

Stedenbouwkundige Visie

Weerdhuisweg 9 Lemelerveld



Voor de Gemeente Dalfsen.

Algemeen

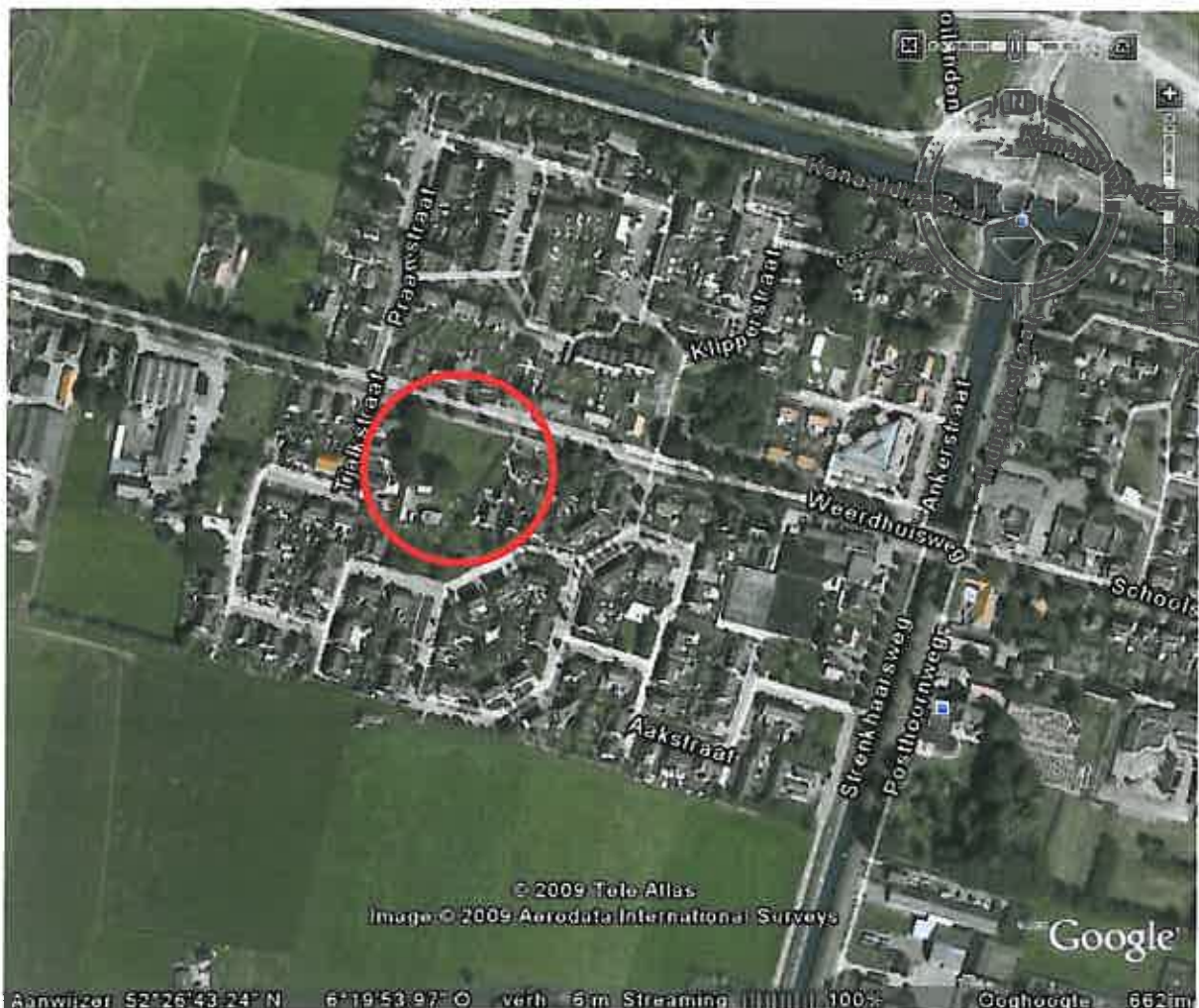
Aan de Weerduisweg 9 te Lemelerveld was vroeger een boerderij gesitueerd met bijbehorende agrarische gronden. Het grootste gedeelte van de bijbehorende agrarische gronden is in het verleden aangekocht door de gemeente, waarna deze percelen zijn benut voor woningbouw. De boerderij op zich bleef staan op een ruim perceel van ongeveer 4300 m². Het agrarische karakter is gaandeweg verloren gegaan. Op dit moment wordt het pand benut als woonboerderij. Alleen de bestaande schuren, waarin nog wat schapen en pluimvee gehouden wordt, herinnert nog aan het oorspronkelijke agrarische gebruik.

Aangezien de gronden hun oorspronkelijke functie hebben verloren wordt er thans gedacht aan een nieuwe invulling van het terrein. Daarbij gaan de gedachten uit naar woningbouw. Dit voornemen is enkele jaren geleden reeds aangekaart bij de gemeente. De gemeente heeft uiteindelijk haar medewerking toegezegd voor woningbouw op deze locatie.

In deze stedenbouwkundige visie wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Op basis daarvan worden randvoorwaarden opgesteld, die in acht genomen dienen te worden bij de benutting van het terrein voor woningbouw. Vervolgens wordt een verkaveling gepresenteerd, die voldoet aan de randvoorwaarden. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid van het plan. Daarbij wordt vooral gedoeld op de maatschappelijke haalbaarheid.

Beschrijving bestaande situatie

Op onderstaande uitsnede van de luchtfoto is het gebied globaal aangegeven.



De locatie Weerdhuisweg 9 wordt aan de noordzijde begrensd door de Weerdhuisweg, aan de westzijde door de achtertuinen van woonpercelen aan de Tjalkstraat, aan de zuidzijde door de Tjalkstraat/ Punterstraat en aan de oostzijde door bestaande woonpercelen, die deels georiënteerd zijn op de Weerdhuisweg en deels op de Punterstraat aan de zuidzijde.



De locatie ligt als het ware ingeklemd tussen de Weerdhuisweg en de veel later aangelegde Tjalkstraat / Punterstraat. De Weerdhuisweg vormt een van de ontsluitingswegen van Lemelerveld, terwijl de Tjalkstraat/ Punterstraat, een veel rustiger woonstraat is.

Door de ligging van het perceel kent het gebied als het ware twee gezichten:

- De Weerdhuisweg wordt begeleid door een grote verscheidenheid aan woonbebouwing, veelal vrijstaand, soms geschakeld met een onderling sterk verschillende uitstraling en een grote diversiteit. Dit zijn typische kenmerken van een historisch lint, waarlangs in de loop der jaren een steeds intensievere bebouwing is ontstaan. Van oudsher is de oorspronkelijke boerderij op het perceel georiënteerd op de Weerdhuisweg, zodat deze zijde gevoelsmatig de voorkant vormt.

- De Tjalkstraat/ Punterstraat is een woonstraat, die veel later is aangelegd en waar de nieuwbouw in korte tijd ontwikkeld is. Het betreft hier als zodanig een projectmatig opgezet gebied, waar de verscheidenheid aan bebouwing veel geringer is. Op enkele uitzonderingen na bevinden zich aan de Tjalkstraat/ Punterstraat hoofdzakelijk dubbele woningen. De uitzondering op deze regel wordt gevormd door de vrijstaande woningen, die direct ten oosten van het plangebied gesitueerd zijn aan de noordzijde van de Punterstraat. Omdat het tracé van de Tjalkstraat/ Punterstraat een tweetal bochten kent loopt deze niet evenwijdig aan de Weerdhuisweg. Het gevolg hiervan is, dat de ruimte tussen de Weerdhuisweg en de Tjalkstraat/ Punterstraat sterk wisselende afmetingen heeft. Dit komt vooral tot uitdrukking bij de woningen, die aan de noordzijde van de Tjalkstraat/ Punterstraat gesitueerd zijn. De bestaande woonboerderij neemt als het ware een middenpositie in tussen de dubbele woning aan de westzijde en de vrijstaande woning aan de oostzijde hiervan. De rooilijn heeft hier een grillig verloop. Omdat het perceel van de oorspronkelijke boerderij aan deze zijde verscholen ligt achter een hoge groene haag en er bovendien tussen de Tjalkstraat en deze haag nog een stuk openbaar groen aanwezig is, kan deze zijde van het perceel nu beschouwd worden als de achterzijde.

Het perceel zelf wordt aan de westzijde begrensd door een aantal eikenbomen, terwijl ook vrij centraal op het perceel enkele eikenbomen aanwezig zijn, waarvan een met een behoorlijke omvang. Deze bomen zijn op dit moment beeldbepalend en dragen bij aan de uitstraling van het gebied. Behalve de woonboerderij bevinden zich op het perceel nog enkele schuren, die getuigen van de agrarische oorsprong van het geheel.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wanneer de directe omgeving van het perceel in ogenschouw genomen wordt, dan kan geconstateerd worden, dat de bebouwing overal duidelijk georiënteerd is op de wegen, waar vandaan zij ontsloten worden. Met andere woorden: we treffen geen insteekweggetjes aan, die binnengebieden ontsluiten. Hoewel de diepte van het perceel theoretisch benut zou kunnen worden om ter plaatse een woonhof te realiseren, wordt een dergelijke verkavelingswijze van de hand gewezen. Dit leidt namelijk tot situaties, waarbij woningen niet meer georiënteerd zijn op de omsluitende wegen, maar op een interne ontsluitingsweg of een hofje. Met andere woorden: Het is gewenst de bestaande rooilijnen langs de Weerdhuisweg en de Tjalkstraat/ Punterstraat te respecteren en de bebouwing daarin te plaatsen. Dat biedt een goede basis voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing op het betreffende perceel. Er worden geen gekunstelde ingrepen gepleegd, maar in plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen.

Voorts wordt het gebied vrijwel overal begrensd door percelen met vrijstaande dan wel dubbele woningen. Bij de invulling van het terrein dient aangesloten te worden op deze karakteristiek. Met andere woorden: In het gebied dienen bij voorkeur uitsluitend vrijstaande dan wel dubbele woningen gebouwd te worden. Daarbij is het mogelijk de bestaande karakteristiek van de Weerdhuisweg en de Tjalkstraat/ Punterstraat te benadrukken door langs deze wegen verschillende woningtypen te bouwen. Langs de Weerdhuisweg gaat daarbij de voorkeur uit naar vrijstaande woningen, die de Weerdhuisweg begeleiden. Bij de Tjalkstraat/ Punterstraat is het mogelijk vrijstaande, dubbele, dan wel geschakelde vrijstaande woningen te realiseren. Vooral het schakelen van woningen biedt goede mogelijkheden om de sterk verlopende rooilijn toch in acht te nemen.

De bestaande bomen in het gebied zorgen voor een karakteristieke uitstraling. Handhaving van deze bomen dient nagestreefd te worden. Langs de grenzen van het perceel is dit makkelijker te waarborgen dan "midden op het perceel". Dit terwijl juist daar een grote eikenboom aanwezig is. Deze laatstgenoemde bomen staan ongeveer halverwege de Weerdhuisweg en de Tjalkstraat/ Punterstraat. Dat betekent, dat deze bomen als het ware op de natuurlijke scheiding staan van de woonpercelen, die vanaf de Weerdhuisweg ontsloten worden en de woonpercelen, die vanaf de Tjalkstraat/ Punterstraat ontsloten worden. Het verdient de voorkeur de achterperceelsgrens van de nieuw te creëren woonpercelen te situeren ter plaatse van deze bomen. Als zodanig staan ze voor een ieder achterop het perceel. De diepte van de percelen zorgt er voor, dat deze bomen geen negatieve invloed (schaduw, uitzicht) hebben ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen.

De bestaande groenzone langs de noordzijde van de Tjalkstraat/ Punterstraat bepaalt mede de karakteristiek van deze straat. Deze groenstrook dient gehandhaafd te worden. Dat betekent, dat de ontsluiting van de percelen aan de zijde van de Tjalkstraat/ Punterstraat dient plaats te vinden door middel van informele doorsteekjes door deze groenstrook.

Door de nieuwe woonbebouwing zal de parkeerbehoefte in het gebied toenemen. Voorkomen dient te worden, dat deze parkeerbehoefte afgewenteld wordt op de omgeving. Met andere woorden: Bij de nieuwe woningen dient het parkeren op eigen erf plaats te vinden. Daarbij wordt er van uitgegaan, dat er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf gesitueerd moeten worden. Omdat er van uitgegaan mag worden, dat elke woning voorzien zal worden van een garage, mag de oprit voor deze garage geteld worden als 1 parkeerplaats. Dit betekent, dat er op eigen erf per woning nog ruimte gereserveerd dient te worden voor 1 extra parkeerplaats. Dit kan op informele wijze gebeuren door de ruimte voorterreinen hiervoor te benutten.

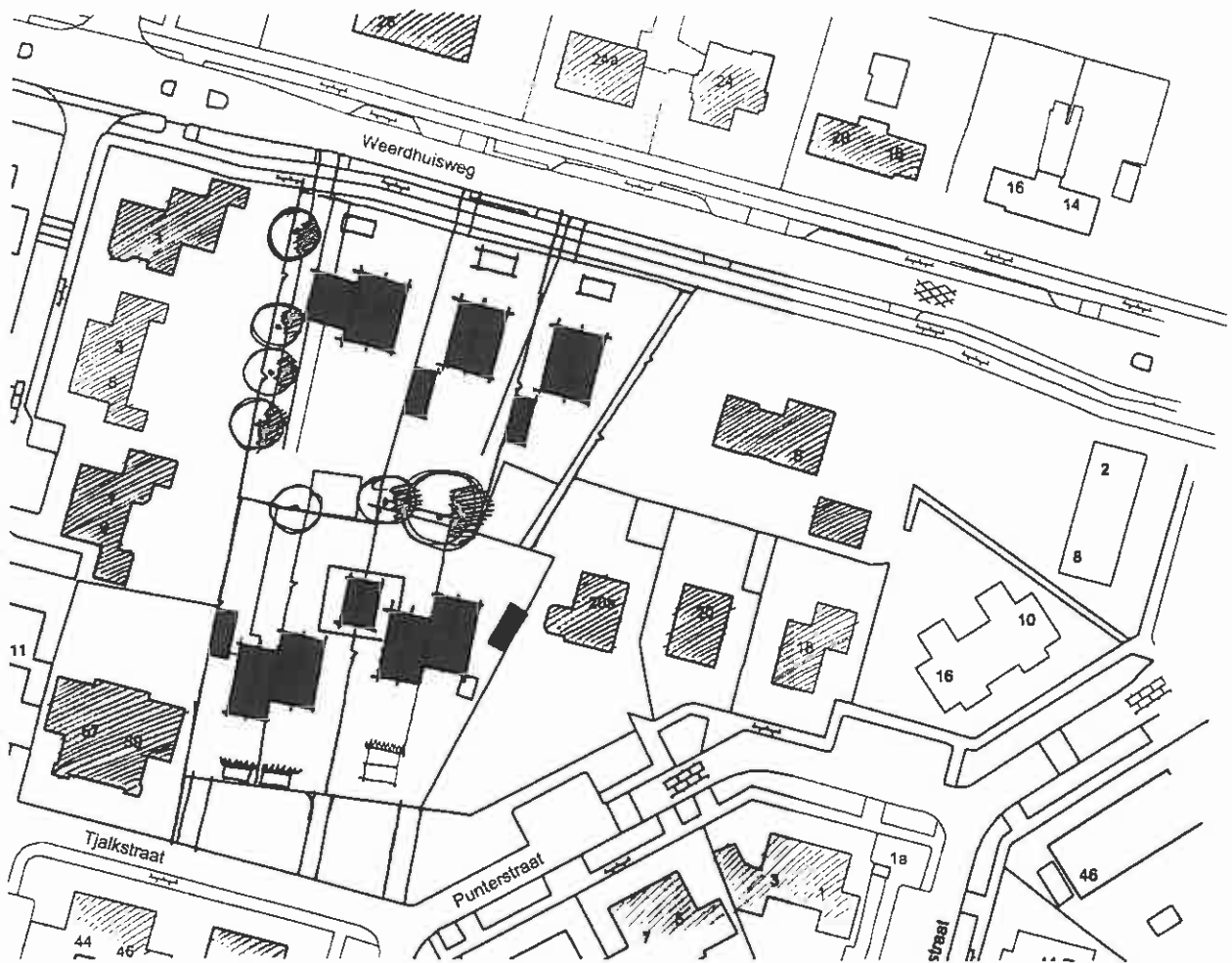
Samenvattend dienen de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht genomen te worden:

- Ontsluiting van de woningen dient plaats te vinden vanaf de bestaande wegen;
- Geen nieuwe wegen in of door het plangebied;
- Situering van vrijstaande woningen langs de Weerdhuisweg;
- Situering van vrijstaande, dubbele dan wel geschakelde vrijstaande woningen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat;
- Respectering van de bestaande rooilijn langs de Weerdhuisweg en de Tjalkstraat/ Punterstraat;
- Bestaande bomen in het plangebied handhaven;
- Bestaande groenstrook langs Tjalkstraat/ Punterstraat handhaven, waarbij ondergeschikte doorsnijdingen in de vorm van inritten toegelaten worden;
- 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf;
- Geen extra parkeerplaatsen in het openbare gebied

Verkavelingsvoorstel

Voor het gebied is een nieuw verkavelingsvoorstel opgesteld. Bij het opstellen van dit voorstel is uitgegaan van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die zojuist op een rijtje gezet zijn.

Op onderstaande tekening is te zien, dat de voorgestelde bebouwingsdichtheid goed past in de omgeving.



Het voorstel is nader uitgewerkt op de volgende tekening



Op de tekening is te zien, dat er in totaal 7 woningen geprojecteerd worden in het gebied: 3 vrijstaande woningen langs de Weerduisweg en 4 geschakelde woningen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat. Door de toepassing van geschakelde woningen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat kan de grote sprong in de rooilijn opgevangen worden.

Alle woningen zijn gesitueerd op ruime percelen met een minimale diepte van 40 meter. De percelen aan de Weerduisweg hebben een breedte van 15 tot 20 meter, terwijl de percelen aan de Tjalkstraat/ Punterstraat een breedte hebben van ongeveer 10 meter. Dit betekent, dat de percelen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat minimaal 400 m² groot zijn en de percelen langs de Weerduisweg variëren van minimaal 600 m² tot maximaal 900 m².

Alle woningen worden ontsloten vanaf de bestaande wegen door middel van een inrit. Daarbij worden de woningen aan de Tjalkstraat/ Punterstraat ontsloten door middel van een ondergeschikte doorsteek van de groenstrook.

Alle woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen erf: 1 op de inrit van de garage en 1 informele parkeerplaats op het ruime voorterrein.

De bomen in het plangebied worden gehandhaafd. De grote eik staat op de achtergrens van de woonpercelen, waardoor enerzijds geprofiteerd kan worden van het zicht op een volwassen boom, terwijl anderzijds geen noemenswaardige negatieve invloed te verwachten is in de vorm van beperking van zonlicht. In tegendeel: vooral het middelste perceel aan de Weerduisweg heeft de keuze tussen een bezonde dan wel schaduwrijke plek in de achtertuin.



Bij de woningen langs de Weerdhuisweg wordt gedacht aan een verschijningsvorm, die past in het beeld van de Weerdhuisweg. Een wat klassieke uitstraling is hier op zijn plaats. Daarbij kan het voormalige agrarische karakter van het gebied een inspiratiebron vormen. Een kloeke woning met een flinke kap haaks op de weg heeft hier de voorkeur. De goothoogte zou daarbij de 4,5 meter niet moeten overschrijden, terwijl de totale hoogte ca. 10 meter mag bedragen.



Bij de woningen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat wordt gedacht aan een wat meer eigentijdse vormgeving, waardoor aangesloten kan worden bij de sfeer van de nieuwbouwuurt. Ook deze woningen dienen voorzien te worden van een kap haaks op de weg. Het is mogelijk hier een wat hogere goot toe te laten (tot maximaal 5,5 meter, terwijl de maximale hoogte ook hier 10 meter mag bedragen).

Haalbaarheid van het voorstel

In het verleden zijn er al diverse inrichtingsvoorstellen gemaakt voor het betreffende perceel. Over het algemeen was de indruk, dat de bebouwingsdichtheid van deze voorstellen aan de hoge kant was. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige verkenning van ANT Company met daarin een drietal invulvarianten met een extensievere invulling. Deze visie is bij de gemeente neergelegd en op verzoek van het gemeentebestuur ook aangeboden aan de raadsfracties.

Recentelijk is deze studie ook informatief ter kennis gesteld aan de omwonenden. De omwonenden reageerden over het algemeen als volgt: Hoewel men liever zag, dat de situatie ongewijzigd bleef, had men wel verwacht, dat vroeg of laat het gebied voor woningbouw benut zou worden. Uit ambtelijke en bestuurlijke contacten is gebleken, dat variant 3 van de stedenbouwkundige verkenning de voorkeur geniet. Deze past het best bij de omgeving. De conclusie uit de buurtconsultatie is dat deze gemiddeld ook variant 3 als het meest passend ervaren.

Rekening houdend met de opmerkingen van omwonenden en van gemeentezijde en rekening houdende met de hierboven genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden is variant 3 aangepast. Deze aanpassing is opgenomen in het verkavelingsvoorstel in deze stedenbouwkundige visie. Het belangrijkste verschil bestaat uit de wijze, waarop de woningen langs de Tjalkstraat/ Punterstraat zijn gesitueerd. Nu wordt voorgesteld hier een duidelijke vertanding aan te brengen in de vorm van geschakelde woningen, die de grote sprong in de rooilijn aan weerszijden van het perceel kunnen opvangen.

Wanneer het verkavelingsvoorstel afgezet wordt tegen het beleid op rijks, provinciaal en/of gemeentelijk niveau dan blijkt, dat het voornemen om het gebied voor woningbouw te benutten breed ondersteund wordt::

- In de Nota Ruimte is op rijksniveau aangegeven, dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Verder is het een goede gewoonte om het bestaande stedelijke gebied (waartoe ook de kern Lemelerveld gerekend wordt) zo goed mogelijk te benutten voor functies, die daar thuishoren.
- Dit beleid wordt onderschreven in het provinciale Streekplan en in de omgevingsvisie. Daarnaast zijn er door de provincie en de gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Op basis van deze afspraken ligt er een behoorlijke gemeentelijke verdichtingsopgave voor het bestaand bebouwd gebied.
- De oorspronkelijke agrarische bestemming van de gronden aan de Weerdhuisweg is inmiddels gewijzigd. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie namelijk voorzien van een woonbestemming (voor 1 enkele woning). Dit betekent, dat de nog aanwezige woonboerderij op basis van het overgangsrecht nog de status van boerderij heeft.

Er zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig. Derhalve hoeft er niet gevreesd te worden voor hinder van omliggende bedrijven. Omgekeerd zal er bij benutting van het gebied voor woondoeleinden een definitief einde komen aan de bestaande boerderij met de daarbij behorende (en vanuit het overgangsrecht nog toegestane) activiteiten.

De stedenbouwkundige visie heeft vooral een ruimtelijke invalshoek. De voor de lokale situatie belangrijkste hoofdonderdelen zijn de aan de orde gekomen. Bij de verdere planvorming zal voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure uiteraard ook onderzoek verricht worden naar de volgende aspecten:

- Archeologie;
- Bodem en grondwater;
- Flora en Fauna;
- Externe veiligheid;
- Luchtkwaliteit;
- Geluidhinder.

6 juni 2009.

In opdracht voor Bolte Vastgoed BV / Fam. A.H.J. Hondshorst
Jos van der Mark & Berto van der Walle