

De Dalfsenaar

Landschappelijke inpassing | Koesteeg te Dalfsen | 5 februari 2014



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

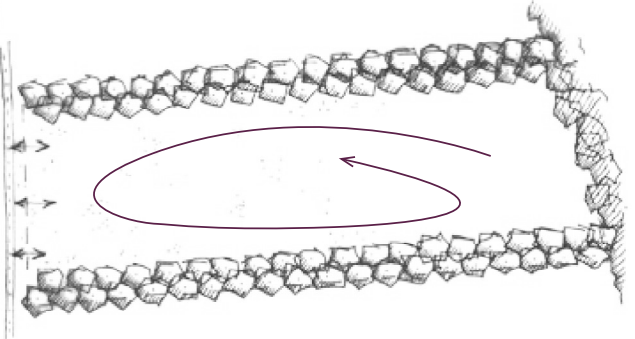
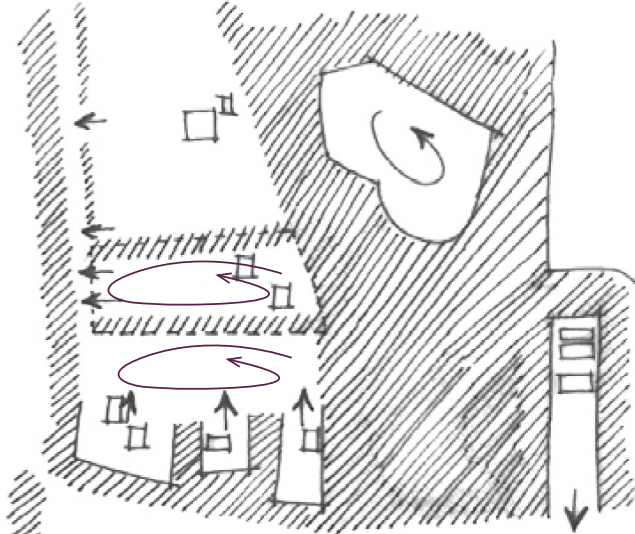
B&B	
Unit 1: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 2: 2 kamers incl. badkamer	30 m ² = 60 m ³
Unit 1: zit- en eetruimte	20 m ²
Unit 2: zit- en eetruimte	20 m ²
Totaal	160 m ² .



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



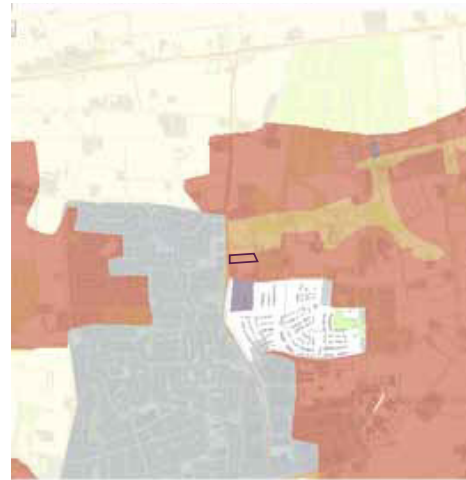
■ woonwijken 1955 - nu
■ bedrijventerreinen

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

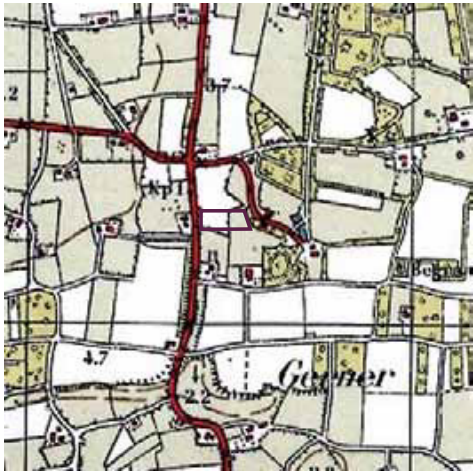
1896



1927



1933



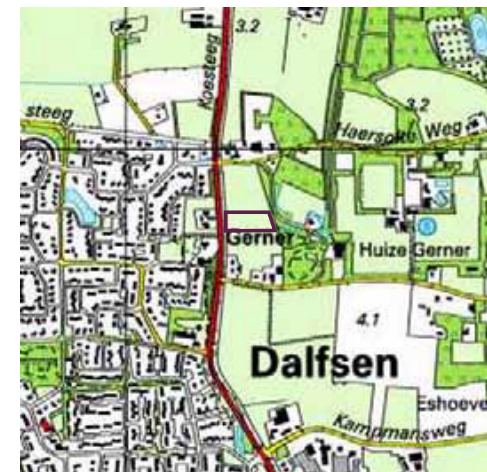
1975



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.

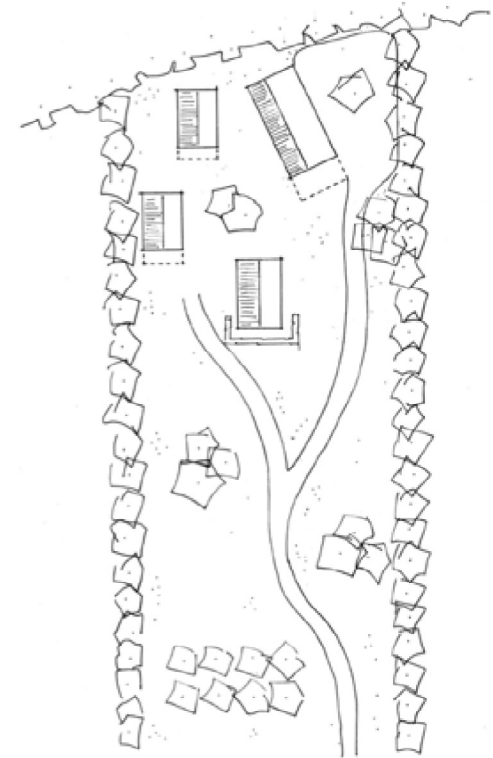
Positionering

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

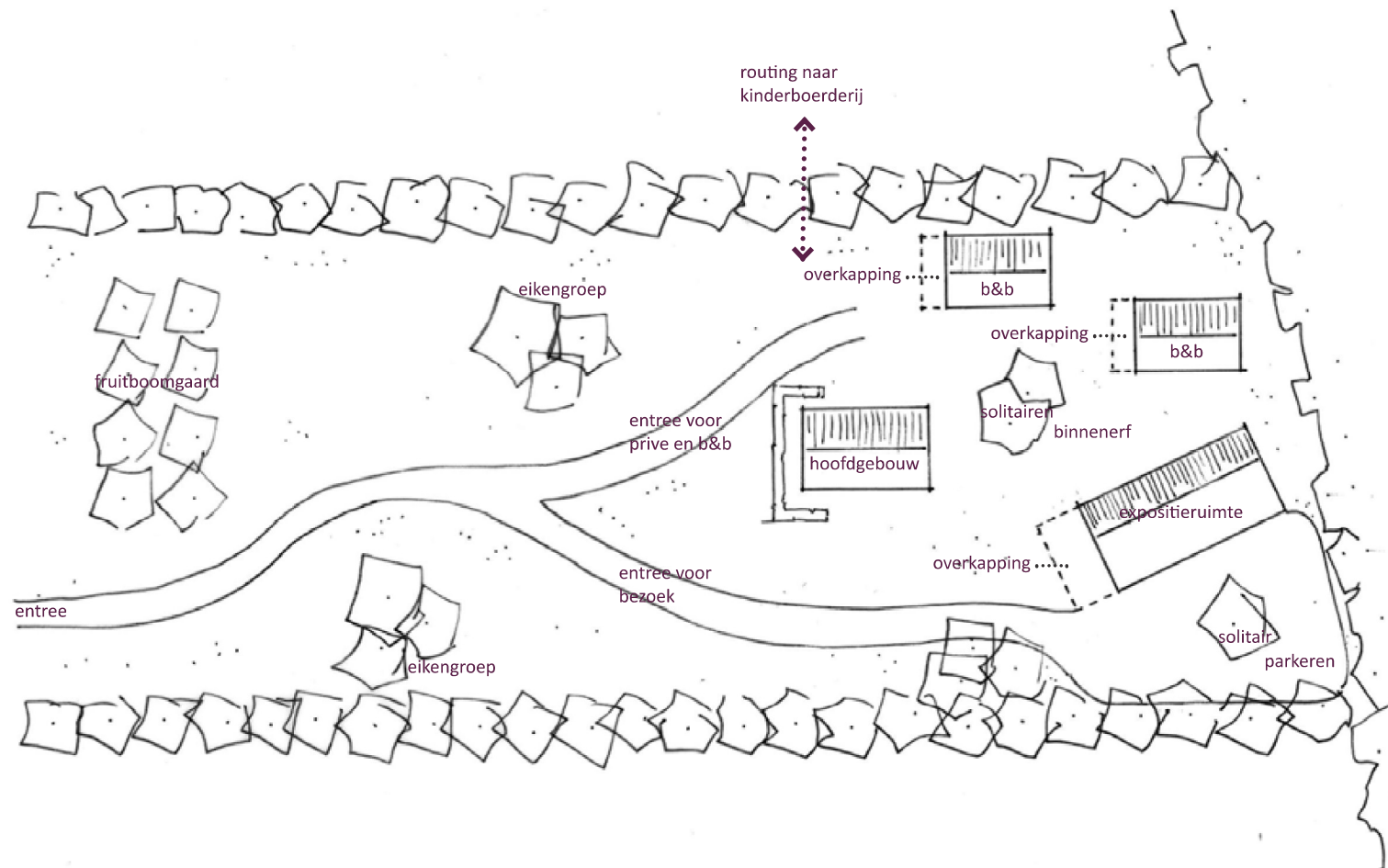
Op het atelier zullen zonnepanelen worden geplaatst in het kader van duurzaamheid. Tevens opwekking door middel van een hout-cv installatie. Er zal daardoor een lage EPG prestatie zijn van de gebouwen. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen die geïntegreerd worden in de omgeving.

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

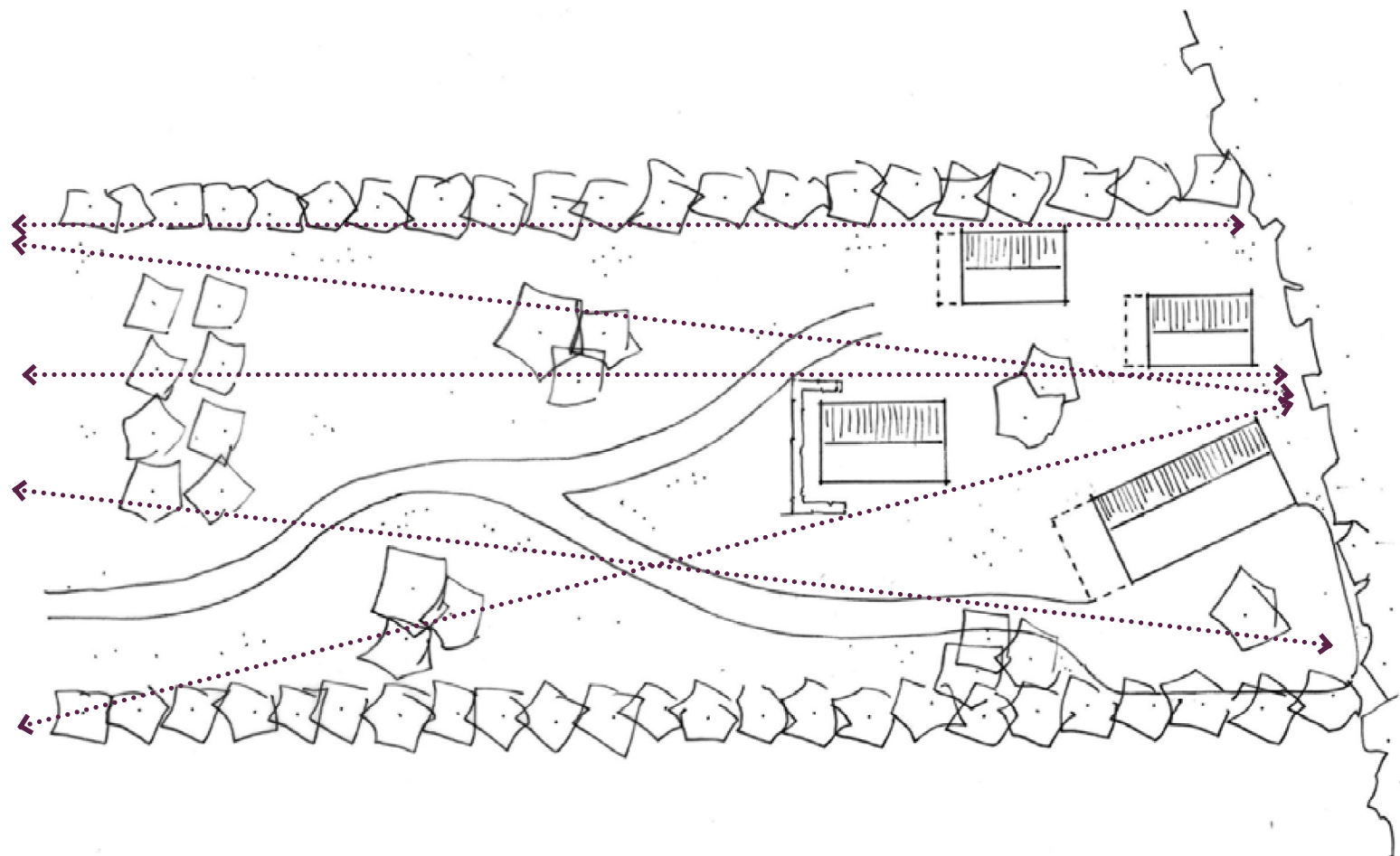
1:500



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.

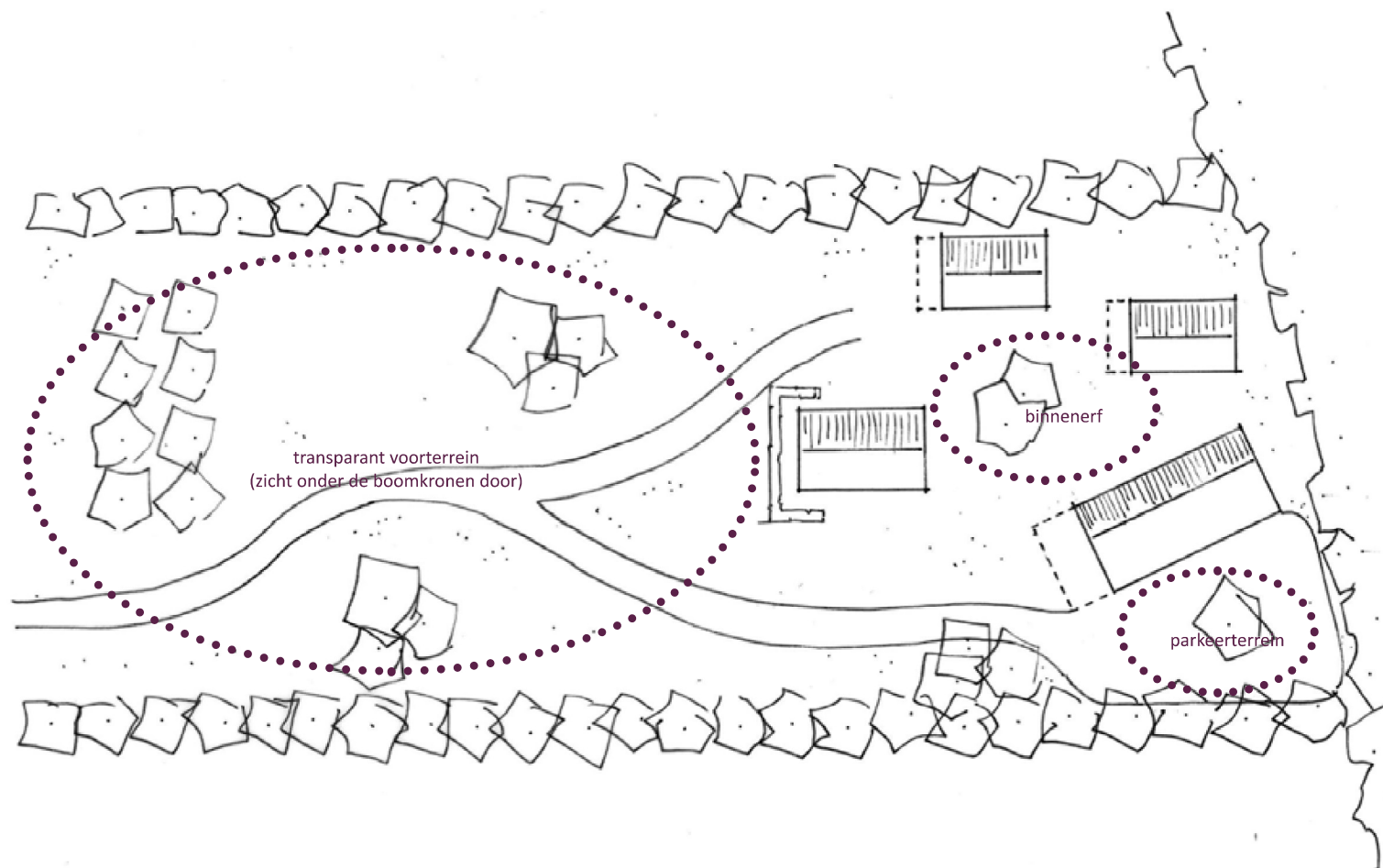
Zicht naar achterzijde kavel

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



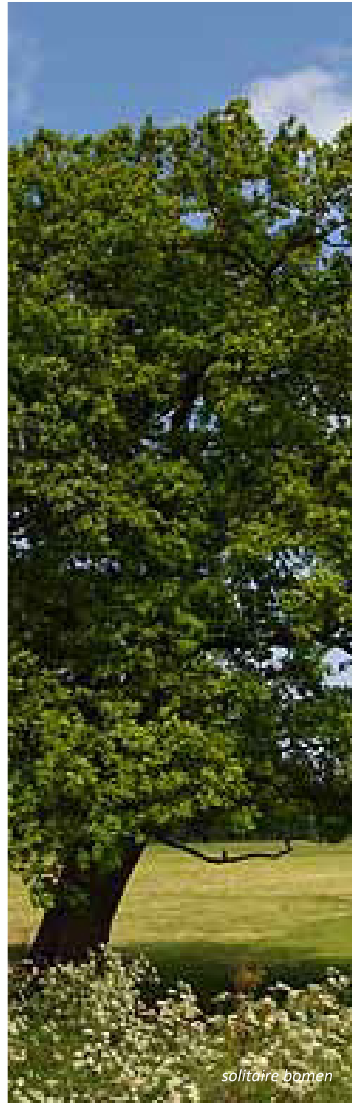
houtwal



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