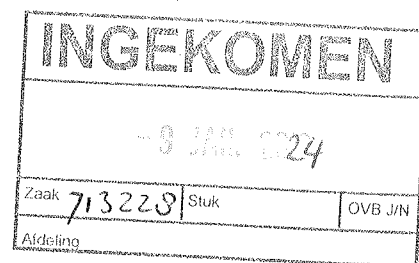


Lemelerveld, 7 Januari 2024



Geachte gemeenteraad van de gemeente Dalfsen

Ik wil graag reageren op de zienswijze van het project Waterinkweg.

Op uw bijlage [b_NL.IMRO.0148.LWaterinkweg-on01_tb1.pdf](#) op pagina 4 staat een planbeschrijving. Hierin

staat ook iets over een netwerk van voetpaden (zie geaccentueerd op mijn bijlage)

Ik vraag mij af wat hierbij het recreatieve pad bedoeld wordt. Het lijkt volgens uw

bijlage op pagina 10 dat u het hier heeft over de Migaweg, vanaf de Waterinkweg richting

huisnummer en Miga's Bergpad.

Dit is een gewone erfontsluitingsweg voor openbaar vervoer en geen recreatief pad.

Over deze weg komen auto's, vrachtwagens en tractoren.

Indien kinderen vanuit de nieuwbouw zomaar vanuit de bomenrij (die er geplant wordt) de

weg op komen kan dit voor gevaarlijke situaties zorgen. Bovendien is deze weg zo smal dat

het elkaar passeren van een vrachtwagen met een fietser al problematisch is.

U zou dit grotendeels kunnen voorkomen door alleen de meest noordelijk doorsteek te

realiseren en de overige niet aan te sluiten. Het verkeer moet hier een bocht om en zal

daardoor aanzienlijk in snelheid reduceren.

Hoogachtend

S.

Lemelerveld

Telefoon 06

Bijlagen bij de brief:

Bladzijde 4 en 10 van uw bijlage [b_NL.IMRO.0148.LWaterinkweg-on01_tb1.pdf](#)

Bladzijde 12/33 van uw bijlage [b_NL.IMRO.0148.LWaterinkweg-on01_tb11.pdf](#)

PLANBESCHRIJVING

Huidige situatie

Het plangebied ligt in een open landelijk gebied aan de rand van het dorp.

De noord- en oostgrens van het plangebied wordt gevormd door agrarisch gebied met op enige afstand boerderijen. Dit gebied wordt gekenmerkt door grote percelen en zicht op de Lemelerberg. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de bestaande woonwijk.

Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door bestaande bebouwing, ontsloten via de Waterinkweg. Aan de Waterinkweg ligt Erven Hogeboom, het erf welke recent ontwikkeld is.

Het plangebied kent weinig beplanting met uitzondering van een enkele boom. Zowel aan de noord- als aan de oostgrens van het plangebied ligt een sloot; met langs de oostgrens een recreatief pad.

Concept

Het concept voor het stedenbouwkundige plan bestaat uit drie hoofdelementen.

Het eerste element is de afronding van Lemelerveld. Dit wordt vormgegeven door een groene rand aan het buitengebied met informele wandelpaden. Woningen aan de rand zijn naar het buitengebied georiënteerd. Tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw ligt tevens een groene rand.

Het tweede element zijn de grote groene ruimtes door de wijk. Deze ruimtes verbinden het buitengebied met de bestaande woongebieden. In deze zone wordt het water uit de wijk opgevangen, is er ruimte voor recreatie, ontmoeting en bewegen voor de bewoners uit de woonwijk en daarbuiten. Woningen zijn bij voorkeur met de voorkanten naar deze groene collectieve ruimtes gelegen.

Het derde element is om de auto zo veel mogelijk uit de groene zone te weren. Een enkele lus ontsluit de parkeerhoven achter de woningen.

De visie

Deelgebied 1: Grote vrijstaande woningen vormen de overgang tussen het buitengebied en het dorp Lemelerveld. Vanwege de ligging is de architectuur van deze woningen passend bij de boerderij typologie met schuurwoningen. De woningen zijn divers maar hebben in hoofdvorm en materiaal een duidelijke eenheid. Dit vertaald zich in forse kapten, kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn geïnspireerd op erven Hoogenboom, met name de woningen gelegen aan de Waterinkweg.

Deelgebied 2: Deze woningen bestaan voornamelijk uit rijenwoningen. Kapverdraaiingen, rooilijn verspringingen in een bouwblok zorgen voor een dorpse uitstraling.

Heel belangrijk in dit deelgebied is de overgang van privé naar openbaar. Deze overgang is geen harde grens wat het sociale cohesie en de relatie tussen de woningen en het groen versterkt. Belangrijk in beide deelgebieden is natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Deze aspecten zijn in de keuze van materialen, openbare ruimte en erfgrenzen meegenomen.

Groen en water

Groen is een belangrijke drager in het plan. Dit is merkbaar zodra je over de laan binnen komt. De laan kent brede bermen, grote bomen en voor de woningen staan brede hagen. Deze zorgen voor een rijk en formeel groen karakter. In de groene ruimtes is er plek voor waterberging, ontmoetingsplekken en zijn er diverse speelaanleidingen voor kinderen. De bebouwing hier kent geen harde scheidslijn tussen privé en openbaar eigendom. Overgangen worden gevormd door een pergola of overkapping.

Het doel is om regenwater zoveel mogelijk op te bergen binnen het totale plangebied. Uitgangspunt is hierbij dat het water zichtbaar wordt afgevoerd. In het hele plangebied is daarom de ambitie om kolkloos te bouwen. Er wordt zo veel mogelijk regenwater geïnfiltreerd via de groene berm en de waterdoorlatende parkeerplaatsen. Bij piekbuien stroomt het water via bovengrondse afwatering (in molgoten) richting de wadi's in de wijk.

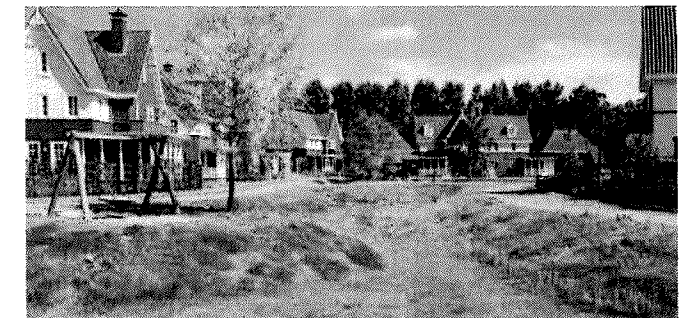
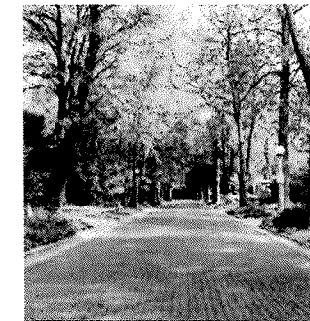
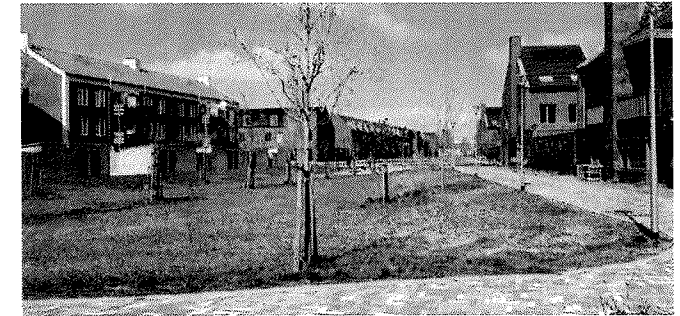
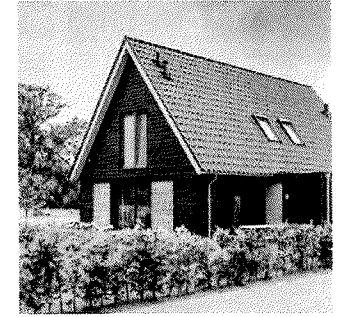
Ontsluiting

Het plan wordt ontsloten vanaf de Vilstersestraat de Waterinkweg. Een lange bomenlaan vormt vanaf de Vilstersestraat de hoofdentree. Aan de weg staan met name vrijstaande woningen en twee-kappers met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De laan zelf is daarom grotendeels vrij van auto's op enkele langspaarvakken voor bezoekers na. De laan komt uit bij de hoofdontsluitingsweg die als een lus door het plan loopt. Aan de lus staan met name rijwoningen. Tussen de bomen zijn ook hier enkele langspaarvakken voor bezoekers.

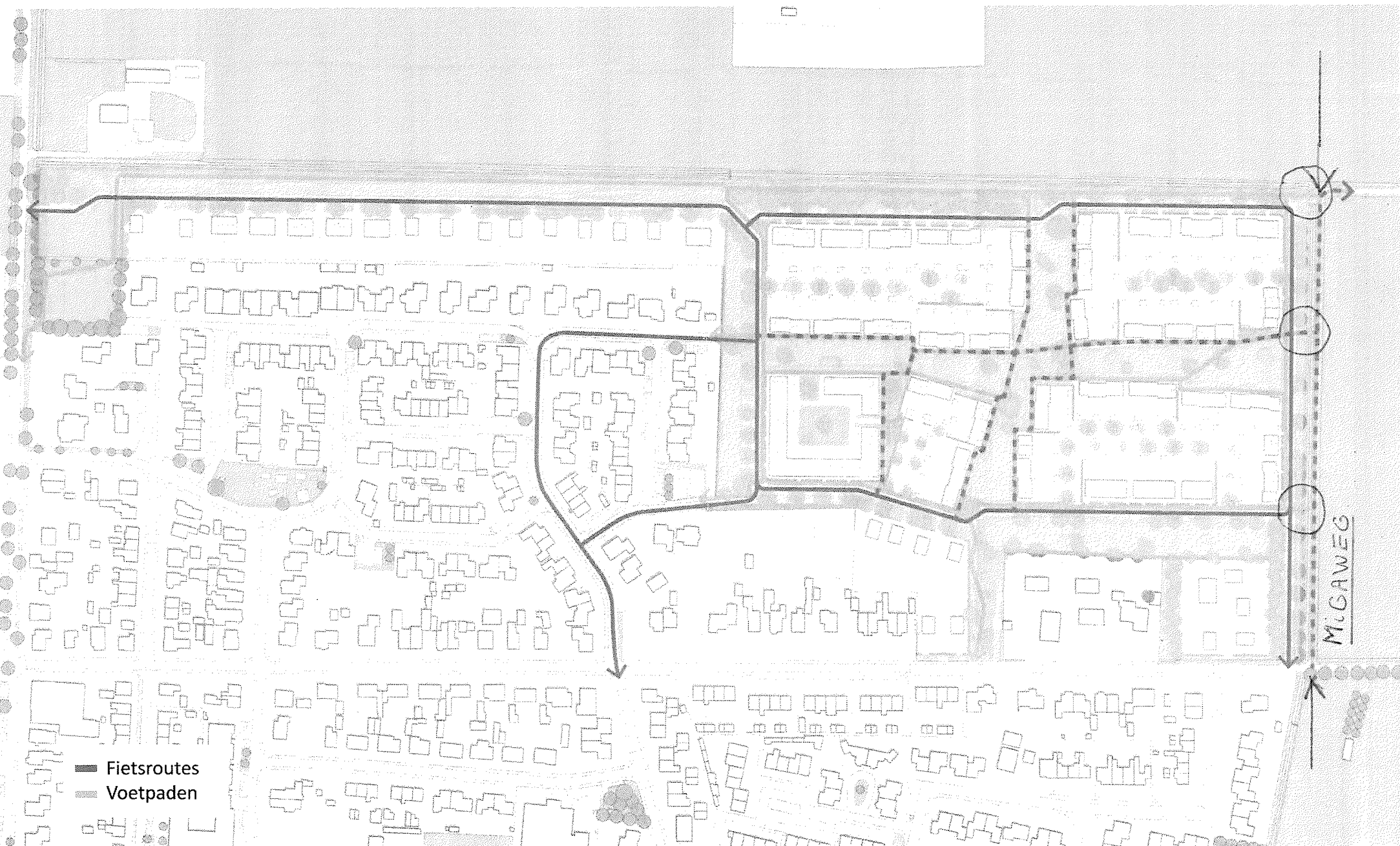
Een netwerk van brede (grotendeels vrijliggende) voetpaden dragen bij aan een veilig en aangenaam woongebied. Deze zijn verbonden met het recreatieve pad aan de oostgrens van het plangebied.

Parkeren

In het ontwerp worden bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor bezoekers van deze woningen worden parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aangelegd. Voor bij de tussenwoningen en hoekwoningen wordt de parkeervoorziening geclusterd in een parkeerhof.



ONTSLUITING LANGZAAMVERKEER





Figuur 9 Wegencategorisering Lemelerveld

2.2.3 Verkeerskundige kenmerken

In figuur 10 worden de verkeerskundige kenmerken van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied wordt ontsloten door middel van erftoegangswegen. Deze kennen een snelheidsregime van 30 km/uur vanwege de ligging binnen de bebouwde kom.

Ten noorden van het projectgebied liggen geen ontsluitingswegen (met uitzondering van de N348). Ten zuiden van het projectgebied zijn verschillende bestaande woonstraten in de vorm van erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. In het bijzonder de Waterinkweg, op deze centraal gelegen erftoegangsweg, komt aan de oostzijde een nieuwe aansluiting naar het projectgebied.

In het oosten van het projectgebied, ter hoogte van de zonegrens, gaat de Kerkstraat over van een erftoegangsweg naar gebiedsontsluitingsweg. Hiermee verandert het snelheidsregime van 30 naar 50 km/uur. In het verlengde van de zonegrens ligt de komgrens, deze wordt niet weergegeven in figuur 10.

In het noordwesten van het projectgebied wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd aan de Vilstersestraat. De Vilstersestraat heeft een snelheidsregime van 30 km/uur tot vlak voor de aansluiting met de N348. Ter hoogte van de komgrens verandert het snelheidsregime naar 60 km/uur. De N348 kent een snelheidsregime van 80 km/uur.