



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 16-jun-22
Vragensteller	Vul in wie de vragen gesteld heeft en van welke fractie(s)	
Agendapunt/onderwerp	Vul het agendapunt of onderwerp van de vragen in	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Jeffrey Langejans	
Contactgegevens	j.langejans@dalfsen.nl 0529 43 89 64	

1. De raad wenst dat de appartementen die gaan worden gebouwd ook daadwerkelijk betaalbaar zijn voor de bedoelde doelgroepen. Is er in dit kader iets te zeggen over de verkoopprijzen?

In het raadsvoorstel stond hierover het volgende:

" In dit geval wordt op een inbreidingslocatie voorzien in 24 koopappartementen, waarvan twaalf goedkope appartementen voor starters (verdieping onder de kap, <€225.000 VON) en twaalf middeldure koopappartementen voor bijvoorbeeld senioren (begane grond, gemiddeld €325.000 VON)."

De initiatiefnemer van dit plan heeft gezien de genoemde prijzen het voornemen om betaalbare prijzen aan te houden. Tegelijkertijd staat betaalbaar bouwen momenteel ook zwaar onder druk door hoge grondstofkosten/bouwkosten. Bij het principebesluit dat door het college is genomen is onder andere de voorwaarde gesteld dat in een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer afspraken zullen worden gemaakt in relatie tot het betaalbaar houden van de appartementen. Er is hiermee gewaarborgd dat hier op enig moment verder invulling aan zal worden gegeven in samenspraak met de gemeente.

2. De insprekerster verwees in haar betoog naar de 'notitie inbreidingslocaties' en het feit dat hierin als voorwaarde is gesteld dat een stedenbouwkundige visie uit minimaal twee alternatieven bestaat. Hoe zit dit en waarom bevat deze stedenbouwkundige geen alternatief?

In de 'notitie inbreidingslocaties' staat hierover het volgende:

" In de stedenbouwkundige visie worden de thema's behandeld die in bijlage 1 staan. Via de visie worden 2 alternatieven uitgewerkt."

In dit geval maakte een alternatieve invulling van de projectlocatie inderdaad geen onderdeel uit van de voorgelegde stedenbouwkundige visie. Dit is formeel niet in lijn met de 'notitie inbreidingslocaties', maar past wel binnen de 'geest' van dit beleid. Vandaar dat ook de meerderheid van de stedenbouwkundige visies op deze wijze wordt voorgelegd aan uw raad, en door uw raad wordt vastgesteld.

De uitwerking van alternatieve scenario's is met name zinvol bij die projecten die zich nog in een verkennende fase bevinden. De praktijk is echter, met name bij inbreidingsprojecten waar (ervaren) projectontwikkelaars bij betrokken zijn, dat zij voorafgaand aan het indienen van een principeverzoek al overleg hebben gevoerd met omwonenden en met onder andere de stadsbouwmeester. Kortom er is in de fase voorafgaand aan het voorleggen van een stedenbouwkundige visie aan uw raad al het nodige afgestemd in relatie tot het beoogde stedenbouwkundige plan. Vandaar ook dat de stedenbouwkundige visies die aan uw raad worden



voorgelegd veelal relatief gedetailleerd zijn en zich in een ver gevorderd stadium van uitwerking bevinden. Het toevoegen van een alternatief is op dat moment minder zinvol.

De gestelde vragen over dit onderwerp zijn wel aanleiding om binnen de eenheid ruimtelijke ontwikkeling nu te kijken in hoeverre dit beleidsdocument nog goed aansluit bij de huidige werkpraktijk en de wensen van uw raad. Momenteel wordt er een plan uitgewerkt om deze nota te herzien. Hierover gaan wij graag met u in gesprek.

3. Er is gevraagd om een verslag op te stellen van de door de initiatiefnemer op woensdag 15 juni geplande informatiebijeenkomst voor omwonenden. Daarnaast bevreemde het uw raad dat deze informatiebijeenkomst, die onderdeel uitmaakt van het participatieproces, was gepland na de commissievergadering.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer uw raad verzocht om vaststelling van de stedenbouwkundige visie van de agenda af te halen voor de volgende raadsvergadering. De geplande participatiebijeenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden. De contactpersoon zoals hierboven weergegeven is bij deze avond aanwezig geweest. Hieronder een korte weergave van wat er deze avond is besproken. De ontwikkelaar zal te zijner tijd een verslag versturen naar alle aanwezigen. Zij kunnen hier dan nog op en aanmerkingen bij maken. Dit verslag, en verslagen van nog te plannen participatiemomenten, zal weer onderdeel gaan uitmaken van het raadsvoorstel op het moment dat de stedenbouwkundige visie opnieuw wordt aangeboden aan uw raad.

"De ontwikkelaar heeft in eerste instantie aangegeven hoe het participatieproces tot dat moment eruit zag en waarom bepaalde keuzes waren gemaakt aangaande dit proces. Er zijn hierbij bepaalde toezeggingen gedaan over het vervolg van dit proces (extra bijeenkomst, actieve informatievoorziening etc.) en de rol van de gemeente hierin (aanwezigheid, actieve rol). De architect heeft het stedenbouwkundig plan toegelicht en vragen hierover beantwoord. Al vrij snel ging het over thema's zoals 'compact kernwinkelgebied' en individuele zorgen over het plan (privacy, uitzicht, groeninpassing). Er is duidelijk gemaakt welke harde afspraken er met de gemeente worden gemaakt over bijvoorbeeld de groeninpassing (onderdeel bestemmingsplan) en doelgroepenbeleid (anterieure overeenkomst). Ten aanzien van privacy en uitzicht is ook duidelijk aangegeven dat er op dit punt al aanpassingen zijn gedaan aan het plan, maar dat het verwijderen van de bovenste bouwlaag niet mogelijk is vanwege de financiële haalbaarheid van het plan. Daarnaast zou dit ten koste gaan van kleinere starterwoningen die zich nu onder de kap bevinden. Er was ruimte voor vragen en discussie. Juist tijdens de discussie tussen de omwonenden onderling ontstond er op bepaalde onderdelen meer consensus/acceptatie. Bijvoorbeeld over het feit dat een commerciële plint op de begane grond, hoe jammer ook, niet meer in de huidige tijdsgeest past omdat hier simpelweg te weinig vraag naar is. Ook de aanwezigheid van en het contact met de contactpersoon vanuit de gemeente werd gewaardeerd door de omwonenden. Door beantwoording van vragen over het (bestemmingsplan)proces en de juridische middelen waarover omwonenden beschikken (zienswijze, planschade) zijn enkele zorgen weggenomen."

Wat betreft de planning van de informatiebijeenkomst op 15 juni 2022 is het overigens zo dat deze in eerste instantie door de initiatiefnemer in mei was gepland, en hiermee voorafgaand aan de commissievergadering. Op verzoek van enkele omwonenden is deze datum echter verplaatst (i.v.m. meivakantie).

Tot slot wordt opgemerkt dat de wethouder aan uw raad heeft toegezegd dat binnen de eenheid ruimtelijke ontwikkeling zou worden gesproken over de rol van medewerkers in het participatieproces, met name bij particuliere ontwikkelingen. Hierover is op 13 juni 2022 al intern gesproken binnen het team. Vooruitlopend op de Omgevingswet zit de afdeling in een leerproces

waarbij er nu afspraken zijn gemaakt over een actievere begeleiding bij meer complexe zaken. Dit is tijdens de informatieavond op 15 juni 2022 waar mogelijk ook direct in de praktijk gebracht. Voorgesteld wordt om eventuele vast te leggen (werk)afspraken mee te nemen in het in voorbereiding zijnde raadsvoorstel inzake het adviesrecht/ lijst gevallen waarin participatie verplicht is etc. die in het kader van de naderende Omgevingswet worden uitgewerkt. Hierover zal uw raad te zijner tijd nader worden geïnformeerd.