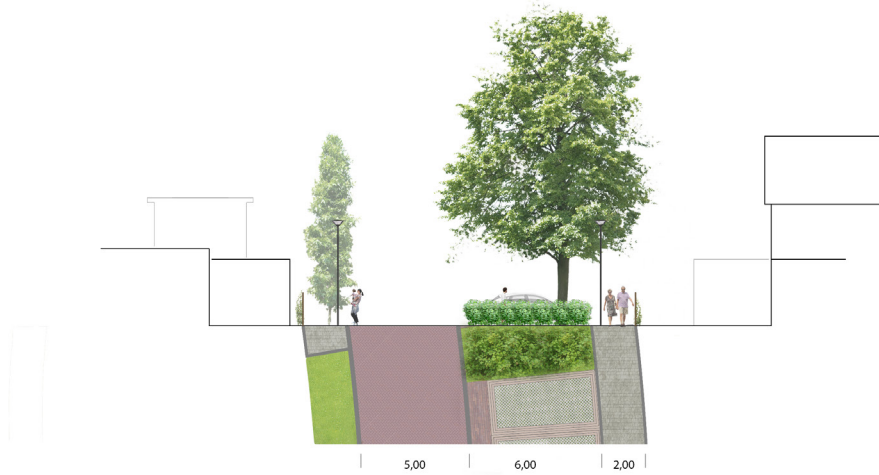
- Snel fietspad door het groen
- Bloemrijk gras, solitaire bomen (wilg, eik, kastanje, els)
- Wegprofiel met klinkerverharding - ruimte voor informeel bezoekersparkeren



- Water met bloemrijk gras en solitaire bomen (wilg, eik, kastanje, els) - ruimte voor struiken (meidoorn, vuilboom)
- Natuurlijke speelelementen
- Bloemrijk gras, solitaire bomen (wilg, eik, kastanje, els)
- Wegprofiel met klinkerverharding - ruimte voor informeel bezoekersparkeren

Wonen in de wei

Q



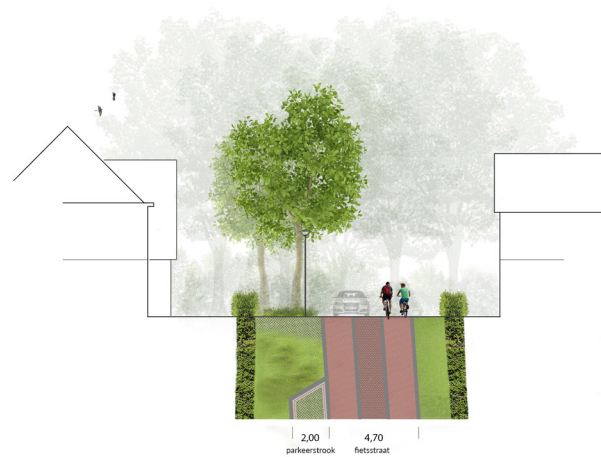
- Parkeerkoffer met open verharding
- Blokhagen of heestervakken met bomen
- Groene berm met zuilvormige bomen

R



- Bestaande profiel Oosterdalfsesteeg met watergang en eikenlaan
- Wadi met bloemrijk gras en natuurlijke, informele zit- en speelelementen, struwelen en solitaire bomen

Erfwonen



S

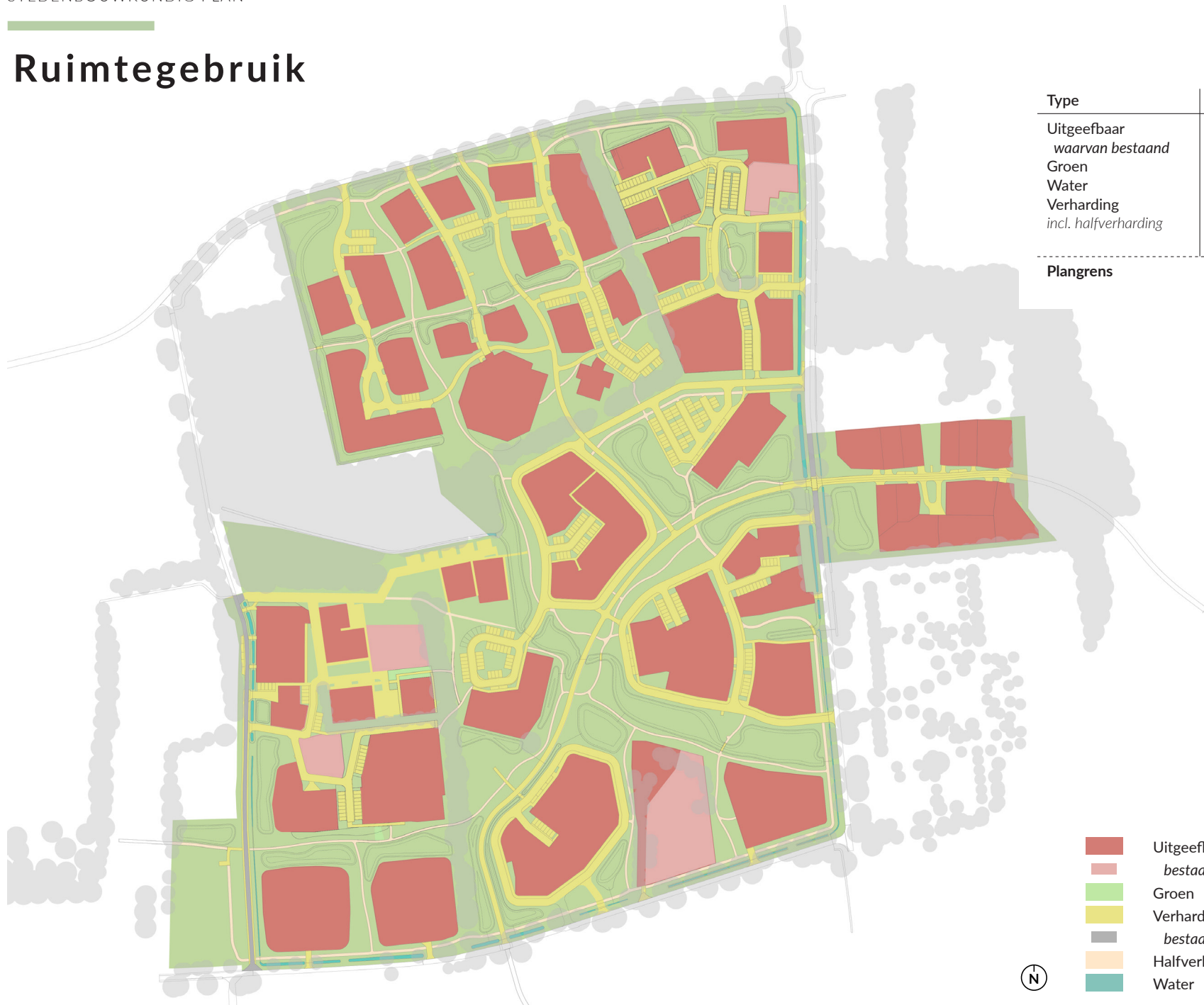


- Fietsstraat (snelfietsroute) met groene berm
- Langsparkeren met open verharding
- Groene erfafscheiding

04

facetkaarten

Ruimtegebruik



Type	Oppervlakte (m ²)	%
Uitgeefbaar	83.162	38,2
<i>waarvan bestaand</i>	6.039	
Groen	93.635	43,0
Water	1.292	0,6
Verhard	39.623	18,2
<i>incl. halfverharding</i>	5.448	
Plangrens	217.711	

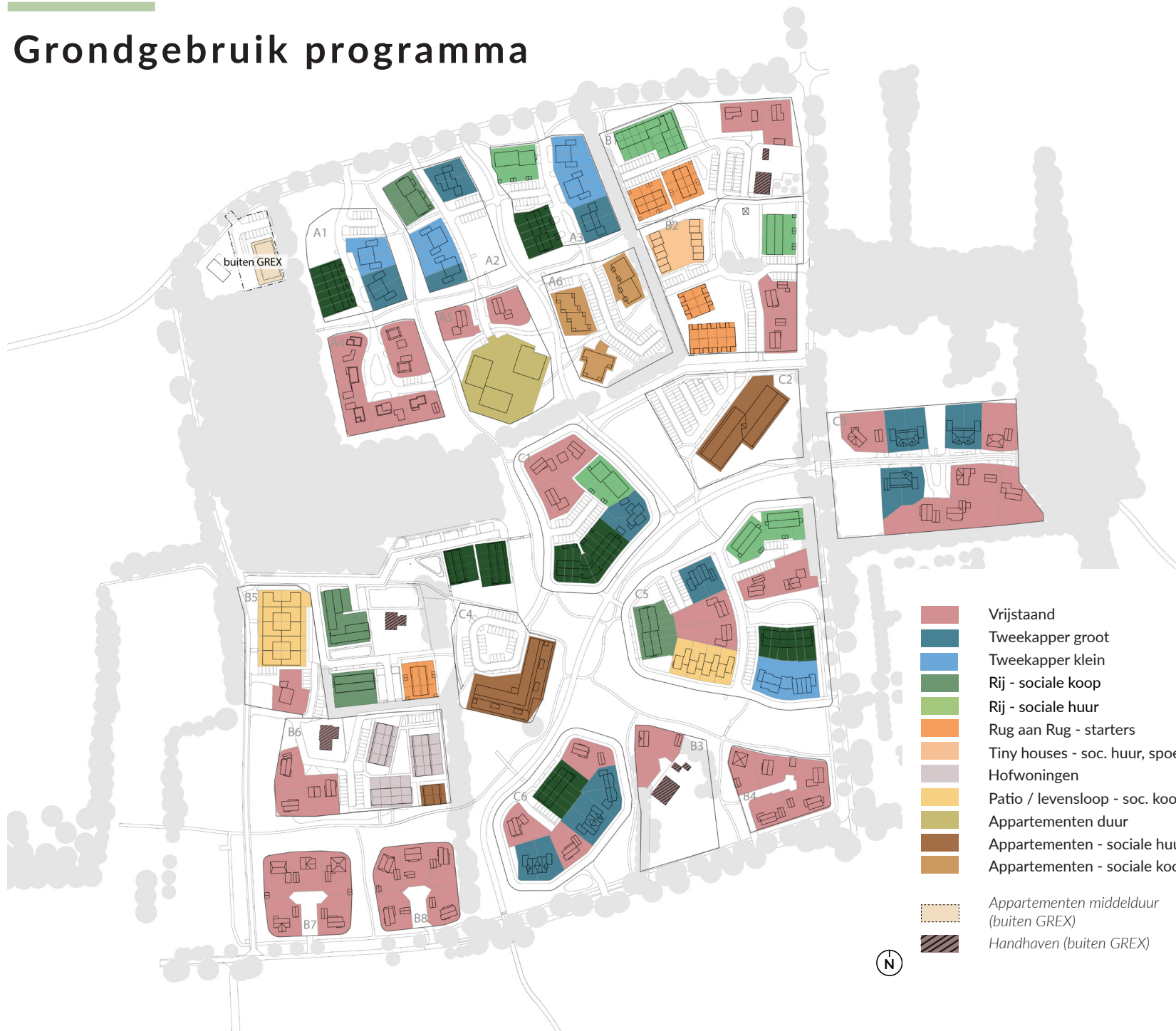
- Uitgeefbaar
- bestaand uitgeefbaar*
- Groen
- Verhard
- bestaand verhard*
- Halfverhard
- Water



Woningtypen



Grondgebruik programma



Kavels groottes buiten Grex

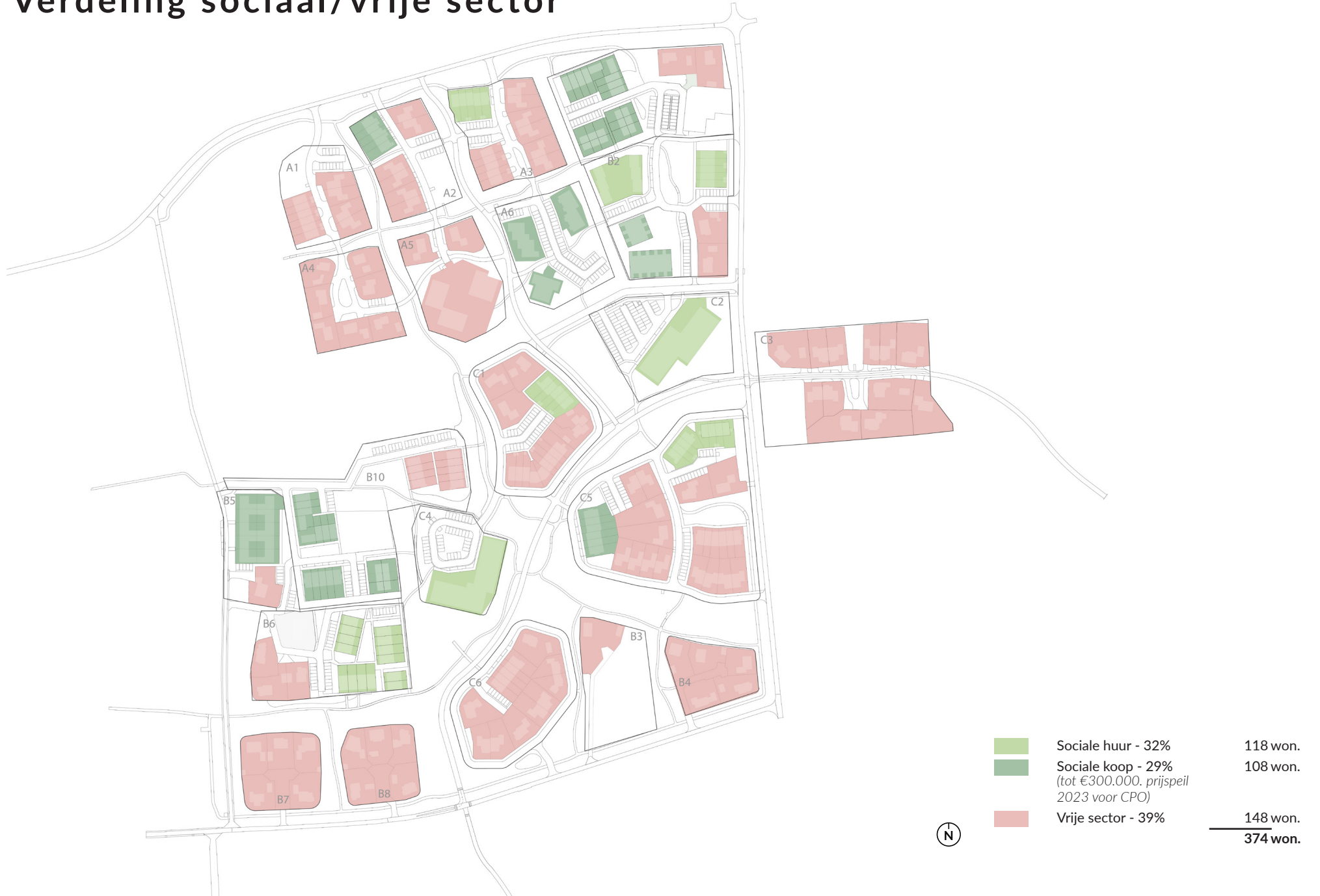
B1	931 m ²
B3	3.141 m ²
B6	771 m ²
Koekkoeksteeg 6	1.196 m ²

aantal woningen	totaal kavel (m ²)	totaal bvo (m ²)
48	29.407	
23	8.045	
13	3.841	
58	12.018	
38	6.827	
34	2.651	
12	1.055	
12	1.922	
14	2.844	
24	2.667	1.774**
62	4.036	8.243*
36	1.810	2.736*
374		
20		
4		
398		

* Gerekend met GBO van 60 m²

** Gerekend met GBO van 100 m²

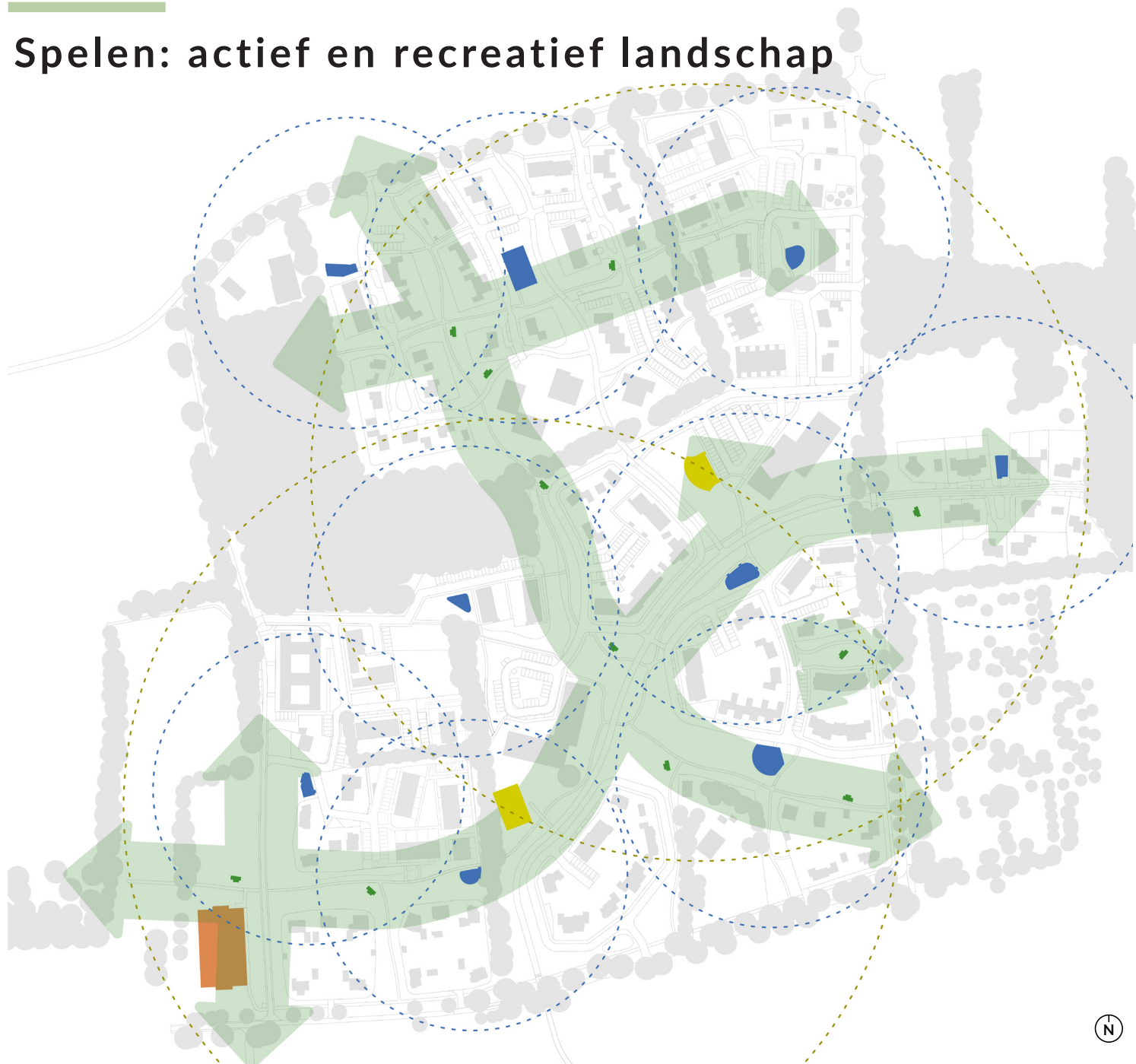
Verdeling sociaal/vrije sector



Uitgangspunten gestapeld wonen






Spelen: actief en recreatief landschap






De locatie en de type speelplek (i.c.m. doelleeftijd) worden in deze facetkaart vastgelegd. Uiteindelijke inrichting en uitvoering kan samen met de aangrenzende bewoners worden bepaald in een latere uitwerking.

Uitgangspunten 'Actief en recreatief landschap'

Speeltuin/-veld

	Doelleeftijd	Type (indicatie)
	0-6 jaar	Kleinschalig met zitelement voor ouders
	6-12 jaar	(Water)speelplaats, speel-/trapveldje
	12+ jaar	Ruimte voor sport

	Afstand tot woning	Oppervlakte
	<100m	250-500m ²
	<400m	1000-2000m ²
	<1000m	1000-3000m ²

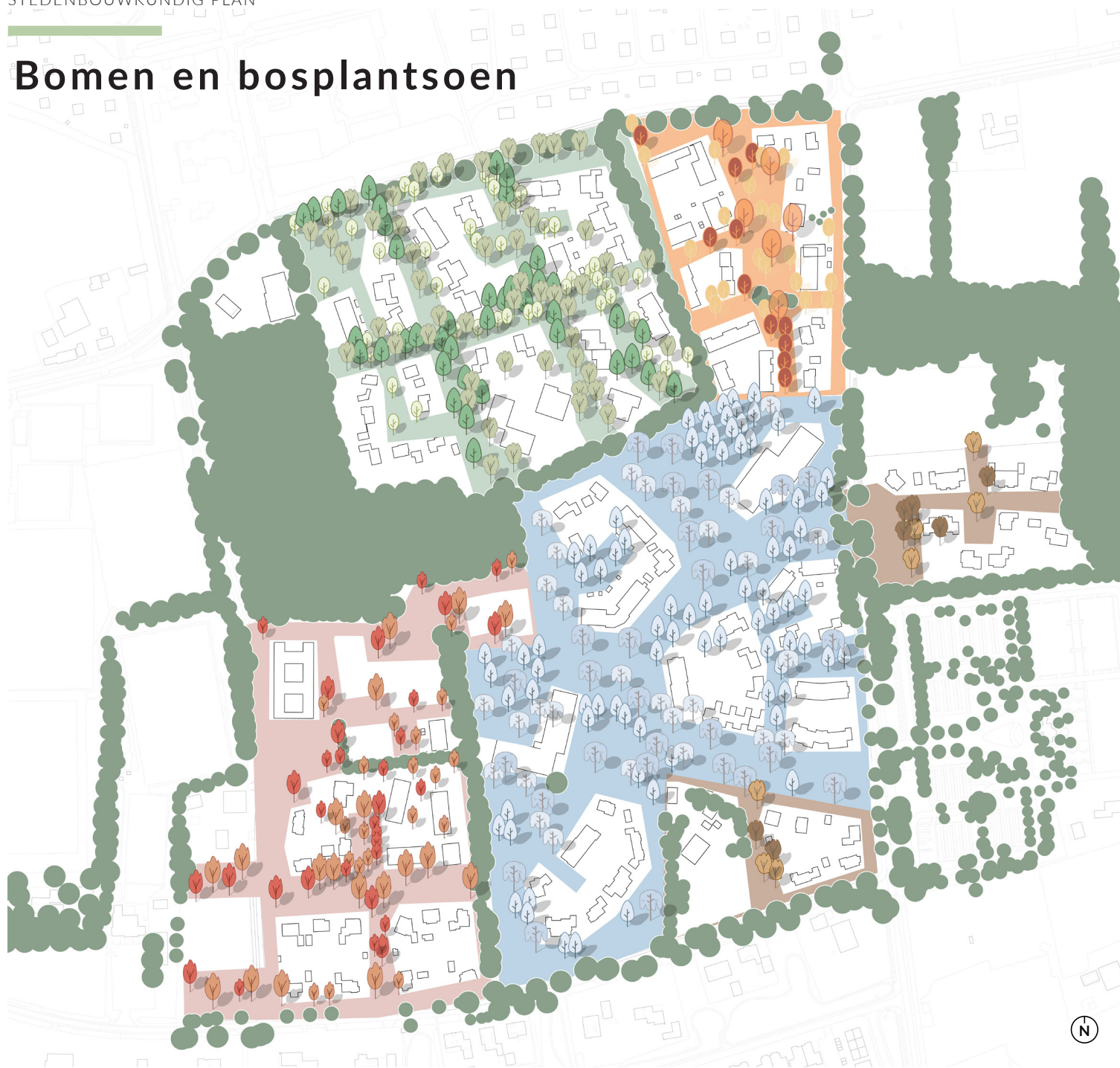
Speelaanleidingen





Bijvoorbeeld zwerfkeien en boomstammen als verbindende elementen op de speelroutes



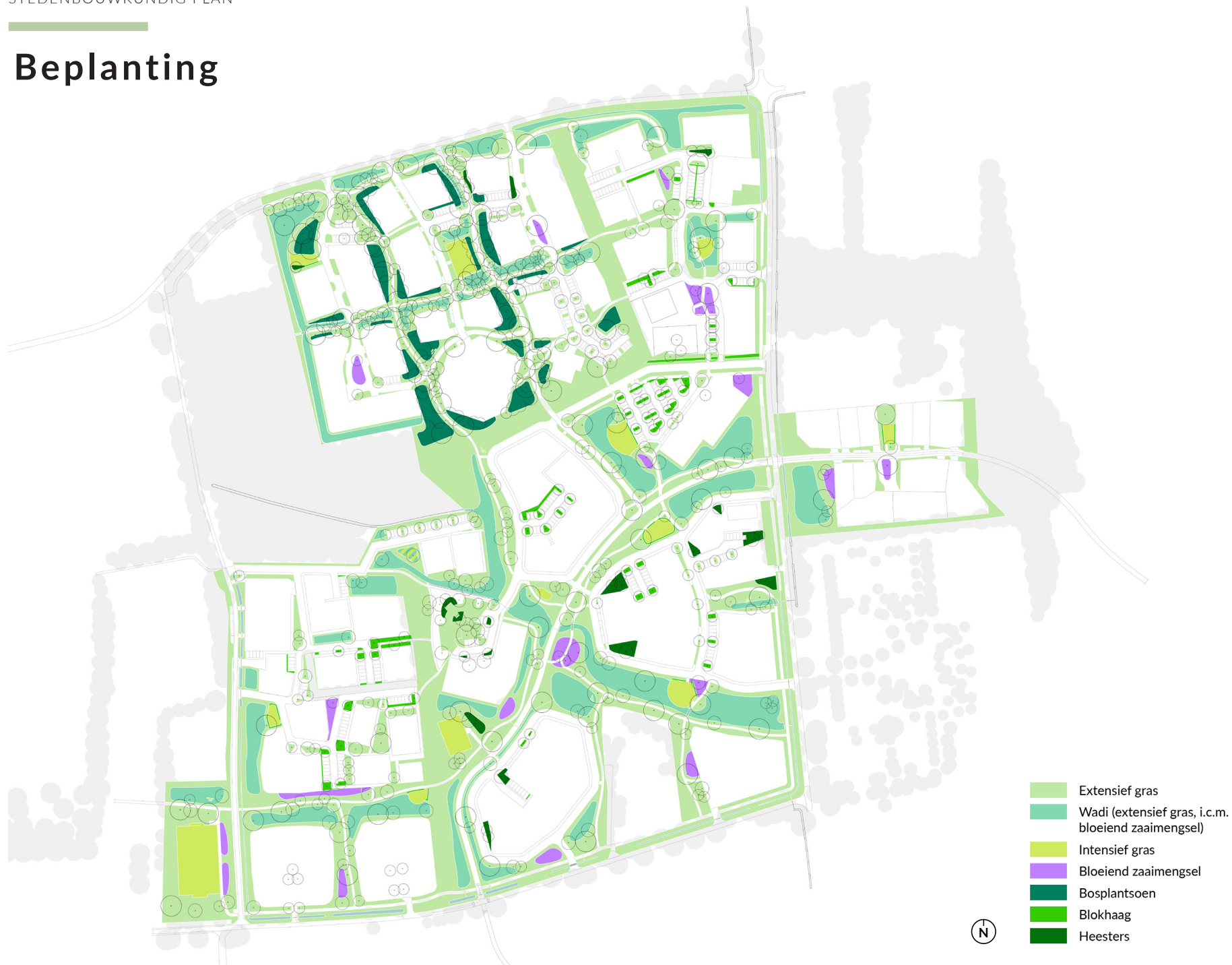
Bomen en bosplantsoen



-  **Bestaande bomen / bosschage**
-  **Boswonen**
- Bomen (solitair)**
- Ruwe en zachte berk – *Betula pendula* en *Betula pubescens*
 - Grove den – *Pinus sylvestris*
 - Eik – *Quercus robur*
 - Beuk – *Fagus sylvatica*
 - Haagbeuk – *Carpinus betulus*
 - Iep – *Ulmus laevis*
 - Linde – *Tilia x europaea*
 - Larix – *Larix decidua*
 - Tupelboom – *Nyssa sylvatica*
 - Amberboom – *Liquidambar styraciflua*
 - Els – *Alnus glutinosa*
 - Wilg – *Salix alba*
 - Veldesdoorn – *Acer campestre*
 - Esdoorn – *Acer* (div. cultivars)
- Bosplantsoen**
- Ruwe en zachte berk – *Betula pendula* en *Betula pubescens*
 - Grove den – *Pinus sylvestris*
 - Eik – *Quercus robur*
 - Lijsterbes – *Sorbus aucuparia*
 - Vuilboom – *Rhamnus frangula*
 - Sleedoorn – *Prunus spinosa*
 - Hazelaar – *Corylus avellana*
 - Beuk – *Fagus sylvatica*
 - Haagbeuk – *Carpinus betulus*
 - Iep – *Ulmus laevis*
 - Linde – *Tilia x europaea*
 - Hulst – *Ilex aquifolium*
 - Krent – *Amelanchier lamarckii*
 - Gelderse roos – *Viburnum opulus*
 - Botteiroos – *Rosa rugosa*
 - Veldesdoorn – *Acer campestre*
 - Vlier – *Sambucus nigra*
-  **Weidingswonen**
- Wilg – *Salix alba*
 - Knotwilg – *Salix alba* (staak)
 - Treurwilg – *Salix sepulcralis* 'Chrysocoma'
 - Linde – *Tilia platyphyllos*, *cordata*, div.
 - Eik – *Quercus robur*, *petraea*
 - Iep – *Ulmus laevis*, *columella*, 'New Horizon'
 - Els – *Alnus glutinosa*, *cordata*
 - Berk – *Betula pendula*, *pubescens*
 - Tamme kastanje – *Castanea sativa*
 - Walnoot – *Juglans nigra*, *regia*
 - Beuk – *Fagus sylvatica*
 - Esdoorn – *Acer*, div. cultivars
 - Struiken o.a.
 - Krent – *Amelanchier lamarckii*
 - Meidoorn – *Crataegus monogyna*, *laevigata*
 - Sleedoorn – *Prunus spinosa*
 - Boswilg – *Salix caprea*
 - Geoorde wilg – *Salix aurita*
 - Vuilboom – *Rhamnus frangula*
-  **Erf 1 - Fruitbomen**
- Zoete kers – *Prunus avium* ('Plena')
 - Appel – *Malus* (hoogstam regionale soort)
 - Mispel – *Mespulus germanica*
 - Krent – *Amelanchier lamarckii*
 - Meidoorn – *Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlett'
-  **Erf 2 - Notenbomen**
- Beuk – *Fagus sylvatica*
 - Walnoot – *Juglans nigra*
 - Tamme kastanje – *Castanea sativa*
 - Hazelaar – *Corylus colurna*
 - Veldesdoorn – *Acer campestre*
-  **Erf 3 - Kleur en bladvorm**
- Haagbeuk – *Carpinus betulus*
 - Iep – *Ulmus laevis*
 - Linde – *Tilia x europaea*
 - Tulpenboom – *Liriodendron tulipifera*
 - Krent – *Amelanchier lamarckii*



Bepanting



Bezonnning

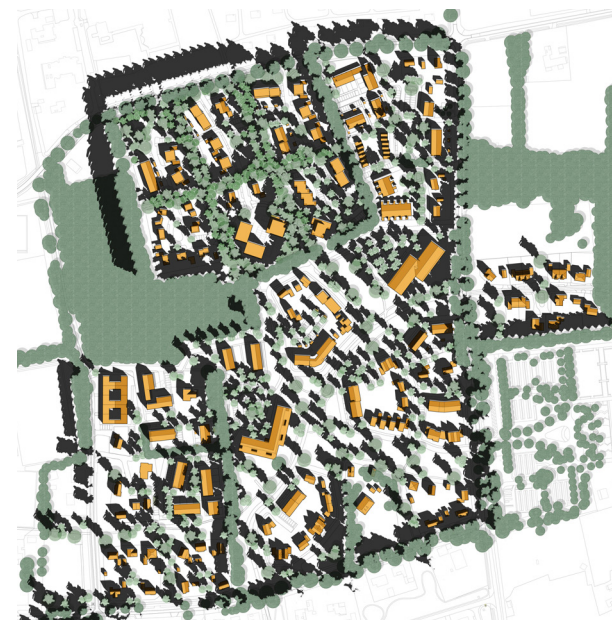
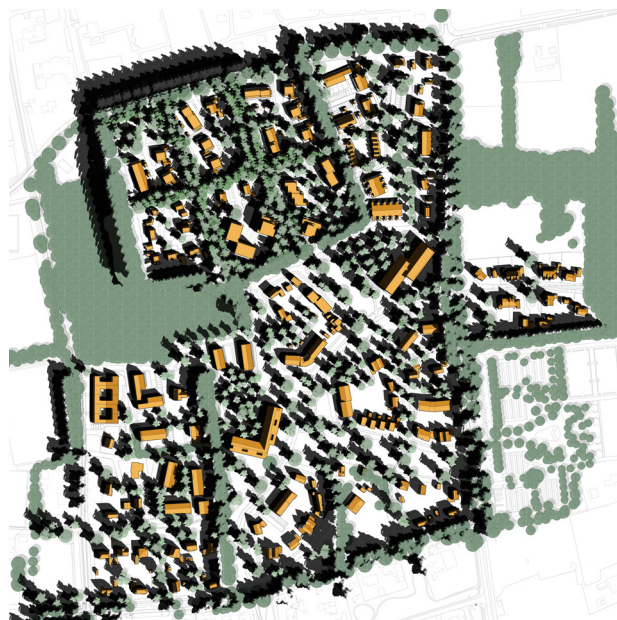
Onderstaande kaarten bieden inzicht in de schaduwvorming o.b.v. AHN3 (bestaande bomen), soortenkeuze (bomen in plan in volgroeide situatie, hoogtes vlgns. Ecopedia) en 3D-model van de verkaveling, geplaatst op coördinaten in SketchUp.

21 maart

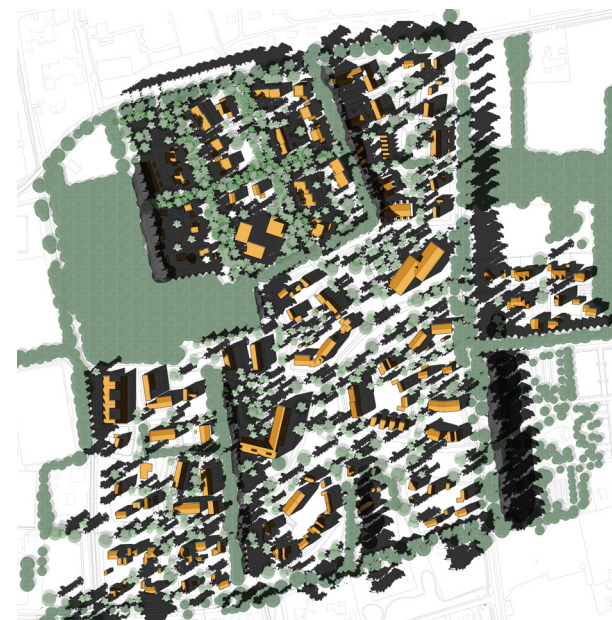
21 juni

21 september

9:00u



15:00u



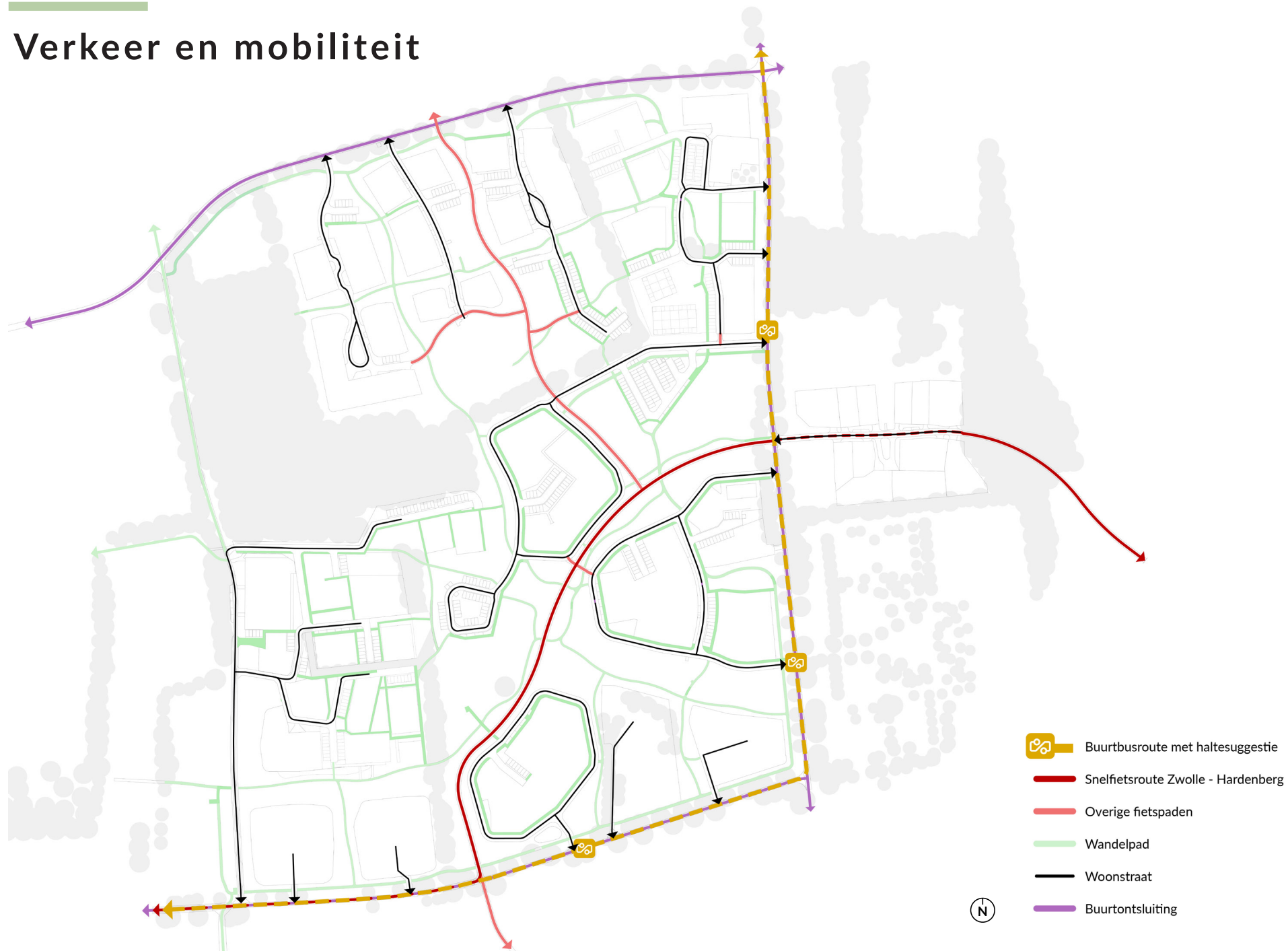
Watersysteem



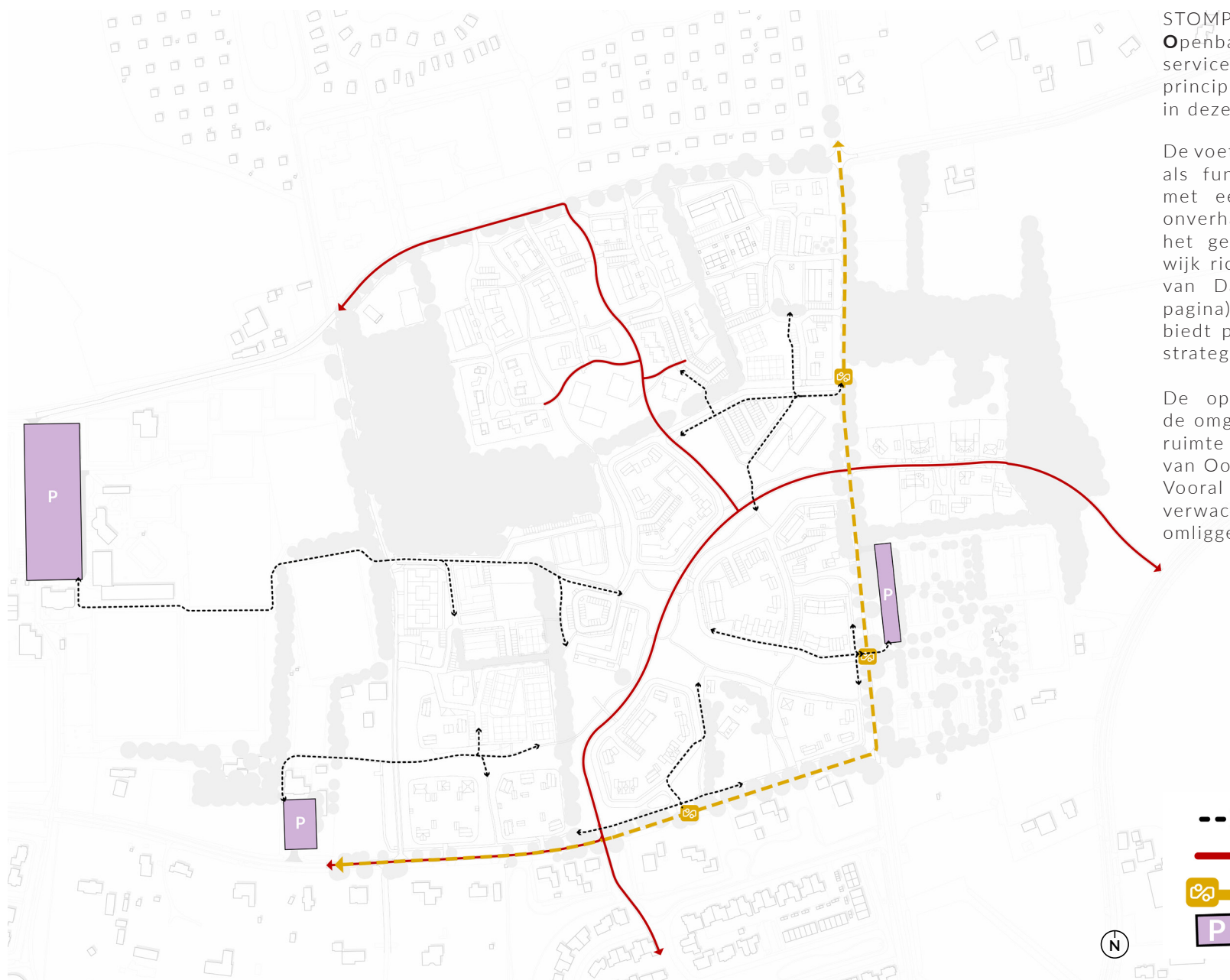
Verharding



Verkeer en mobiliteit







STO(M)P-principe



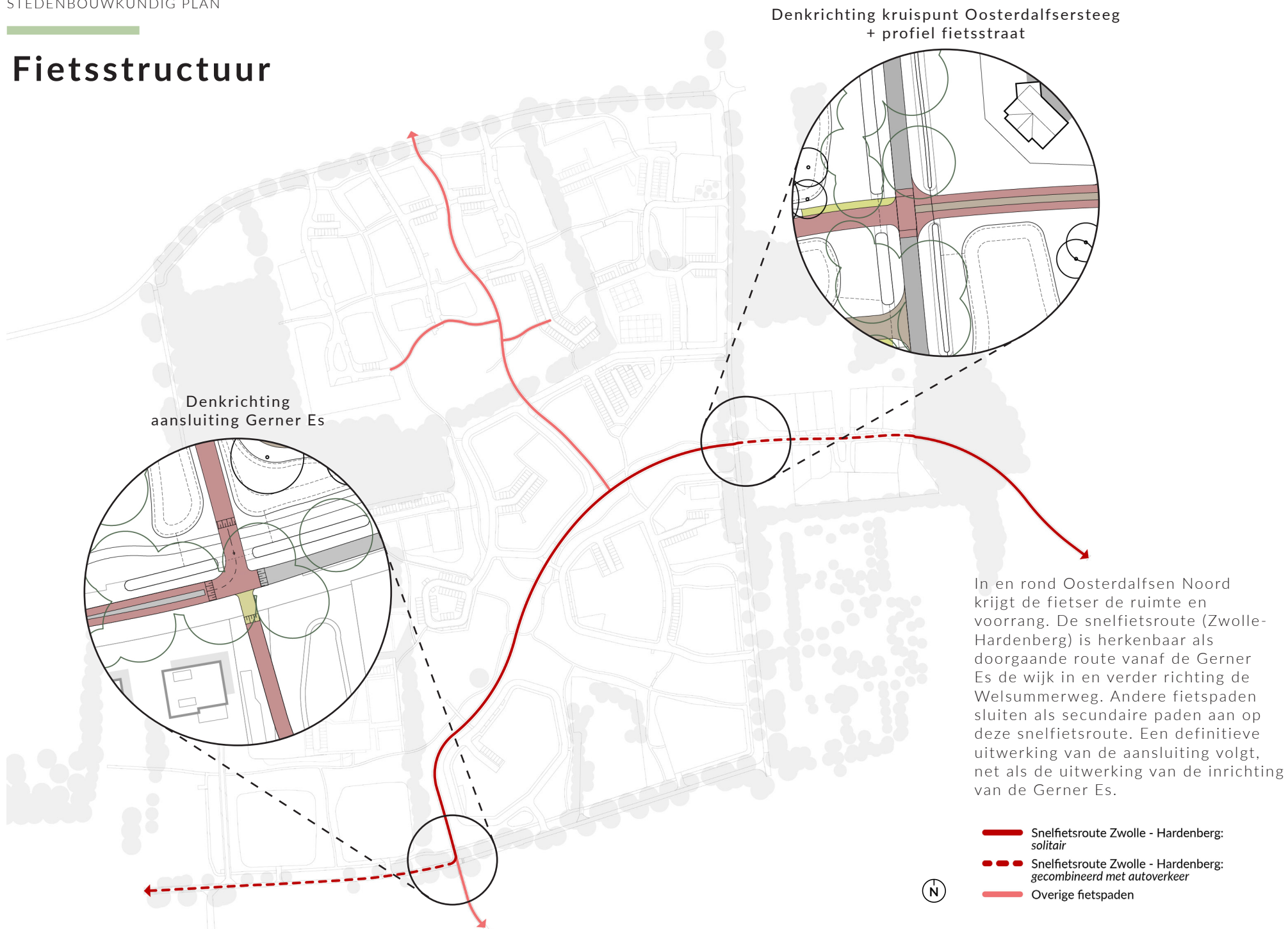
STOMP staat voor **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar vervoer, **M**obility-as-a-service en **P**rivé-auto. Met het STOMP-principe krijgen deze mobiliteitsvormen in deze volgorde de aandacht.

De voetganger krijgt zowel in recreatief als functioneel opzicht de aandacht met een netwerk van verharde en onverharde paden. Centraal door het gebied ontsluiten fietspaden de wijk richting onder meer het centrum van Dalfsen (zie ook de volgende pagina). De bestaande buurtbus-lijn biedt potentie voor nieuwe haltes op strategische locaties.

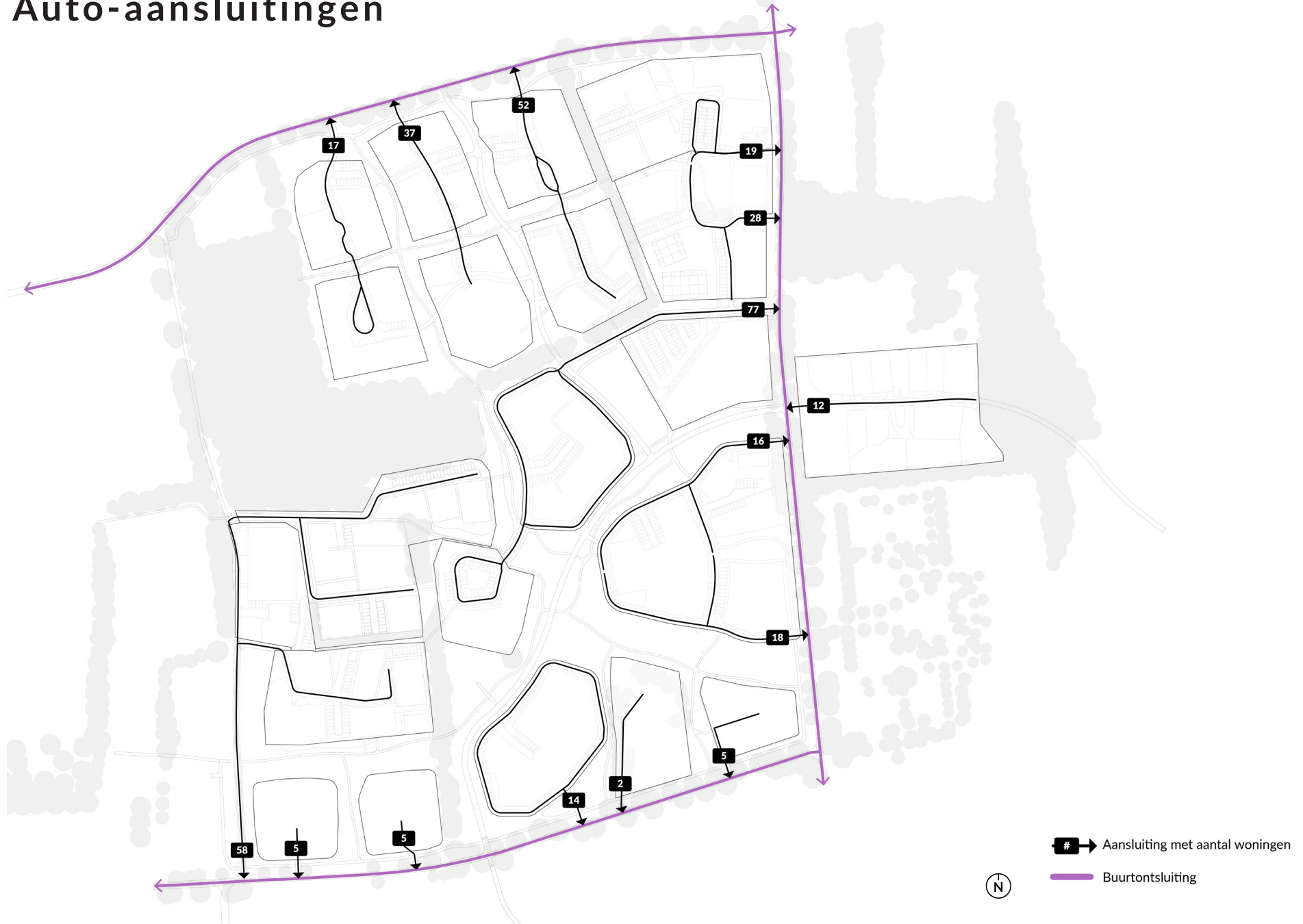
De openbare parkeergelegenheid in de omgeving van het plangebied biedt ruimte om de auto in het straatbeeld van Oosterdalfsen Noord te beperken. Vooral van bezoekers kan worden verwacht dat ze uitwijken naar de omliggende parkeerplaatsen.

-  Voetverbindingen
-  Fietsverbindingen
-  Buurtbusroute met haltesuggestie
-  Parkeergelegenheid voor bezoekers

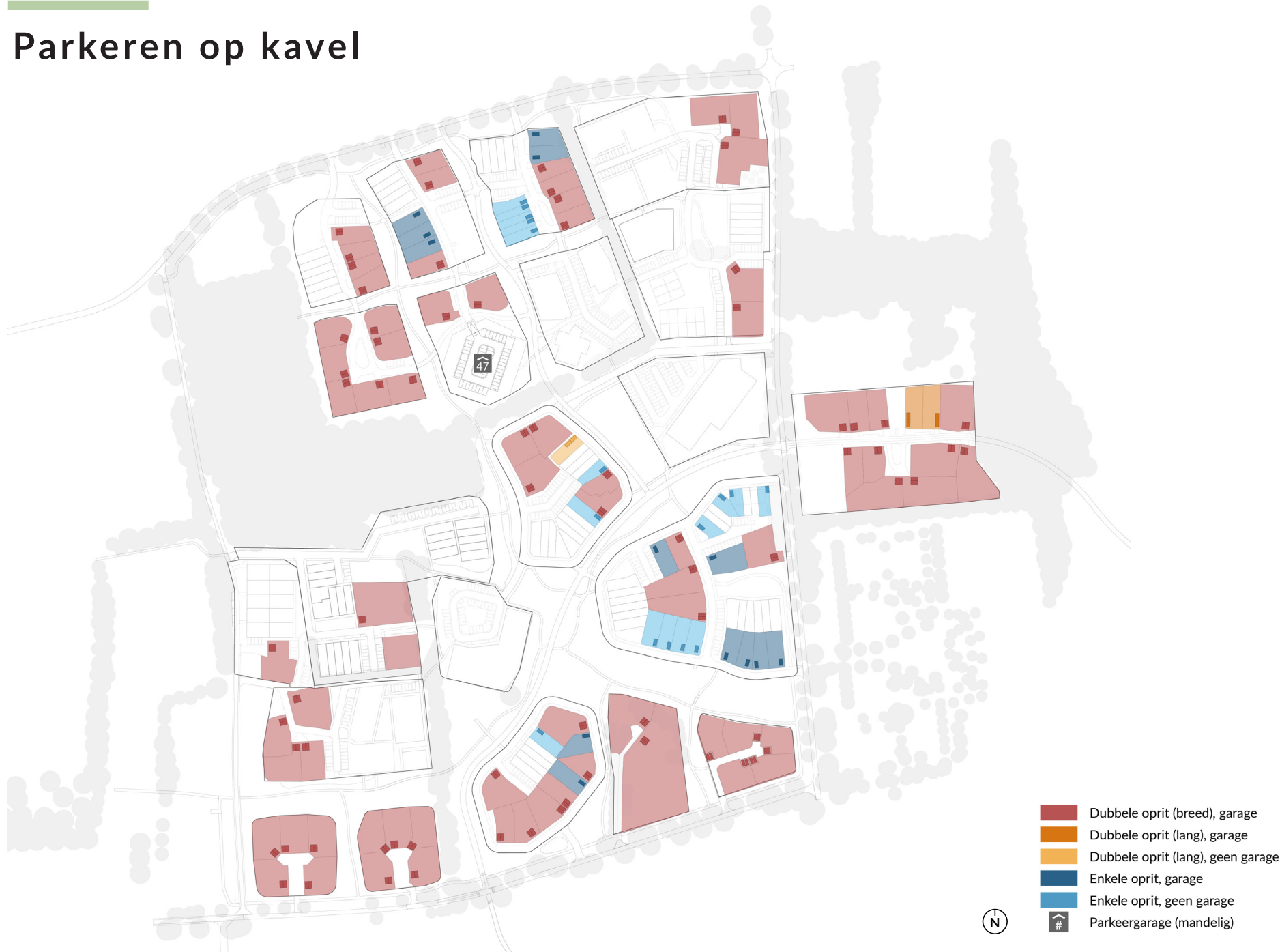
Fietsstructuur



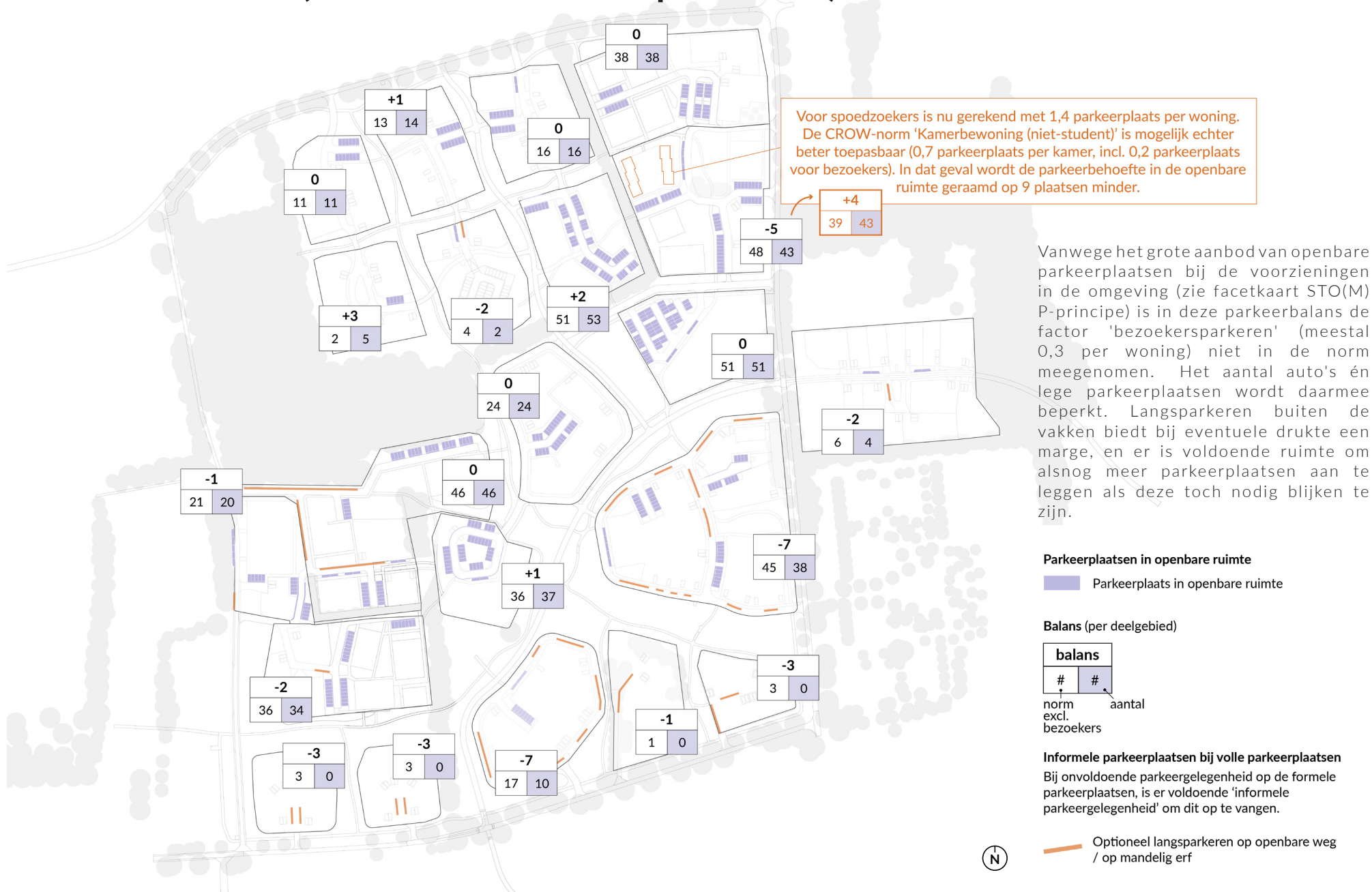
Auto-aansluitingen



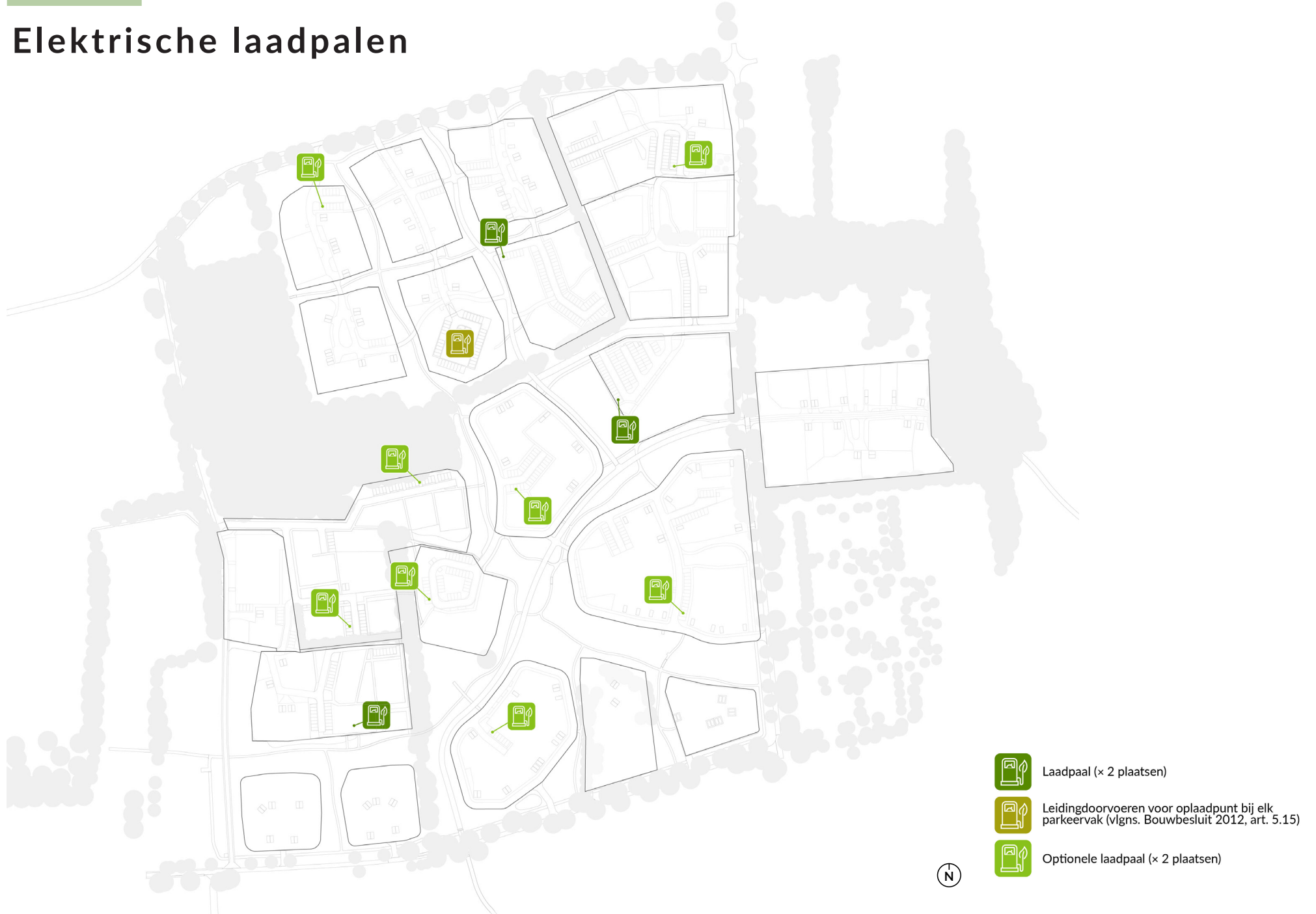
Parkeren op kavel



Parkeerbalans (zonder bezoekersparkeren)



Elektrische laadpalen



Calamiteitenroutes



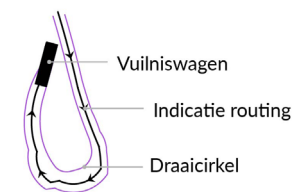
Als in een (uitzonderlijk) geval een van de woonstraten (deels) niet toegankelijk is, kan het centrale fietspad dienen als calamiteitenroute. De calamiteitenroute haakt op verschillende plekken aan op aangrenzende woonstraten en op de omliggende wegen.

-  Rijweg
-  Fietspad
-  Calamiteitenroute

Routing afvalinzameling



Vertrekpunt bij de routing van de vuilniswagen is zoveel mogelijk doorgaande routes organiseren. Bij enkele doodlopende wegen zal nog afstemming plaatsvinden met de gemeentelijk beleidsadviseur. Een verkenning of er een alternatief ophaalpunt wordt ingezet of dat er kort achteruit gereden kan worden moet locatiespecifiek beoordeeld worden.



Overig afval en ondergrondse containers



Transformatorkasten



— Indicatie aantal aangesloten woningen
Transformatorkast 2×2×2m (l×b×h)

Colofon

Titel:	Oosterdalfsen Noord Stedenbouwkundig plan 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:	21 juni 2024

