Reactie op technische vragen VVD - Raadsvoorstel Ontsluiting van en naar nieuwe woningen Land van Koppen fase 3

- Is inzichtelijk te maken wat bij benadering de gespecificeerde totale kosten zijn van beide voorgestelde varianten? Nu is het onvolledig c.q. incompleet.

  Antwoord:

  Er is op basis van de door u vastgestelde startnotitie en stedenbouwkundige visie (22 juni 2023) een eerste indicatieve grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat beide varianten (waarvan in de geheime bijlage een kostenraming is opgenomen) binnen deze indicatieve grondexploitatie uitgevoerd kunnen worden. Een verdere uitwerking van zowel de kostenraming(en) als van de indicatieve grondexploitatie is noodzakelijk om daar zekerheid over te verkrijgen.

  Het is gebruikelijk dat bij woningbouwprojecten wordt gewerkt van grof naar fijn. Naarmate de detaillering van een project toeneemt, kunnen ook de kosten en opbrengsten beter in beeld worden gebracht.

- Hoe is het participatieproces gelopen tot nu toe, inclusief de ontvangen reactie daarop? Bijvoorbeeld van de Antoniusschool (hoe wordt verkeersveiligheid geborgd)? Zijn er afspraken met de kerk over de bezetting van parkeerplaatsen op bepaalde tijden en moeten die nu mogelijk worden aangepast?

  Antwoord:

  Alle inwoners en ondernemers van Noorden inclusief de school zijn uitgenodigd voor de inloopavond van 6 september jl. Niet iedereen kon op korte termijn naar de inloopavond komen en ten tijde van de beantwoording van deze schriftelijke vragen hebben inwoners en ondernemers nog de gelegenheid om te reageren op voorliggende varianten. De ingebrachte kansen en uitdagingen/aandachtspunten worden gebruikt bij het verder uitwerken van de twee varianten in samenhang met het nog op te stellen stedenbouwkundig plan. De school heeft nog niet gereageerd. Hoe de verkeersveiligheid bij beide varianten wordt geborgd is uitwerking na besluitvorming dat er een ontsluiting gerealiseerd wordt.

  Met het schoolbestuur, ondernemers aan het dorpsplein en de kerk zullen aparte gesprekken gevoerd worden. In deze gesprekken nemen we eerder gemaakte afspraken met bijvoorbeeld de kerk over het beschikbaar houden van parkeerplaatsen op het plein ten behoeve van de kerkbezoekers mee. Of afspraken aangepast moeten worden, is nu nog niet duidelijk dit is afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking van de varianten.

- Hoe wordt geborgd dat het ook daadwerkelijk om een ontsluiting gaat ten behoeve van de bereikbaarheid van Land van Koppen, 3e fase en zo het gevaar van sluipverkeer wordt voorkomen?

  Antwoord:

  Door de komst van de nieuwe woningen inclusief ontsluitingsweg zal er hoe dan ook verandering in verkeersstromen door het dorp ontstaan. We moeten ervoor zorgen dat verkeer van en naar de woningen (de nieuwe én de bestaande) zo evenwichtig mogelijk kan worden afgewikkeld. Daarnaast zal in het proces waarbij de weg wordt vormgegeven aandacht voor de routing naar andere delen van het dorp en inrichting moeten zijn.

- Het doel van het opstellen van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en te houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in het (te verwachten) financiële resultaat van de beoogde ontwikkeling. Waarom is dat hier niet gebeurd (denk aan de kosten van een extra parkeerdek) en waarom is de noodzakelijke ontsluiting niet zo nadrukkelijk aan de orde gekomen bij de vaststelling van de stedenbouwkundige fase 3? M.a.w. is hier volgordelijk wel de juiste procedure gevolgd.

  Antwoord:

  Op 22 juni van dit jaar heeft u de startnotitie en stedenbouwkundige visie vastgesteld voor het project Land van Koppen fase 3. Dit geeft de kaders weer waarbinnen we vervolgstappen kunnen zetten.

  Een grondexploitatie stelt de raad vast als er meer duidelijkheid is (van grof naar fijn). De vaste procesgang is dat we de grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad voorleggen gelijktijdig met het bestemmingsplan/omgevingsplan of als we eerder een projectontwikkelaar zoeken, bijvoorbeeld zoals dit is gedaan bij Vrouwenakker West.

  In de startnotitie is nadrukkelijk op de ontsluiting ingegaan door deze in de planning ook als eerstvolgend besluit op te nemen en te melden in het raadsvoorstel dat parallel aan het opstellen van stedenbouwkundige visie en startnotitie gestart was met een verkeerskundige analyse en onderzoek. U treft in het voorliggend raadsvoorstel de resultaten van het onderzoek.

- Wordt nog een bijdrage van de plaatselijk gevestigde (horeca)ondernemers gevraagd?

Antwoord:
Van de ondernemers wordt geen bijdrage gevraagd. Het initiatief voor de ontsluiting en eventuele extra parkeergelegenheid ligt geheel bij de gemeente. Vooralsnog is het eerste belang de ontsluiting van Land van Koppen fase 3. Indien haalbaar wordt extra parkeerruimte ten behoeve van horeca en recreatie gerealiseerd.

- Wordt voor het bouwrijp maken van de 3e fase en de voorgestelde infrastructurele aanpassingen een afzonderlijke aanbestedingsprocedure gevolgd en zo ja waarom?

  Antwoord:

  Op welke manier en wat we op de markt zetten is nu nog niet bepaald Dit valt onder de in de startnotitie genoemde stap/mijlpaal geselecteerde en gecontracteerde ontwikkelaar.