

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundige invulling appartementengebouw (Pniel locatie)
Datum:	24 oktober 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	673
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

Voorstel:

Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het schetsontwerp van 16 maart 2017 en het visiedocument van april 2017.

Inleiding:

Woonstichting VechtHorst uit Dalfsen wil 21 appartementen gaan realiseren op de voormalige Pniël locatie aan de Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat in Dalfsen. Bouwbedrijf Bongers gaat het complex bouwen. Het gaat om appartementen die geschikt zijn voor het geven van thuiszorg. De woonstichting gaat het appartementengebouw verhuren aan Stichting Rosengaerde van het naastgelegen verzorgingscentrum Rosengaerde Deze verhuurt de appartementen door aan de toekomstige bewoners. Op basis van de notitie inbreidingslocaties is een stedenbouwkundige visie gemaakt voor de invulling van het perceel.

Argumenten:

1.1 Er is sprake van een volkshuisvestelijk belang

De notitie inbreidingslocaties maakt onderscheid tussen particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars en woningstichtingen om te bepalen of wordt meegewerkt aan initiatieven op inbreidingslocaties. Bij initiatieven van woningstichtingen wordt primair gekeken naar volkshuisvestelijke belangen in relatie met stedenbouwkundige uitgangspunten. Een woningstichting heeft een taak in huisvesting van specifieke doelgroepen. Voor het aanbieden van woonvormen voor deze groepen worden ook vaak specifieke locatie eisen gesteld aan bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen.

Daar is hier ook sprake van. Uit het in 2015 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt, dat er in de kern Dalfsen behoefte is aan woningen voor senioren. Het gaat in dit geval om woningen voor senioren waar bewoners zelfstandig kunnen wonen, maar waar eventueel ook zorg kan worden gegeven als daar behoefte is aan is. Omdat het woningen voor senioren zijn, moeten deze daarom ook dicht bij de voorzieningen worden gerealiseerd zodat de afstand tot deze voorzieningen niet te groot is.

1.2 Stedenbouwkundige visie en ontwerp gebouw

In de notitie inbreidingslocaties is verder vastgelegd, dat een stedenbouwkundige visie voor het gebied moet worden opgesteld als o.a. het perceel groter is dan 1.500 m² en er appartementen worden gebouwd. Daar is hier sprake van. Er is de afgelopen tijd zeer intensief overleg geweest tussen opdrachtgever woonstichting VechtHorst, aannemer Bongers, de stadsbouwmeester Rik Onderdelinden en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk). Er is goed gekeken naar de positie van het woongebouw op de kavel en het uiterlijk van het pand. Er is gekozen voor een compact gebouw met drie verdiepingen met op elke verdieping 7 appartementen dat net als de voormalige pastorie een uitstraling krijgt die past bij de bestaande omliggende panden. Bij het ontwerp is ook "een knipoo" gemaakt naar het voormalige Pniël gebouw. Bij de ingang aan de oostzijde van het pand komt het aanzicht van het huidige Pniël gebouw terug. De ingangspartij ligt gezien vanuit de Julianastraat ook nagenoeg in dezelfde zichtlijn als nu het geval is. Omdat het een compact gebouw is, ligt het verder van de Ruitenborgh-/Bloemendalstraat af. Dit creëert een mooie open overgang naar de voormalige pastorie die nu in gebruik is als hospice. Bovendien blijft de bestaande boom aan de zuidoostzijde van de ingang vrij staan. De parkeerruimte wordt aan de noord-, west- en zuidzijde van het gebouw gerealiseerd. Verder is geprobeerd om zo veel mogelijk rekening te houden met de privacy van de omwonenden (inkijk in de tuinen/woningen). De ramen van de woningen bevinden zich aan de noord- en zuidzijde van het gebouw.

1.3 Project is maatschappelijk haalbaar

Op 11 juli 2017 is een informatie-/inloopbijeenkomst gehouden voor alle omwonenden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt door de heer Krol van woonstichting Vechthorst. Het verslag is bij de stukken gevoegd. Uit dit verslag blijkt, dat veel omwonenden deze bijeenkomst hebben bezocht. De stedenbouwkundige invulling (het schetsontwerp) is daar getoond, er is een toelichting hierop gegeven en er zijn veel vragen beantwoord. Met een aantal omwonenden heeft een nader gesprek plaatsgevonden.

1.4 Er wordt voldaan aan de parkeernorm

Voor de 21 appartementen is een parkeernorm toegepast van 1,2 parkeerplaats (gemiddeld) voor een aanleunwoning/serviceflat. Dat betekent dat er 25 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er zijn echter meer dan 25 parkeerplaatsen nodig aangezien personen met een zorgfunctie ook eventueel bezoek kunnen krijgen van een verpleger/verpleegster en/of een arts. Deze personen moeten ook kunnen parkeren bij het senioren appartementencomplex. De 7 openbare parkeerplaatsen in de Schoolstraat (naast zorgcentrum Rosengaerde) kunnen door hen gebruikt worden. Daarnaast zijn er nog twee algemene gehandicapten parkeerplaatsen voor personen met een gehandicaptenparkeerkaart aanwezig. Ook zijn er in de Schoolstraat nog 6 parkeerplaatsen beschikbaar, maar deze zijn gereserveerd voor bezoekers van het hospice.

Kanttekeningen

Bij het ontwerpen van het gebouw moest met verschillende zaken rekening worden gehouden. Onder andere passendheid in de bestaande omgeving, zo veel mogelijk voorkomen aantasting privacy omwonenden, de appartementen moeten voldoen aan bepaalde minimale afmetingen om geschikt te zijn voor het geven van zorg, minimaal 21 appartementen vanwege de financiële haalbaarheid en voldoende parkeerruimte. Als u van mening bent dat het plan niet acceptabel is, moet van voren af aan worden begonnen met het ontwerpen. Er is veel vraag 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.

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. Als het nu voorliggende plan moet worden aangepast, is het de vraag of het aangepaste plan economisch uitvoerbaar is.

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. Het gebouw wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Bij de vaststelling van de geactualiseerde notitie inbreidingslocaties door de gemeenteraad op 27 februari 2017 is afgesproken dat woningen op deze locaties gasloos moeten worden gebouwd. In dit geval is het echter niet reëel om dit te verplichten, omdat dit een project is dat ruim twee jaar geleden al is opgestart dus geruime tijd voor het vaststellen van deze notitie. De eis van gasloos bouwen wordt gesteld aan projecten die na de vaststelling van de notitie worden ingediend. Verder worden de appartementen natuurlijk wel gebouwd volgens de nieuwste technische inzichten.

Financiële dekking:

Alle kosten van de planologische procedure worden via een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht bij verzoeker. 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:

Verzoeker 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 locatie Pniël van 16 maart 2017;
 - Visiedocument project Pniël locatie van april 2017;
2. Verslag informatie-/inloopbijeenkomst omwonenden Pniël locatie 11 juli 2017.

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. 24 oktober 2017, nummer 673;

overwegende dat woonstichting VechtHorst een woongebouw wil realiseren bestaande uit 21 appartementen op de locatie aan de Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat in Dalfsen (voormalige Pniel locatie Bloemendalstraat 22);

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 m² en er appartementen worden gebouwd;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het schetsontwerp van 16 maart 2017 en het visiedocument van april 2017.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 november 2017.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater