



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering 12-sep-22
Vragensteller	Roel Kouwen / CDA fractie
Agendapunt/onderwerp	Agendapunt 4 Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	Egbert Vugteveen
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl 0529 - 488 233

1. In hoeverre biedt Oosterdalfsen Noord ruimte plan voor projecten als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Hofjeswoningen? En specifieker: is er in deze fase al gesproken over deze vormen van woningbouwontwikkeling ?

Hiervoor biedt dit plan alle ruimte. We geven in dit stedenbouwkundig plan aan wat de ruimtelijke inpasbaarheid van de bebouwing is in dit gebied. Zie de facetkaart woningtypen. Deze wijze van invulling (projectbouw, starters, sociaal, particulier, CPO) zal later geconcretiseerd worden wanneer we ook de nieuwste gegevens rond de woningbehoefte beschikbaar hebben.

Wat ons betreft dus heel goed mogelijk op verschillende plekken in het plan. Met name op het erf aan de noordoostzijde zijn de hofjeswoningen al ingetekend zelfs (patio/levensloop). Ook met CPO woningen is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan. Maar ook op andere plekken inpasbaar.

2. Is het mogelijk om (indicatief) aan te geven wat de (financiële) gevolgen zijn als de verhouding vrije sector/sociale woningbouw voor dit plan wordt aangepast (bijvoorbeeld naar 40/60) ?

Voor de gebiedsontwikkeling Oosterdalfsen Noord is een concept grondexploitatie opgesteld. Het concept stedenbouwkundig plan maakt realisatie van circa 338 woningen mogelijk. Bij deze berekening is uitgegaan van de verhouding 20% sociale koop, 30% sociale huur en 50% vrije sector volgens het bestaande beleid. De eindprognose van de grondexploitatie lijkt dan positief.

Ook is een concept doorrekening gemaakt met de verhouding 30% sociale koop, 30% sociale huur en 40% vrije sector. Deze wijziging in programmering beïnvloedt de eindprognose in negatieve zin.

Op 15 september aanstaande wordt er een technische sessie gehouden voor raadsleden waarbij alle grondexploitaties (waaronder Oosterdalfsen Noord) van onze gemeente worden besproken.

3. In het stedenbouwkundig plan mist in de facetkaart 'Verharding' het noordelijk gedeelte van de Koekoeksteeg. Betekent dit dat de verharding van dit deel van de weg onverhard blijft ?

Ja, we willen het zandpad zoveel mogelijk in huidige staat behouden. Dit past het beste bij het recreatieve en bosachtige karakter van het daar aanwezige bosje. Daarbij is het zandpad een goede manier om sluiptverkeer te voorkomen tussen de Gerner Es en de Haersolteweg.



4. In het voorstel wordt (onder 1.3) aangegeven dat de provincie zich steeds meer op de woonkwaliteit dan op de kwantiteit van de woonbehoefte richt. Is over deze aspecten ook met de provincie gesproken in relatie tot Oosterdalfsen Noord ? Zo ja, wat kwam daaruit ?

Ja, de provincie kan instemmen met deze stedenbouwkundige opzet. Deze is meerdere keren met o.a. de landschapsarchitect van de provincie besproken. Het plan voldoet aan het beleid van de provincie t.a.v. woonkwaliteit: wonen in een groene recreatieve omgeving die aanzet tot bewegen en gezond gedrag, de biodiversiteit wordt gerespecteerd en versterkt en klimaatadaptatie is een hoofdthema. Verder let de provincie er natuurlijk op, of er wel voldoende rekening is gehouden met de doelgroepen starters en senioren. Uit de facetkaart woningtypen blijkt dat dit het geval is. Over de woningbouwprogrammering (wijze van uitgifte de komende jaren) zal waar nodig nader overleg met de provincie plaatsvinden in het kader van de Regionale woningbouwafspraken.