

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 17-nov-25
Vragensteller	Luc Diepman CDA fractie	
Agendapunt/onderwerp	Agendapunt 4 Stedenbouwkundig plan Vosserlanden hoek Vossersteeg -Koesteeg Dalfsen	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Egbert Vugteveen	
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl	

Vraag 1:

Is één ontsluiting (104 woningen) verkeerstechnisch voldoende?

Antwoord:

Ja, één ontsluiting is voldoende (Zie blz. 25 van het verkeersonderzoek hieronder).
De extra verkeersaantallen van Vosserlanden zijn goed te verwerken binnen de capaciteit van de huidige wegen. Zie ook hoofdstuk 3.5 van het verkeersonderzoek (via onderstaande link).
[bijlage 8 - rapportage verkeersonderzoek het engelland definitief.pdf](#)

Vraag 2:

Op termijn (bij de ontwikkeling van Het Engelland) wordt de ontsluiting van Vosserlanden richting het noorden verder bepaald. Is in aanvulling op de ontsluiting op de Vossersteeg een directe (tijdelijke of structurele) verkeersontsluiting van Vosserlanden richting Engellandweg of Koesteeg onderzocht?

Antwoord:

Een ontsluiting vanuit Vosserlanden richting Engellandweg of Rondweg is nog niet verder uitgewerkt vanwege verkeersveiligheidsrisico's, eigendomskwesties en hoge tijdelijke kosten.

Vraag 3:

De verkeersintensiteit op de Vossersteeg zal naar verwachting toenemen. In hoeverre zijn in relatie tot dit plan mogelijkheden onderzocht om de verkeersveiligheid op de Vossersteeg te bestendigen, bijvoorbeeld door deze straat in te richten als straat waar de auto te gast is?

Antwoord:

Het drukste spitsuur zal ongeveer 70 ritten verwerkt krijgen (circa 1,15 auto per minuut). Onderzoek toont aan dat het herinrichten niet noodzakelijk is. Ons is bekend dat er wel zorgen vanuit de buurt zijn over het huidige landbouwverkeer in combinatie met het extra verkeer van het AZC en Vosserlanden. We monitoren dit en zullen indien nodig aanpassingen doen.

Vraag 4:

Is de voorgestelde ruimtelijke indeling tussen sociale huur en sociale koop aan de oostzijde en vrije sector aan de westzijde een bewuste keuze? Op basis van welke criteria is initiatiefnemer in overleg met de gemeente tot deze keuze gekomen?

Antwoord:

Dit is een ruimtelijke keuze geweest van de stedenbouwkundige. Door de parkeeropgave (voor sociale huur en sociale koop zijn dit doorgaans rijenwoningen zonder eigen oprit) te combineren met een geluidswal is er meer ruimte voor groen en water in het tussenliggende gebied en is het parkeren, zoveel als mogelijk, uit het zicht.

Vraag 5:

Wat wordt bedoeld met " 2 woningen Volkerink" , bladzijde 19 ?

Antwoord:

Dit zijn de woningen die op het eigendom van de familie Volkerink (Vossersteeg 2) komen.

Vraag 6:

De binnenplaats van de hoogbouw zou een potentiële hangplek kunnen worden. Hoe wordt deze binnenplaats hoogbouw ingevuld?

Antwoord:

De hoogte is circa 12 meter waarvan de bovenste laag terugliggend is zodat deze minder als massieve wand zal worden ervaren. Het huidige bestemmingsplan geeft tevens deze bouwhoogte aan in de vorm van de functie Cultuur en Ontspanning.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Cultuur en Ontspanning' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 70%;
- c. de bouwhoogte bedraagt **maximaal 12 m** over een oppervlakte van maximaal 40% van het bestemmingsvlak en niet meer dan 10 m voor het overige deel van het bestemmingsvlak;
- d. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 3 m.

Het appartementencomplex zal gemeenschappelijk/mandelig terrein zijn van de bewoners en worden afgesloten door middel van hekwerk/hagen. Dit is onderdeel van het hierna uit te werken inrichtingsplan.

Vraag 7:

Kan een eventuele spuitzone nog problemen geven bij het vervolg van het ontwikkeltraject?

Antwoord:

De omliggende grond is grotendeels van de gemeente Dalfsen zelf. Met de overige eigenaren is de ontwikkelaar/gemeente in gesprek. De gemeente kan het plan in procedure brengen met een aanduiding van een zone waarin niet gespoten mag/kan worden. Eigenaren kunnen dan eventueel aanspraak maken op nadeelcompensatie.