



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 11-apr-22
Vragensteller	Dick Homans van de fractie ChristenUnie	
Agendapunt/onderwerp	Agendapunt 6 Stedenbouwkundig plan Muldersweg II Oudleusen	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Egbert Vugteveen	
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl 0529 - 48 82 33	

1. In hoeverre biedt een aanvullend participatietraject kansen

a. om fase 1 (het stukje "verkaveling ntb") in te passen bij de pannen voor fase 2.

Antwoord:

De rijtjes woningen (CPO woningen) van fase 1 passen niet in fase 2 zonder dat dit ten koste gaat van de uitgifte van bouwgrond voor vrijstaande en/of twee onder één kap woningen. Er moet namelijk rekening worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernormen van de gemeente. Dit is ook aangegeven in het raadsvoorstel. Om dit te realiseren moet er worden geparkeerd op de plek waar bouwgrond wordt uitgegeven voor vrijstaande en/of twee onder één kap woningen. Ook naar deze woningen is echter vraag. Het verkopen van deze kavels zorgt hopelijk ook voor doorstroming op de woningmarkt in Oudleusen. Als op de plek van "verkaveling ntb" geen rijtjes woningen worden gebouwd en deze worden verplaatst naar fase 2, dan heeft dat dus gevolgen voor de grondexploitatie, omdat er minder vierkante meters bouwgrond worden verkocht.

b. om de beoogde verkaveling in fase 2 aan te laten sluiten bij de huidige (dat is anno 2022) woningbehoefte?

Antwoord:

Aangenomen wordt dat hiermee wordt bedoeld meer betaalbare woningen bouwen in fase 2. Dat gebeurt nu al. In fase 1 worden CPO woningen gebouwd en ook in fase 2. Zoals al aangegeven passen er niet meer rijtjes woningen in vanwege het parkeren. Bij rijtjes woningen kan namelijk niet op het eigen perceel worden geparkeerd, tenzij de voortuin bij de woningen wordt gebruikt voor parkeren als deze daarvoor diep genoeg is. De vraag is of dit wenselijk is. Stedenbouwkundig is dat niet fraai en er komt (waarschijnlijk) dan nog meer verharding in de straat. De voortuinen worden dan zeer waarschijnlijk ook verhard. Qua stresstest is dat niet wenselijk. Extra verharding betekent namelijk nog meer warmte in de woonomgeving bij warm weer.

c. om de geuite zorgen rondom verkeersafwikkeling langs het Boekweitland naar een passende oplossing te brengen

Antwoord:

Een medewerker van het team verkeer heeft hierover al gesproken met twee omwonenden. In overleg wordt gezocht naar een passende oplossing. Deze heeft aangegeven, dat op dit moment het volgende is afgesproken:

Een omwonende meldt dat er door gemotoriseerd verkeer hard wordt gereden bij de speeltuin. Deze omwonende ziet graag dat er tijdelijk een drempel wordt geplaatst bij de speeltuin.



Uitleg gemeente:

Er wordt bij de definitieve inrichting een as-verspringing en snelheidsremming gerealiseerd nabij de speeltuin.

Wij plaatsen geen tijdelijke drempels (mede gelet op lage verkeersintensiteiten Boekweitland en vooral bestemmingsverkeer).



Het wijkteam plaatst twee borden ‘denk aan onze kinderen’

Wij plaatsen geen haag of hekwerk bij speeltuin (uitgangspunt = open karakter en zichtbaarheid behouden)

De medewerker heeft de bovenstaande uitleg op 30 maart jl. telefonisch besproken met deze omwonende. Deze had begrip voor de uitleg en heeft bedankt voor de moeite.

d. om de geuite zorgen rondom de WADI's naar een passende oplossing te brengen.

Antwoord:

In het verleden is door een bureau gekeken naar de waterberging in fase 1 en 2, dus het gehele gebied en er is een onderzoeksrapport opgesteld. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en de conclusies in het rapport zijn de wadi's ontworpen in fase 1 en 2. Er wordt voldoende waterberging aangelegd.

Verder is een paar weken geleden een bewonersavond gehouden in De Wiekelaar over de invulling van fase 1. Tijdens deze avond werd over fase 2 een algemene opmerking gemaakt over wadi's. Als er water in staat, dan kan er een kind invallen dat kan verdrinken. De overige aanwezigen kwamen tot de conclusie, dat dit inherent is aan een wadi. Wadi's zijn nodig voor de waterberging. Verder is er niet op doorgepraat.

2. In hoeverre zal een aanpassing van de stedenbouwkundige invulling(bijvoorbeeld minder vrije sector en meer sociale woningbouw) effect hebben op doorlooptijd, financiën of overige beheers aspecten.

Antwoord:

Zie de reactie bij 1.a. Als de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt uitgesteld, dan komt het pas na de zomervakantie weer op de agenda. De financiële gevolgen kunnen zo niet worden aangegeven. Onze planeconoom bureau UrbanReality moet deze gaan uitrekenen. Als er meer openbare parkeerplaatsen worden aangelegd voor de rijtjes woningen, betekent dat hierdoor o.a. meer aanlegkosten en onderhoud hiervan in de toekomst.

Als de raadscommissie hiermee akkoord gaat, kan het bestemmingsplan al wel in procedure worden gebracht. Binnen dit bestemmingsplan kunnen namelijk alle type woningen worden gebouwd. Dus vrijstaand, twee onder één kap en rijtjes woningen. Met andere woorden het opstellen van het

stedenbouwkundig plan kan parallel lopen met de procedure bestemmingsplan Muldersweg II. Normaliter wordt echter eerst het stedenbouwkundig plan vastgesteld en vervolgens wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht dat hierop is gebaseerd.