



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 3-jun-19
Vragensteller	CDA	
Agendapunt/onderwerp	5 / 6e herziening bestemmingsplan Kernen, locatie Koesteeg	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	E. Vugteveen	
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl 0529 - 48 82 33	

Bij het vaststellen van de Stedenbouwkundige invulling van de locatie (mei 2018) hebben we per amendement het college en de projectontwikkelaar opgeroepen met de belanghebbende bewoners in gesprek te gaan over een passende invulling van de aansluiting op de Winkelkamp. Hierover hebben wij een drietal vragen:

1) Hoe zijn deze gesprekken verlopen?

De wethouder heeft vorig jaar en dit jaar na de vaststelling van de stedenbouwkundige invulling door de gemeenteraad diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar van het perceel Koesteeg 13, de ontwikkelaar van het plangebied en met de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 en de ontwikkelaar van het plangebied samen. Deze gesprekken zijn wat ons betreft goed verlopen maar hebben helaas nog niet geleid tot een oplossing waarmee de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 akkoord gaat.

2) Welke afwegingen (voor- en nadelen) heeft het college gemaakt om tot voorliggende ontsluitingsoptie (optie 6) te komen

-logische stedenbouwkundige invulling in het verlengde van de Winkelkamp. Geen lange weg met bochten door het plangebied.

-de meerderheid van de omwonenden (ook degene die met de tuin grenzend aan de locatie Koesteeg) heeft voorkeur voor ontsluitingsoptie 6;

-de aardenwal draagt bij aan geluidsreductie bij de nieuwe en bestaande woningen;

-er wordt extra groen aangelegd in de vorm van een wadi/groenstrook aan de westzijde van het plangebied.

3) In hoeverre heeft het college kans gezien om de ontsluiting van Koesteeg 13 te verplaatsen naar de Winkelkamp?

Dat is tot nu toe alleen gelukt voor het ontsluiten van fietsers en voetgangers. Er wordt nog gesproken met de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 om ook het autoverkeer van de Koesteeg af te krijgen.

Fietsers en voetgangers:

Er wordt sowieso ruimte vrijgemaakt aan de zuidzijde van het plangebied voor een pad van 1.20 meter breed van de nieuwe ontsluitingsweg naar het perceel van de eigenaar van het perceel



Koesteeg 13. Via een recht van overpad (erfdienstbaarheid) over het perceel van de meest zuidelijke woning die in het plangebied wordt gebouwd, wordt geregeld dat de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 te allen tijde hiervan gebruik kan maken.

Fietsers, voetgangers en auto's:

De ontwikkelaar de heer Hoek heeft de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 een aanbod gedaan waarbij hij een perceel grond van circa 4 meter breed kan aankopen aan de zuidzijde van het plangebied voor het realiseren van een ontsluiting van zijn perceel. In totaal is dit perceel circa 190 m² groot.

De eigenaar van het perceel Koesteeg 13 heeft meegedeeld dat hij het aanbod niet accepteert. Hij koopt het perceel namelijk in de huidige staat. Hij moet het perceel dan nog bouwrijp maken en hij moet hierop nog verharding aanbrengen. Naast de aankoopkosten komen de kosten voor het bouwrijp maken en het aankopen en aanbrengen van verharding dan ook nog voor zijn rekening. Hiermee kan hij niet akkoord gaan.

De reactie van de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 is besproken met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is alsnog bereid om het perceel grond bouwrijp op te leveren. Dat houdt in, dat de zwarte grond van het perceel wordt afgevoerd, dat hierop circa 20 centimeter geel zand wordt aangebracht en dat de eigendomsgrenzen worden uitgezet. De eigenaar van het perceel Koesteeg 13 moet dan zelf zorgen voor het verharden van het perceel. Als zijn besluit ongewijzigd blijft, dan blijft dus overeind dat de ontwikkelaar ruimte vrijmaakt aan de zuidzijde van het plangebied voor een pad van 1.20 meter breed voor fietsers en voetgangers naar het perceel van de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 zoals eerder genoemd.

Verder zijn de mogelijkheden besproken met de eigenaar van het perceel Koesteeg 13 om (in overleg met de ontwikkelaar) er voor te kiezen om een kleiner perceel aan te kopen waardoor de aankoopkosten lager zijn, maar waarbij hij wel de mogelijkheid heeft om met de fiets, te voet en de auto de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied te bereiken. De grond die hiervoor in het verleden al is overgedragen zou hiervoor deels gebruikt kunnen worden.

Wij zien het opheffen van de ontsluiting op de Koesteeg als een meekoppelkans bij de planologische procedure en om dit te realiseren en hebben dus veel aandacht besteed, nagedacht en overleg gevoerd om dit te realiseren maar wij kunnen binnen de gestelde kaders niet verder komen dan de huidige situatie.