

**STEDENBOUWKUNDIGE VISIE  
INBREIDINGSLOKATIE SCHOOLSTRAAT 48-50  
LEMELERVELD**

GEMEENTE DALFSEN

9 april 2009

B01035.148616



GEMEENTE DALFSEN  
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE INBREIDINGSLOKATIE SCHOOLSTRAAT 48-50 LEMELERVELD

## **1. Algemeen**

Door GTP Vastgoedontwikkeling is een schetsontwerp ingediend voor de herontwikkeling van de percelen Schoolstraat 48-50 in Lemelerveld (december 2008).

In februari 2009 is door de gemeente Dalfsen meegedeeld dat dit perceel mogelijkheden biedt voor appartementen. De maatvoering van de bebouwing en de verdere inrichting van het perceel zijn punten van nader onderzoek.

In deze korte notitie wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie die voor het betreffende perceel op papier is gezet, waarbij het uitgangspunt dat de lokatie ruimte en mogelijkheden biedt voor de realisering van appartementen voorop heeft gestaan.

## **2. Analyse bestaande situatie**

Het perceel is nu nog bebouwd ten dienste van horeca-activiteiten.

De bebouwing langs de Schoolstraat is, in oostelijke richting, in het algemeen relatief kleinschalig en niet al te hoog (twee bouwlagen met kap is de maximale maat). Het betreffende perceel vormt hierop in feite een uitzondering. Aan de westzijde is allereerst de Industriestraat en verder in westelijke richting de Ankerstraat en de bebouwing van het zorgcentrum (op ruime afstand) aanwezig.

Aan de noordzijde wordt allereerst een woning en vervolgens de grootschalige bebouwing van Welkoop aangetroffen.

Aan de oostzijde is deels de "achtererfbebouwing" van de panden aan de Schoolstraat, vervolgens de inrit naar het parkeerterrein van het horecabedrijf vanaf de Kloosterstraat en woningen aan de westzijde van de Kloosterstraat aanwezig. Deze woningen betreffen twee-onder-één-kapwoningen, twee bouwlagen met kap.

## **3. Schetsontwerp GTP Vastgoedontwikkeling**

Het schetsontwerp van GTP Vastgoedontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige opstallen en de bouw van een appartementencomplex van drie woonlagen voor in totaal 45 appartementen.

De gepresenteerde bouwmassa heeft zowel aan de zijde van het Overijsselsch Kanaal als aan de zijde van de Schoolstraat een lange – niet onderbroken – gevellengte.

Bovendien is de hoogte – drie bouwlagen – over de gehele gevellengte doorgezet. De entree naar het parkeerterrein is in de gepresenteerde vorm open.

## **4. Uitgangspunten**

### **Algemeen**

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied is de realisering van appartementen.

### **Situering**

Bij de bepaling van de bebouwingsgrenzen naar de straatzijde zijn niet de huidige bebouwingsgrenzen maatgevend, maar is de aansluiting op de naastliggende bebouwing bepalend. De hoeksituatie (Industriestraat/Schoolstraat) kan als plek worden benut om en in de situering en in de vormgeving iets extra's te vragen.

De huidige "opening" naar het parkeerterrein van de Kloosterstraat dient meer gesloten te worden. Zowel ten opzichte van de woning aan de Industriestraat als ten opzichte van de bebouwing aan de Schoolstraat moet een ruime afstand – passend in de schaal en in het ritme van de bebouwing – worden aangehouden.

GEMEENTE DALFSEN

WEEDEHUISWEG

LEMELERVELD

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE SCHOOLSTRAAT 48-50

MODEL



NR. 80 1035-148616

WITPAARD / ZWOLLE 3-4-'09

APPARTEMENTEN 2 BOUWLAGEN + 3<sup>e</sup> LAAG, TERUGSLAEND

APPARTEMENTEN 2 BOUWLAGEN + 3<sup>e</sup> LAAG, TERUGSLAEND.

APPARTEMENTEN 2 BOUWLAGEN

SCHOOLSTRAAT

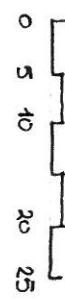
KLOOSTERSTRAAT

ANKERSTRAAT

INDUSTRIESTRAAT

OVERIJSELSE KANAAL

GRONDGEBOUDEN WONDEN



april 2009.

Op basis van de vraagstelling en de uitgangspunten zijn twee modellen ontwikkeld. Deze zijn gepresenteerd als schetsontwerpen omdat dit meestenijds verhelderend werkt. Ze hebben echter niet de pretentie om als afgeronde stedenbouwkundige verkwelingen te fungeren. Onze voorkeur gaat uit naar een eventuele verdere ontwikkeling, waarbij model A als uitgangspunt dient.

### **Conclusie**

Model B gaat uit van de realisering van (alleen) appartementen. Ook hier geldt dat twee bouwlagen uitgangspunt is en dat de derde laag (terugliggend) gedeeltelijk tot de mogelijkheden behoort. De grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat zijn hier niet aangegeven. Wel dient dan zorggedragen te worden voor een visueel ruimtelijke aanpassing c.q. het "dichtzetten" van de opening. Aan de "binnenzijde" zijn nog enige kleine starterpappartementen mogelijk.

### **Model B**

Langs de Kloosterstraat is woningbouw – grondgebonden – geprojecteerd (bijvoorbeeld "afgemaakt". Hierdoor wordt de "opening" naar het binnenterrein twee-onder-één-kap zoals geschetst). Hierdoor wordt de "opening" naar het binnenterrein gesloten en wordt op stedenbouwkundig goede wijze het wonen langs deze straat in verband met calamiteiten. Er dient rekening gehouden te worden met een noodontsluiting van en naar de Schoolstraat. Industriestraat.

In dit model wordt uitgegaan van drie bebouwingselementen, langs Industriestraat en Schoolstraat, waarin de appartementen een plaats krijgen. Het wonen vindt plaats in hoofdzaakelijk twee bouwlagen en gedeeltelijk in een derde, terugliggende laag. De bebouwingselementen zijn geleed vormgegeven. Het parkeren ten behoeve van de appartementen vindt plaats op het achterliggende terrein, bereikbaar vanaf de Industriestraat.

### **Model A**

Op basis van het voorgaande en de nofite inbreidingslokaties zijn twee modellen ontwikkeld.

## **5. Ontwikkelde modellen/stedenbouwkundige visie**

Baksteen als (hoofd-)materiaal verdient te voorkomen. Dergelijke moeten hieraan bijdragen. De gevels moeten een levendig karakter krijgen. De gevels mogen visueel niet te lang worden. Opdelingen, verspringen van de gevels en

### **Vormgeving**

De hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing is in het algemeen twee bouwlagen – waarbij op onderdelen – een benubare kap mogelijk wordt geacht. Gedeeltelijk is ook een invulling met een derde laag – plat afgedekt – mogelijk. De derde laag dient dan terugliggend te worden uitgevoerd.

### **Hoogte**

GEMEENTE DALFSEN

MEERHUISWIS

LEMELEWELD

APPARTEMENTEN  
2 BOUWLAGEN, 3<sup>E</sup> LAAG TERUGLIGGEND

ANKERSTRAAT

APPARTEMENTEN  
2 BOUWLAGEN,  
3<sup>E</sup> LAAG, TERUGLIGGEND

APPARTEMENTEN  
2 BOUWLAGEN

OVERLIJSIJSCH KANAAL

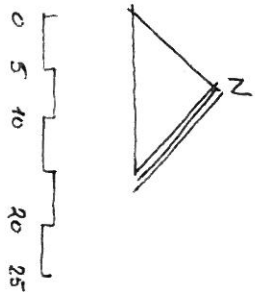
INDUSTRIESTRAAT

APPARTEMENTEN (STARKER / KLEIN)  
2 BOUWLAGEN

APPARTEMENTEN 2 BOUWLAGEN

SCHOOLSTRAAT

KLOOSTERSTRAAT



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE SCHOOLSTRAAT 48-50

MODEL B

NR 150 1035, 148 616

WITPAARD / ZWOLLE 3-4-'05

