



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Raadscommissie 12 september 2022
Vragensteller	Dick van Gelder, ChristenUnie
Agendapunt/onderwerp	Stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 35, Nieuwleusen
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	Jeffrey Langejans
Contactgegevens	j.langejans@dalfsen.nl (0529) 43 89 64

1. Is in de voorbereiding en voorafgaand aan dit plan met de initiatiefnemer gesproken over ondergronds parkeren? Zo ja waarom is dat in dit plan niet toegepast?

Er is in het voortraject niet gesproken over ondergronds parkeren.

In het voortraject was sprake van verbouw van de bestaande situatie met een doelgroep starters en alleenstaanden daarbij rekening houdend met de parkeernorm conform de parkeernota.

Nadat het bouwplan stedenbouwkundig akkoord is bevonden en uitgebreid is besproken met omwonenden, is alsnog gekozen om hetzelfde bouwplan geheel nieuw te bouwen i.p.v. te verbouwen.

Voortschrijdend inzicht heeft de ontwikkelaar geleerd dat met de huidige bouwkosten en complexiteit van het bouwplan het beter is om geheel nieuw te bouwen waarbij beter kan worden voldaan aan alle eisen m.b.t. energie en geluidsnormen. Het bouwplan kan hierdoor geheel gasloos worden uitgevoerd.

Daarnaast worden deze huurwoningen gebouwd voor alleenstaanden en starters in de goedkope/middensector. De realisatie van ondergronds parkeren ten behoeve van deze doelgroep is financieel niet haalbaar. De realisatiekosten voor een parkeergarage bedragen circa €35.000-€40.000 per woning/parkeerplaats. Dit zou zorgen voor hogere huurprijzen.

In het voortraject is vanuit de verschillende vakdisciplines (stadsbouwmeester, verkeer, duurzaamheid) ook niet geadviseerd in de richting van een parkeergarage.

2. Is na herontwikkeling van de kavel, zoals nu in het voorstel beschreven het verharde deel toegenomen of afgenomen ten opzichte van de huidige situatie?

In de huidige situatie is de projectlocatie nagenoeg volledig verhard. Het beoogde plan heeft in de eerste plaats al een afname van het oppervlak aan bebouwing tot gevolg. Daarnaast wordt voorzien in (kleine) tuintjes en (deels) halfverharding. Per saldo is sprake van minder verharding en meer groen ten opzichte van de huidige situatie.