



GEMEENTE DALFSEN

Stedenbouwkundige visie

Herontwikkeling locatie Jansen, Lemelerveld

April 2014

Concept



Stedenbouwkundige visie

Herontwikkeling locatie Jansen, Lemelerveld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

1.	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	4
1.1	ALGEMENE PROJECTBESCHRIJVING	4
2.	BELEIDSKADERS.....	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	7
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	8
3.	STEDENBOUWKUNDIG RANDVOORWAARDEN	10
3.1	RUIMTELIJKE KWALITEIT	10
3.2	VERKEER & PARKEREN	10
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	GELUID	12
4.2	BODEMKWALITEIT.....	12
4.3	LUCHTKWALITEIT	12
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	13
4.5	MILIEUZONERING	13
4.6	ECOLOGIE.....	16
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	16
4.8	WATER	17
4.9	DUURZAAMHEID.....	17
4.10	LICHTHINDER	17
5.	HAALBAARHEID.....	18
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	18
BIJLAGE 1:	STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP VAB RIJSSEN.....	19

1. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

1.1 Algemene projectbeschrijving

Aanleiding van het project

Party Centrum Jansen bevindt zich aan de Schoolstraat 46-48-50 te Lemelerveld. De eigenaren hebben in juli 2010 besloten om het partycentrum te sluiten. Sindsdien staan de aanwezige gebouwen leeg en is er geen vervolgfunctie. Om te voorkomen dat het gebied verpauperd, is het gewenst deze inbreidingslocatie te herontwikkelen met woningbouw. Hiertoe wordt het bestemmingsplan herzien. De gewenste ontwikkeling voorziet in de sloop van alle aanwezige bebouwing op locatie Jansen en de nieuwbouw van in totaal 21 (senioren)appartementen, 2 x 2 onder-1-kappers (4 wooneenheden) en een blok met 5 rijtjeswoningen, inclusief bijbehorende openbare voorzieningen.

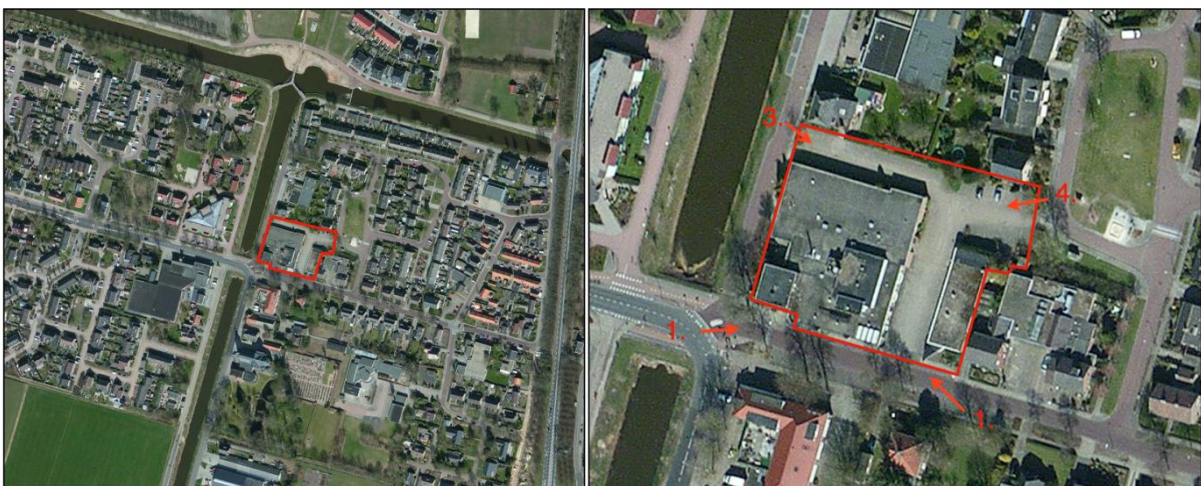
De 'Notitie inbreidingslocatie' vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocatie' wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Aanleiding was het verzoek vanuit de gemeenteraad om een notitie, waarin transparant wordt beschreven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties. Bij particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt:

'Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)'

Volgende stap is het uitwerken van een stedenbouwkundige visie. In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 van de notitie staan. Voorliggende stedenbouwkundige visie voorziet in de uitwerking van deze onderwerpen.

Nulmeting (huidige situatie)

Het plangebied bevindt zich aan de Schoolstraat, binnen de bebouwde kom van Lemelerveld. Sinds juli 2010 staan de panden op het perceel leeg. In afbeelding 1 is het plangebied binnen het rode kader aangegeven. De nummers corresponderen met de nummers op afbeelding 2 (straatbeelden).



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de kern Lemelerveld (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

Het geldende bestemmingsplan is 'Lemelerveld 2006'. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd voor 'horecadoeleinden' (artikel 19). De op de plankaart voor 'horecadoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in de categorie 1 t/m 3 van de in de bijlage bij de regels opgenomen horecalijst, met dien verstande dat indien de gronden zijn aangeduid met horeca categorie 2 toegestaan uitsluitend tot en met deze categorie is toegestaan, met daarbijbehorende gebouwen, waaronder begrepen (bedrijfs)woningen - andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte. Een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 3.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006' (Bron: Gemeente Dalfsen)

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006' en de daarin voor het plangebied opgenomen bestemmingen, daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal het hiervoor aangegeven bestemmingsplan (voor wat betreft het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe bestemmingen.

Gewenste situatie

De gewenste ontwikkeling voorziet in de sloop van alle aanwezige bebouwing op locatie Jansen en de nieuwbouw van in totaal 21 (senioren)appartementen, 2 x 2 onder-1-kappers (4 wooneenheden) en een blok met 5 rijtjeswoningen, inclusief bijbehorende openbare voorzieningen.

Eigendomssituatie

De familie Jansen is eigenaar van het perceel Schoolstraat 46-48-50 te Lemelerveld.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Conclusie is dat dit bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid. Er is sprake van duurzame verstedelijking. Er is sprake van een zekere behoefte, die wordt ingevuld binnen bestaand bebouwd gebied. E.e.a. zal in de plantoelichting van het bestemmingsplan nader uitgewerkt worden. De ruimtelijke ontwikkeling raakt geen nationale belangen.

2.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De geactualiseerde omgevingsvisie is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- 1) generieke beleidskeuzes;
- 2) ontwikkelingsperspectieven;
- 3) gebiedskenmerken.

Ad 1: Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 (SER-ladder Stedelijke Omgeving) en artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3

De woningbouwontwikkeling in het plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied.

Artikel 2.2.2

Aangezien bij de uitwerking van de Woonvisie 2011-2016 nadrukkelijk rekening is gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld, is de Woonvisie 2011-2016 het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw in de gemeente Dalfsen. De beoogde woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2011-2016 en het daarin opgenomen woningbouwprogramma.

Ad 2: De woningbouwontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Er is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de omgeving.

Ad 3: De natuurlijke laag en cultuur agrarische laag zijn niet van toepassing. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". De herontwikkeling op de inbreidingslocatie sluit aan op de provinciale ambities zoals benoemd in de stedelijke laag "Woonwijken 1955 – nu". Op grond van de 'Lust- en leisurelaag' zijn de gronden aangeduid met het gebiedstype 'donkerte'. De ontwikkeling zal niet leiden tot een onevenredige toename van lichthinder.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

Op 27 september 2010 is de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele heldere toekomstvisie te hebben voor de kernen. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

De locatie is in de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' specifiek aangewezen als 'mogelijke ontwikkellocatie wonen'. De invulling van deze inbreidingslocatie met in totaal 30 wooneenheden voor uiteenlopende doelgroepen past binnen de 'Structuurvisie Kernen Gemeente Dalfsen'.

Woonvisie 2011-2016

De woonvisie 2011-2016 geeft een overzicht van vraag en aanbod op de woningmarkt van Dalfsen en vormt het afstemmingsdocument voor overleg met buurgemeenten. Deze woonvisie bouwt grotendeels voort op de voorgaande woonvisie, omdat deze nog ruimschoots aan de verwachtingen voldeed. In deze geactualiseerde woonvisie is er, naast ontwikkelingen op het gebied van demografie, wonen, welzijn en zorg, ondermeer aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. Was in de afgelopen periode vooral kwantiteit belangrijk, de komende jaren ligt de nadruk op kwaliteit. De hoofddoelstellingen zijn:

1. voorzien in de lokale woningbouwbehoefte
2. bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;

De belangrijkste doelgroepen voor het woonbeleid zijn de senioren, jongeren die voor het eerst een eigen huishouding starten en starters op de koopwoningmarkt. Daarnaast behoren gehandicapten, woonwageneigenaren en statushouders tot de doelgroepen voor het woonbeleid.

In de harde bouwplannen voor de periode 2011-2016 zijn 304 woningen bestemd voor de huursector. Voor de sociale koopsector staan 99 woningen op het programma. Op uitbreidingslocaties zullen in totaal 554 woningen worden gebouwd, waarvan 234 bestemd voor huur en 99 voor sociale koop. Volgens de geplande woningdifferentiatie zou op uitbreidingslocaties 50% in de sociale sector worden gebouwd – koop en huur. Uit het bovenstaande blijkt dat hieraan wordt voldaan (323 van 554 = 58%). In het woningbouwprogramma voor de periode 2011-2016 is de locatie Schoolstraat 48-50 specifiek genoemd. Het gaat hierbij om 24 appartementen en rijenwoningen voor de doelgroepen starters en senioren. Voor de periode 2016-2020 is er nog ruimte voor 14 woningen op inbreidingslocaties voor de doelgroepen senioren en starters.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling met in totaal 30 wooneenheden op een inbreidingslocatie. De woningen sluiten zowel kwalitatief als kwantitatief aan op de woningbouwbehoefte in Lemelerveld.

Notitie Inbreidingslocatie

De 'Notitie inbreidingslocatie' vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocatie' wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Aanleiding was het verzoek vanuit de gemeenteraad om een notitie, waarin transparant wordt beschreven hoe met name procedureel wordt omgegaan met (aanvragen voor) bouwen op inbreidingslocaties. Bij particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt:

'Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)'

Volgende stap is het uitwerken van een stedenbouwkundige visie. In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 van de notitie staan. Voorliggende stedenbouwkundige visie voorziet in de uitwerking van deze onderwerpen.

'De blik op het kanaal van Lemelerveld'

De (ontwerp) visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' is bedoeld om diverse ontwikkelingen in de kanaalomgeving, die op dit moment actueel zijn, helder in beeld te krijgen en goed op elkaar af te stemmen. Daarnaast biedt het een kader voor toekomstige verbeteringen in de kanaalzone. Het gaat om zowel bebouwing als de openbare ruimte. Voorbeelden die in de visie aan de orde komen zijn de vervanging van het viaduct en herinrichting van de onderdoorgang, de achterkantensituatie aan de Mölnhoek, invulling van de locaties bij de Driepuntsbrug en Jansen en een fietsstraat van Kroonplein tot de achteringang van de Heilig Hart school, langs het kanaal.

De locatie Jansen wordt zoals hierboven is te lezen, specifiek genoemd. Voor de locatie zijn diverse uitgangspunten opgenomen.

Uitgangspunten locatie Jansen

- Bebouwing is gerelateerd aan het kanaal: haaks of evenwijdig
- Twee bouwlagen met een kap, met ruimte voor 3 bouwlagen met flauwe kap als hoekaccent
- Eenvoudige volumes, refererend aan het industrieel verleden of kloostervorm
- Baksteenarchitectuur
- Openbare ruimte aan de voorzijde gericht op het kanaal met kansen voor verbinding met de overkant
- Industriestraat ter hoogte van locatie Jansen inrichten als fietspad, meer richting het noorden als fietsstraat
- Fietseroversteekplaats realiseren aan de Schoolstraat ten behoeve van de Heilig Hartschool

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het beoogde plan zoals dat er nu ligt.

3. STEDENBOUWKUNDIG RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Hervorming van de locatie (transformeren)

Door VAB Rijssen is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Na enkele studies met betrekking tot mogelijke invullingen is er, in overleg met de gemeente Dalfsen, een passende stedenbouwkundige invulling gegeven aan de te herontwikkelen locatie. De transformatie sluit ruimtelijk-functioneel als stedenbouwkundig goed aan bij de omgeving. Korthedshalve wordt verwezen naar de presentatie van VAB Rijssen.

Beeldkwaliteit / architectuur

Op basis van de kwaliteiten van de omliggende bebouwingsstructuur en bouwmassa's heeft VAB Rijssen een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Belangrijk uitgangspunt daarbij is aansluiting bij het voormalige karakteristieke klooster dat zich in de nabijheid van het plangebied bevond. Korthedshalve wordt verwezen naar de presentatie van VAB Rijssen, waarin dit ook nader tekstueel wordt onderbouwd.

Bouwhoogte/bouwvolume

De toekomstige bouwmassa's sluiten goed aan bij de schaal en bouwmassa van omliggend bebouwingsstructuren. Korthedshalve wordt verwezen naar de presentatie van VAB Rijssen, waarin dit ook nader tekstueel en visueel wordt onderbouwd.

Intensivering van bebouwing volgens SER ladder

De SER-ladder is verankerd in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

De woningbouwontwikkeling in het plangebied betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Groen

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen waardevolle groenelementen verwijderd. Er wordt nieuw groen aangeplant.

3.2 Verkeer & parkeren

Parkeergelegenheid in straat/op eigen terrein

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In voorliggend geval worden 29 parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent 35 parkeerplaatsen in totaal. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van:
 - o Koop, vrijstaand;

- Koop, twee-onder-een-kap;
- Koop, tussen/hoek.
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk¹
- Stedelijke zone: centrum

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn bij de te onderscheiden woningtypen als volgt:

	Aanleunwoning en serviceflat	Koop, twee-onder-een-kap Gemiddeld	Koop, tussen/hoek Gemiddeld
Parkeerbehoefte	1.0	1.7	1.5
Verkeersgeneratie	2.4	7.6	7.2

3.3.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden er binnen het plangebied 21 seniorenappartementen gerealiseerd, 4 twee-onder-een-kap woningen en 5 rijtjeswoningen. Dit levert een totale parkeerbehoefte op van **35** parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.3.2.3 Berekening verkeersgeneratie / verkeersbewegingen

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van **117** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Voor een juiste conclusie dient er een vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie. In de huidige situatie is planologisch een horecavoorziening aanwezig, die veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Dit met name in het weekend en in de avonduren. Ook is bij een horecavoorziening sprake van zwaarder verkeer (laden en lossen etenswaren). Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt.

Ontsluiting

De huidige locatie is tweezijdig ontsloten via de Industriestraat en Schoolstraat. De Industriestraat is nu nog aangesloten op de kruising Weerdhuisweg – Schoolstraat – Posthornweg. In de toekomstige situatie wordt de Industriestraat verlegd en aangesloten op de Kloosterstraat, ten oosten van de locatie. Tevens wordt een doorsteek gerealiseerd waardoor langzaam verkeer zich kan verplaatsen van de nieuwe Verlegde Industriestraat naar de Schoolstraat.

¹ Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De woningen zijn aan te merken als een geluidsgevoelige object. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails aanwezig. Railverkeerslawaai is daarom niet aan de orde. Hierna wordt ingegaan op wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB. In het kader van het bestemmingsplan zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd worden om te meten wat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zal bedragen.

Industrielawaai

Aan de Schoolstraat 44 bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met nadere aanduiding 'huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. In de bijlage van dit bestemmingsplan staan de 'huidige activiteiten' beschreven en dat is in dit geval 'autoschadeherstelbedrijf'. De activiteiten zijn gestopt en het pand staat te koop. De bestemming is nog steeds van kracht. Industrielawaai wordt behandeld in paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. In het plangebied wordt nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

De realisatie van 30 woningen heeft geen consequenties op de luchtkwaliteit ter plaatse. Evenmin kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit deze kaart blijkt dat er geen sprake is van risicobronnen in de nabije omgeving, waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Gebiedstypering

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Door de ligging van het plangebied met functies in de nabijheid zoals woningbouw, bedrijvigheid en detailhandel als de ligging aan de relatief drukbereden Schoolstraat kan uitgegaan worden van het omgevingstype "gemengd gebied". De richtafstanden kunnen dan met 1 afstandsstap worden teruggebracht.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet

milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de nabije omgeving bevinden zich enkele milieubelastende functies. Het gaat hierbij om enkele percelen bestemd tot 'Detailhandel', op grond van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een functie in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt in alle gevallen aan voldaan.

Aan de Schoolstraat 44 bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met nadere aanduiding 'huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. In de bijlage van dit bestemmingsplan staan de 'huidige activiteiten' beschreven en dat is in dit geval 'autoschadeherstelbedrijf'. De activiteiten zijn gestopt en het pand staat te koop. De bestemming is echter nog steeds van kracht. Uitgegaan dient te worden van de maximale invullingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" wordt een dergelijke inrichting aangemerkt als "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (categorie 2)" en "Autospuitinrichting (categorie 3.1)".

Indien wordt uitgegaan van de zwaarste categorie (Autospuitinrichting, categorie 3.1) betekent dit dat, op basis van het omgevingstype rustige woonwijk, voor de aspecten stof, geluid en gevaar een richtafstand van 10 meter geldt. Deze richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrenzen van een bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De gevels van de nieuw te bouwen woningen worden gebouwd op meer dan 10 meter afstand. Dit wordt planologisch vastgelegd door middel van het opnemen van bouwvlakken. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geluid en gevaar.

Voor het aspect geur geldt bij dit omgevingstype een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Van de gestelde richtafstanden kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. Op het aspect geur zal hierna nader worden ingegaan.

Geur:

De inrichting valt sinds 1 januari 2008 binnen de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna 'het Activiteitenbesluit'). De spuitwerkzaamheden ten behoeve van het autoherstelbedrijf werden in pandig uitgevoerd in een daartoe ingerichte spuitcabine. Geurrelevante stoffen worden bovendaks afgevoerd via een daartoe aangelegd installatie. Zie ook afbeelding 4.



Afbeelding 4: Installatie inrichting Schoolstraat 44)

Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt – onafhankelijk van het aantal spuituren – eisen aan de afzuiging van het coaten van metalen in artikel 4.64 onder lid 4 van de “Regeling algemene regels milieubeheer” in de vorm van een keuze tussen:

- een uitmondung ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmondung gelegen gebouwen; of
- geleiding door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De achterliggende reden bij deze bepaling is dat als de afgezogen dampen en gassen boven de (geurgevoelige) bebouwing worden (via een pijp / schoorsteen) geëmitteerd, dan wordt geurhinder voorkomen c.q. blijft tot

aanvaardbaar niveau beperkt. Buiten 25 meter afstand neemt de geurbelasting zodanig af dat er geen sprake meer is van onaanvaardbaar geurhinder.

De nieuwe woningen bevinden zich op een grotere afstand dan 25 meter vanaf de afvoerpijp. De afvoerpijp c.q. afvoerinstallatie bevindt zich op voldoende hoogte, zodat de inrichting voldoet aan het Activiteitenbesluit. Uit ervaring blijkt dat deze afstand (in samenhang met de bedrijfsvoering van de autospuiterij) geen onaanvaardbare geursituatie oplevert.

4.6 Ecologie

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. Binnen of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel zal onderzoeken welke natuurwaarden in het projectgebied aanwezig zijn en welke functie het projectgebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloedt.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Volgens de archeologische beleidskaart is voor wat betreft het plangebied: 'Waarde - archeologie 4' van toepassing. In deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig als er sprake is van bodemverstoringen die dieper gaan dan 0,5 meter en een groter oppervlak hebben dan 500 m². Onderhavige ontwikkeling overschrijdt deze onderzoeksgrenzen. Daarom is archeologisch onderzoek benodigd. De onderzoeken zullen worden uitgevoerd door Hamaland Advies uit Zelhem.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in en direct nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle objecten.

4.8 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument in het kader van procedures inzake bestemmingsplannen is hierbij de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze aspecten worden in de plantoelichting nader toegelicht aan de hand van een uit te voeren watertoets.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO₂-neutrale gemeente in 2025. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit covenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plantoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

4.10 Lichthinder

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, fietspaden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden e.d.). De basis voor hinder bij mensen is het feit dat deze zich soms niet kan onttrekken aan het aanwezige kunstlicht (vanwege ploegendienst, (straat)verlichting voor het huis c.q. slaapkamer en kunstmatige verlichting die tijdens een wandeling waarneembaar is buiten het van nature aanwezige licht), terwijl de mens in kwestie dit wel graag zou doen. Bijvoorbeeld om te kunnen uitrusten. De afwezigheid van (kunst)licht lijkt een essentiële rol te spelen bij dit "uitrusten".

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in een omgeving waar al sprake is van veel lichtuitstraling. De verlichting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van (verkeers) veiligheid. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

5. HAALBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ter inzage legging zal de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst aangaan met financiële- en uitvoeringsafspraken.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt wel/geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgestuurd naar alle vooroverlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro.

BIJLAGE 1: STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP VAB RIJSSEN

1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP

LOKATIE JANSEN, LEMELERVELD

datum: 11-03-2014

Onderbouwing van de invulling lokatie Jansen te Lemelerveld

11-03-2014

Op de huidige locatie bevindt zich het zalencentrum Jansen. Party Centrum Jansen in Lemelerveld heeft in juli 2010 de deuren gesloten. Gerda en Harry Jansen hebben besloten het in de wijde regio bekende partycentrum te sluiten. Een zoektocht naar een opvolger heeft niets opgeleverd.

In overleg met de familie Jansen hebben we de ontwikkeling van de locatie Jansen opgepakt. Na enkele studies met betrekking tot mogelijke invullingen van de locatie zijn we, in overleg met de gemeente Dalfsen, tot de volgende invulling gekomen. Uit historisch onderzoek bleek in de directe omgeving een karakteristiek klooster te hebben gestaan. (zie foto's) Dit heeft ons er toe gebracht om op de hoek Schoolstraat-Overijsselskanaal een massa op te trekken volledig in de stijl van dit voormalige klooster. Wat betreft footprint levert dit een wat groter oppervlak op maar in hoogte en verhoudingen komt e.e.a. overeen met het oude kloostergebouw. Dit is mede mogelijk door het geheel op een plint te zetten en bergingen in het souterrain onder te brengen. Dit heeft als voordeel dat er geen cluster van bergingen op het maaiveld wordt gerealiseerd en de bewoners kunnen droog hun berging bereiken. In dit gebouw willen we seniorenappartementen onderbrengen welke van de voorzieningen van „het Anker“ aan de overzijde van het kanaal gebruik kunnen maken en zorg aldaar kunnen inkopen. Via wandelpaden zal er een directe verbinding komen met het Anker. Om het waterelement meer bij de omwonende te betrekken is er ook een wandelroute welke leidt naar een houten „terras“ net boven het wateroppervlak. Verkeerstechisch zal de Schoolstraat wat vloeiender overlopen op de Weerdhuisweg. Het aanwezige brede fietspad, gescheiden van de rijbaan door een groenstrook met lage beplanting, zal op de Schoolstraat worden doorgetrokken tot de plek waar school gaande kinderen de Schoolstraat moeten oversteken naar de aanwezige school. De industriestraat zal in ons plan worden verlegd en niet meer doorlopen langs het kanaal. Dit levert een overzichtelijker verkeerssituatie bij knooppunt Wagenmansbrug, de aansluiting Weerdhuisweg/Schoolstraat. Voor wandel en fietsverkeer blijft er de mogelijkheid om een directe doorsteek te maken van de noordzijde van het plangebied naar de Schoolstraat.

In het verlengde van het „klooster“ langs het kanaal hebben we een 2de gebouwdeel gepland met zogenaamde aanleun-woningen bedoeld zijn voor oudere mensen, die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. Dit gebouwdeel zal gebruik maken van dezelfde stijgpunten als het „klooster“. Deze stijgpunten liggen in een zoveel mogelijk transparante massa. Deze massa moet zorgen voor een duidelijke scheiding tussen de twee gebouwdeelen. De „aanleun-woningen“ bevinden zich in een moderne vleugel van het appartementen gebouw. We hebben hier gekozen voor een moderne ingetogen vormgeving om het „klooster“ als dominant gebouwdeel naar voren te laten komen. We hebben er bewust niet voor gekozen deze vleugel in dezelfde trant als het klooster vorm te geven.

Op het terrein tussen het appartementen gebouw en de Kloosterstraat hebben we grondgebonden woningen geprojecteerd. Binnen de locatie willen we een mix van woningtypes in uiteenlopende prijs categorieën. Langs de nieuwe verlegde Industriestraat is het de bedoeling om een blok van 5 rij-woningen te bouwen. Het silhouet van de zijgevel van de rijwoning past goed in de korrelgrote van het straatbeeld gezien vanaf de Kloosterstraat. De rijwoning krijgt overwegend een langskap om het gewenste silhouet te verkrijgen. Om het blok te breken zal een woning in de rij verspringen en een dwarskap krijgen. Langs de Schoolstraat zijn 2 twee onder 1-kappers geprojecteerd. Deze sluiten aan in het bebouwingsritme welke aanwezig is langs de Schoolstraat. Ook wat betreft kapvorm zal worden aangesloten op de algemeen aanwezige vormgeving. Als we de Schoolstraat bekijken zien we dat hier veelal een zadeldak met de nok evenwijdig aan de weg is toegepast. In overleg met de gemeente hebben we het aantal nieuwe parkeerplaatsen gemaximaliseerd. In combinatie met de bestaande parkeerplaatsen langs de schoolstraat, destijds gerealiseerd ten behoeve van zalencentrum Jansen, zal ruim voldoende in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Ik hoop met deze toelichting een en ander met betrekking tot onze plannen verduidelijkt te hebben. De verdere gepresenteerde beelden zullen hopelijk voor zichzelf spreken.

Ir. Eric Tjink
Architect VAB Rijssen



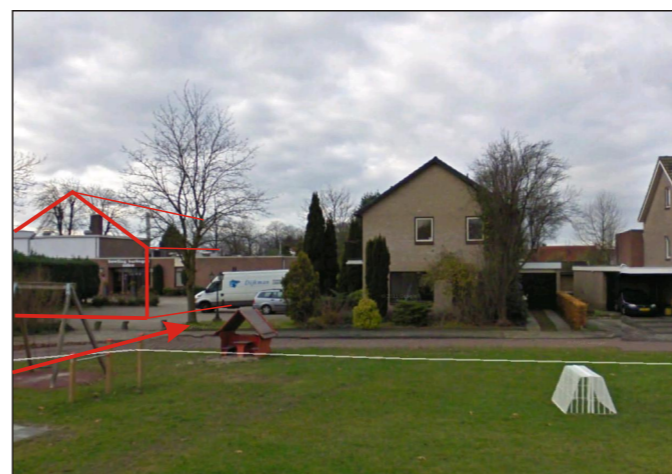
* locatie Jansen gezien vanaf Wagenmansbrug



* fietsroute schoolgaande jeugd

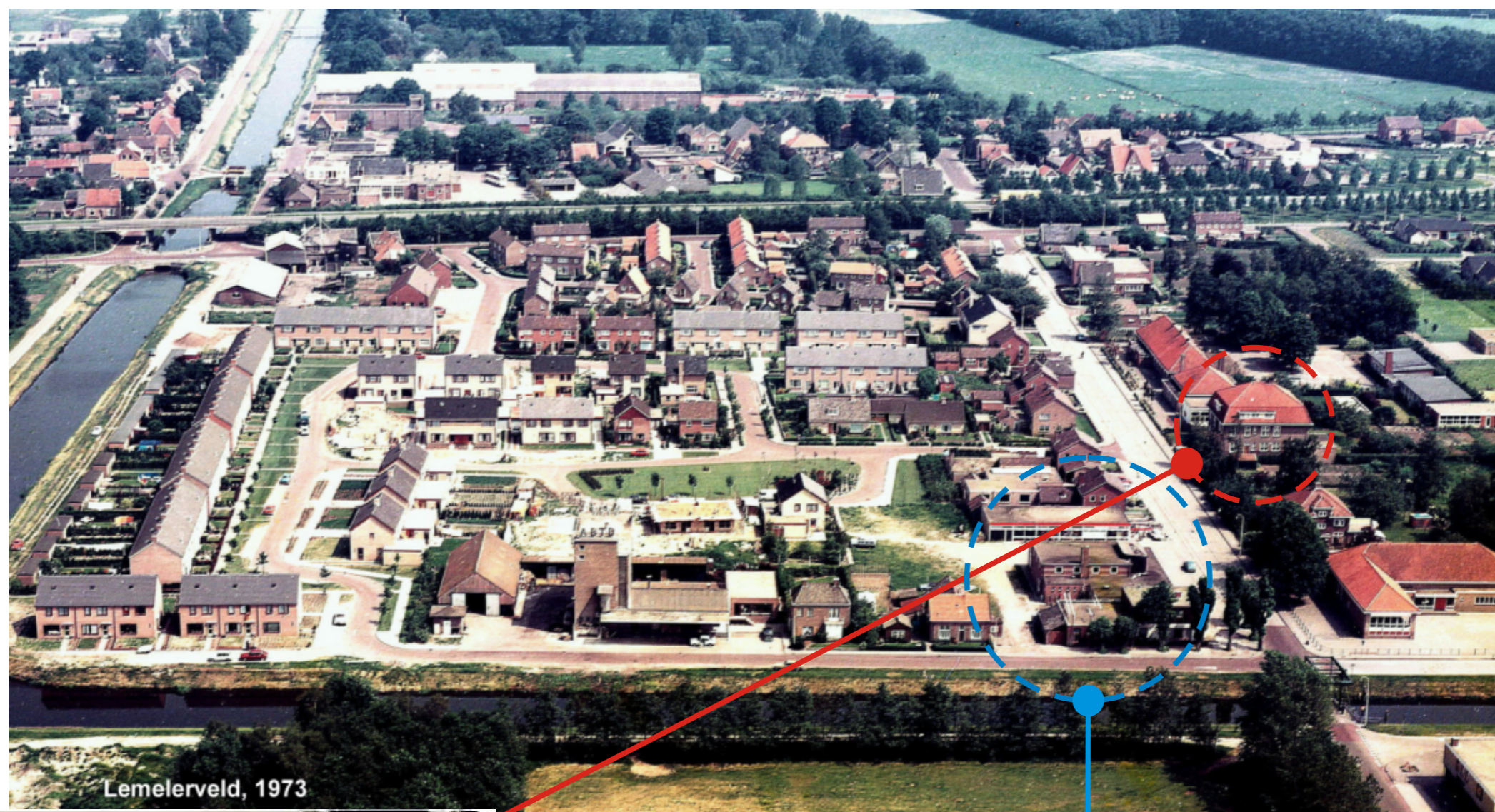


* straatbeeld Schoolstraat ivm. gekozen kapvorm



* straatbeeld Kloosterstraat ivm. silhouet rijwoningen nieuwe verlegde Industriestraat

REFERENTIE KLOOSTER LEMELERVELD



Lemelerveld, 1973



klooster

plangebied

1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP
LOKATIE JANSSEN, LEMELERVELD
datum: 11-03-2014

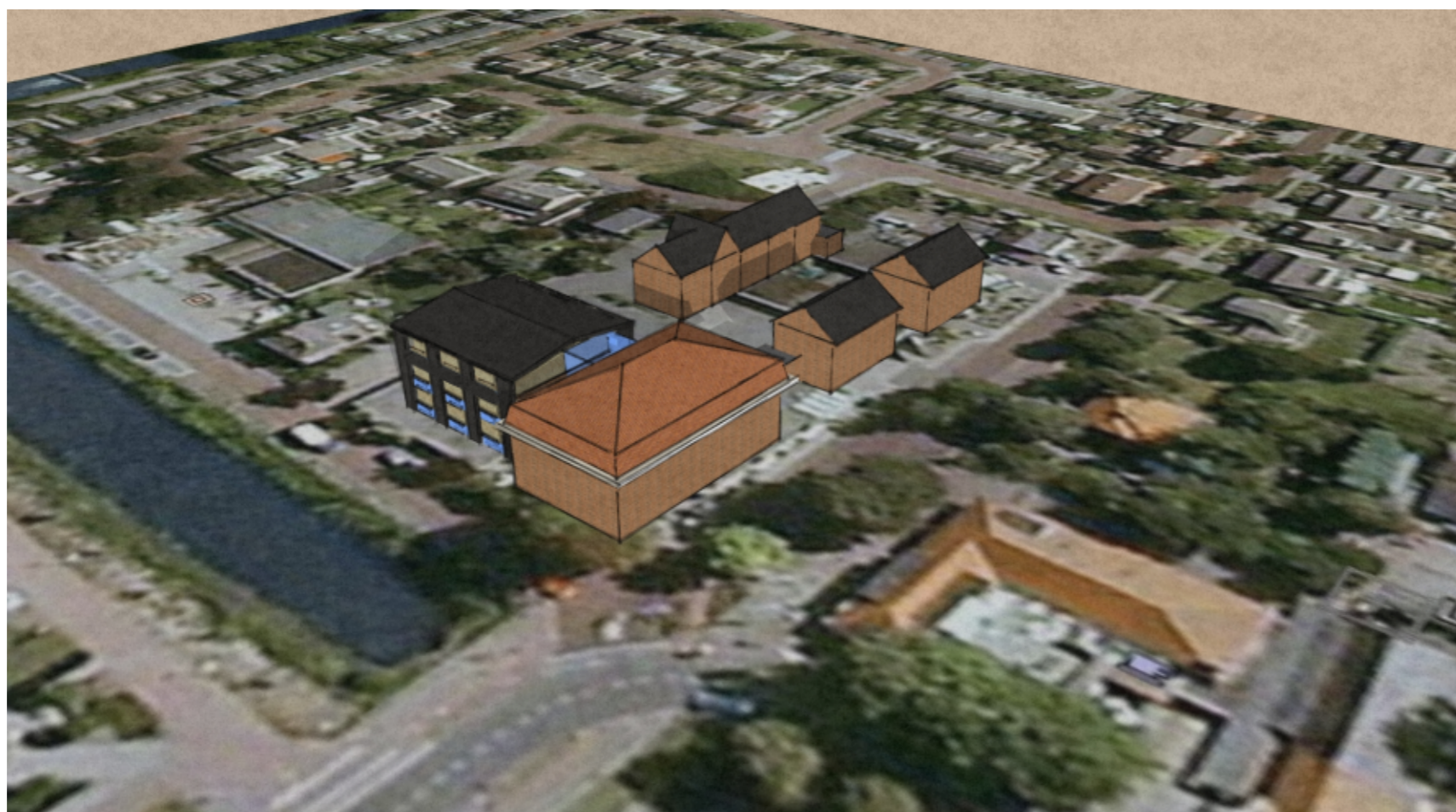
SITUATIE - 1:500



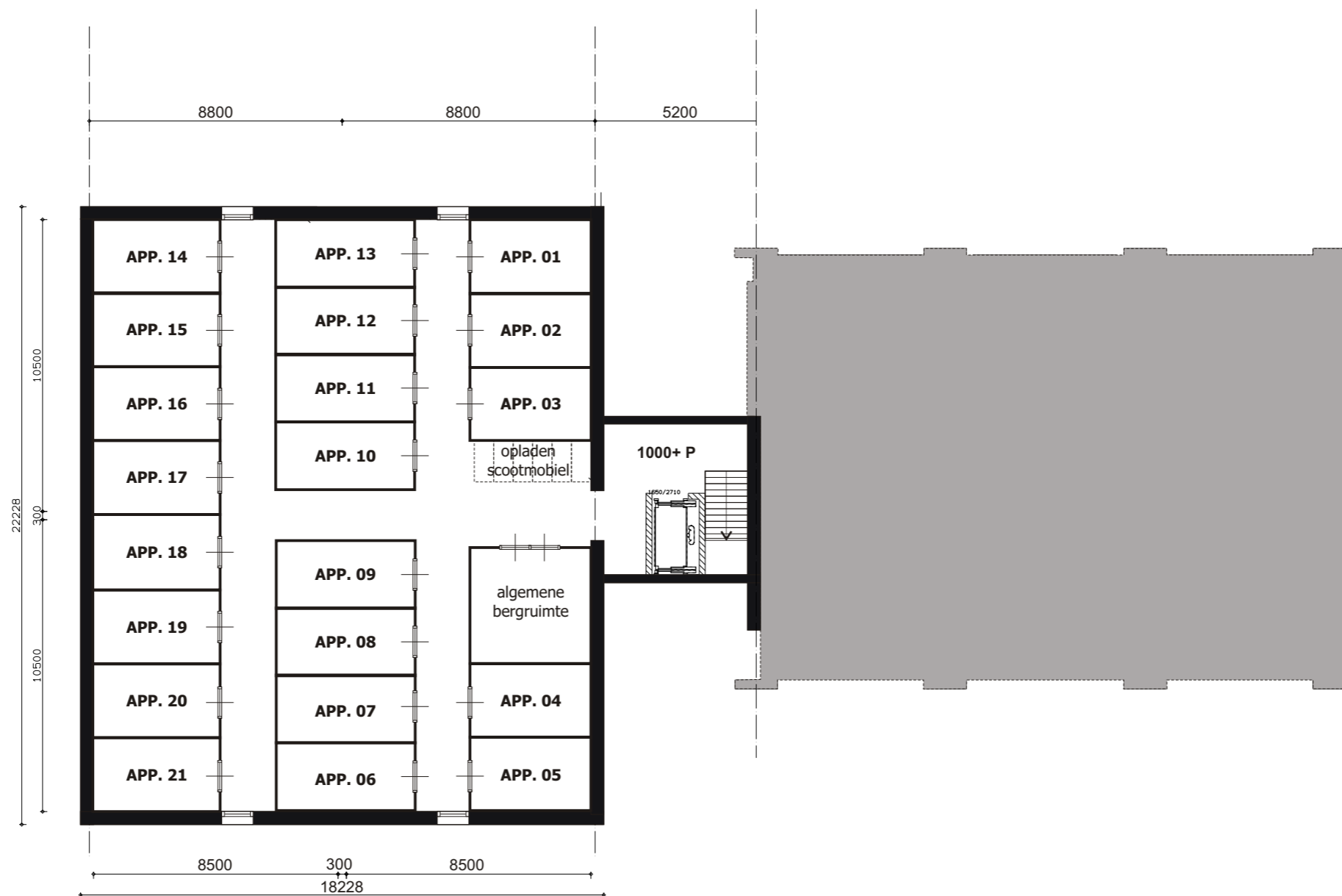
- 21 appartementen
- 2 x 2 onder 1-kappers (4 wooneenheden)
- rijwoningen (5 wooneenheden)
-
- 30 wooneenheden totaal
-
- 29 PP openbaar
- 6 PP eigen terrein
-
- 35 PP totaal

1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP
LOKATIE JANSEN, LEMELERVELD
datum: 11-03-2014

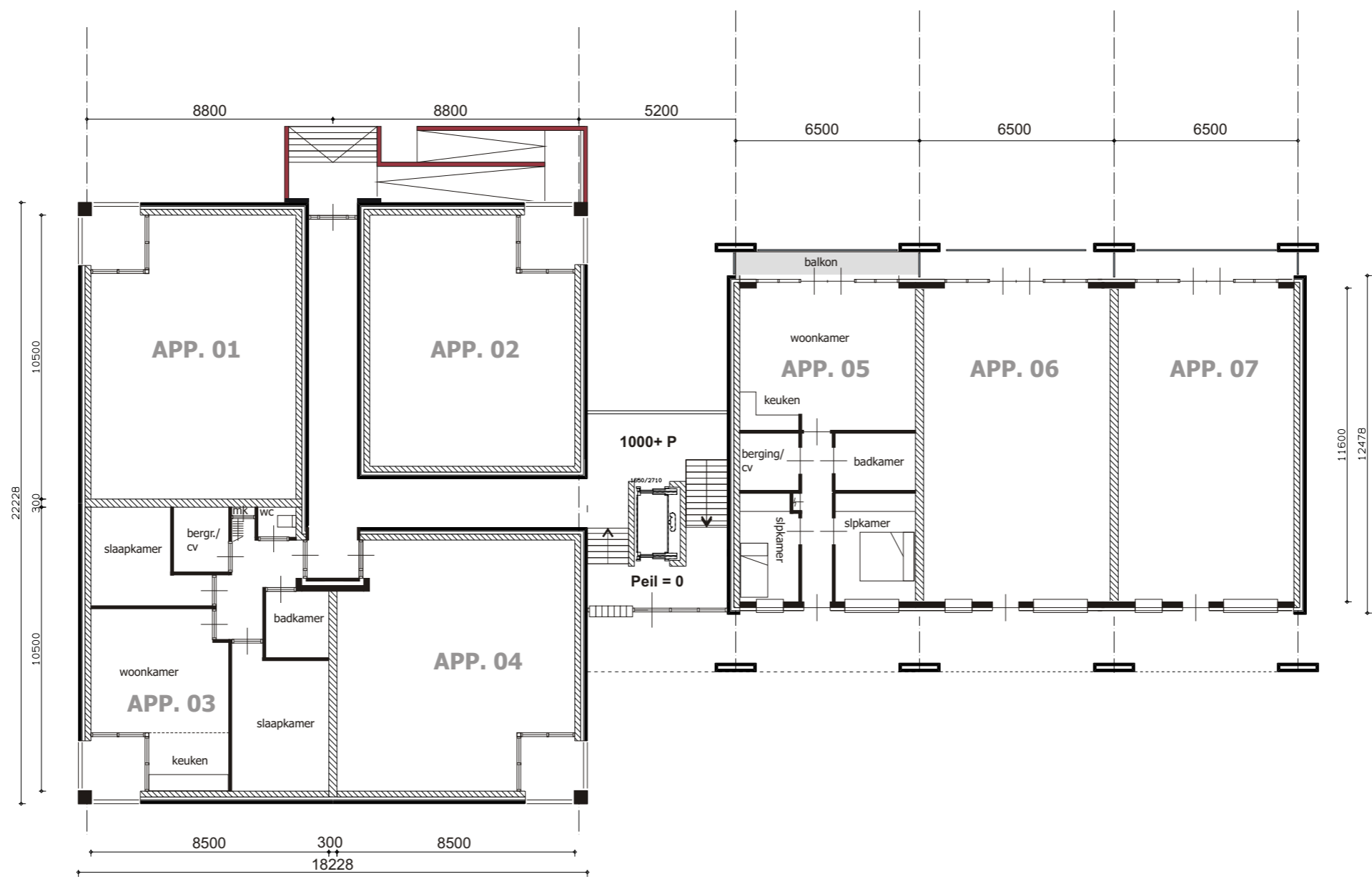
MASSASTUDIE - ter verduidelijking dakvormen



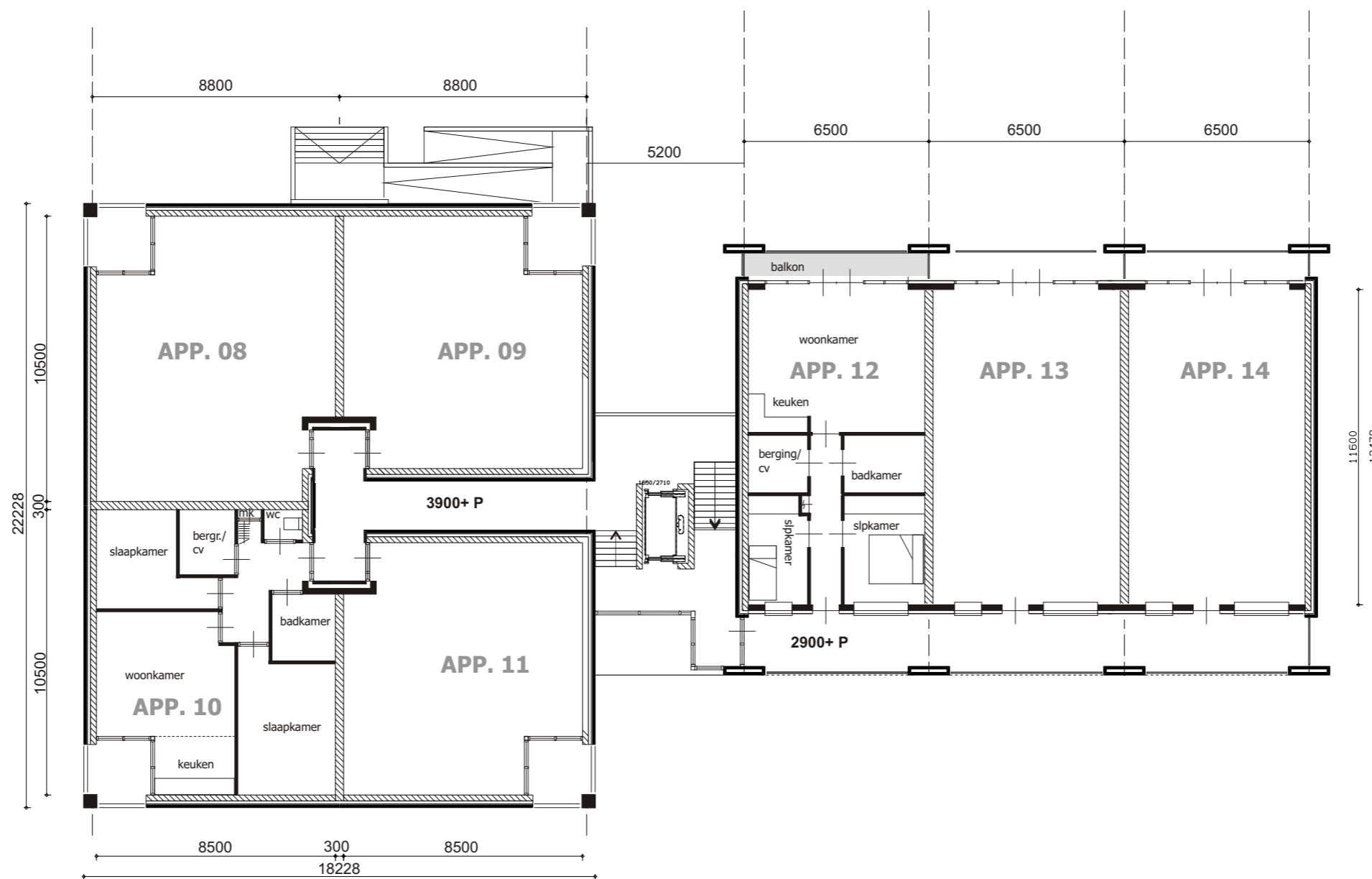
1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP
LOKATIE JANSSEN, LEMELERVELD
datum: 11-03-2014



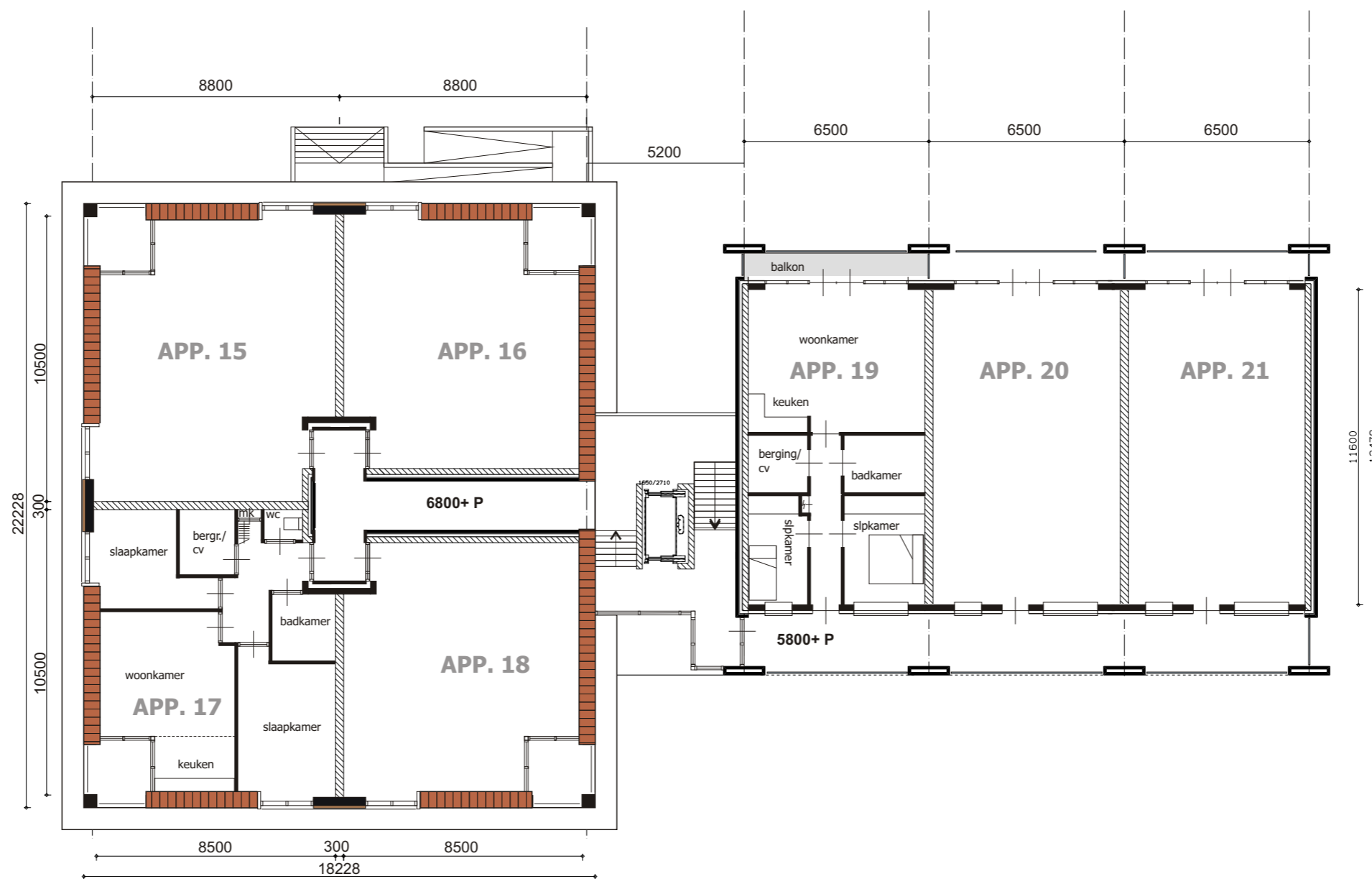
KELDER



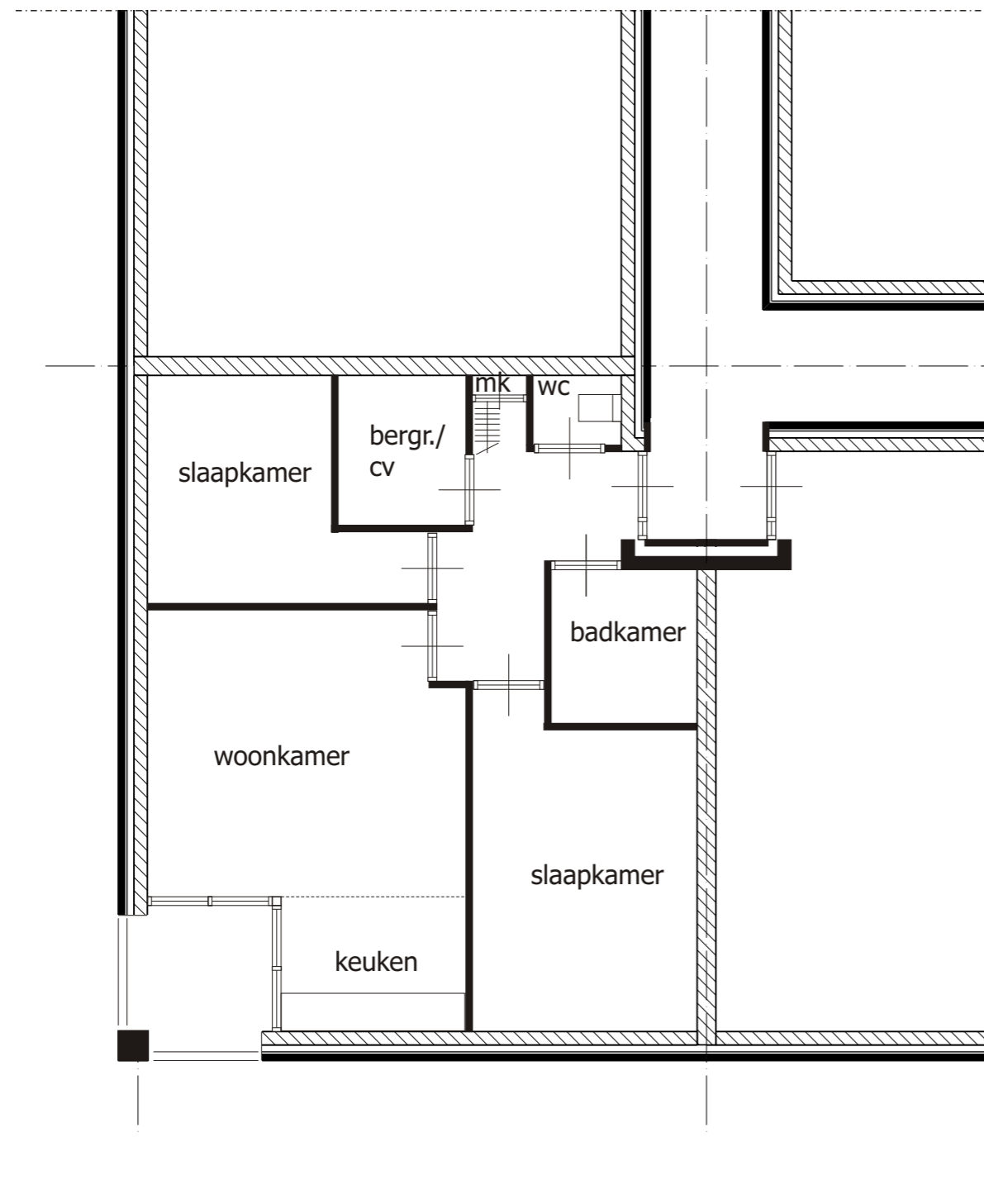
BEGANE GROND



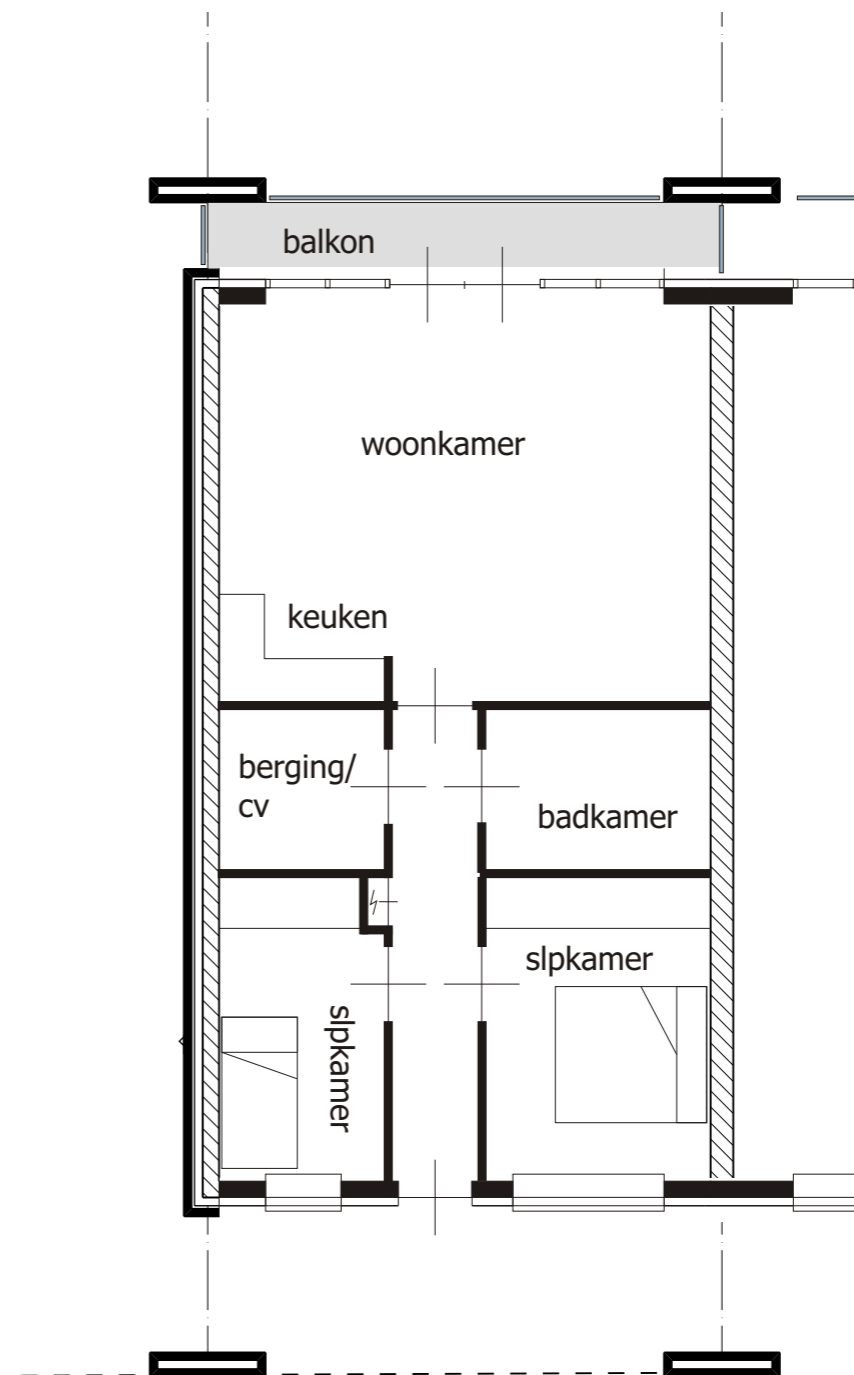
1e VERDIEPING - 1:200



2e VERDIEPING - 1:200



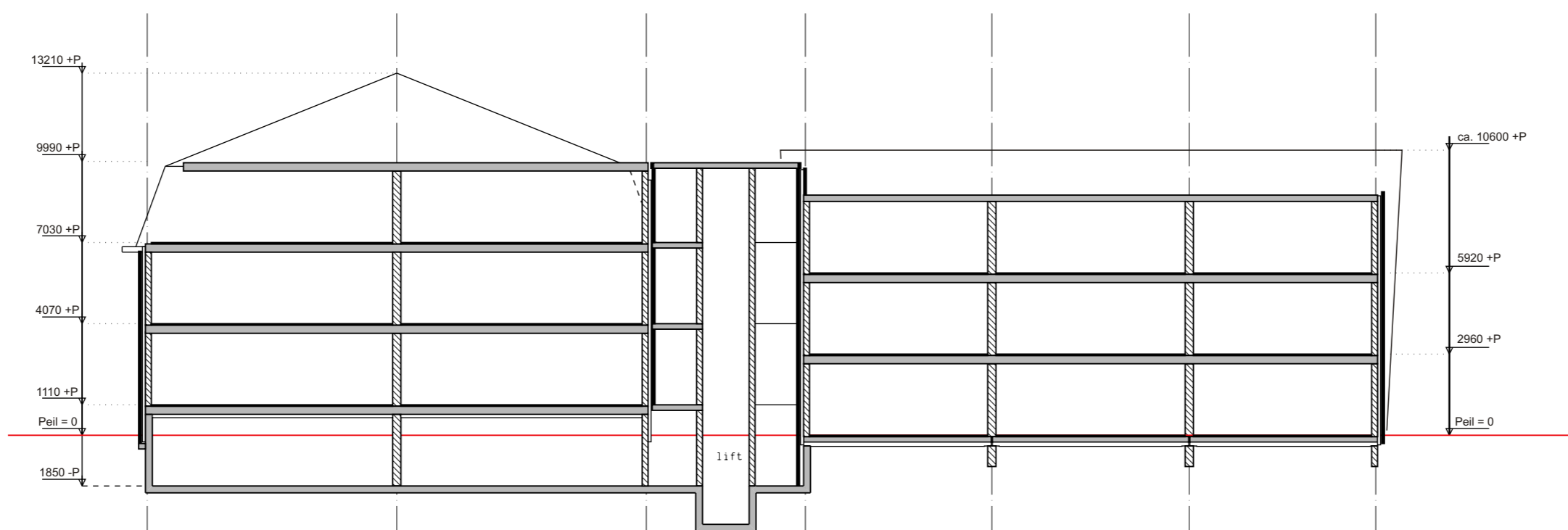
PRINCIPE PLATTEGROND „KLOOSTER“ - 1:100



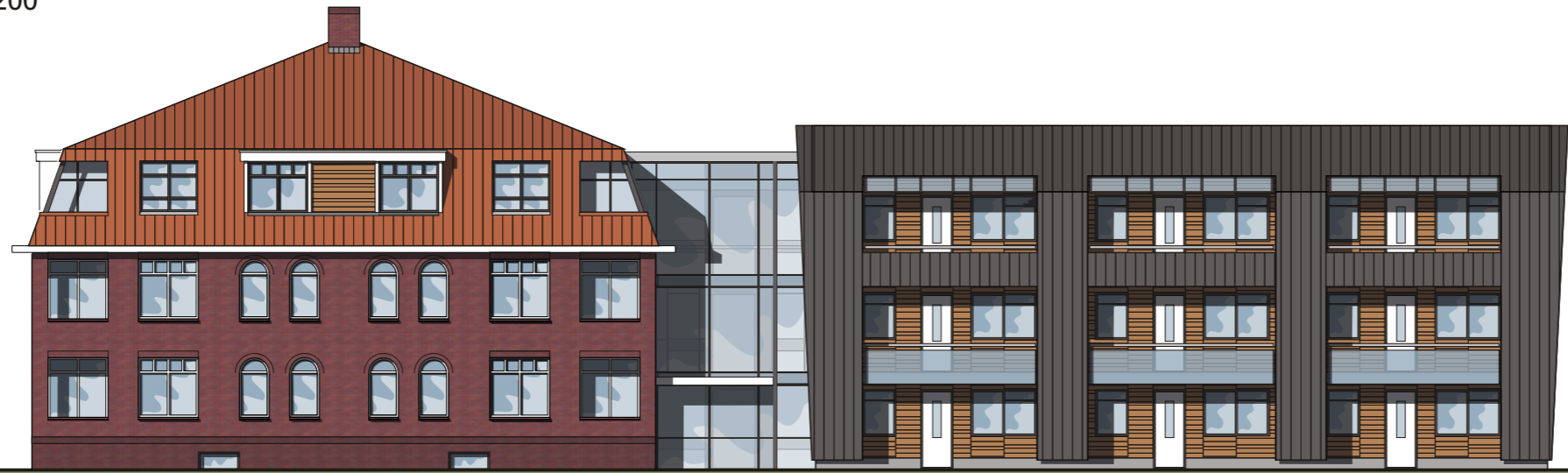
PRINCIPE PLATTEGROND „VLEUGEL MODERN“ - 1:100

PRINCIPE DOORSNEDE - 1:200

1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP
LOKATIE JANSSEN, LEMELERVELD
datum: 11-03-2014



GEVELAANZICHTEN - 1:200



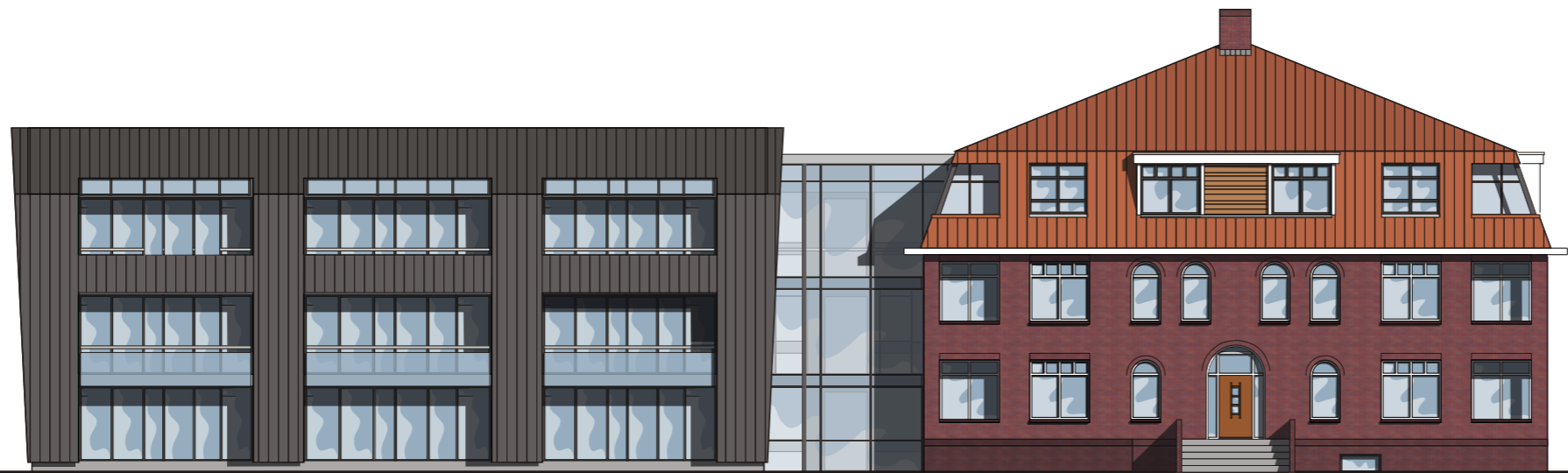
GEVEL OOSTZIJDE



ZIJGEVEL SCHOOLSTRAAT



ZIJGEVEL INDUSTRIESTRAAT



GEVEL KANAALZIJDE

1320 - STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING + SCHETSONTWERP
LOKATIE JANSSEN, LEMELERVELD
datum: 11-03-2014