

## Toelichting Hof aan de Vechtstraat, Dalfsen

In het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen, zal de 'Welkooplocatie', tussen de Vechtdijk en de Vechtstraat, worden herontwikkeld. Dit terrein, een unieke locatie in Dalfsen, ligt na de sloop van het voormalige pand van de Welkoop al jaren braak. Het plan is om op deze locatie tien woningen te situeren, passend in de bestaande dorpsbebouwing.

### Locatie

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen en wordt aan die zijde begrensd door de Vechtdijk. In het westen wordt de begrenzing gevormd door de Vechtstraat en in het noorden door de achtertuinen van de woningen die aan de Molendijk zijn gesitueerd. De Vechtdijk zal in de binnenbocht worden bebouwd. Dagelijks passeren vele verkeersstromen de Vechtdijk. De karakteristieke bebouwing aan de Vechtdijk vormt al decennia het dorpsgezicht van Dalfsen. De bebouwing begint bij het historische pand van de VII Deugden, maar stopt op dit moment in de bocht richting de Rondweg. Met dit nieuwe plan zal het gat dat er al die jaren is geweest worden opgevuld en de karakteristieke bebouwing aan de Vechtdijk worden doorgezet.

### Bebouwing & oriëntatie

De nieuwe woningen zijn in het plangebied rond een pleintje geprojecteerd, dat bereikbaar is via de Vechtstraat. Vanaf de bebouwing is er zicht op de Vecht of op het park de Bellingeweer. Aan de zuidoost kant, in de buitenbocht van de Vechtdijk, ligt een perceel met dichte begroeiing. Aan de oostzijde, direct aan het plangebied grenzend, staat een grote transformator. De zeven woningen aan de oost- en zuidzijde van het pleintje zijn zodanig gepositioneerd dat zowel aan de zuidzijde als aan de oostzijde langs het tegenoverliggende perceel met dichte begroeiing wordt gekeken. Op die manier wordt ook voor de geprojecteerde woningen een visuele relatie tot stand gebracht met enerzijds de Vecht en

anderzijds het park Bellingeweer. Om dit effect te versterken is gedacht aan de realisatie van split-level woningen, zodat er aan deze zijde geen sprake is van een voortuin, maar een balkon/terras op een hoogte van circa 1,5 m boven maaiveld. De split-level woningen zijn op een afstand van circa 5 meter vanaf de nieuwe achtererfgrens van de woningen aan de Molendijk geprojecteerd. Hierdoor is er tussen de achtergevels van de bestaande en de geprojecteerde woningen een afstand van 20 meter ontstaan. Dit is stedenbouwkundig ruimtelijk gezien een gebruikelijke maatvoering.

De hoofdentree van de split-level woningen is aan het pleintje gelegen. Langs de Vechtstraat is een drietal patiowoningen gedacht, waarbij de buitenruimte door middel van een tuinmuur is begrensd. De hoofdentree van deze woningen is aan de Vechtstraat gelegen.

### Verankering in de omgeving

De huidige bebouwing aan de Vechtdijk kade bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met de voorzijde richting de Vecht. De woningen hebben verschillende dakvormen, zoals een zadeldak (met wolfseind), schilddak of mansardedak, de nokrichting van de daken is altijd gelijk aan de lengterichting van de woning. De privé ruimte tussen de woning en de straat verschilt per woning. Zo zijn er woningen met een ruime voortuin en een aantal woningen dat direct aan de openbare stoep grenst. De zeven split-level woningen hebben een individueel mansardedak. Dit type dakvorm komt in het centrum van Dalfsen veelvuldig voor, ook in de directe omgeving van het plangebied zijn er meerdere woningen met een mansardedak. De woningen in het plangebied hebben een individueel dak, zodat ze eenzelfde kleinschalige korrelgrootte hebben als de bestaande bebouwing aan de Vechtdijk (zie pijlen in plattegrond). De goothoogte van de split-level woningen zal circa 6 meter bedragen en de nokhoogte 10 meter. Hiermee wordt aangesloten op de bebouwing aan de Molendijk 1 t/m 8 (*nokhoogte ca. 8,30 m.*), Vechtdijk 1 t/m 13 (*nokhoogte varieert tussen 7 en 9,5 m.*) en omgeving (*de woning aan het Kerkplein 11 is ca. 9,30 m en de voormalige*

bank aan het Kerkplein 9 is ruim 11m. hoog).

De zeven split-level woningen zijn tweezijdig georiënteerd, de hoofdentree is aan het pleintje gelegen en de andere zijde aan de Vechtdijk. Beide zijden van de woning zullen daarom representatief worden. De woningen zullen aan de Vechtdijk een verhoogd terras krijgen en de rooilijn ligt een aantal meter terug ten opzichte van de naastgelegen bebouwing aan beide kanten. Het effect hiervan is dat de woningen vanaf de Vechtdijk gezien minder hoog lijken. In het noordoosten zijn de woningen op ruime afstand van de woningen aan de Molendijk gelegen, hetzelfde geldt voor het westen waar voor een ruime maat is gekozen tussen de drie woningen aan de Vechtstraat en de nieuwe bebouwing. Op die manier zullen de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Molendijk en de Vechtstraat grenzen aan de tuinen van de twee hoekwoningen (zie oranje vlak in de plattegrond). Tussen de tuinen en de openbare weg zal een heg komen. Hiermee wordt een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gecreëerd, terwijl de visuele relatie in stand wordt gehouden.

De drie patiowoningen zijn kleinschaliger uitgevoerd, deze hebben aan het pleintje één en langs de weg twee bouwlagen. Aan de Vechtstraat is uitgegaan van een goothoogte van circa 3 m. Hiermee wordt er aangesloten op de tegenoverliggende woningen aan de Vechtstraat (goothoogte ca. 3 m.). Bij de patiowoningen zal de kap ook worden uitgevoerd als een mansardedak. Voor de materialisering van de woningen zal er overwegend baksteen met houtaccenten worden gebruikt. Het metselwerk zal, evenals de omliggende bebouwing, uitgevoerd worden in aardetinten: rood/bruin.

De tien woningen sluiten qua vormgeving, detaillering, kleur en hoogte aan op de bestaande omgeving en woningen en zijn zo stedenbouwkundig verankerd in de bestaande context.

Impressie 'Hof aan de Vechtstraat'



# WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

## Verankering in de omgeving

