



Erfconsulentenadvies 2631/2632 DS

Koesteeg 2A + 4

gemeente
kader
fase

Dalfsen
Erfstructuur en inrichting
Initiatief

Zwolle 15 maart 2023



2. OPGAVE

De initiatiefnemer, Vechtdal Brouwerij in samenwerking met Stichting Natuurboerderij Dalfsen, wil het perceel Koesteege 4 uitbreiden met de Vechtdal Brouwerij die momenteel elders in Dalfsen is gevestigd. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt. Het sociaal programma dat nu al aanwezig is op de Lindehoeve wordt uitgebreid door de vestiging van de brouwerij op dit perceel.

De initiatiefnemer, de familie wil het perceel Koesteege 2A transformeren naar een perceel met één woning en enkele zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte - in de vervolgttekst is deze 'het zorgpark' genoemd.

Het totale project wordt ontwikkeld in nauwe samenhang tussen de Stichting Natuurboerderij Dalfsen, Vechtdal Brouwerij en de familie . Daarmee is er behoefte aan een visie om de ontwikkelingen op juiste wijze op elkaar te kunnen laten aansluiten. Het totale project ligt niet in het buitengebied, maar ligt op een bijzondere locatie aan de rand van Dalfsen en vraagt om inzet van ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Beleid provincie

Provincie Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De locatie is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Knooperven 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.

2.2 Beleid gemeente

Landschapsontwikkelingsplan, sociale transformatie 'dichter bij de kern'

De locatie ligt in een kleinschalig essen/kampen landschap. Het beleid geeft aan dat bij ontwikkeling het landschap daardoor zou moeten versterken. Dat houdt in: het versterken van de esranden en de karakteristiek van de structuur van de erven. De locatie ligt aan de rand van Dalfsen en zou in een groter perspectief bekeken moeten worden.

Daarnaast wordt er in Dalfsen onder het motto 'dichter bij de kern' gestreefd naar fijn wonen, werken en leven voor alle doelgroepen in Dalfsen. De huidige invulling van de Lindehoeve in combinatie met het zorgpark versterkt met nieuwe extra functies het aandeel duurzaamheid, sociale werkgelegenheid, ontspanning en een zorgvraag. Daarmee komt Dalfsen dichterbij de kern.



Essen - Kampen landschap van de gemeente Dalfsen



Locatie Koesteeg 2A waar het zorgpark wordt ontwikkeld



Locatie Koesteeg 4, de Lindehoeve.



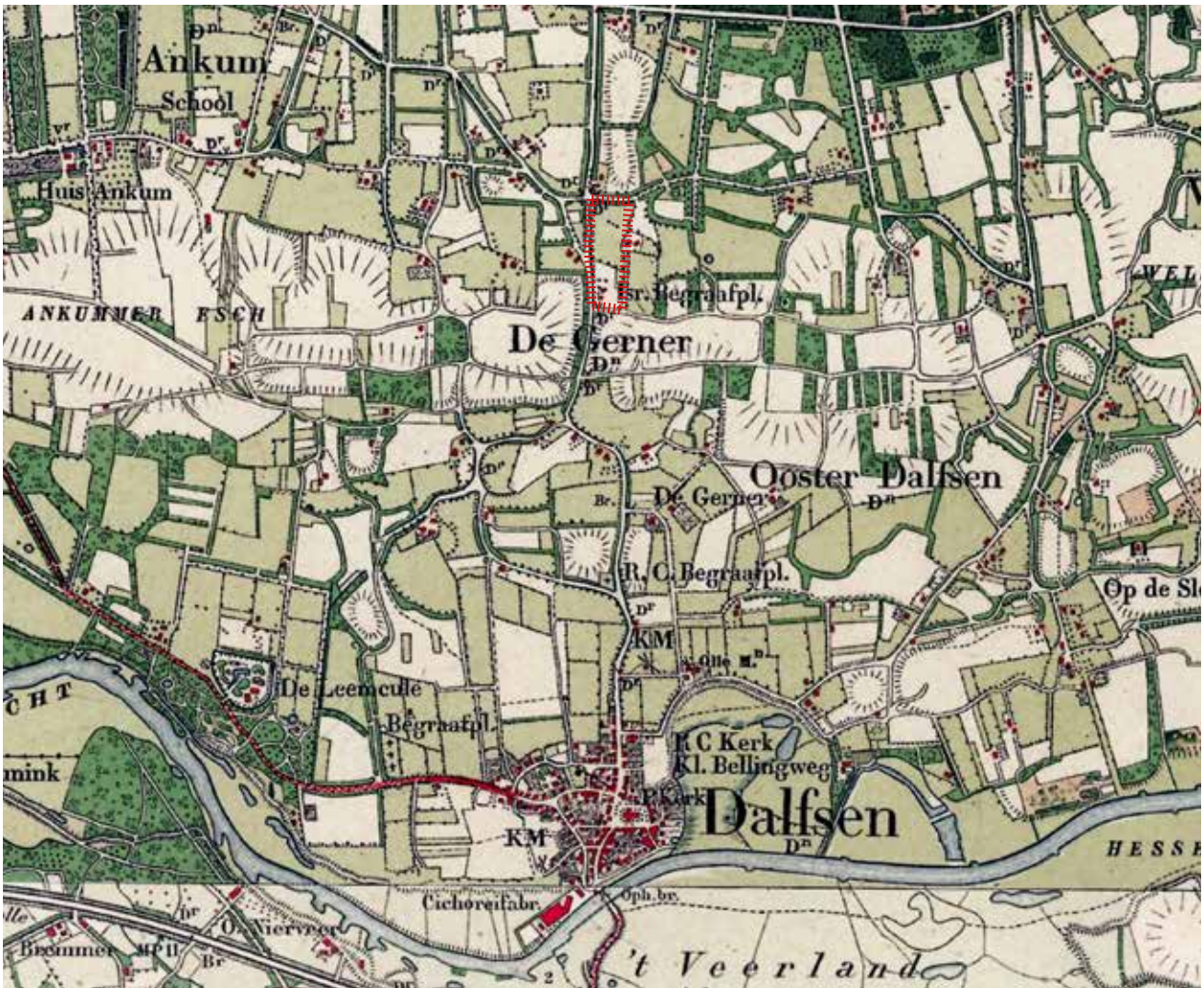
't Huis Gerner in 1729 ooit gelegen aan de huidige Kampmansweg. (bron: de baronesdalfsen.nl/historie)



1930: Het echtpaar Amoene van Holthe tot Echten en de Zwolse baron Van Haersolte verhuisde (vanwege ziekte) naar het nieuwe Huize Gerner, de huidige locatie van restaurant De Barones.



Huidige situatie restaurant 'De Barones'.



1925: Ten zuiden van het met rood aangemerkte plangebied ligt de oost-west gelegen zandrug met essen (bron: topotijdreis)

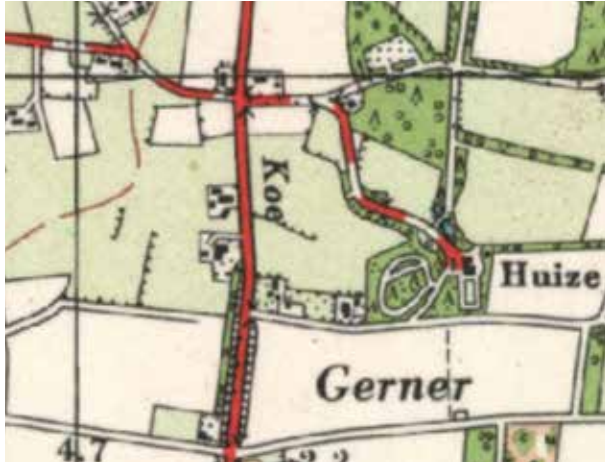
De locaties zijn onderdeel van een kleinschalig kampenlandschap dat wordt gekenmerkt door de afwisseling van akkers, weiden, singels, bomenrijen, boomgaarden en verspreid liggende erven.



1925



1935



1955



1975



1999



2006



2009



2020

4. ADVIES

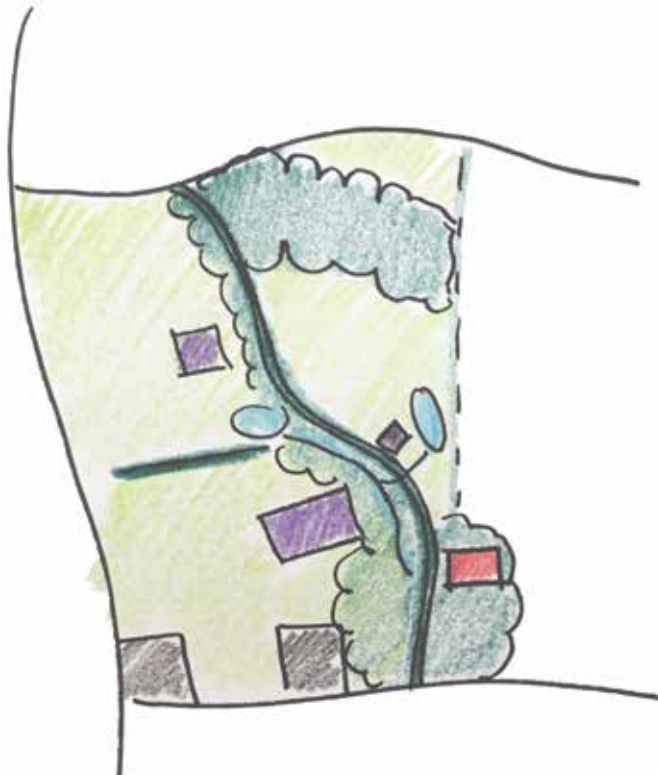
Kwaliteit en ruimtelijke uitgangspunten

Locatie en landschap

Het landschap heeft door de tijd veel wijzigingen ondergaan, veelal geleidelijk. Er kan worden geconcludeerd dat de sfeer een combinatie is van landelijk agrarisch (kleinschalig) met de allure van een landgoed. Deze combinatie maakt de dorpsrand van Dalfsen uniek. Daarmee is het waardevol om met deze aanwezige invalshoek door te ontwerpen. Agrarisch landschap en parkaanleg zijn sterk met elkaar verweven. Open en besloten ruimtes wisselen elkaar daarin af. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een 'dooradering' die landschappelijk veel te bieden heeft.

De bebouwing is ingetogen op erfplekken en kent accenten op 'adelijke' plekken.

De structuur van de parkaanleg van Huize Gerner is al een lange tijd herkenbaar. Ook de sfeer van het kleinschalige landschap blijft aanwezig. Ondanks dat er een tijd geweest lijkt te zijn waarbij het meer open van karakter was, is nu - door de ontwikkeling van de Lindehoeve - de kleinschaligheid teruggebracht.



Schematische weergave van de kwaliteiten: een slingerend pad als drager. Hieraan bosschages aan de oostzijde, weides aan de westzijde. Clusters aan het slingerende pad. Aan de zuidzijde erfen in het lint.

Handhaven en versterken van de volgende landschappelijke kwaliteiten:

- Structuur anno 1930 - deze is nog goed erfahrbaar;
- Een verwevenheid van landelijk agrarisch en de allure van een landgoed - dit is uniek in een dorpsrand;
- Agrarisch gegroeid en in parkaanleg ontworpen - doorzetten van aanwezige kwaliteit;
- Kleinschalig, afwisseling;
- Dooradering, fijn netwerk openbaar toegankelijk.



De groene randzone van de wijk Gerner Es loopt door het kleinschalige landschap van de zone Koesteeg.



Bestaande en nieuwe ontwikkelingen koppelen aan de drager, verweven sfeer van allure van een landgoed en agrarisch landelijk.

De huidige dikkere bosstructuur scheidt de ten oosten gelegen sportactiviteiten van de agrarische activiteiten en herbergt tevens de allure van het landgoed dat huize Gerner met zich meebrengt. Waar deze gesloten bosstructuur de Koesteeg ontmoet is een open groenstructuur (oostzijde van de Koesteeg) ontwikkeld die zich vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen - de Kampmansweg - uitstrekt naar het buitengebied aan de noordkant van Dalfsen. Deze open groenstructuur takt af ter plaatse van de Gerner Es en dooradert de nieuwe wijk De Gerner Marke en in aansluiting daarop Oosterdalfsen.

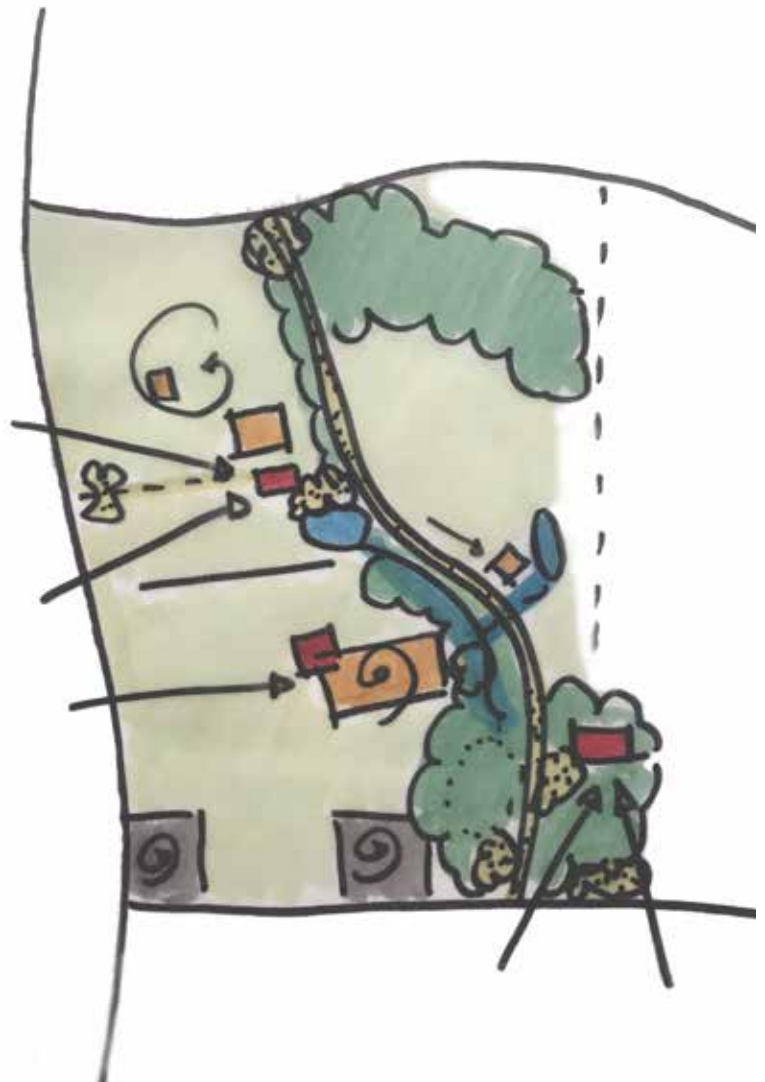
Daarmee zijn er veel aanleidingen voor aanhechting aan bestaande structuren maar ontbreekt er een duidelijke drager in het plan die de verschillende onderdelen aaneen rijgen. De oude, nog steeds aanwezige, route door het bos van de Haersolteweg naar de Gerner Es vormt deze drager. Deze vormt een veilige verbinding van de wijk De Gerner Marke naar de nieuwe sociale ontwikkeling ter plaatse van de Lindehoeve, de zorgvakantiewoningen en restaurant de Barones (Huize Gerner) en sluit aan op reeds aanwezige verbindingen. Deze drager is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer en hecht de aanwezige kwaliteiten in de dichtere bosstructuur aan de toegankelijkheid en openheid van de sociale activiteiten. De markering van de drager, in combinatie met de nieuwe en bestaande toegangen, versterken daarbij het unieke karakter van de genoemde verwevenheid van landelijk agrarisch en de allure van het landgoed.

De Koesteeg functioneert als belangrijke ecologische drager voor het verbinden van de kern met het buitengebied.

Principes voor ruimtelijke ontwikkeling

Op locatie zijn door de tijd de sferen van Huize Gerner, met zijn adellijke allure, en de landelijke agrarische setting van de Lindehoeve met elkaar verweven geraakt. Daarmee is een karakteristieke eigenheid ontstaan die versterkt zou moeten worden. In de huidige situatie is deze relatie in sferen voelbaar, maar (nog) niet voldoende benut. Beide sferen verliezen hierdoor aan kwaliteit. Op termijn is er een risico dat zonder een helder ontwerpprincipe - geënt op deze locatie - het landschap en de unieke kwaliteit minder afleesbaar zal worden. Om het verlies van deze kwaliteit tegen te gaan en het eigenzinnige karakter te versterken dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden:

- Doorontwerpen op sfeer van verwevenheid landelijk agrarisch en adellijke allure;
- Benutten structuren van parkaanleg Huize Gerner en westelijke agrarische kleinschalige landschap;
- Ontwerpen op dooradering voor fiets en voet, benut de potentie voor beleving in de huidige setting van omzooming met woningen;
- Zicht vanaf de Koesteeg en Haersolteweg op de Lindenhoeve en het zorgpark;
- Nieuwe bebouwing in de basis ingetogen agrarisch, 'gestrooid' in het landschap. In uitwerking met details, accenten met allure. Dit in relatie tot Huize Gerner;
- Nieuwe aanleg in de basis ingetogen agrarisch, opgaand in het landschap. In uitwerking met details, accenten met allure. Dit in relatie tot Huize Gerner;
- De twee plekken Koesteeg (2A en 4) gaan een verbinding aan met Huize Gerner, in routing en in beeldtaal. De locaties worden op een bescheiden wijze met elkaar in relatie gebracht. Het oude kronkelende toegangspad als drager. Het aanwezige water, de vijver bij de Lindenhoeve, kan hierbij mogelijk ook als drager dienen.





De nieuwe functieverdeling binnen de groenstructuur versterkt de gewenste kleinschaligheid van het gebied. De drager verbindt de locaties aan de Koesteeg met Huize Gerner.



Schematische indeling tot een samenhangend concept.



Principes optimalisatie biodiversiteit en inpassing Vechtdal Brouwerij

De locatie van de Lindehoeve wordt aangepast om de Brouwerij te kunnen inpassen op de locatie van een bestaande schuur. Daarvoor wordt de noordelijke entree vanaf de bestaande parkeerplaats aangepast zodat van daaruit de kleinschalige distributie plaats kan vinden. Hiervoor wordt een slingerend erfpad doorgetrokken naar de achterzijde van het hoofdgebouw en de nieuwe brouwerij. Met behoud van struweel en singels als draagstructuur dient de landschappelijke kamer een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het zuidelijk beoogde zorgpark en het noordelijk gelegen buitengebied. Door op enkele plekken in de singel wat struiken te verwijderen en op enkele plekken de voetverbinding (de drager) aan te leggen ontstaat doorzicht 'onder de kruin' van de bomen.

Ruimtelijke uitgangspunten nader uit te werken:

1. Maak het slingerende bospad (de drager) onderdeel van de hele routing;

2. Paden laten aansluiten op paden van het zorgpark;
3. Aanplant van enkele bloeiende heesters 'ontvangst' (allure landgoed);
4. Eventueel een eenvoudig hekwerk als entree;
5. Verbinden ruimtes, struweel en singels als structuur behouden. Nutsfunctie van de boomgaard uitbreiden;
6. Ontwerp onderkomen Vechtdal Brouwerij in relatie (sfeer) tot de Lindehoeve en de bestaande schuren;
7. Aangepaste dierenverblijven in gekoppelde schuren passend bij het erf;
8. Doortrekken kronkelend pad voor distributie;
9. Zicht geven ter plaatse van de doorlopende open groenstructuur;
10. Aanplant Lindes langs de rij- en wandelroute;
11. De vijver bij de Lindehoeve onderdeel van de 'ontvangst' laten zijn, als (zicht op) openplek vanuit het bos. Dit kan op natuurlijke wijze worden ingepast;
12. Bestaande grote bomen (Kastanjes) vrijzetten en opnemen in het pad richting Lindehoeve.

Overige aandachtspunten

- Helder ontwerp voor een hoofdroute over het terrein;
- De moestuin wordt verplaatst om ruimte te maken voor de brouwerij. De huidige entree van de moestuin (poort van beukenhaag) kan worden opgenomen in de route over het terrein;
- Landgoed Gerner wordt als het ware vergroot, het erf maakt daar onderdeel van uit. De sfeer en het karakter mogen dit uitstralen;
- De Lindehoeve heeft in de basis een boerenkarakter met details van een landgoed. Dit geldt voor inrichtingselementen als paden, hekken en erfscheidingen. Maar ook voor verlichting, fietsenstalling en markeringen. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande elementen in kleur en materialen;
- Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, kleine laagtes, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten;
- Natuurinclusief en duurzaam bouwen. Dit geeft ecologisch een meerwaarde. Daarvoor kan de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl worden ingezet. Dit is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. Je kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen;
- De bosrand en de entree vanaf de drager krijgt een uitstraling, passend bij het landgoed.



Huidige entree van de moestuin handhaven en referenties voor een nieuwe toegangsweg en het pad als drager.



Referenties voor bescheiden verlichting.



Referentie voor bescheiden hekwerk als toegang tot de Lindehoeve.

De dierenverblijven

Dierenverblijven zijn bijgebouwen die zich manifesteren als kleine compacte elementen met een heldere eenvoudige hoofdvorm. Ze bestaan uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap en kunnen met elkaar zijn verbonden. De kleuren en materialen ogen natuurlijk en zijn passend bij het erf - zoals bijvoorbeeld zwart hout. De dierenverblijven kunnen zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.

Bestaande schuur wordt uitgebreid en daarna in het geheel in gebruik genomen door Vechtdal Brouwerij.



Bestaande dierenverblijven worden vervangen.



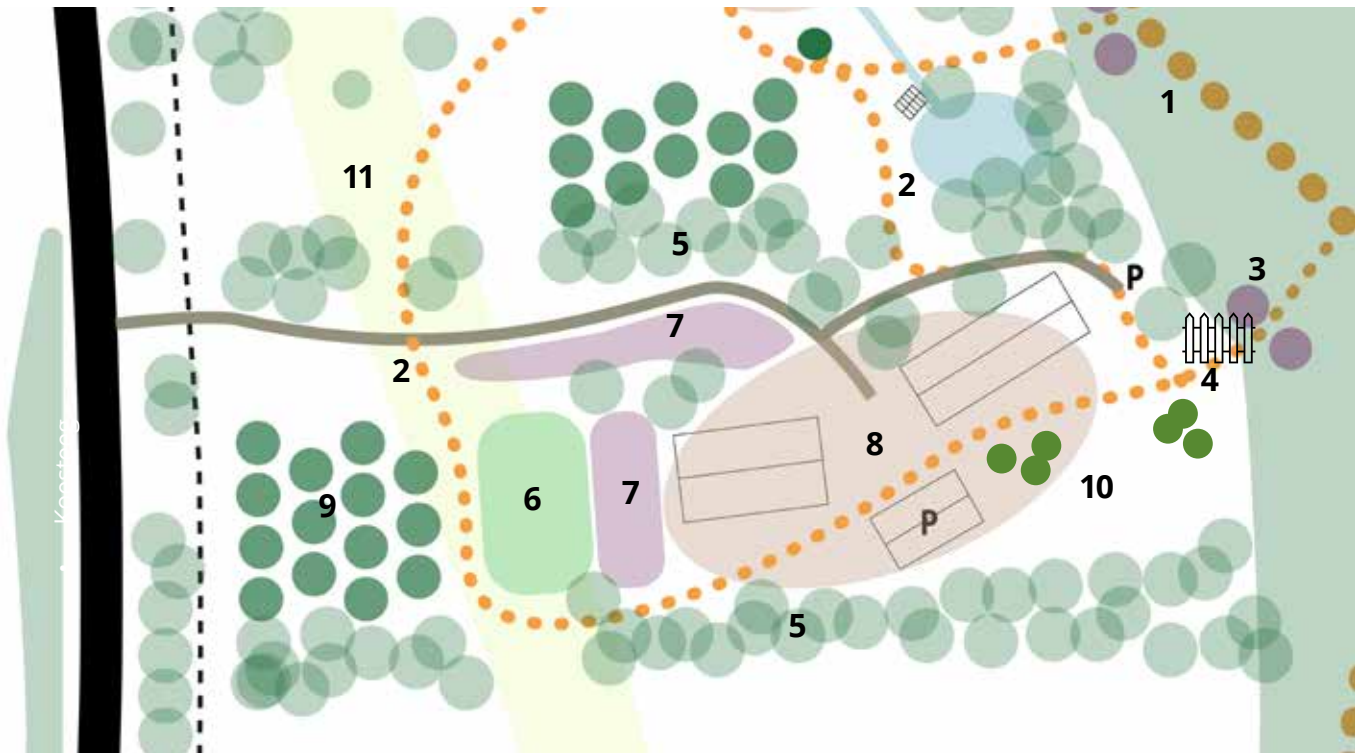
Referentie dierenverblijven (bron: Jandeboertuinhuizen.nl)

Vechtdal Brouwerij

De brouwerij heeft een agrarisch karakter en manifesteert zich als schuur behorende bij het hoofdgebouw. Het nieuwe onderkomen bestaat uit een rechthoekige plattegrond of schakelingen daarvan. De kap heeft een heldere vorm (steile zadelkap, eventueel met wolfseinden). Het gebouw heeft een lage goothoogte en bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het gebouw is sober gedetailleerd, maar kan accenten bevatten waarin waarin de allure van het bijbehorende landgoed terugkomt. Accenten kunnen twee bouwlagen bevatten. De kleuren en materialen ogen natuurlijk en zijn passend bij het erf - zoals bijvoorbeeld zwart hout. De vorm volgt daarbij de functie. De brouwerij kan zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.



Referentie Vechtdal Brouwerij (bron: Schipperdouwesarchitecten, Delden - Commandiereterrein Ootmarsum).



Principes optimalisatie biodiversiteit en inpassing ruimtelijke inpassing zorgpark

Het zorgpark wordt ingepast in een eigen landschappelijke kamer om de kleinschaligheid te versterken. Met behoud van struweel en singels als draagstructuur dient de landschappelijke kamer een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het noordelijke gelegen erf van de Lindehoeve en het zuidelijk gelegen weiland. Door op enkele plekken in de singel wat struiken te verwijderen en op enkele plekken de voetverbinding (de drager) aan te leggen ontstaat doorzicht 'onder de kruin' van de bomen. De kamer is ingedeeld met een (naar het zuiden verder aan te planten) boomgaard, een bloemrijk weilandje met eventueel schapen of kleinvee en een erfcluster waaraan de woning, de kapschuur en de zorgvakantiewoningen liggen. Het erf wordt onsloten door een noordelijk gelegen pad wat wordt begeleid door een rand van moes-en/ of bloementuin. Het parkeren is uit het zicht opgenomen achter de zorgwoningen.

Ruimtelijke uitgangspunten nader uit te werken:

1. Maak het slingerende bospad (de drager) onderdeel van de hele routing;
2. Paden laten aansluiten op paden van de Lindehoeve;
3. Eventueel een eenvoudig hekwerk als entree;
4. Verbinden ruimtes, struweel en singels als structuur behouden. Nutsfunctie van de boomgaard uitbreiden;
5. Bloemrijk weilandje met eventueel schapen of kleinvee. In de boomgaard is ook ruimte voor grotere nutsbomen als Kers, Walnoot, Tamme Kastanje;
6. Moes-en/of bloementuin begeleid de aanrijroute en scheidt het bloemrijke weilandje van de woning;
7. Ontwerp het erf in relatie met de groene buitenruimte. Het hoofdvolume (woning) gericht op de weg. Alle gebouwen grenzen aan het erf. Het erf staat als los cluster in de groene kamer (circa 10 meter los houden) en heeft zo weinig mogelijk verharding. De paden zijn niet nadrukkelijk zichtbaar, ze voegen zich in de erfinrichting die functioneel en sober is van opzet;
8. Bestaande boomgaard aan de zuidoost zijde verder

aanplanten;

9. Principe van gras tot aan de gevels, aanplant van enkele Lindes op het achtererf, kan in boomgroep;
10. Zicht houden en geven ter plaatse van de doorlopende randzone van de Gerner Es (zie pagina 11).

Overige aandachtspunten

- Landgoed Gerner wordt als het ware vergroot, het nieuwe erf maakt daar onderdeel van uit. De sfeer en het karakter van het nieuwe zorgpark mogen dit uitstralen.
- Het zorgpark krijgt basis een boerenkarakter met details van een landgoed. Dit geldt voor inrichtingselementen als paden, hekken en erfscheidingen. Maar ook voor verlichting, fietsenstalling en markeringen. Hierbij wordt aangesloten op de noordelijk gelegen Lindehoeve in kleur en materialen.
- Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, kleine laagtes, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten.
- Natuurinclusief en duurzaam bouwen. Dit geeft ecologisch een meerwaarde. Daarvoor kan de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl worden ingezet. Dit is een website voor architecten, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties, maar ook voor particulieren. Je kunt er informatie en inspiratie vinden over heel verschillende aspecten van natuurinclusief bouwen.
- De bosrand en de entree vanaf de drager krijgt een allure passend bij het landgoed.



Referenties van landschappelijke sferen, doorzichten, (half)verharding, beplanting.



Referenties voor bescheiden verlichting.



Referentie voor bescheiden hekwerk als toegang tot het zorgpark.



Referenties paden en toegangswegen van (half)verharding of karresporen. Hierbij wordt aangesloten op de sfeer en materialisering van de Lindehoeve.



Referentie erf (bron AAS architecten en buro Harro - Brinkwonen Schoonoord)



Referentie zorgerf (bron: zorgerf Buiten-verblijf Nijkerk/Putten)



Referentie zorgpark



Referentie eigentijds ingepaste erfbebouwing (bron: HO - Holt-dijk, Markelo)

Het zorgerf

Het zorgerf heeft een agrarisch karakter en manifesteert zich als eenvoudig boerenerf. Daarmee wordt het onderdeel van zijn omgeving en sluit daarop aan in vorm en karakter. Het erfcluster bestaat uit gebouwen met een heldere hoofdvorm gepositioneerd op het achtererf. Het erf bezit één hoofdgebouw dat georiënteerd is op de Koesteege. Het hoofdgebouw bestaat uit een fors/stevig basis volume met rechthoekige plattegrond. De kap heeft een heldere vorm (steile zadelpak, eventueel met wolfseinden) en doet mee met de lengterichting van de kavel. Het hoofdgebouw heeft een lage goothoogte van maximaal één bouwlaag. De voorgevel kan meer details bezitten dan de achtergevel, om een verbinding met het landgoed te leggen, denk hierbij aan bijvoorbeeld luiken. De overige gebouwen ogen en gedragen zich als bijgebouwen en zijn sober gedetailleerd en gaan op in hun omgeving. Ze hebben een andere – bij voorkeur donkerder - kleur/materiaal dan de woning. De vorm volgt daarbij de functie. Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt. In volume kunnen de bijgebouwen wel groter zijn dan de boerderij. De gebouwen kunnen zowel klassiek als modern uitgevoerd worden.

5. CONCLUSIE

Vechtdal Brouwerij

De ontwikkeling voor de Vechtdal Brouwerij en de uitbreiding van de dierenverblijven ter plaatse van Koesteeg 4 sluiten goed aan bij de totale functie die het gebied krijgt. Vooral in samenhang met de ontwikkeling van het zorgpark bij Koesteeg 2A kan het zowel programmatisch als ruimtelijk een interessante meerwaarde voor het gebied opleveren.

Zorgpark

De ontwikkeling voor zorg-vakantiewoningen met gemeenschappelijke ruimte en een woning ter plaatse van Koesteeg 2A sluit goed aan bij de totale functie die het gebied krijgt. Vooral in samenhang met de ontwikkeling bij de Lindehoeve kan het zowel programmatisch als ruimtelijk een interessante meerwaarde voor het gebied opleveren.

De ontwikkeling biedt een kans de kwaliteit van de huidige Lindehoeve te verbinden met het landgoed rondom huize Gerner. Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen naar het buitengebied en draagt bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter dat is ingezet.

Door de nieuwe bebouwing van zowel de Lindehoeve als het zorgpark te laten aansluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een éénheid ontstaan in het gehele plangebied. Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd wat de toegankelijkheid van het gebied verruimt en aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaamverkeerroute van de woonwijk De Gerner Marke naar de Lindehoeve. De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

