

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundige invulling locatie Priël
Datum:	13 november 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	845
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

### **Voorstel:**

Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het bijgevoegde schetsontwerp van 30 oktober 2018 en het bijbehorende visiedocument van november 2018.

### **Inleiding:**

Op 19 februari 2018 heeft u besloten om niet akkoord te gaan met de stedenbouwkundige invulling voor het perceel Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat in Dalfsen (Pniel locatie), omdat het geplande appartementengebouw van woonstichting VechtHorst niet gasloos zou worden gebouwd. Door dit besluit heeft woonstichting VechtHorst de invulling van het perceel heroverwogen. In overleg met hun architect en aannemer is een geheel nieuw appartementengebouw ontworpen. Wij vragen u om akkoord te gaan met de nieuwe stedenbouwkundige invulling.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Het nieuw ontworpen appartementengebouw wordt gasloos gebouwd*

Woonstichting VechtHorst heeft in overleg met de architect en de aannemer een nieuw ontwerp van het appartementengebouw laten maken dat qua stichtingskosten goedkoper is dan het eerdere ontwerp. Het is nu wel financieel haalbaar om dit nieuwe ontwerp gasloos te bouwen. De appartementen worden all-electric zonder gasaansluiting gerealiseerd. Elk appartement wordt voorzien van een individuele luchtwarmtepomp en krijgt 7 zonnepanelen op het platte dak om het hogere elektraverbruik door het gasloos concept te compenseren.

#### *1.2 Bij nieuwe ontwerp appartementengebouw rekening gehouden met omwonenden*

Het aantal van 21 woningen is gelijk gebleven. Verder zijn de plattegronden van het nieuwe ontwerp nagenoeg gelijk gebleven. De belangrijkste wijziging betreft de uitstraling aan de buitenzijde van het gebouw. De dakvorm is aangepast en de balkons zijn aan de onderkant dicht. Verder is de toegang aan de zijkant (oostkant) van het gebouw vervallen. Deze is opgenomen in de voorgevel, waarbij het gehele gebouw nog iets is opgeschoven richting het hospice. De appartementen aan de zijde van de Ruitenborghstraat zijn zowel aan de linker- (west-) als de rechter- (oost-) zijde van binnen gespiegeld, zodat deze appartementen de slaapkamer aan de zijgevel krijgen in plaats van de woonkamer. Dit geeft privacy aan de omwonenden aan beide zijden. De grote algemene berging links (westzijde) in het vorige ontwerp is op die plek vervallen. Er worden nu 3 kleinere algemene bergingen gerealiseerd. Eén op elke verdieping. Hierdoor lijkt het terrein om het gebouw ruimer en lijkt het gebouw verder af te staan van de woningen van de omwonenden aan de westzijde van het gebouw.

#### *1.3 Er heeft participatie plaatsgevonden met stakeholders*

Op 10 juli 2018 zijn de eerste schetsen van het nieuwe ontwerp van het gebouw op het kantoor van VechtHorst besproken met de stakeholders. Bij deze bijeenkomst waren aanwezig de directe omwonenden die bezwaren hebben gemaakt tegen de eerder geplande invulling van de Pniel locatie, vertegenwoordigers van zorgcentrum Rosengaerde, het hospice, de gemeente en de woonstichting. De opmerkingen die toen zijn gemaakt, zijn (zo veel mogelijk) meegenomen bij het verder uitwerken van het ontwerp.

Verder zijn de eerste schetsen besproken met de stadsbouwmeester van welstandscommissie Het Oversticht in Zwolle. Zijn opmerkingen zijn meegenomen bij het verder uitwerken van het ontwerp. Vervolgens heeft de woonstichting de aangepaste schetsen opnieuw maar nu individueel besproken met de omwonenden die in het verleden bezwaren hebben gemaakt tegen de plannen. Deze omwonenden gaan nu akkoord met het aangepaste ontwerp van het gebouw en de geplande invulling van het perceel. Dit geldt ook voor zorgcentrum Rosengaerde en het hospice.

### **Kanttekeningen**

Als u van mening bent dat het plan niet acceptabel is, dan moet van voren af aan worden begonnen met het ontwerpen van het gebouw als u niet akkoord gaat met dit plan. U moet zich dan echter wel realiseren, dat er veel vraag is naar seniorenwoningen. De locatie bij zorgcentrum Rosengaerde is qua ligging een ideale locatie voor deze doelgroep. Deze doelgroep zal dan nog langer moeten wachten op een geschikte woning. Daarnaast is er sprake van een doorlopende stijging van bouwkosten. Vertraging in de realisatie van het gebouw zal kostenverhogend werken.

**Alternatieven:**

U kunt besluiten om de steenbouwkundige visie niet vast te stellen, omdat u het plan bijvoorbeeld niet passend vindt op deze plek. Gelet op de doelgroep senioren is echter op dit moment geen betere plek voorhanden. De locatie bevindt zich namelijk nabij de voorzieningen in de kern Dalfsen en naast verzorgingscentrum Rosengaerde.

**Duurzaamheid:**

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). Omdat het appartementengebouw nieuw wordt gebouwd, moet het voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het gebruik van goede isolatie en het toepassen van zonnepanelen op het dak van het gebouw. Verder wordt het appartementengebouw gasloos gebouwd.

**Financiële dekking:**

Alle kosten van de planologische procedure worden via een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht bij woonstichting VechtHorst. De planologische procedure wordt pas opgestart als de ontwikkelingsovereenkomst is ondertekend. In de ontwikkelingsovereenkomst zullen duidelijke, handhaafbare bepalingen worden opgenomen en waar nodig worden voorzien van goede en uitvoerbare boeteclausules.

**Communicatie:**

Woonstichting VechtHorst wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

**Vervolg:**

Op basis van de stedenbouwkundige invulling wordt een bestemmingsplanherziening opgesteld. Deze wordt te zijner tijd voor vaststelling aan de raad voorgelegd.

**Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundige invulling Pniël locatie bestaande uit:
  - Schetsontwerp stedenbouwkundige invulling locatie Pniël (voorlopig ontwerp d.d. 30 oktober 2018)
  - Visiedocument nadere onderbouwing project Pniël locatie d.d. November 2018
2. Overzicht wijzigingen in het Pniël ontwerp;
3. Samenvatting bijeenkomst omwonenden (stakeholders) Pniël locatie d.d. 10 juli 2018 (geanonimiseerd);
4. Samenvatting individuele gesprekken omwonenden (stakeholders) Pniël locatie (geanonimiseerd).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018, nummer 845;

overwegende dat woonstichting VechtHorst een woongebouw wil realiseren bestaande uit 21 appartementen op de locatie aan de Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat in Dalfsen (voormalige Pniel locatie);

dat het hier gaat om een inbreidingslocatie;

gelet op de notitie inbreidingslocaties die is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2017;

dat er sprake moet zijn van een volkshuisvestelijke belangen in relatie met stedenbouwkundige uitgangspunten als het gaat om een initiatief van een woningbouwvereniging;

dat hiervan sprake is, omdat het gaat om het realiseren van huisvesting van de specifieke doelgroep senioren waarvoor specifieke locatie eisen worden gesteld zoals bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen;

dat er een stedenbouwkundige visie moet worden opgesteld als het betreffende perceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> en er appartementen worden gebouwd;

### **b e s l u i t :**

de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het schetsontwerp van 30 oktober 2018 en het visiedocument van November 2018 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 17 december 2018.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,  
ir. L.M. Nijkamp

de griffier,  
drs. J. Leegwater