

Nieuwbouw appartementencomplex voormalige Pniël-locatie 10 januari 2018

- Aanwezig:
 - Omwonenden:
 - Bewoners 1 (Ruitenborghstraat 4)
 - Bewoner 2 (Ruitenborghstraat 5)
 - Bewoner 3 (Schoolstraat 8)
 - Bewoner 4 (Ruitenborghstraat 8)
 - Gemeente Dalfsen: Dhr. Berends en Mevr. Snellaars
 - Woonstichting VechtHorst: Dhr. Bakker
 - Afwezig (m.k.a.): partner bewoner 4 (Ruitenborghstraat 8)
 - Verslag door: Mevr. Snellaars
-

Verslag 19 december 2017

Er worden twee punten verduidelijkt/aangevuld in het verslag van 19 december 2017:

- Meer nuance in de tekst over de frequentie waarin VechtHorst omwonenden heeft bezocht
- Wens bewoner 3 beperken uitzicht appartementen concreter maken:
Het verzoek om niet-transparant glas in het raam te plaatsen, heeft betrekking op het onderste gedeelte van het raam.
In het verslag wordt ook opgenomen dat bewoner 3 het betreurt dat VechtHorst het verzoek niet honoreert en daarom ook niet verder uitwerkt.
- Met bovenstaande aanvullingen zijn de omwonenden akkoord met de verslaglegging van het overleg op 19 december 2017.
- In februari 2018 wordt het plan voor de bouw van het appartementencomplex op de voormalige Pniël-locatie voor besluitvorming geagendeerd voor de gemeenteraad. Het is de bedoeling dat ook de verslagen van de overleggen op 19 december 2017 en 10 januari 2018 bij de agendastukken worden gevoegd. Dit kan als vertrouwelijk agendastuk, maar de omwonenden en VechtHorst zijn akkoord om beide verslagen integraal bij de openbare agendastukken te plaatsen.

Besluitvorming gemeenteraad

- Raadscommissie (mogelijkheid om in te spreken, aanmelden via griffier): 5 of 12 februari 2018. Waarschijnlijk 5 februari 2018, maar de definitieve datum wordt op 23 januari 2018 door de agendacommissie van de gemeenteraad bepaald.
- Raadsvergadering (geen mogelijkheid om in te spreken): 19 februari 2018

In de stukken voor de gemeenteraad wordt specifiek ingegaan op:

- Inhoud en uitkomst overleggen omwonenden – VechtHorst
- Aanpassingen aan het ontwerp
- Gasloos bouwen

Participatie

Bewoner 4 stoort zich er erg aan dat de reactie van VechtHorst op zijn mail van eind november 2017 lang op zich laat wachten. Vervolgens baalt hij ervan dat in de reactie van 4 januari 2018 nog geen volledige duidelijkheid wordt gegeven mbt afspraken voor erfafscheiding.

Dhr. Bakker legt uit dat VechtHorst te maken heeft met wettelijke kaders en toezichthouders, zoals een autoriteit wonen en een raad van commissarissen. Er wordt toegezien op de totale investering, het effect op de huurprijs (sector sociale huur) maar het gaat ook over waar het budget aan besteed wordt. Het huidige plan en aanpassingen aan het terrein (afscheiding etc.) is kostbaar. Enerzijds door de beoogde ruimtelijke kwaliteit omdat het een inbreidingslocatie is. Anderzijds heeft VechtHorst in haar budget rekening gehouden met de wettelijke schadekaders. De verzoeken van de omwonenden overtreffen dit budget ruimschoots. Zaken hangen met elkaar samen, een kleine wijziging kan vervolgaanpassingen vragen. Dit maakt dat het soms lang duurt en er ogenschijnlijk niks gebeurt, terwijl er wel zaken lopen.

Peilhoogte (bovenkant afgewerkte begane grondvloer)

Dhr. Berends geeft aan dat de peilhoogte van het appartementencomplex niet hoger wordt dan het gebouw dat onlangs is gesloopt, te weten +3,50 m. Woningen aan Ruitenborghstraat hebben een peilhoogte van +3,30 m en Hospice +3,70 meter.

Omwonenden geven aan dat in de bestaande situatie al veel hoogteverschil is tussen het perceel van VechtHorst en de woningen aan de Ruitenborghstraat. Er wordt afgesproken dat wordt getracht het verschil tussen de peilhoogten van het appartementencomplex en de woningen van bewoners 1 en 4 aan Ruitenborghstraat zo klein mogelijk te laten zijn. In de uitwerking zal daarnaast aandacht worden besteed aan een passend verloop van perceel VechtHorst naar percelen bewoners 1 en 4. Daarbij is wel opgemerkt dat de peilhoogte van het appartementencomplex niet gelijk kan zijn aan die van de woningen aan de Ruitenborghstraat, in verband met de afwatering naar de weg.

Bewoner 2

Geen aanvullende afspraken

Bewoner 3

Dhr. Bakker geeft aan dat het ophogen van een deel van de bestaande stenen muur (hoogte gelijktrekken) akkoord is. De muur is stevig genoeg. Het is mogelijk om gelijksoortige stenen te krijgen. En met het voegwerk wordt getracht de bestaande situatie zo goed mogelijk te benaderen. VechtHorst zoekt uit of het mogelijk is om de muur in het beginstadium van het bouwproces te verhogen en niet aan het eind van de bouw om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonende om zo minder zicht te hebben op de bouwwerkzaamheden.

Er wordt herbevestigd dat de plaats en type bomen in overleg (op later moment) worden bepaald.

Dhr. Bakker toont een doorsnede van vloer/balkon. VechtHorst en bewoner 3 blijven verschillen wat betreft de mening over uitzicht en 'overlast' vanuit appartementen richting bewoner 3. Bewoner 3 heeft vanuit privacy de uitdrukkelijke wens dat het onderste deel van de ramen op verdieping niet transparant is. VechtHorst gaat vanwege gewenst woongenot voor de bewoners van de appartementen niet mee in dit verzoek.

Bewoner 4 (en partner bewoner 4)

Het plaatsen van een onderhoudsarme houten afscheiding is mogelijk. Anders dan opgemaakt zou kunnen worden uit de mail van VechtHorst neemt VechtHorst de kosten van het plaatsen van de erfafscheiding volledig op zich. Er wordt geen eigen bijdrage gevraagd. In de schutting zit een deur naar het terrein van VechtHorst. Er worden op kosten van VechtHorst leilindes op het perceel van bewoners 4 geplaatst. Het onderhoud voor de leilindes is voor (rekening van) bewoners 4.

De precieze uitvoering van de houten afscheiding wordt op later moment bepaald, ook in afstemming met bewoners 1. Gelijke uitvoering, met eventueel variatie, heeft de voorkeur. Boomsoort en het aantal bomen worden in een later stadium afgesproken tussen VechtHorst en bewoners 4.

VechtHorst zoekt uit of het mogelijk is om de afscheiding in het beginstadium van het bouwproces te plaatsen en niet aan het eind van de bouw om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om zo minder zicht te hebben op de bouwwerkzaamheden.

Bewoners 1

Bewoners 1 vinden het appartementencomplex te groot. Dit geeft een benauwend gevoel. Het uitzicht wordt ontnomen.

Het plaatsen van een onderhoudsarme houten afscheiding is mogelijk. Op het deel bij de straat krijgt de afscheiding een lager en groen karakter. Bewoners 1 zouden ook graag een houten afscheiding op het achterdeel van hun perceel krijgen. VechtHorst neemt de kosten van het plaatsen van de erfafscheiding volledig op zich. Er wordt geen eigen bijdrage gevraagd. Precieze uitvoering van de houten afscheiding wordt op later moment bepaald, ook in afstemming met bewoners 4. Gelijke uitvoering, met eventueel variatie, heeft de voorkeur. Tevens wordt afgesproken dat er bomen op perceel van bewoners 1 worden geplaatst, waarbij het onderhoud voor (rekening van) bewoners 1 is. Boomsoort en het aantal bomen worden in een later stadium afgesproken tussen VechtHorst en bewoners 1.

VechtHorst zoekt uit of het mogelijk is om de afscheiding in het beginstadium van het bouwproces te plaatsen en niet aan het eind van de bouw om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om zo minder zicht te hebben op de bouwwerkzaamheden.

Eerder is gesproken om een groot deel grond om niet af te staan van de locatie tbv een grotere tuin en het verplaatsen van het Ziggo-kastje. Afgelopen maandag hebben bewoners 1 gesproken met dhr. Krol (VechtHorst) waarbij verteld is dat door het overdragen van de grond, de voorgestelde berging van het appartementencomplex smaller wordt en dat dit betekent dat de berging aan de voorzijde waarschijnlijk moet worden vergroot. Deze consequentie van het voorstel van VechtHorst om grond over te dragen is nieuw voor bewoners 1. VechtHorst geeft aan het ook prima te vinden om de eerdere situatie te handhaven (geen grond overdragen en bestaande vorm en grootte van de berging handhaven). Er wordt afgesproken dat VechtHorst uitzoekt of het mogelijk is de grond over te dragen en de berging verkleind uit te voeren. Bergruimte is namelijk een eis vanuit het bouwbesluit. Bij de berging groter bouwen dan noodzakelijk heeft VechtHorst geen belang.

Gasloos bouwen

De gemeenteraad hecht veel belang aan een gasloos gebouw. Er zijn meerdere mogelijkheden om het ontwerp gasloos te maken. VechtHorst werkt nu de optie uit om dit te realiseren met aardwarmte (warmtepomp). Op het dak zullen daarvoor wel circa 130 zonnepanelen geplaatst worden met oriëntering op de zijde van de omwonenden. Noodzakelijke aanpassingen om het gebouw gasloos te maken, passen niet in het huidige financiële kader. VechtHorst moet hiervoor goedkeuring vragen.

Afspraken op hoofdlijn, uitwerking later moment

In het overleg is een aantal afspraken op hoofdlijnen gemaakt, detailafspraken en uitwerking (bijv. plaatsen van bomen) volgen op een later moment tussen VechtHorst en omwonende. Gezamenlijk wordt geconcludeerd dat afspraken op hoofdlijnen voor dit moment voldoende is. VechtHorst en omwonenden snappen dat bij het niet doorgaan van het plan in zijn huidige vorm de afspraken vervallen. Daarnaast geeft dhr. Berends aan dat de gemeente weet welke afspraken tussen VechtHorst en omwonenden zijn gemaakt en met welke intentie. Hierop kunnen partijen terugvallen.

Conclusie

De conclusie uit het vorige overleg is ongewijzigd: omwonenden vinden het gebouw te hoog en massief. Er zijn aanvullende afspraken gemaakt met de omwonenden die op een later moment concreter worden uitgewerkt met wederzijds goedvinden. Het gaat om wijzigingen aan het gebouw zelf, de plek op de kavel, de vervanging van de afscheidingen en aanvullend groen.

Er blijft verschil van inzicht tussen VechtHorst en bewoner 3 wat betreft uitzicht vanuit appartementen. Bewoner 3 heeft vanuit privacy de uitdrukkelijke wens dat het onderste deel van de ramen op verdieping niet transparant is. VechtHorst gaat vanwege gewenst woongenot voor de bewoners van de appartementen niet mee in dit verzoek.