

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	9
Onderwerp:	Stedenbouwkundige invulling appartementengebouw Pniël locatie
Datum:	16 januari 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	735
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

Voorstel:

Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het bijgevoegde schetsontwerp van 24 januari 2018 en het bijbehorende visiedocument van Februari 2018.

Inleiding:

Woonstichting VechtHorst uit Dalfsen wil 21 appartementen gaan realiseren op de voormalige Pniël locatie aan de Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat in Dalfsen. 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. Op 27 november 2017 heeft u al over dit plan gesproken. In afwijking van ons voorstel heeft u besloten ons te verzoeken te komen tot een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige invulling, waarbij het participatieproces goed is uitgevoerd en vastgelegd, inzicht wordt gegeven in de mogelijkheden van gasloos bouwen en kleinere (bouwkundige) aanpassingen worden meegenomen.

Argumenten:

1.1 Er heeft extra participatie plaatsgevonden met omwonenden en deze is vastgelegd in verslagen

Op 11 juli 2017 is een informatie-/inloopbijeenkomst gehouden voor alle omwonenden. De stedenbouwkundige invulling (het schetsontwerp) is daar getoond, er is een toelichting hierop gegeven en er zijn veel vragen beantwoord. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de omwonenden die hebben aangegeven bij de woonstichting en de gemeente dat ze bezwaren hebben tegen de geplande invulling van het betreffende perceel. In eerste instantie heeft woonstichting VechtHorst deze gesprekken alleen gevoerd met deze omwonenden. Op 19 december 2017 en 10 januari 2018 was een vertegenwoordiging van de gemeente ook aanwezig bij deze gesprekken. De geanonimiseerde verslagen van deze overleggen van 19 december en 10 januari zijn als bijlage bij dit advies gevoegd. Korthedshalve wordt hierbij verwezen naar deze verslagen. Hieruit blijkt, dat deze omwonenden het gebouw nog steeds te hoog en te massief vinden. Er zijn echter aanvullende afspraken gemaakt met deze omwonenden om tegemoet te komen aan andere bezwaren en/of wensen. Het gaat om wijzigingen aan het gebouw zelf, de plek op de kavel, de vervanging van de erfscheidingen en aanvullend groen. Verder blijft er verschil van inzicht tussen woonstichting VechtHorst en de eigenaar/bewoner van de woning Schoolstraat 8 wat betreft uitzicht vanuit de appartementen. De conclusie van het college is dat Vechthorst de omwonenden in zeer ruime mate tegemoet is gekomen.

1.2 Gasloos bouwen is onderzocht, maar is financieel niet haalbaar

Woonstichting VechtHorst heeft laten uitzoeken of het technisch mogelijk is om het appartementengebouw alsnog gasloos te bouwen en wat de kosten daarvan zijn. De conclusie is dat gasloos bouwen technisch mogelijk is, maar in financiële zin niet haalbaar. Er resteert uiteindelijk een tekort van €210.000,-; (€10.000,- per appartement). Dit is voor Vechthorst, onder andere vanuit interne financiële regels en criteria van toezichthouders en waarborgfonds, onoverbrugbaar.

Na een vergadering van de Raad van Commissarissen van Vechthorst is wethouder Schuurman hierover direct door de directeur mondeling geïnformeerd. Voor een schriftelijke samenvatting van de overwegingen van Vechthorst verwijzen wij u naar de brief van VechtHorst die is bijgevoegd.

1.3 Er zijn (bouwkundige) aanpassingen gedaan aan het ontwerp van het appartementengebouw

Het ontwerp van het appartementengebouw is aan de westzijde op verschillende punten aangepast. De grote glazen entree pui wordt bijvoorbeeld gewijzigd in een grotendeels dichte gevel. De raamopeningen in de westelijke gevel zijn aanzienlijk kleiner gemaakt en worden dusdanig hoog aangebracht, dat het niet meer mogelijk is om rechtstreeks op de woningen c.q. tuinen te kijken. Ook zijn de dakkapellen op de 2^e verdieping vervangen door dakramen in het schuine dakvlak. Verder is het gehele appartementengebouw circa 1.40 meter opgeschoven richting het noordoosten (richting het hospice). Zie verder het bijgevoegde overzicht van de aanpassingen die VechtHorst heeft gedaan aan het ontwerp.

1.4 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.

1.5 Stedenbouwkundige visie en ontwerp gebouw

In de notitie inbreidingslocaties is 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 de partijen die betrokken zijn bij dit project. 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 knipoog” 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 Ruitenborghstraat/ 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).

1.6 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. Aan de noord-, west- en zuidzijde van het appartementengebouw worden parkeerplaatsen aangelegd. 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. Verder is er extra overleg gevoerd met de omwonenden die bij de woonstichting en de gemeente hebben aangegeven dat ze bezwaren hebben tegen het gebouw. Als u van mening bent dat ondanks dit alles 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.

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.

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. Verslag 19 december 2017 nieuwbouw appartementencomplex voormalige Pniël locatie (geanonimiseerd);
2. Verslag 10 januari 2018 nieuwbouw appartementencomplex voormalige Pniël locatie (geanonimiseerd);
3. Overzicht wijzigingen in het Pniël ontwerp;
4. Stedenbouwkundige invulling Pniël locatie bestaande uit:
 - Schetsontwerp 24 januari 2018 stedenbouwkundige invulling locatie Pniël;
 - Visiedocument Februari 2018 project Pniël locatie;
5. Brief van Vechthorst over gasloos bouwen.

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. 16 januari 2018, nummer 735;

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 :

de stedenbouwkundige invulling bestaande uit het schetsontwerp van 24 januari 2018 en het visiedocument van Februari 2018 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 19 februari 2018.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater