



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 17-jan-22
Vragensteller	Rietje Lassche / fractie ChristenUnie	
Agendapunt/onderwerp (Gruthuuske)	Agendapunt 5 / 15e herziening BP, Hoek Pastoriestraat - Pleijendal	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Egbert Vugteveen	
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl 0529 - 488 233	

1. In de stukken wordt gesproken over een variabele bouwhoogte. Kan er iets meer duidelijk gemaakt worden hoe dat er uit ziet? In de verbeelding lijkt het nu een vrij massief geheel.

Zie de bijgevoegde tekeningen. Op de verbeelding bij de bestemmingsplanherziening die gebaseerd is op de vastgestelde stedenbouwkundige visie is ook aangegeven, dat de maximale bouwhoogte 7 meter is aan de noordoostzijde van het toekomstige woongebouw en dat de maximale bouwhoogte 11 meter is voor het overige gedeelte van het pand. Verder wordt op dit moment in overleg met het Oversticht invulling gegeven aan de gewenste dorpse uitstraling en de ambitie qua beeldkwaliteit nabij de monumentale parochiekerk en tevens entree van het centrum vanaf de noordzijde. Hierbij zal sprake zijn van kappen binnen de (blok)volumes op de tekeningen.

2. Parkeren: er zijn meerdere mogelijkheden voor de verdeling woningen/kantoor. Wat zijn daarvan de gevolgen voor de benodigde parkeerruimte en past dit dan nog steeds op eigen terrein?

Bij het bouwplan wordt definitief bepaald, aan de hand van de functies, hoeveel parkeerplaatsen opgenomen moeten worden. De eis is dat dit op eigen terrein is, anders kunnen er minder woningen op het perceel komen. In de toelichting van de bestemmingsplanherziening wordt ook aandacht besteed aan het parkeren op eigen terrein voor dit plan. Hierin is het volgende aangegeven:

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' geldt:

-per appartement een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen;

-per 100 m² bvo kantoor (met baliefunctie) een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen.

Per kantooreenheid (70 m²) is daarmee sprake van 1,54 parkeerplaatsen (met baliefunctie).

Maximale parkeerbehoefte (bij volledige benutting: 25 eenheden)

Hieruit kan worden opgemaakt dat de parkeerbehoefte het hoogste zal zijn, wanneer sprake is van 3 kantooreenheden met baliefunctie (hoogste parkeernorm per eenheid) en 22 appartementen (aangezien maximaal 3 kantooreenheden zijn toegestaan). Deze situatie levert een parkeerbehoefte op van $(3 \times 1,54 + 22 \times 0,7 =) 20,02$ parkeerplaatsen, afgerond 21 parkeerplaatsen.

Minimale parkeerbehoefte (bij volledige benutting: 25 eenheden) De parkeerbehoefte zal het laagste zijn, wanneer geen sprake is van kantooreenheden. Er zijn dan nog maximaal 25 appartementen toegestaan. Deze situatie levert een parkeerbehoefte op van $(25 \times 0,7 =) 17,5$ parkeerplaatsen, afgerond 18 parkeerplaatsen.

Conclusie: gelet op de omvang van het plangebied is er voldoende ruimte om in het maximale aantal noodzakelijke parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Geconcludeerd wordt dan ook dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan op het eigen terrein.



DALFSEN

GRUTHUUSKE

december 2019

MAAN

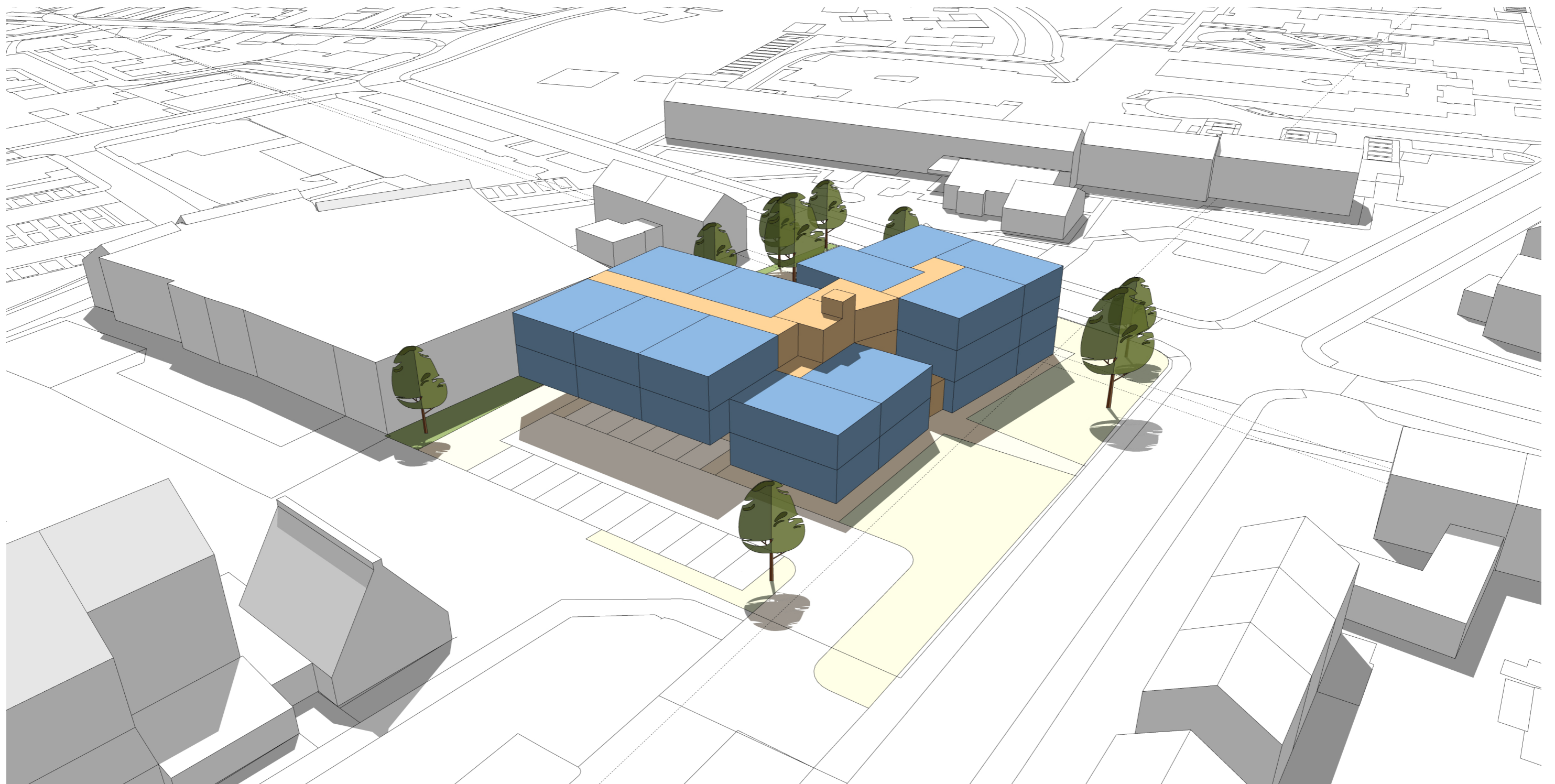
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR



BonoTraffics bv
specialisten in verkeer

Model 6

vogelvlucht Pleijendal (west)



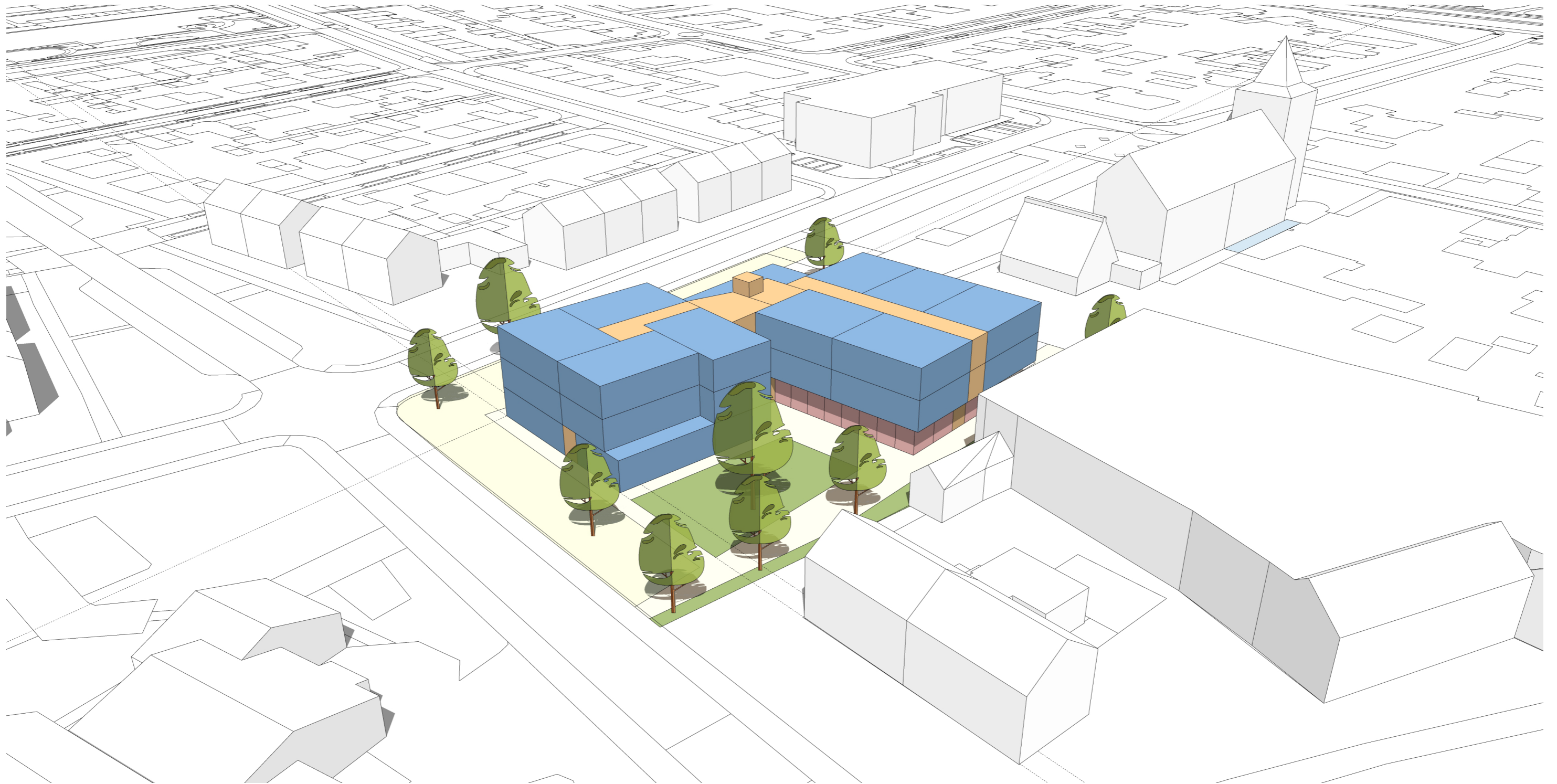
Model 6

vogelvlucht Pleijendal (oost)



Model 6

vogelvlucht Pastoriestraat (zuid)



Model 6

begane grond



Model 6

begane grond - kadastraal



Model 6

eerste verdieping



Model 6

tweede verdieping

