

Wensen die tijdens bewonersavond kenbaar zijn gemaakt en vertaling in voorliggende ontwerp

Eind 2011 heeft een bewonersavond plaatsgevonden met de direct omwonenden van de locatie Vilstersedijk. Tijdens deze avond is van gedachten gewisseld over een mogelijke invulling.

In samenspraak met de bewoners zijn onderstaande wensen naar voren gekomen. In het overzicht staat eerst de wens vermeld en daaronder of en zo ja, op welke manier dit is overgenomen. Als dit niet is overgenomen, staat aangegeven waarom dit niet is gedaan.

1. Wens:

Wonen of wonen-werken is een geschikt alternatief voor de bestaande bedrijfsbestemming;

1. Overgenomen?:

Ja, de locatie wordt ingevuld met woningbouw in plaats van de huidige bestemming voor bedrijfshallen (zonder bedrijfswoningen).

2. Wens:

Het nieuwe wijkje vormt een 'gezicht' en 'afronding' van woonwijk De Nieuwe Landen;

2. Overgenomen?:

Ja, de tijdens de bijeenkomst geschetste ronding in de situering van de bebouwing is overgenomen.

3. Wens:

De bestaande waterpartij in De Nieuwe Landen wordt uitgebreid tot aan de Vilstersedijk;

3. Overgenomen?:

Ja, de wens bestaat om de waterpartij uit te breiden tot aan de Vilstersedijk en zodoende zowel de toekomstige dorpsentree van Lemelerveld vanaf de N348, als de entree van woonwijk De Nieuwe Landen te verfraaien. De voor uitbreiding van de waterpartij benodigde grond is echter nog niet in eigendom van de gemeente. Zolang dit niet het geval is, blijft de huidige inrichting in stand.

4. Wens:

De bestaande groenstrook (ca 10 meter) tussen bestaande (Nieuwlandstraat) en nieuwe bebouwing (Vilstersedijk) blijft in stand. Als dit door de gemeente niet bereikbaar is voor onderhoud, wordt het eventueel door de bewoners onderhouden;

4. Overgenomen?:

Nee. De bestaande groenstrook is bij het ontwerp van De Nieuwe Landen destijds ingetekend om een buffer te creëren tussen de geplande woonbebouwing en de bedrijfshallen aan de Vilstersedijk. Stedenbouwkundig is het wenselijk om deze functies op een goede manier van elkaar te scheiden. Bij de nieuwe invulling met woningbouw is een dergelijke bufferzone niet meer noodzakelijk. Daarnaast is het niet wenselijk, omdat het geen functie heeft voor de openbare ruimte (het zou tussen particulieren tuinen in komen te liggen), geen onderdeel uitmaakt van een belangrijke groenstructuur (op basis van het concept Groenstructuurplan gemeente Dalfsen) en niet beheerd kan worden door de gemeente.

5. Wens:

- Bij voorkeur wordt het nieuwe wijkje niet ontsloten vanaf de Nieuwlandstraat.

5. Overgenomen?:

Nee. Deze wens is niet overgenomen, vanwege de volgende redenen:

Qua verkeersveiligheid is het wenselijk om op de Vilstersedijk en nabij de nieuwe aansluiting tussen Vilstersedijk en N348 geen in- en uitrit te maken voor het nieuwe wijkje. Dit is ook dicht bij een andere afslag gelegen, van woonwijk De Nieuwe Landen. Verder vormt de nieuwe woonbuurt een onderdeel van woonwijk De Nieuwe Landen en is het wenselijk dat tussen bestaande en nieuwe buurt, verbindingen bestaan. Dit geldt zowel voor auto, als langzaam verkeer. Stedenbouwkundig is er ook een betere samenhang tussen De Nieuwe Landen en de nieuwe woonbuurt, als de ontsluiting wordt gerealiseerd vanaf de Nieuwlandstraat. Het nieuwe wijkje wordt daarnaast aangesloten op de riolering in de Nieuwlandstraat en dit is het beste mogelijk via een nieuwe ontsluitingsstraat tussen de Nieuwlandstraat en het nieuwe wijkje. Ook het beheer (in brede zin) is efficiënter op deze manier. De nieuwe woonstraat wordt zodanig gesitueerd dat deze ter hoogte van garageboxen/ bijbehorende bouwwerken van woningen aan de Nieuwlandstraat uit komt. Hierdoor wordt eventuele overlast door schijnsel van autoverlichting tot een minimum beperkt. Ook wordt het bouwblok uit het bestemmingsplan voor de oostkant van de Nieuwlandstraat doorbroken, zodat de wens vanuit de buurt voor een meer open bebouwingsbeeld kan worden ingewilligd. Tot slot brengen de geprojecteerde hoeveelheid van 14 woningen geen onevenredige belasting met zich mee op de verkeersafwikkeling in de Nieuwlandstraat en Hoenderweg, gezien het zeer geringe aantal vervoersbewegingen dat een dergelijke hoeveelheid woningen met zich meebrengt.

6. Wens:

Architectuur op deze locatie ontwikkelen die geïnspireerd is op de vroegere Sukerbietenfabriek of de landelijke uitstraling van de naastgelegen woning aan de Vilstersedijk.

6. Overgenomen:

De architectuur van de woningen wordt in een later planstadium verwoord in een beeldkwaliteitplan voor deze locatie. In principe worden daarin overigens geen stijlelementen opgenomen van de vroegere Sukerbietenfabriek. Mogelijk kan dit overigens wel als inspiratie dienen voor het in bewerking zijnde beeldkwaliteitplan voor de invulling van de Driepuntsbrug-locatie.