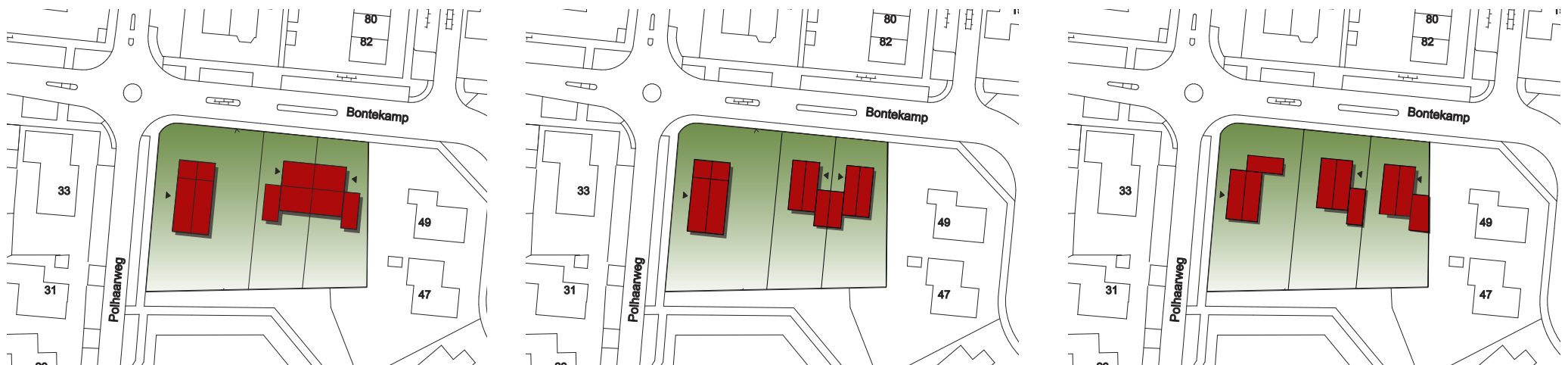


STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

VERKENNING NAAR DE MOGELIJKHEDEN
VOOR LOCATIE BONTEKAMP 51



OPGAVE

De huidige woning aan de Bontekamp 51 van de familie Schroten wijkt momenteel af van de omgeving door de ruime kavelopzet. Tevens is de woning niet duidelijk georiënteerd op de Polhaarweg of de Bontekamp. De woning is in dit opzicht geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. De situering op de kavel is daarnaast onpraktisch. Dit vormt voor de familie Schroten aanleiding om de mogelijkheden van deze locatie te onderzoeken. Het Oversticht is gevraagd middels een beknopte stedenbouwkundige visie(verkenning) te onderzoeken welke mogelijkheden het kavel biedt om aansluiting te vinden op de omliggende stedenbouwkundige structuren en bebouwing.

GEMEENTELIJK BELEID

Voor inbreidingslocaties hanteert de gemeente de uitgangspunten uit de notitie inbreidingslocatie. In het geval van deze specifieke aanvraag kan het college alleen medewerking verlenen aan een dergelijk verzoek mits er een stedenbouwkundige verbetering optreedt. Deze visie zal zich primair richten op de vraag of er een stedenbouwkundige verbetering optreedt.



Figuur : De locatie, ruime kavel waarbij de bebouwing ver terugligt ten opzichte van de Polhaarweg en de Bontekamp.

RUIMTELIJKE ANALYSE

De inbreidingslocatie bevindt zich ter hoogte van de Bontekamp en de Polhaarweg aan de noordzijde van de gemeente Dalfsen. De stedenbouwkundige structuur aan de noordzijde van Dalfsen is kenmerkend voor veel woonwijken aan het eind van de vorige eeuw. Deze wijk vertoont in opzet, structuur en bebouwingstypologie veel overeenkomsten met gelijktijdig gebouwde wijken in de rest van Nederland. Dit betekent een wijk met veel tweekappers en individuele woningen op ruimere kavels als voorheen, sterk gerelateerd aan de slingerende wijkontsluitingswegen en de vaak meanderende groenstructuren. De architectuur is in beginsel ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuren.

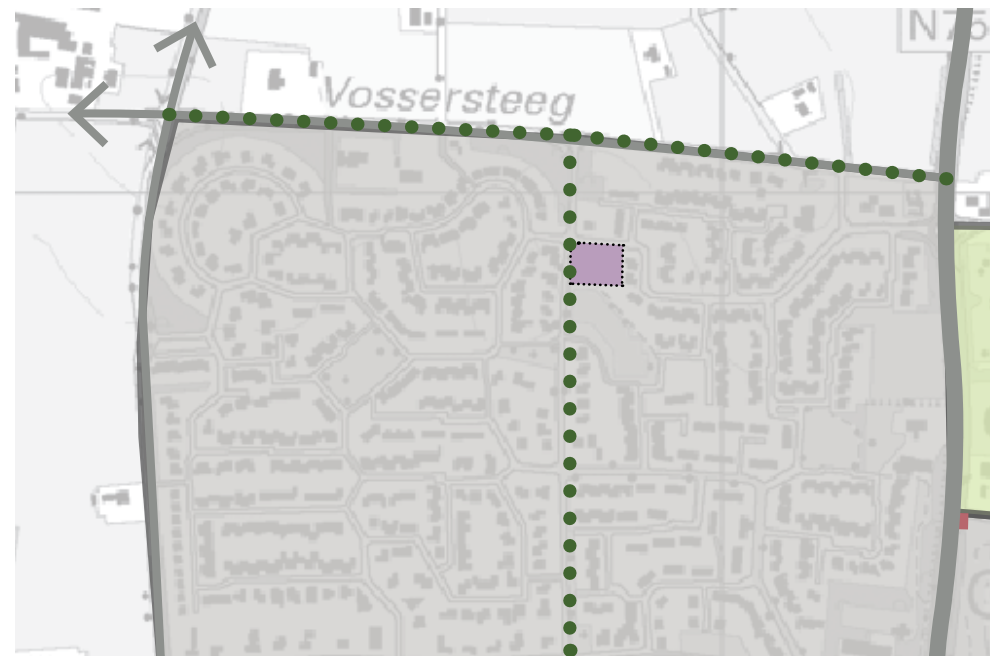
Dit deel van Dalfsen wordt aan alle zijden helder begrensd door groene randen. Deze groene randen van Dalfsen plaatsen het dorp in haar omgeving en geven een heldere en duidelijke beëindiging van de dorpsbebouwing ten opzichte van het aanliggende landschap. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de Vossersteeg. Deze 'groene' weg, vormt een herkenbare noordrand van Dalfsen als overgang van de woonwijk naar het landelijk gebied.

De Polhaarweg, haaks op en doorlopend in de Vossersteeg vormt een belangrijke noord-zuidstructuur in het noordelijke deel van Dalfsen. De noord-zuid structuur vormt een rechte middenas van het noordelijke deel van Dalfsen. Zowel de aangrenzende bebouwing als de groenzone zijn sterk gerelateerd aan de Polhaarweg. Daarnaast staat deze weg ruim in de bomen en vormt daarmee een groene laan. De bebouwing is vanaf de kruising Bontekamp met de voorgevel op de Polhaarweg georiënteerd.

Hierdoor vormt het huidige hoekkavel, met forse groene voorruimte, in ruimtelijk opzicht, een opvallend element. De open ruimte rondom de woning is duidelijk forsere dan aan de rest van de weg. De woning is niet duidelijk op de Polhaarweg georiënteerd,

doordat deze ver terug ligt ten opzichte van de kavelgrens. In dit opzicht maakt deze situering van de huidige woning zowel de relatie met de Polhaarweg als de relatie met de Bontekamp diffuus.

Door de afwijkende ontstaansgeschiedenis van het huidige kavel sluit deze niet goed aan op de structuur van de Polhaarweg en die van de Bontekamp. De ruimtelijke structuur, waarbij de Polhaarweg domineert vanuit de belangrijke aantakking op de groene noordrand vinden wij zeer waardevol en vormt in onze optiek het belangrijkste uitgangspunt om de stedenbouwkundige structuur te verbeteren middels een nieuwe ontwikkeling.



Figuur : De locatie grenzend aan de 'groene' structuur van de Polhaarweg.

RUIMTELIJKE VERBETERING

RUIMTELIJKE VERBETERING

Om de gewenste ruimtelijke verbetering te realiseren is het wenselijk om de relatie van de plek met de twee verschillende ruimtelijke structuren van de Polhaarweg en de Bontekamp te versterken. Op dit moment sluit het zeer grote kavel niet goed aan op beide structuren. De woning staat als het ware geïsoleerd tussen de omringende bebouwing. Daarom is het voorstel om het kavel te splitsen in twee verschillende verkavelingsprincipes, om zo meer recht te doen aan de stedenbouwkundige structuren op het hogere schaalniveau. Daarnaast sluiten de kleinere kavelmaten beter aan op de omliggende bebouwing.

Binnen de mogelijkheden van het kavel en in aansluiting op de omringende structuren en bebouwing achten wij enkele varianten van 3 woningen goed voorstelbaar. In alle modellen vormt de oriëntatie van het hoekkavel op de Polhaarweg het belangrijkste uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet. Het kavel op de hoek Polhaarweg, Bontekamp vormt daarmee in onze optiek ook de meest riante kavel met het grootste bouwvolume. Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling vormt de oriëntatie van dit volume gericht op de Polhaarweg. Daarom adviseren wij om de voorgevel en voordeur op de Polhaarweg te oriënteren. Door de ruime opening rondom het groen ten zuiden van de woning, adviseren wij deze

woning met de lange zijde evenwijdig aan de Polhaarweg te situeren en de garage in het verlengde van dit volume te integreren of aan de noordzijde te situeren. De garage is maximaal 1 bouwlaag met kap hoog. Het parkeren vindt plaats op eigen erf. Wij gaan voor de rest van de woning uit van 2 lagen met kap met een lage gootlijn, aansluitend op het groene karakter van de Polhaarweg. Door deze oriëntatie en plaatsing zal de woning beter aansluiten op de noord-zuid structuur van de Polhaarweg en markeert de woning in samenhang met de overzijde(nr. 33), de kruising die de entree tot de Bontekamp in oostelijke richting vormt.

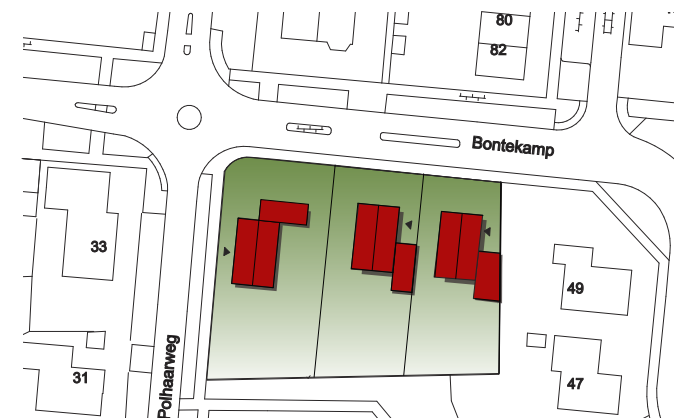
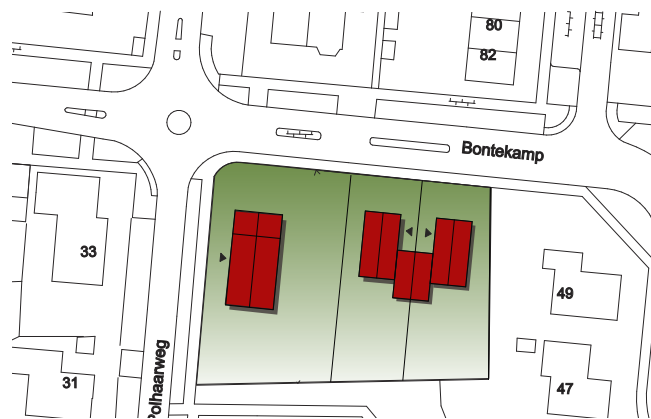
Voor de oostkant van het perceel is het karakter van de Bontekamp leidend. Daarom wordt hier gekozen voor kleinere kavels en kleinere volumes specifiek georiënteerd op de straat. Deze oriëntatie is er momenteel niet. In dit opzicht vormt de tweekapper aan de noordzijde van de straat een belangrijk uitgangspunt om bij aan te sluiten. De kavelmaten van rond de 500 m² sluiten beter aan op de omliggende kavelmaten. De oriëntatie is op de Bontekamp gericht met de voorgevel en voordeur gericht op de straat. De garages liggen terug zodat er volledig op eigen erf geparkeerd kan worden. In de varianten is er verschil gemaakt in 2 vrijstaande woningen, of een tweekapper met losse en geschakelde garages. Het voordeel van de tweekapper is

dat het bebouwd oppervlak zo compact mogelijk wordt en de vrije ruimte rondom de woningen groter wordt. Echter de losstaande variant is ook voorstelbaar. De ontwikkeling kan volledig op de bestaande kavel aan de Bontekamp 51 plaats vinden en sluit beter aan op de schaal en maat van de omliggende bebouwing.

CONCLUSIE

De huidige verkaveling sluit niet aan op de 'groene' noord-zuid structuur van de Polhaarweg en de kleinschalige wijkstructuur van de Bontekamp door de ruime kavel en de ver teruggelegen bebouwing. Daardoor isoleert de bebouwing zich ten opzichte van de omgeving.

Door aan de westzijde de bebouwing beter op de Polhaarweg te oriënteren en aan de oostzijde beter op de Bontekamp is de tweedeling tussen deze beide structuren beter afleesbaar en draagt deze zorg voor een meer herkenbare entree aan de zijde Bontekamp. De bebouwing sluit daarnaast beter aan op de korrelgrote en plaatsing van de omliggende bebouwing. Model 1 geniet de voorkeur omdat deze het beste aansluit op de tweekapper aan de overzijde en de meeste ruimte creëert aan de voorzijde als overgang naar de buurpanden.



Stedenbouwkundige modellen(vlnr) 1, 2 en 3. 1 is de voorkeursvariant.

BEELDKWALITEIT

Voor de architectuur adviseren wij aan te sluiten op de omgevingskarakteristieken. Dit betekent eenvoudige woningen in rode baksteen en antracietkleurige dakpan. Geen overdadige details, zoals roeden en zwaar aangezette dakranden, maar rustige eenvoudige architectuur met een heldere afstemming van de gevelopeningen. De bijgevoegde afbeeldingen geven een indicatie van de te realiseren beeldkwaliteit.



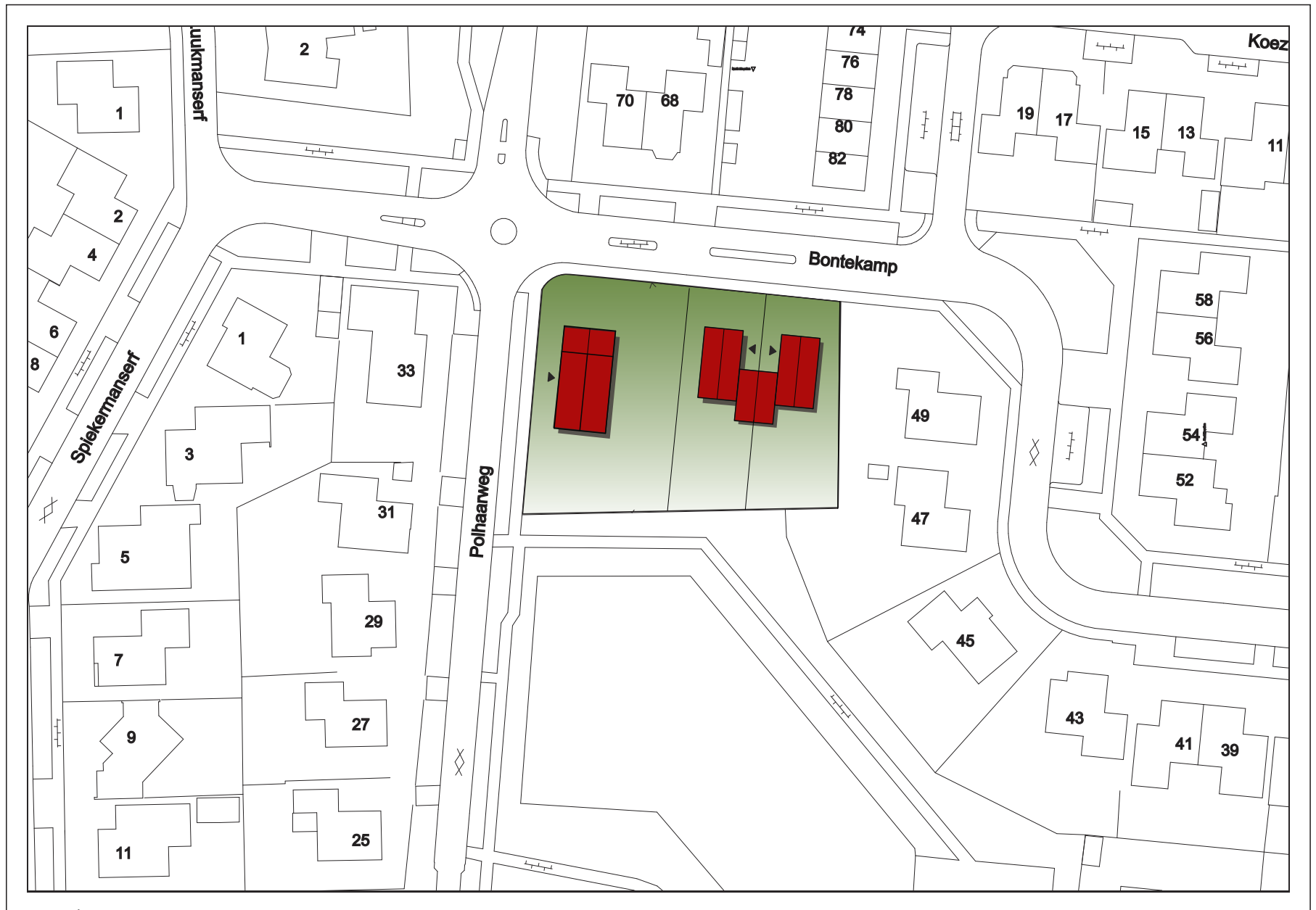
2 referentiebeelden als indicatie van de architectuur voor model 1
Boven: hoekwoning
Onder: 2-onder-1-kap

BIJLAGE

MODEL 1: VOORKEURSVARI-



MODEL 2



MODEL 3

