

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 18-mrt-20
Vragensteller	Dhr. L. Nijkamp, CU	
Agendapunt/onderwerp	Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Zuid	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	David Roemers	
Contactgegevens	d.roemers@dalfsen.nl 06 14578236	

De heer Nijkamp van de CU heeft onderstaande vragen gesteld naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 2 maart 2020, agendapunt Oosterdalfsen Zuid. Bij de beantwoording van deze vragen is ook invulling gegeven aan het verstrekken van extra informatie zoals is toegezegd door wethouder Schuurman.

1. Als een stedenbouwkundig plan bedoeld is om aan te geven op welke plekken welke functie komt, waarom is dit in deze situatie gekoppeld aan de vrijwel complete verkoop van de grond aan de projectontwikkelaar?

In 2015 heeft ons college met projectontwikkelaar SAOW een contract gesloten over de ontwikkeling van een appartementencomplex voor het verlenen van zorg. Naast het appartementencomplex zouden er 8 half vrijstaande woningen worden gebouwd aan de Welsummerweg. De bouwgrond voor dit plan is door ons college verkocht aan SAOW. Dit eerste plan is door de projectontwikkelaar ingetrokken. Er zijn meerdere redenen waarom het college samen met SAOW een alternatief plan ontwikkeld heeft:

a. SAOW heeft vanaf 2015 - 2018 geïnvesteerd in de ontwikkeling van dit plan. Het is niet zorgvuldig om de projectontwikkelaar volledig op te laten draaien voor de gemaakte plankosten. Dit argument is de reden geweest dat in de overeenkomst uit 2015 met SAOW een inspanningsverplichting is opgenomen. Deze verplichting houdt in dat de projectontwikkelaar en gemeente samen verplicht zijn zich in te zetten een alternatief plan te ontwikkelen in de kern Dalfsen, als het eerste plan niet tot een onherroepelijk bestemmingsplan leidt. Met het nu voorliggende plan geven wij invulling aan deze inspanningsverplichting op de locatie die al verkocht is aan de projectontwikkelaar.

b. Als wij hadden gekozen om afscheid te nemen van de projectontwikkelaar, dan was de kans groot geweest dat een claim over de invulling van de inspanningsverplichting het gevolg zou zijn geweest. Dit had er toe kunnen leiden dat het betreffende perceel jarenlang onbebouwd zou blijven. Omdat de ervaringen met deze projectontwikkelaar positief waren en zijn, is er voor gekozen, overigens in overleg met onze advocaat, om geen afscheid te nemen. Zoals bekend is er momenteel een grote behoefte aan woningen en is vertraging in de productie van bouwrijpe kavels zeer ongewenst.

c. In de Nota Grondbeleid staat dat de gemeente een actieve grondpolitiek voert en bij voorkeur kavels uitgeeft aan particulieren. In de Nota Grondbeleid staat ook dat de gemeente, vanwege het verminderen van grondexploitatie-risico's, onderzoekt of percelen uitgegeven kunnen worden aan projectontwikkelaars die voor eigen rekening en risico gaan ontwikkelen. In het recente verleden hebben we percelen verkocht aan projectontwikkelaars in bijvoorbeeld het plangebied Oosterdalfsen en de locatie Kleine Veer. Naar onze mening is

uitgifte van bouwrijpe kavels aan ontwikkelaars niet in strijd met gemeentelijk beleid, maar aanvullend aan particuliere kaveluitgifte.

2. Welke doelen en strategie (beleid) heeft de gemeente inzake dit aspect gehanteerd bij de ontwikkeling van dit plan? Welke afspraken zijn wanneer met wie gemaakt?

Zoals hierboven aangegeven zijn de eerste afspraken in 2015 vastgelegd in een koopovereenkomst, conform Nota Grondbeleid. Na het intrekken van het eerste plan, in verband met bezwaren van 2 naastgelegen bedrijven, zijn er nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd in een nieuwe overeenkomst. Om aan de grote vraag aan zorgappartementen te kunnen voldoen is ook nu weer gekozen voor zorgappartementen. Om dit te realiseren is een bufferzone van kavels voor wonen en werken richting het bedrijfsterrein noodzakelijk. Het nieuwe plan is vanaf het allereerste begin meerdere keren besproken met de directe burens op het bedrijventerrein.

3. Als we het plan in essentie goed vinden, maar problemen hebben met de voorgestelde verkoop van grond voor de grondgebonden woningen, dan kunnen we dat deel van de verkoop er toch uit halen? Dan kan het plan gewoon blijven staan.

Gezien de bestaande afspraak met de projectontwikkelaar is dit voorstel niet wenselijk / mogelijk.

4. Kunnen we het stedenbouwkundig plan in onderdelen in de markt zetten: particuliere verkoop van grondgebonden woningen en zo nodig inschrijving op zorgappartementen?

Gezien de bestaande afspraak is dit voorstel niet wenselijk / mogelijk.

5. Op welke onderdelen is er m.b.t. de verkoop een relatie naar het aanbestedings- / inkoop- / verkoopbeleid van de gemeente? In het bijzonder kaveluitgifte. Dit raakt toch ook de lokale ondernemers?

Voor de uitgifte van gemeentelijke kavels geldt geen aanbesteding- / inkoopbeleid. Het gaat hier om verkoop en niet om inkoop. Ons college is bevoegd om kavels te verkopen tegen vastgestelde (marktconforme) prijzen.

6. Het college heeft meermaals aangegeven dat ook de integrale verkeersontsluiting onderdeel moet zijn van plannen. Klopt het wel wat het college in de commissievergadering hierover meldde dat dit plan en de fietsoplossing los van elkaar staan?

De ontsluiting van het plangebied wordt op grotere schaal beoordeeld dan alleen op de schaal van Oosterdalfsen Zuid. Oosterdalfsen Zuid is een onderdeel van het plangebied Oosterdalfsen. Het is de bedoeling (volgens Wet voorkeursrecht gemeenten besluitvorming) de volgende woningbouwlocatie te realiseren aan de noordkant van de Gerner Es. Een hoogwaardige oplossing voor de afwikkeling van verkeer naar de rondweg en naar de N340 krijgt bij deze planontwikkeling hoge prioriteit. Er wordt door ons college gewerkt aan een integrale verkeersontsluiting voor het gehele gebied Oosterdalfsen. U kunt op dit punt van ons nadere voorstellen verwachten.

7. Als nog niet duidelijk is hoe de oplossing voor fietsen naar het centrum via de Welsummerweg moet worden ingevuld, moet er dan niet een strook worden gereserveerd? Anders loop je kans dit later weer terug te moeten kopen voor een goede oplossing.

Wij hebben van meerdere inwoners de wens ontvangen voor een voetpad over de Welsummerweg richting de rotonde. We bestuderen de mogelijkheden voor de aanleg van een voetpad langs de Welsummerweg. Binnen het plangebied Oosterdalfsen Zuid wordt langs de Welsummerweg een

voetpad aangelegd die de loopverbinding met het Luchiespad mogelijk maakt. Voor een vrij liggend fietspad is geen ruimte gereserveerd. Een fietsroute kan bijvoorbeeld ook aangelegd worden op de rijbaan als fietssuggestie strook.

Met SAOW zijn afspraken gemaakt over parkeervoorzieningen. De parkeernormen van de inmiddels in werking getreden parkeernormennota zijn van toepassing. In het openbaar gebied worden parkeervoorzieningen aangelegd door de gemeente ten behoeve van de zorg appartementen. Aanleg van gemeentelijke parkeervoorzieningen bij appartementen in voornamelijk de sociale sector is standaard gebruik. Uitgaande van deze verkaveling moeten er 54 parkeervakken gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Op eigen kavels worden 46 parkeervakken gerealiseerd. De kosten voor de aanleg van de parkeervoorzieningen zijn verdisconteerd in de verkoopprijs.

Overige toezeggingen vanuit de raadscommissie

In de raadscommissie vergadering zijn ook door andere fracties vragen gesteld over de afwikkeling van het verkeer bij de woon werk kavels. Wij zijn van mening dat de relatief kleine kavels (ca. 850 m²) waarvoor een maximale milieu categorie geldt van 2, beperkt verkeersbewegingen gaat opleveren. Bij de milieucategorie 2 bedrijven kunt u onder meer denken aan dienstverlenende bedrijven, uitgeverijen enhandelsbedrijven. Bij deze categorie bedrijven is de kans dat er veel (vracht) verkeer van en naar de bedrijven rijdt niet groot. Om regie te hebben op de eerste vestiging geeft de gemeente de kavels uit.

De beeldkwaliteit van het plan komt op een later moment aan de orde bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan (gelijktijdig met het bestemmingsplan). In het beeldkwaliteitsplan worden meerdere referenties gegeven om inzichtelijk te maken hoe het eindbeeld van het plan er uit komt te zien. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal er ook worden ingegaan op de overige verkeerskundige aspecten met betrekking tot dit plan.