

SCHETSBOEK WATERINKWEG, LEMELERVELD

Gemeente Dalfsen



DEVENTERWEG

VILSTERSESTRAAT

WATERINKWEG

Inhoudsopgave

Planbeschrijving	4
Profielen	6
Themakaarten	8
Groen	8
Water	9
Ontsluiting Langzaamverkeer	10
Ontsluiting Hoofdontsluiting & parkeren	11
Programma	12
Parkeerbalans	13



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 vertaalt zich in forse kappen, 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 bermen en de waterdoorlatende parkeerplaatsen. Bij piekbuien stroomt het water via bovengrondse afwatering (in molgoten) richting de wadi's in de wijk.

Ontsluiting

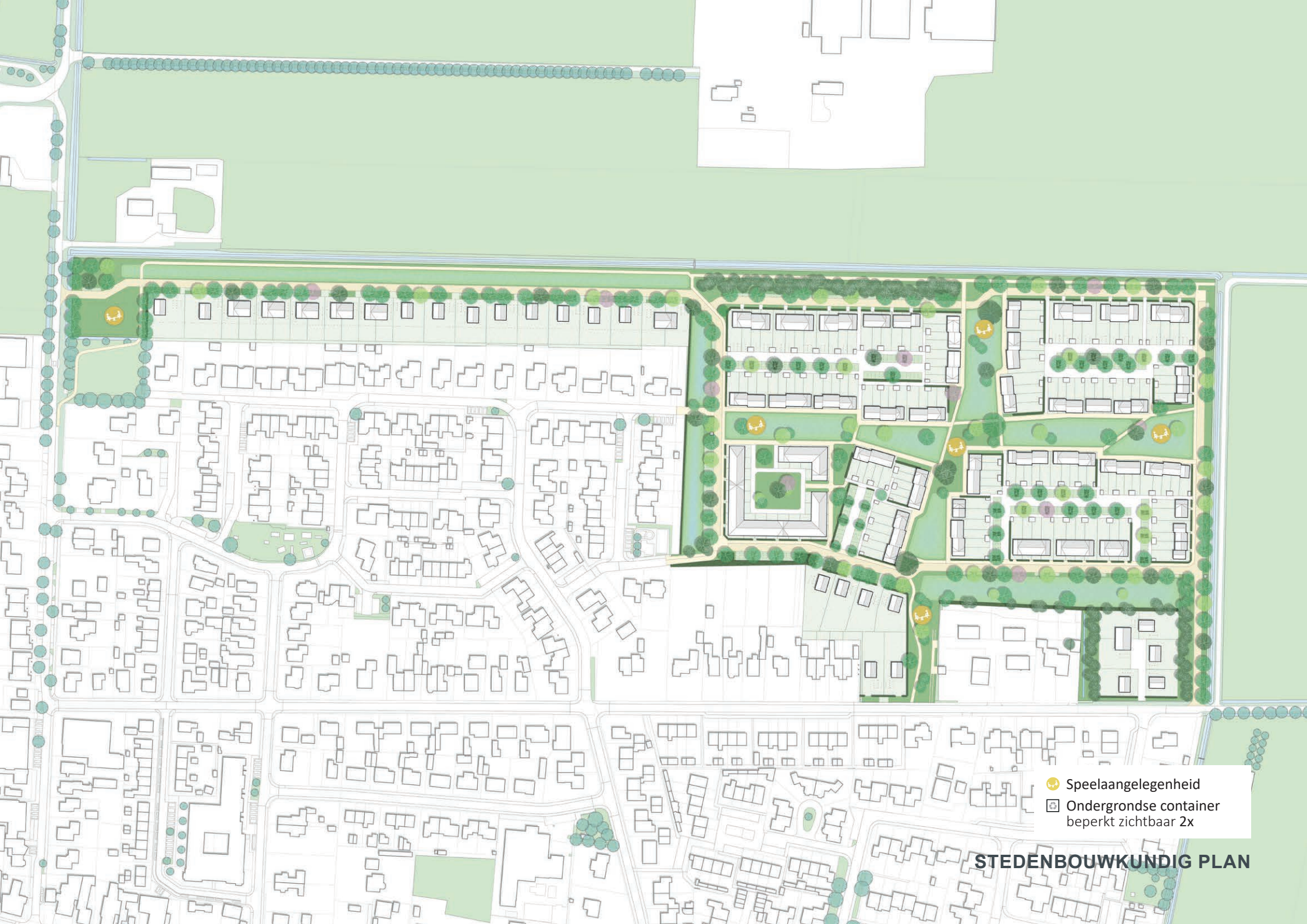
Het plan wordt ontsloten vanaf de Vilstersestraat de Waterinkweg. Een lange bomenlaan vormt vanaf de Vilstersestraat de hoofdentree. Aan de weg staan met name vrijstaande woningen en twee-kappers met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De laan zelf is daarom grotendeels vrij van auto's op enkele langspaarvakken 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.

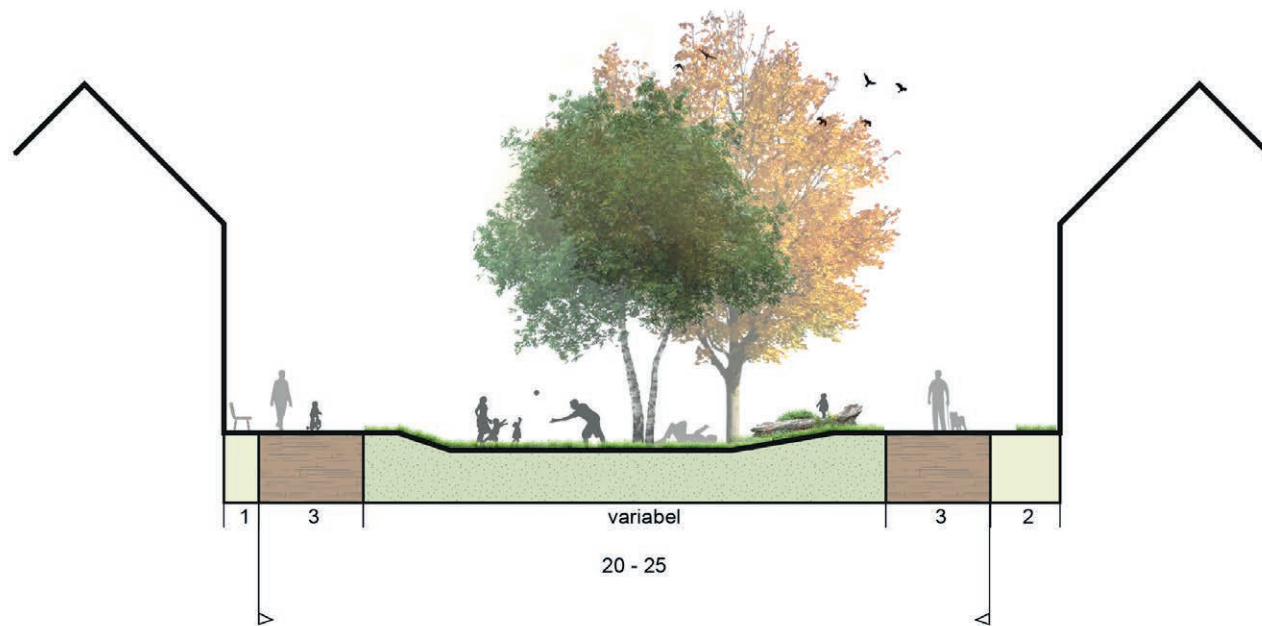




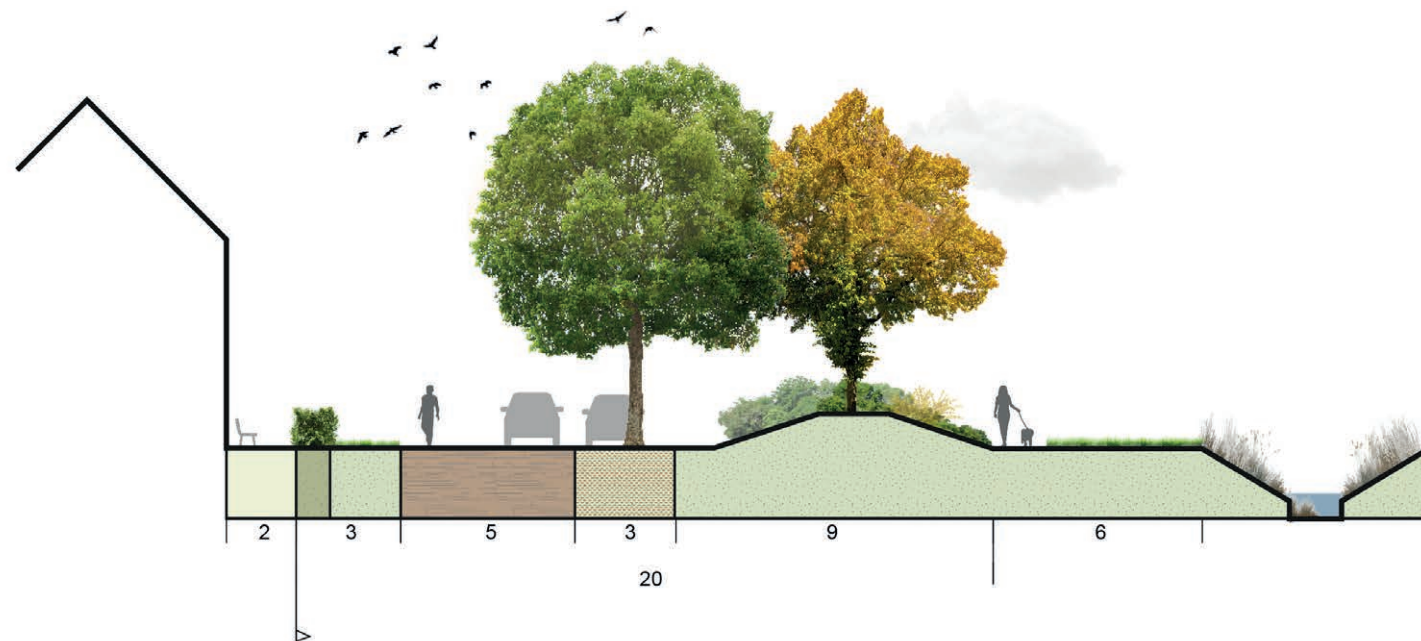
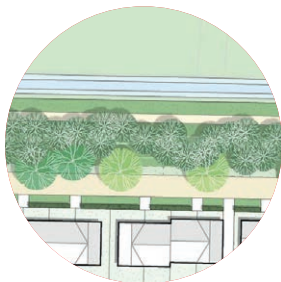
-  Speelaangelegenheid
-  Ondergrondse container beperkt zichtbaar 2x

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

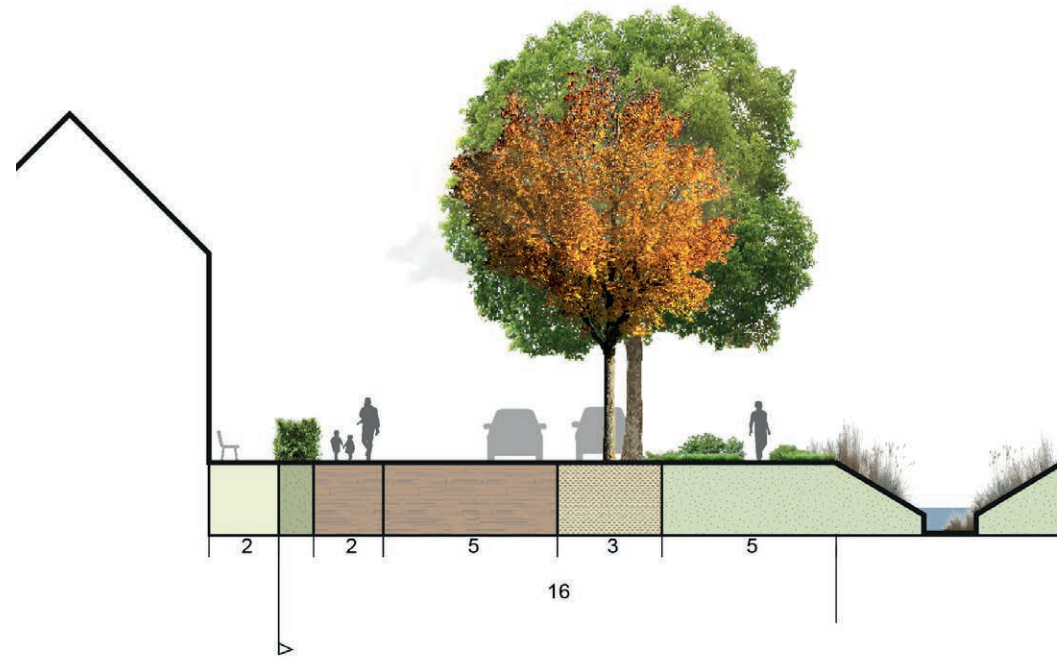
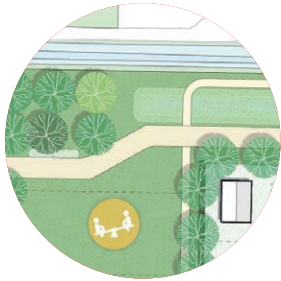
GROEN CENTRAAL



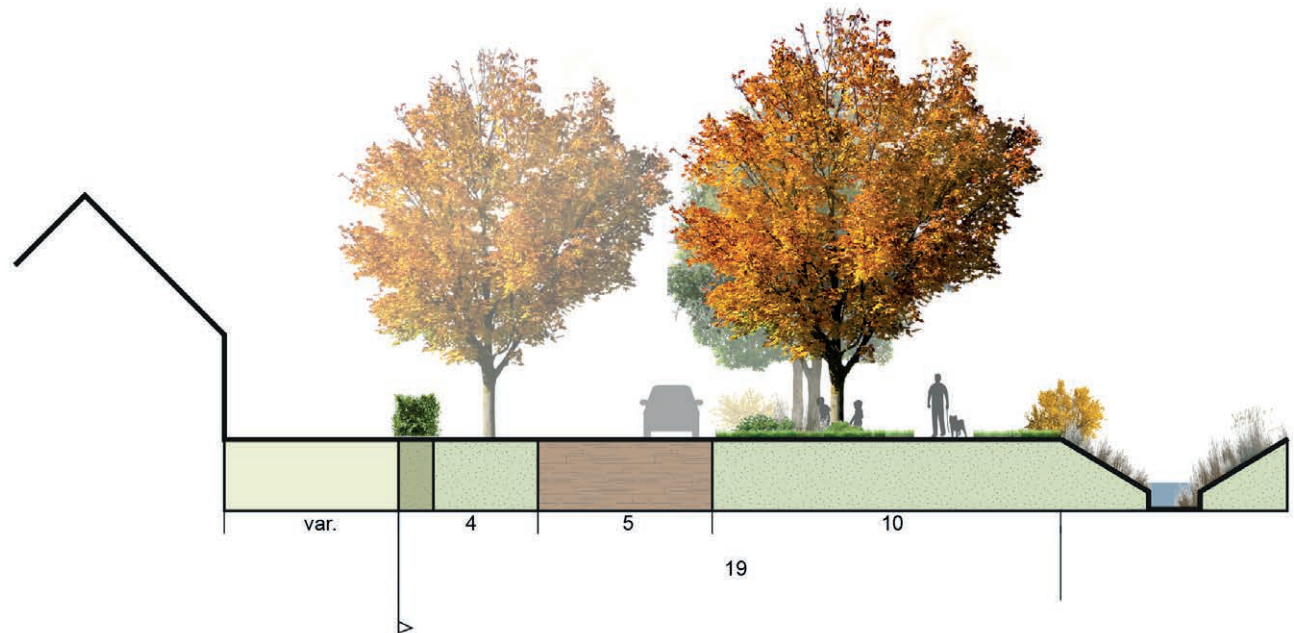
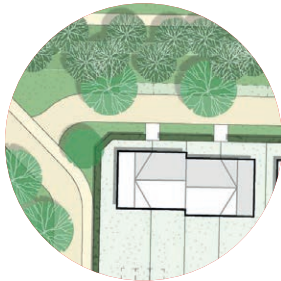
GROENE RAND RICHTING BUITENGEBIED



ENTREE



ONTSLUITING



GROEN



Bomenrij

Houtwal

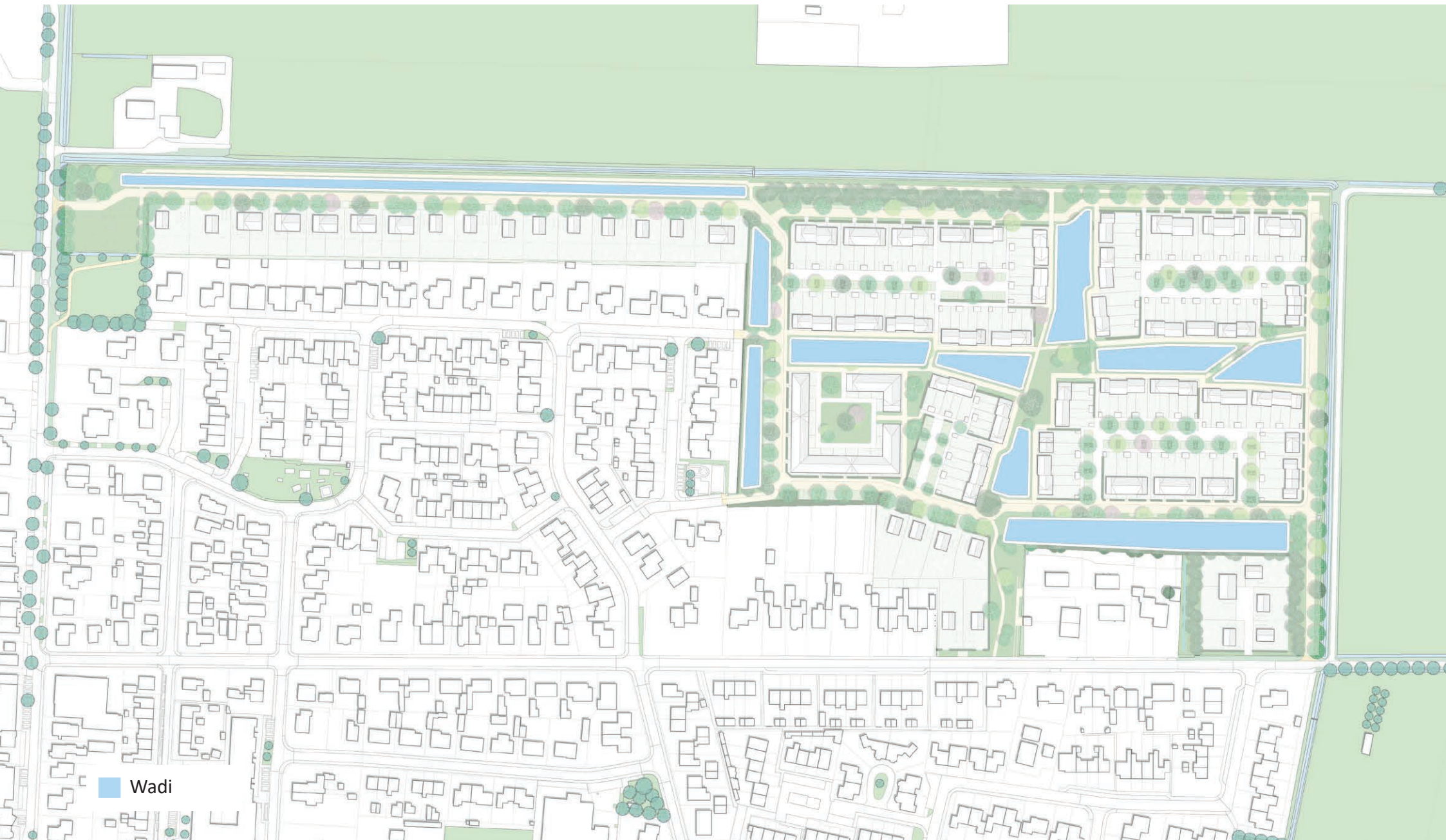
Biodiverse inrichting
Ecologisch onderhoud

Centraal: wadi's, open met boomgroepen,
bloemrijk, speelbaar, ontmoetingsplekken

Groene randzone:
wadi's, kruidenrijk
gras, bomenrij

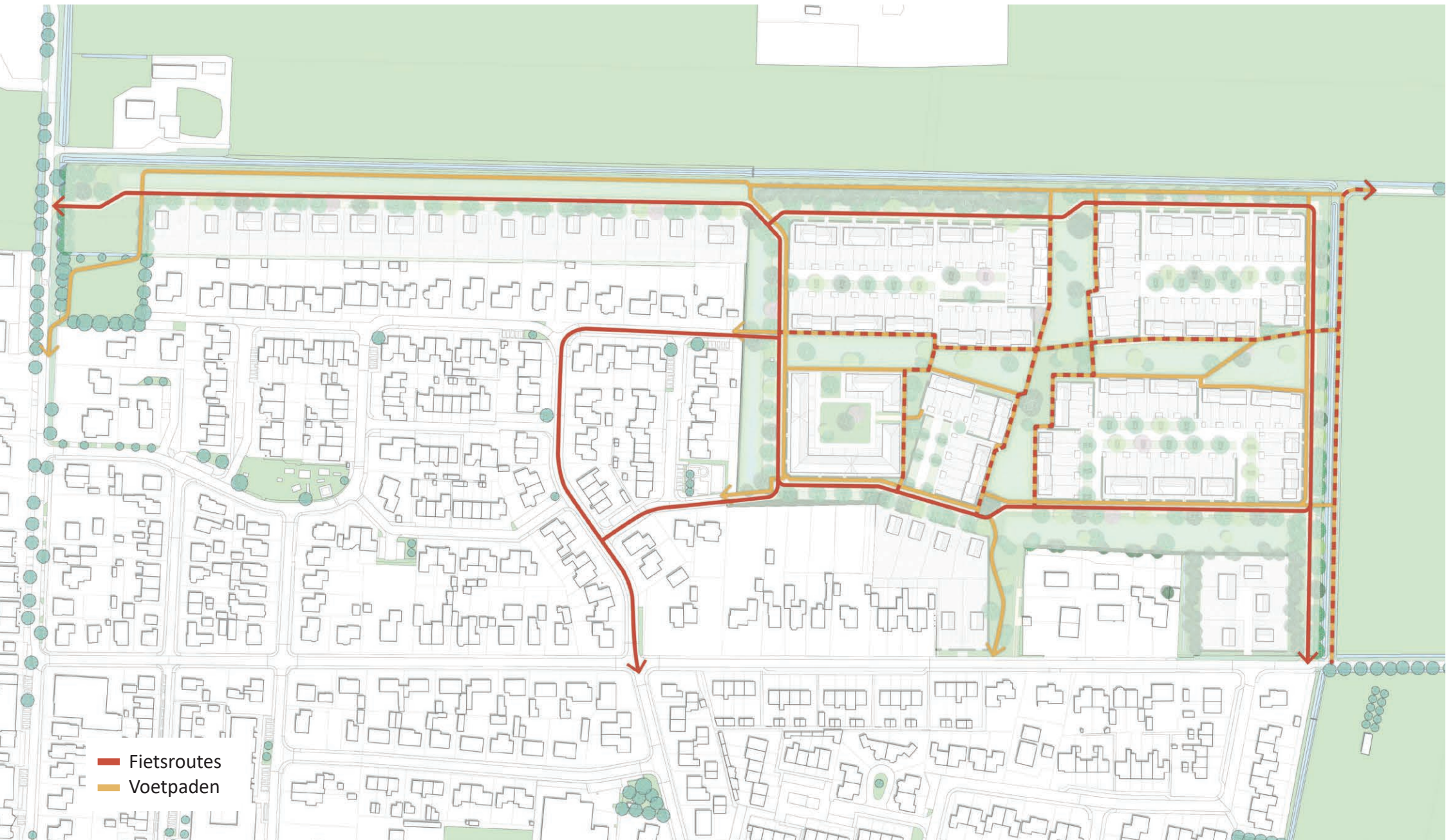
Houtwal
Houtwal

WATER



Wadi

ONTSLUITING LANGZAAMVERKEER

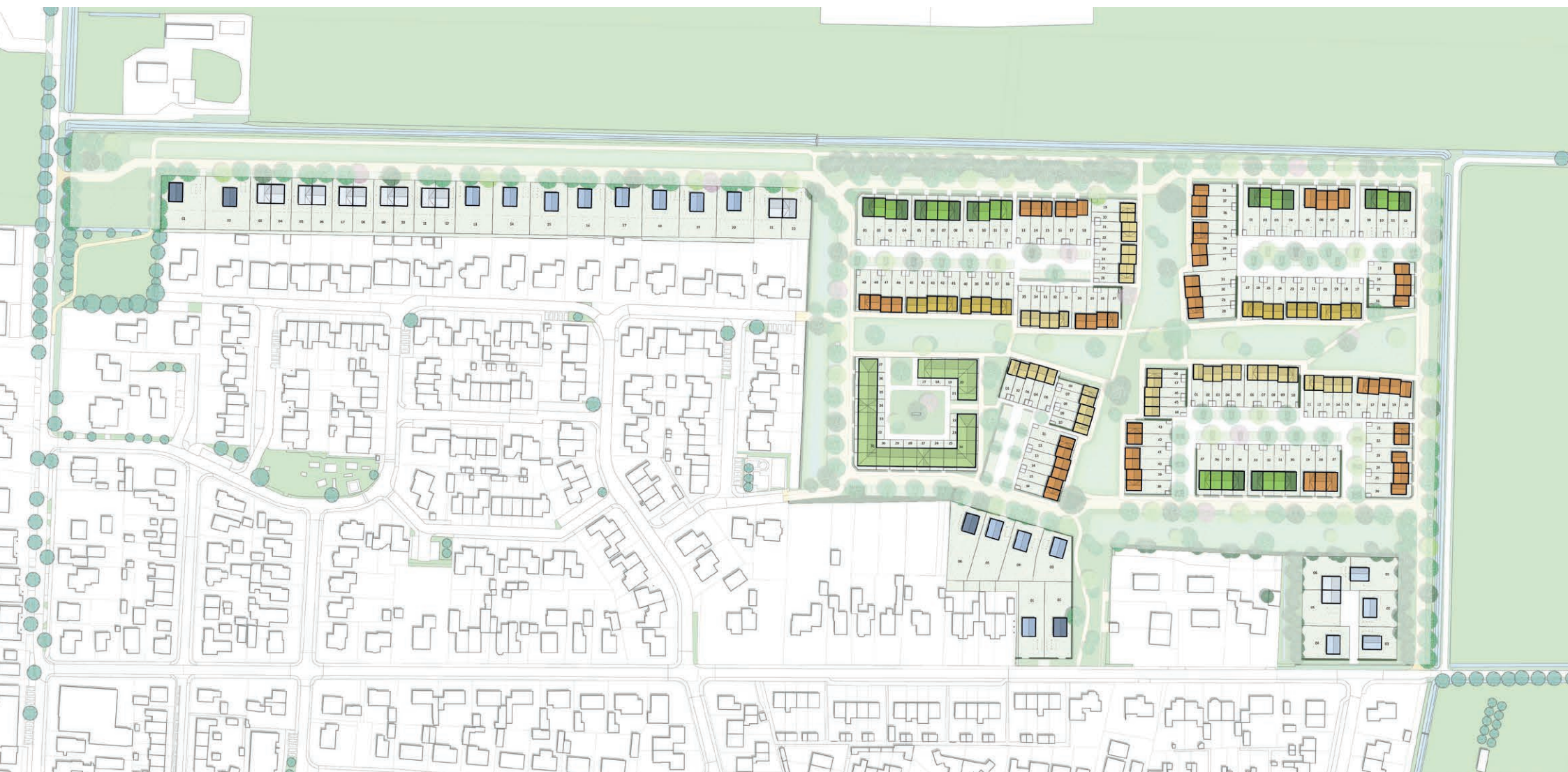


- Fietsroutes
- Voetpaden



ONTSLUITING HOOFDONTSLUITING & PARKEREN




PROGRAMMA






SOCIALE HUUR

 Rijwoning 1 (beukmaat 5,10m)	43
 Rijwoning 2 (beukmaat 5,40m)	21
Totaal:	64





SOCIALE KOOP

 Rijwoning	59
Totaal:	59





VRIJE SECTOR I

 Senioren woning	21
 Rijwoning (groot)	16
 2^1 kapwoning (middel)	12
Totaal:	49

VRIJE SECTOR II

 2^1 kapwoning (groot)	14
 Kavel t/m 500m ²	4
 Kavel 501-600m ²	12
 Kavel 601-800m ²	4
Totaal:	34

TOTAAL

 Sociale huur	64	31%
 Sociale koop	59	29%
 Vrije sector I	49	40%
 Vrije sector II	34	
Totaal:	206	100%

PARKEERBALANS



PARKEERBALANS

Totaal	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	43	1,6	69			0	
		Rijwoningen sociale huur II	21	1,6	34			0	
		Rijwoningen sociale koop	59	1,8	106			6	
		Rijwoning vrije sector	16	2,0	32	oprit	1	11	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	12	2,0	24	dubbele oprit	2	18	
		2/1-kap midden	14	2,2	31	dubbele oprit	2	28	
		Vrijstaand klein	20	2,3	46	dubbele oprit	2	40	
		Senioren woning	21	1,2	25			0	
		Totaal	206		366,6			103,0	
									Benodigd in de openbare ruimte 263,6
									Aanwezig in de openbare ruimte 274,0
									Saldo 10,4

Gebied 1	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	11	1,6	17,6	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	19	1,8	34,2	oprit	0	6,0	
		Rijwoning vrije sector	4	2,0	8,0	oprit	1	4,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	4	2,0	8,0	dubbele oprit	2	8,0	
		2/1-kap midden	0	2,2	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Vrijstaand klein	0	2,3	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Senioren woning	0	1,2	0,0	0	0	0,0	
		Totaal	38		67,8			18,0	
									Benodigd in de openbare ruimte 49,8
									Aanwezig in de openbare ruimte 51,0
									Saldo 1,2

Gebied 2	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	20	1,6	32,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	20	1,8	36,0	0	0	0,0	
		Rijwoning vrije sector	5	2,0	10,0	oprit	0	0,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	3	2,0	6,0	dubbele oprit	0	0,0	
		2/1-kap midden	0	2,2	0,0	dubbele oprit	0	0,0	
		Vrijstaand klein	0	2,3	0,0	dubbele oprit	0	0,0	
		Senioren woning	0	1,2	0,0	0	0	0,0	
		Totaal	48		84,0			0,0	
									Benodigd in de openbare ruimte 84,0
									Aanwezig in de openbare ruimte 85,0
									Saldo 1,0

Gebied 3 Waterinkweg	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	0	1,8	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoning vrije sector	0	2,0	0,0	oprit	1	0,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	0	2,0	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		2/1-kap midden	2	2,2	4,4	dubbele oprit	2	4,0	
		Vrijstaand klein	10	2,3	23,0	dubbele oprit	2	20,0	
		Senioren woning	0	1,2	0,0	0	0	0,0	
		Totaal	12		27,4			24,0	
								Benodigd in de openbare ruimte	3,4
								Aanwezig in de openbare ruimte	3,0
								Saldo	-0,4

Gebied 4	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	10	1,6	16,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	6	1,8	10,8	0	0	0,0	
		Rijwoning vrije sector	0	2,0	0,0	oprit	1	0,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	0	2,0	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		2/1-kap midden	0	2,2	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Vrijstaand klein	0	2,3	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Senioren woning	21	1,2	25,2	0	0	0,0	
		Totaal	37		52,0			0,0	
								Benodigd in de openbare ruimte	52,0
								Aanwezig in de openbare ruimte	56,0
								Saldo	4,0

Gebied 5	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	13	1,6	20,8	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	10	1,6	16,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	14	1,8	25,2	0	0	0,0	
		Rijwoning vrije sector	7	2,0	14,0	oprit	1	7,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	5	2,0	10,0	dubbele oprit	2	10,0	
		2/1-kap midden	0	2,2	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Vrijstaand klein	0	2,3	0,0	dubbele oprit	2	0,0	
		Senioren woning	0	1,2	0,0	0	0	0,0	
		Totaal	49		86,0			17,0	
								Benodigd in de openbare ruimte	69,0
								Aanwezig in de openbare ruimte	70,0
								Saldo	1,0

Gebied 6	Kleurcode	Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Pp benodigd	Pp privé	Pn privé	Pp privé aanwezig	
		Rijwoningen sociale huur I	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale huur II	0	1,6	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoningen sociale koop	0	1,8	0,0	0	0	0,0	
		Rijwoning vrije sector	0	2,0	0,0	oprit	0	0,0	
		2/1-kap klein - hoekw - gesch.	0	2,0	0,0	dubbele oprit	0	0,0	
		2/1-kap midden	12	2,2	26,4	dubbele oprit	2	24,0	
		Vrijstaand klein	10	2,3	23,0	dubbele oprit	2	20,0	
		Senioren woning	0	1,2	0,0	0	0	0,0	
		Totaal	22		49,4			44,0	
									Benodigd in de openbare ruimte
									5,4
									Aanwezig in de openbare ruimte
									9,0
									Saldo
									3,6

Colofon

Titel: Schetsboek Waterinkweg, Lemelerveld

Projectnummer: 51007036

Datum: Juli 2023

Projectleider: [REDACTED]

Projectteam: [REDACTED]

Contact: Sweco Nederland B.V.
Philiteaan 73
5617 AM Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen