



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 12-feb-18
Vragensteller	D66/VVD/GB	
Agendapunt/onderwerp	Stedenbouwkundige invulling Pniël locatie	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Egbert Vugteveen	
Contactgegevens	e.vugteveen@dalfsen.nl 0529 488 233	

Gemeentebelangen

Wanneer en hoe is de laatste regel over duurzaamheid onder het kopje "beleidscriteria" in de notitie inbreidingslocaties gekomen?

In bijlage 1 van de notitie Inbreidingslocaties van 2009 stond niet opgenomen dat als onderwerp in een stedenbouwkundige visie o.a. het onderwerp "Duurzaamheid (o.a. verplicht gasloos bouwen)" behandeld moet worden. Dat is pas opgenomen in de notitie Inbreidingslocaties van 2017.

Tussentijds is de notitie niet aangepast.

Graag wil ik nog een duidelijk antwoord op de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan en bij dit gebouw. Klopt het dat 8 m maximaal is? En zo ja, waarom is dit hier losgelaten.?

In het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 staat op de verbeelding (plankaart) een bouwhoogte (nokhoogte) opgenomen van maximaal 8 meter (met een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan van 10% van deze hoogte). Deze maximale bouwhoogte stond ook in het voorgaande bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012. In het bestemmingsplan Dalfsen Kom (het voorgaande bestemmingsplan van Kern Dalfsen 2012) stond alleen een goothoogte opgenomen van 8 meter voor de betreffende locatie. In dit oude bestemmingsplan was geen dakhelling of maximale bouwhoogte opgenomen. Het Pniel gebouw dat inmiddels is gesloopt, was ook 11.75 meter hoog (nokhoogte). Deze hoogte is in overeenstemming met het bestemmingsplan Dalfsen Kom. Zie ook de schets bij de raadsstukken van 27 november 2017. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 (het geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplan voor de kern Dalfsen waarin alle analoge bestemmingsplannen van de kern Dalfsen zijn opgenomen), is (abusievelijk) de goothoogte voor de Pniel locatie gewijzigd in bouwhoogte. Dit is niet gecorrigeerd, omdat we al bezig waren met de invulling van de Pniel locatie en het bestemmingsplan daarvoor moest worden aangepast.

VVD

Wat is de maximale bouwhoogte die geldt voor het centrum van Dalfsen?

In het algemeen is er geen maximale bouwhoogte voor het centrum van Dalfsen. Dit is afhankelijk van de locatie. In het algemeen wordt als norm aangehouden drie bouwlagen waarbij de derde verdieping iets wordt terug gelegd of onder de kap wordt gebouwd. Het woongebouw op de hoek Pastoriestraat/Bloemendalstraat (Egbertshof) bestaat bijvoorbeeld uit vier verdiepingen, waarbij de vierde verdieping onder de kap is gebouwd.

Zijn er meer objecten van deze hoogte in het centrum van Dalfsen?

Ja, er zijn meer objecten van deze hoogte. Het woongebouw op de hoek Pastoriestraat/Bloemendalstraat (Egbertshof) bijvoorbeeld is aan de zijde van de Bloemendalstraat 12 meter hoog (nokhoogte) volgens de bouwvergunning.

Het plan voorziet in een warmtepomp. Daarvoor moet in de grond worden geboord. Het is niet overal toegestaan om in de grond te boren. Mag dat daar?

Uit het collegevoorstel blijkt dat VechtHorst het appartementengebouw met gas wil realiseren. Dus er wordt geen warmtepomp toegepast.

Als er met gas wordt gebouwd dan krijgen de appartementen volgens VechtHorst namelijk een individuele cv-installatie voor het verwarmen en warm water (installatie met gas) en hebben ze een energieverbruik voor het verwarmen van ca. 1000-1200 m³ gas per jaar, op het dak komen 6 zonnepanelen, die opbrengst wordt in mindering gebracht op de gasafrekening.

Als er overigens gasloos wordt gebouwd dan zouden de appartementen volgens VechtHorst een individuele aardwarmtebron en een elektrische boiler voor warm water krijgen, dan krijgen ze een elektra-afrekening voor het elektrisch bijverwarmen (verwarming en warm water) op piekmomenten. Op het dak komen 6 zonnepanelen, die opbrengst wordt in mindering gebracht op de elektra-afrekening. Afhankelijk van het gebruik door de bewoner zal dit waarschijnlijk wel iets lager zijn dan het bouwen met gas.

Uit de website www.wkotool.nl van de Rijksoverheid blijkt uit een eerste indicatie dat de grond geschikt is om een wko toe te passen. Deze tool treedt echter niet in de plaats van een formeel haalbaarheidsonderzoek. Als men een WKO wil toepassen moet er een melding worden ingediend. Deze melding wordt beoordeeld door de gemeente of de bodem geschikt is.

Welke regels gelden nu in de gemeente Dalfsen ten aanzien van gasloos bouwen? Ben je bij nieuwbouw verplicht gasloos te bouwen?

Bij het ontwikkelen van inbreidings- en uitbreidingslocaties wordt het gasloos bouwen verplicht gesteld. Dit wordt ook contractueel vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer. Bij locaties waar al geruime tijd wordt gesproken over de invulling (zoals de Pniel locatie) wordt geprobeerd dit ook voor elkaar te krijgen vanwege de geactualiseerde notitie Inbreidingslocaties. Uit de brief van VechtHorst aan de raadsleden blijkt echter waarom het gasloos bouwen hier niet mogelijk is.



D66

Welke jaarlijkse besparing op energie- resp. verwarmingskosten ?

De vraag is niet helemaal duidelijk. Gevraagd wordt naar de jaarlijkse besparing op energie/verwarmingskosten, maar is dat o.b.v. gasloos of met gas?

Woonstichting VechtHorst heeft deze vraag besproken met de aannemer en installateur:

- Als er met gas wordt gebouwd dan krijgen de appartementen een individuele cv-installatie voor het verwarmen en warm water (installatie met gas) en hebben ze een energieverbruik voor het verwarmen van ca. 1000-1200 m³ gas per jaar, op het dak komen 6 zonnepanelen, die opbrengst wordt in mindering gebracht op de gasafrekening.

- Als er gasloos wordt gebouwd dan krijgen de appartementen een individuele aardwarmtebron en een elektrische boiler voor warm water, dan krijgen ze een elektra-afrekening voor het elektrisch bijverwarmen (verwarming en warm water) op piekmomenten. Op het dak komen 6 zonnepanelen, die opbrengst wordt in mindering gebracht op de elektra-afrekening. Afhankelijk van het gebruik door de bewoner zal dit waarschijnlijk wel iets lager zijn dan het bouwen met gas.

In een brief van omwonenden wordt gesproken van een bestaand bestemmingsplan voor de bouwlocatie met een maximum bouwhoogte van 8 meter. Klopt dat ?

Ja, dat klopt. In het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 staat op de verbeelding (plankaart) een bouwhoogte opgenomen van maximaal 8 meter (met een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan van 10% van deze hoogte). Deze maximale bouwhoogte stond ook in het voorgaande bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012. In het bestemmingsplan Dalfsen Kom (het voorgaande bestemmingsplan van Kern Dalfsen 2012) stond alleen een goothoogte opgenomen van 8 meter voor de betreffende locatie. In dit oude bestemmingsplan was geen dakhelling of maximale bouwhoogte opgenomen. Het Pniel gebouw dat inmiddels is gesloopt, was ook 11.75 meter hoog (nokhoogte). Deze hoogte is in overeenstemming met het bestemmingsplan Dalfsen Kom. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 (het geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplan voor de kern Dalfsen waarin alle analoge bestemmingsplannen van de kern Dalfsen zijn opgenomen), is abusievelijk de goothoogte voor de Pniel locatie gewijzigd in bouwhoogte. Dit is niet gecorrigeerd, omdat we toch al bezig waren met de invulling van de Pniel locatie en het bestemmingsplan daarvoor moest worden aangepast.

Is dat inclusief dak (nokhoogte) ?

Ja, dat is inclusief het dak (nokhoogte). Zie verder de reactie onder a.

Hoe verhoudt zich dat tot andere huizen en gebouwen in de straat, o.a. het Hospice ?

Bij de stukken van de stedenbouwkundige invulling van de Pniel locatie van de raadsvergadering van 27 november 2017 waren tekeningen gevoegd van de maximale bouwhoogten van 't Hospice en het oude Pniel gebouw. Hieruit blijkt dat 't Hospice 10.90 meter hoog is en het oude Pniel gebouw 11.75 meter hoog was. De woningen aan o.a. de zuid- en westzijde zijn lager. Naar schatting een meter of 7 hoog. Van bijvoorbeeld Ruitenborghstraat 4-6 en 5 zijn de oorspronkelijke bouwvergunningen niet aanwezig in het archief.