



TOELICHTING PLANONTWIKKELING “PASTORIETUIN” TE HOONHORST

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In deze toelichting wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan en het ontwerp bouwplan dat ontwikkeld is voor het gebied “Pastorietuin” in Hoonhorst.

Op deze locatie gaat het om de voorgenomen bouw van 9 appartementen.

1.2 Voorgeschiedenis

Al geruime tijd wordt er binnen de gemeente Dalfsen en in Hoonhorst gesproken over woningbouw op de locatie “Pastorietuin”

Enkele jaren geleden is woningstichting “Vechthorst” bezig geweest met een eerste planontwikkeling. Dit heeft niet geleid tot een verdere, definitieve planuitwerking.

In 2017 is Van Pijkeren Woningbouw B.V. gestart met overleg tussen gemeente Dalfsen en het Parochiebestuur om te komen tot planvorming.

Op 27 juni 2019 is het koopcontract tussen Van Pijkeren en het Parochiebestuur gesloten, waarbij de gronden van de Pastorietuin in handen zijn gekomen van Van Pijkeren Woningbouw B.V.

In de afgelopen periode zijn ambtelijke besprekingen gevoerd tussen Van Pijkeren en gemeente Dalfsen, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp van een eerste schetsontwerp tot een



uitvoerbaar plan (stedenbouwkundig en bouwkundig) aan de orde is gekomen.

Op 19 en 24 september 2019 is de planvorming voor de locatie “Pastorietuin” aan de omwonenden en de bevolking van Hoonhorst gepresenteerd.

In die planfase is een drietal varianten met een mogelijke planinvulling aan de orde gekomen c.q. gepresenteerd.

Alle drie varianten hadden betrekking op de bouw van 8-10 appartementen. Uit dit overleg met de bevolking kon geen duidelijke voorkeur voor één van de gepresenteerde varianten afgeleid worden.

Mede naar aanleiding van vooroverleg met de monumentencommissie en de stadsbouwmeester is gekozen voor een verdere uitwerking op basis van variant C.

De resultaten van deze avonden zijn als bijlage aan deze notitie gevoegd.

De planvorming voor de locatie “Pastorietuin” is besproken in de provinciale Monumentencommissie en beoordeeld door de stadsbouwmeester van het Oversticht.

Op 27 januari 2020 is het plan voor de invulling van de “Pastorietuin” behandeld in de monumentencommissie. Deze behandeling heeft geleid tot een positief advies over het gepresenteerde planontwerp.

Op 3 maart 2020 is deze planuitwerking gepresenteerd aan de direct omwonenden van de locatie Pastorietuin. Deze presentatie vond plaats in zaal Kappers. De aanwezigen konden zich vinden in het getoonde en toegelichte planontwerp.

Op woensdag 7 oktober 2020 is het bouwplan gepresenteerd aan de bevolking van Hoonhorst. In verband met de corona maatregelen diende men zich in te schrijven voor de presentatie die in zaal Kappers plaatsvond. Een 15-tal personen was aanwezig. Men was positief over het bouwplan.



Het definitieve bouwplan is op 29 september 2020 (telefonisch) besproken met de stadsbouwmeester van “Het Oversticht” en akkoord bevonden.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 is de locatie Pastorietuin deels bestemd tot “Wonen” en deels tot “Maatschappelijk”.

De bestemming “Wonen” betreft het zuidelijke deel van de Pastorietuin grenzend aan de bestaande woningen op de hoek van de Lage Weide en de Tempelhof.

De bestemming “Maatschappelijk” heeft betrekking op het overige deel van de Pastorietuin.

2.2. Huidig gebruik

De planlocatie is op dit moment in gebruik als niet openbare (sier) tuin. Langs de Lage Weide is als afsluiting een hoge beukenhaag aanwezig.

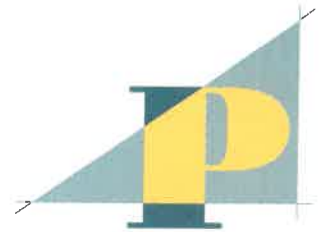
Het beeld van een omsloten, afgesloten tuin behorend bij een pastorie is nog steeds aanwezig.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Zoals in de inleiding al is vermeld is al jaren sprake van een mogelijke woningbouwontwikkeling op de locatie Pastorietuin.

Dit is in de eerste plaats ingegeven door de wens van het parochiebestuur om niet noodzakelijke gronden, die in het bezit zijn van de parochie, te verkopen.

Verder speelt ook mee dat in Hoonhorst de wens aanwezig is om in beperkte mate te voorzien in huisvesting voor ouderen en ook (alleenstaande) jongeren in de appartementensector.



Toen in 2018 bleek dat Van Pijkeren Woningbouw B.V. in de gelegenheid werd gesteld om de locatie Pastorietuin aan te kopen (mede in samenhang met de locatie "Achter de Molen") is onderzocht of het mogelijk was of woningbouw op de locatie Pastorietuin mogelijk zou zijn.

In nauw overleg met de gemeente Dalfsen is gewerkt aan een verdere planontwikkeling die nu in deze vorm wordt gepresenteerd.

Daarbij is gezamenlijk geconstateerd dat de voorgenomen planontwikkeling stedenbouwkundig ruimtelijk in de nu voorliggende uitwerking aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de omgeving.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op de locatie Pastorietuin zullen 9 appartementen worden gebouwd. De maximale hoogte zal ca. 9 meter bedragen. Dit is lager dan de bestaande pastorie noordelijk van het plangebied. De hoogte van de bestaande woningen ten zuiden van de planlocatie is plusminus 9 meter.

Gekozen is voor de realisering van 1 bouwvolume, waarbij de hoogte varieert. Aansluitend aan de pastorie en aansluitend op de half vrijstaande woningen op de hoek van de Lage Weide en de Tempelhof wordt het bouwvolume bepaald door één bouwlaag (met bruikbare kap). Het middendeel van het appartementencomplex zal twee bouwlagen met benutbare kap te zien geven.

In het appartementencomplex zal een lift worden geïnstalleerd. Van begin af aan is voorzien in de realisering van appartementen die ook voor ouderenhuisvesting geschikt zouden zijn. Het opnemen van een lift is daarom noodzakelijk.

Er wordt ook een mogelijkheid gecreëerd om via de onderdoorgang -die de toegang naar het complex en de bergingen en de lift waarborgt- de achterliggende woningen te bereiken.



Het bouwvolume op de kavel is zodanig gesitueerd dat het zicht op de bestaande pastorie, een gemeentelijk monument, gehandhaafd wordt.

Deze situering biedt verder ook de mogelijkheid om parkeer-gelegenheid op het eigen terrein -voor de woningen- te realiseren.

Op het voorterrein zijn 12 parkeerplaatsen geprojecteerd. Als de normen van de kadernota parkeernormen Dalfsen 2020 strikt worden toegepast dan zouden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (1,6 parkeerplaatsen per appartement in de goedkope sector, derhalve $9 \times 1,6 = 14,4$ afgerond 15 parkeer-plaatsen).

In de directe omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, die veelal niet gebruikt worden en ook op geringe loopafstand gelegen zijn (binnen 50 meter).

Verder is in de norm van 1,6 parkeerplaats per woning een bezoekersaantal van 0,3 bepaald. Dat betekent dat $0,3 \times 9 = 3$ parkeerplaatsen toegedeeld kunnen worden aan bezoekers.

Geconcludeerd kan worden dat met de 12 parkeerplaatsen, direct voor het appartementengebouw en 3 (of meer) parkeerplaatsen voor bezoekers in de directe omgeving voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Verder dient in dit kader nog opgemerkt te worden dat bij de aanleg van 12 parkeerplaatsen op het eigen terrein nog voldoende ruimte overblijft voor de aanleg van hagen en het planten van bomen.

Als er meer parkeerplaatsen zouden worden aangelegd, dan zal de voorruimte een ruimtelijk gezien te steenachtig karakter krijgen. Dit wordt ook door de stadsbouwmeester onderschreven.

Langs de weg en deels ook langs de kavelgrens zal een beukenhaag geplant worden.

Hierdoor zal het beeld t.o.v. de huidige situatie -een afgesloten pastorietuin- zoveel al mogelijk worden benaderd. De haag wordt verder in de stedenbouwkundige situatie een verbindend element langs de weg. De uiteindelijke hoogte van de haag zal ca. 1.50 meter moeten bedragen.



Op de bouwkevel zelf zullen verder nog groenvoorzieningen aangebracht worden, onder meer ook een aantal bomen.

Verder wordt gekozen voor de aanleg d.m.v. klinkers en graskeien op het parkeerterrein en de inritten, waardoor een dorpse invulling wordt beoogd.

5. OVERLEG WELSTAND / MONUMENTENCOMMISSIE

De stadsbouwmeester en de Monumentencommissie hebben in 2019 een voorlopig ontwerp, op basis van variant A beoordeeld.

Op 10 september 2019 is in dit kader een overleg geweest met de stadsbouwmeester van het “Oversticht”.

Toen is geconstateerd dat verdere uitwerking op basis van variant A, leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden van de pastorie.

Mede n.a.v. deze conclusie en de afweging van nog een tweetal varianten is verder gewerkt aan de planontwikkeling op basis van een verdere verfijning van variant C.

Dit ontwerp is op 27 januari 2020 in de monumentencommissie van “Het Oversticht” besproken.

Deze behandeling heeft geleid tot een positief advies over het gepresenteerde planconcept.

Zoals eerder vermeld is het ontwerp bouwplan op 29 september 2020 (telefonisch) besproken met de stadsbouwmeester. Het bouwplan is akkoord bevonden.

6. OVERLEG MET DE BEVOLKING

In het kader van de planvoorbereiding heeft overleg plaatsgevonden c.q. is er informatie verstrekt aan de bewoners van Hoonhorst.

Op 19 september 2019 is er een informatieavond geweest, waarbij de direct omwonenden van het plangebied d.m.v. een brief die aan huis bezorgd is, zijn uitgenodigd.

De informatie heeft plaatsgevonden in zaal Kappers. Er was veel belangstelling op die avond.



Een drietal varianten voor een mogelijke planinvulling zijn die avond toegelicht. Na de presentatie was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Ook was er gelegenheid om een vragenformulier in te vullen.

Als bijlage zijn de resultaten toegevoegd.

Op 24 september 2019 is er weer een informatieavond gehouden, ook in zaal Kappers, waarbij geïnteresseerden uit het hele dorp Hoonhorst welkom waren. De uitnodiging c.q. aankondiging van de avond heeft plaatsgevonden in het Dorpsblad.

Ook die avond is goed bezocht. Evenals op de informatieavond voor de direct omwonenden zijn de drie varianten toegelicht, was er gelegenheid tot het stellen van vragen en konden er vragenformulieren worden ingevuld.

Vanuit deze informatieavonden kon geen duidelijke voorkeur voor een van de varianten worden afgeleid.

Inmiddels is, zoals eerder vermeld, de reactie van de monumentencommissie kennende, als uitgangspunt genomen een verdere uitwerking / verfijning van variant C.

De in deze notitie beschreven variant is op 3 maart 2020 toegelicht in zaal Kappers, deze avond is belegd voor de direct omwonenden, die daarvoor d.m.v. een brief zijn uitgenodigd.

Ook op die avond is de uiteindelijk gekozen stedenbouwkundige uitwerking en het concept bouwplan toegelicht. Er konden vragen worden gesteld en er kon schriftelijk worden gereageerd.

Deze zijn als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

Vermeld kan worden dat deze avond goed bezocht is, de sfeer goed was en men zich in het gepresenteerde plan kon vinden.

De resultaten van deze avond gaven geen aanleiding om het plan aan te passen c.q. te wijzigen.

Op woensdag 7 oktober 2020 is voor de bevolking van Hoonhorst nog een presentatieavond in zaal Kappers gehouden.



Zoals in hoofdstuk 1 par. 2 is aangegeven gaf deze avond geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

7. VERDERE PROCEDURE

Binnen afzienbare tijd zal worden gestart met de opstelling van het bestemmingsplan en de nodige onderzoeken, teneinde de voorgenomen planontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

21 oktober 2020

Van Pijkeren Woningbouw B.V.