

## Beantwoording technische vragen

<b>Vergadering</b>	<b>Commissievergadering</b>	<b>Datum 18-mrt-24</b>
<b>Vragensteller</b>	<b>L. Diepman (CDA), D. van Gelder (Christen Unie)</b>	
<b>Agendapunt/onderwerp</b>	<b>Stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	<b>A. Schuurman (wethouder)</b>	
<b>Domein</b>	<b>Ruimte</b>	
<b>Contactpersoon</b>	<b>Thorben Scholten</b>	
<b>Contactgegevens</b>	<b>t.scholten@dalfsen.nl</b> <b>(0529)- 72 84 01</b>	

---

### Vraag 1 (CDA)

In de raadsvoorstel wordt gesproken over 1 groter appartement van ca. 105 m2 en 5 kleinere van ca. 60 m2. De bijgeleverde tekeningen en schetsen geven ongeveer 6 vergelijkbare appartementen weer van zo'n 16 x 6,5 m2 = 105 m2 . Kunt u dit verduidelijken?

#### Antwoord vraag 1

De initiatiefnemers hebben onlangs de naastgelegen percelen van Kerkstraat 6 en 7 gekocht. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de appartementen iets groter te maken waardoor een klein deel op het perceel van Kerkstraat 6 komt. Het voornemen is dan ook om de Kerkstraat 5 en 6 te herverkavelen.

Met een stedenbouwkundige wordt niet de exact indeling van een gebouw vastgesteld. De exacte indeling met oppervlakte, etc. worden in de aanvraag omgevingsvergunning geregeld.

### Vraag 2 (ChristenUnie)

In het RVS staat dat het gaat om 5 goedkope koopappartementen en 1 in het middensegment. Wat is de beoogde prijs voor deze appartementen? Kan hiervoor een richtprijs worden aangegeven? Mocht dat echt niet kunnen worden aangegeven, is dan in ieder geval aan te geven of ze in de laagste prijsklasse <275.000 (zoals in de kadernota Woonzorgvisie staat genoemd) vallen?

#### Antwoord vraag 2

Het is op dit moment nog niet geheel voor welke doelgroep(en) gebouwd gaat worden (mogelijk alleen voor starters, alleen voor senioren of een mix van beiden). Afhankelijk van de vraag op het moment van indienen van de omgevingsvergunning zal blijken waarvoor gebouwd zal gaan worden. Vervolgens kunnen dan ook de afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In het geval voor senioren wordt gebouwd zal ook een lift gerealiseerd (moeten) worden waardoor de prijs hoger zal zijn.

### Vraag 3 (ChristenUnie)

De schetsen op bladzijde 6,7 en 8 van de bijlage wekken de indruk dat de bebouwing over de erfgrans gaat met het naastliggende perceel op nr 6. Is dit juist? Zo ja, is dat ook toegestaan?

#### Antwoord vraag 3

Zie antwoord bij vraag 1.

**Vraag 4 (ChristenUnie)**

Op dezelfde schetsen lijkt ook maar plek voor 2 parkeerplaatsen ingetekend. Is dit ook de bedoeling? Zo ja, Hoe past dit binnen de vastgestelde parkeernormen?

**Antwoord vraag 4**

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de aanvullende parkeerbehoefte na saldering één autoparkeerplaats en 6 fietsparkeerplaatsen. In totaal gaat het plan uit van twee autoparkeerplaatsen op eigen terrein. In samenspraak met de stadsbouwmeester is het eerder ingetekende aantal parkeerplaatsen (drie) verlaagd naar twee ten behoeve van ruimte voor de inpassing van groen/een voortuin. De overige parkeerbehoefte wordt net als in de bestaande situatie opgevangen op het Kroonplein. Er is voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hiertoe wordt onder andere bergingsruimte gerealiseerd achterop het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Op basis van de uitgevoerde parkeerberekening, in combinatie met de wetenschap dat (deels) mag worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen op het Kroonplein en het feit dat de bezettingsgraad op het Kroonplein relatief laag is wordt verwacht dat kan worden voorzien in een passende parkeersituatie waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is (zie argument 1.5 principebesluit 15-03-2023).

**Vraag 5 (ChristenUnie)**

In het RVS wordt aangegeven dat bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan ook zal worden gekeken naar de groeninpassing/klimaatadaptatie/waterberging. In hoeverre worden de omwonenden bij die keuzes betrokken en in welke mate hebben zij daar nog invloed op na vaststelling van deze stedenbouwkundige visie? Dit met name in verband met het feit dat participatie onder de omgevingswet niet verplicht is. Wordt hierbij de richtlijn voor participatie die in onze eigen beleidsregels staan desondanks wel gevolgd?

**Antwoord vraag 5**

De leidraad participatie voor initiatiefnemers is gedeeld met de initiatiefnemer en deze zal toegepast worden met de uitwerking van het inrichtingsplan.

**Vraag 6 (ChristenUnie)**

In hoeverre blijft deze stedenbouwkundige visie ook van kracht, wanneer er alsnog wordt gekozen voor het bouwen met een lift en appartementen groter worden gemaakt? Of is dan een nieuw voorstel te verwachten.

**Antwoord vraag 6**

Na het vaststellen van de stedenbouwkundige visie door uw raad kan conform de notitie inbreidingslocaties de stappen worden genomen om te komen tot het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer kiest voor de procedure van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit). Onderdeel van het projectafwijkingsbesluit is dat de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af moet geven. Bij dit voorstel zitten dan ook definitieve stukken die aansluiten bij de stedenbouwkundige visie. Eventuele kleine afwijkingen worden in het raadsvoorstel voor de verklaring van geen bedenkingen gemotiveerd. Indien er grote veranderingen/wijzigingen zijn dan zal hier een nieuw voorstel voor opgesteld worden.