

**Nieuwbouw appartementencomplex voormalige Pniël-locatie
19 december 2017**

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

Algemeen

Participatie

- Omwonenden spreken hun teleurstelling uit over het participatietraject voor de bouw van een appartementencomplex op de voormalige Pniël-locatie. Omwonenden hadden graag eerder in de planvorming wensen ingebracht/meegedacht.

Ook vinden omwonenden dat de beschikbare informatie te beperkt actief is gedeeld en hebben zij het gevoel dat er meer informatie is dan verteld wordt. Bijvoorbeeld in het openbaar raadsinformatiesysteem staat informatie die men niet zelf op schrift heeft. Tijdens de behandeling in de raad worden vervolgens uitspraken gedaan die niet terug te herleiden zijn naar de stukken of niet overeenkomen met de eigen interpretatie.

Het proces voelt ook als 'horten en stoten'. Er is best regelmatig contact, maar soms een aantal weken weer niet. Omwonenden kunnen dat niet plaatsen. De gesprekken die gevoerd zijn, worden wel als redelijk en in harmonie ervaren, maar het algehele gevoel is dat het bouwvolume te hoog is en blijft. Enkele omwonenden hebben de verwachting dat door het 'aanhouden' in de raad de weg ook weer open staat voor een heel ander gebouw.

- VechtHorst kan het gevoel van de omwonenden zeker plaatsen. Het proces is lang op inhoud en tussen organisaties gevoerd (VechtHorst; gemeente; Rosengaerde, aannemer, architect, adviseurs, stedenbouwkundige, welstand etc.) Dat is voor VechtHorst een gebruikelijke aanpak, omdat de kaders en haalbaarheid vanuit vele kanten bekeken moet worden. En de ruimtelijke voorwaarden en architectuur van invloed zijn op een te ontwerpen gebouw. De keerzijde is dat je als buurt voortdurend te horen krijgt dat er nog niks te melden is. VechtHorst wil mensen graag correct voorlichten met haalbare plannen. Dit vanuit de gedachte dat elke keer informatie presenteren die wijzigt ook geen goed gevoel geeft en maakt dat het proces lastig te begrijpen is.

Er is contact geweest met de burens en na de inloopbijeenkomst in juli 2017 zijn omwonenden een paar keer bezocht door dhr. Krol (later vergezeld door dhr. Waarsing). Het aantal bezoeken verschilt per adres. Er is gesproken over het gebouw en individuele bezwaren. Dit om te onderzoeken waar VechtHorst binnen de ruimtelijke, wettelijke en financiële kaders aanpassingen kon doen aan het ontwerp en ruimtelijke inpassing van het gebouw.

Dat omwonenden af en toe 'pauzes' in de communicatie ervaren klopt, wensen moeten bv vertaald worden naar geld, wensen moeten gewogen worden tegen het algemeen belang (de te bouwen woningen moeten ook voldoende kwaliteit hebben) en omwonenden kunnen tegenstrijdige belangen hebben. Het verschuiven van het gebouw zoals nu gedaan is, roept bijvoorbeeld vragen en weerstand op bij de burens aan de andere kant van het gebouw. Resumé, iedereen gelukkig maken is niet haalbaar.

- Van de kant van de gemeente wordt aangegeven dat het belangrijk is dat omwonenden in een vroegtijdig stadium betrokken worden en niet pas als er uitgewerkte plannen liggen. In dit geval heeft zo'n traject van burgerparticipatie niet plaatsgevonden.
- Omwonenden zijn blij met het initiatief van de gemeente om een gezamenlijk overleg te plannen. En aanwezigen erkennen dat de verwachtingen en procesgang beter uitgesproken kunnen worden.

Hoofdvraag en verwachting van omwonenden: het gebouw moet kleiner en de bouwhoogte lager

- Omwonenden vinden het gebouw te hoog en te massief. Ze vrezen een beperking van hun privacy. Zij pleiten voor aanpassingen van de bouwhoogte door een ontwerp met twee woonlagen in plaats van drie woonlagen.
- VechtHorst geeft aan dat bouwvolume en bouwhoogte in huidige hoofdvorm blijft. Deskundigen hebben studies gemaakt en randvoorwaarden en eisen opgesteld. Welke geresulteerd hebben in het ontwerp met deze massa, architectuur en plek op het perceel. De door de buurt gewenste verkleining zou daarnaast zorgen voor een onhaalbaar project, enerzijds financieel en anderzijds een ongewenst product voor de gebruiker.
- De insteek voor de gevoerde gesprekken en het gesprek nu is om tot elkaar te komen door kleinere aanpassingen aan en inpassing van het gebouw op de plek.

Conclusie

Er wordt gezamenlijk geconstateerd dat het bij de besluitvorming in de gemeenteraad duidelijk moet zijn dat de omwonenden zich niet kunnen vinden in de hoogte van het gebouw. De rest van dit verslag moet in dat licht gelezen worden. Het gaat om aanpassingen aan het ontwerp en inpassing van het gebouw om het niet door hen omarmde plan zo acceptabel mogelijk in te vullen.

Inhoudelijk besproken

De architect heeft nieuwe zichtlijn tekeningen gemaakt. Die worden besproken aan de hand van het schetsontwerp en bezwaren van met name inkijk en erfafscheiding.

Algemeen

- Hele gebouw wordt diagonaal verschoven (ca. 1,5 meter in noordoostelijke richting)
- Peilhoogte: omwonenden merken op dat op het perceel sprake is van een hoogteverschil van naar schatting 80 cm. De peilhoogte is wellicht ook een sturingsmiddel om minder inkijk te ervaren. Dhr. Bakker geeft aan dat de peilhoogte een gegeven is wat vlak voor start bouw op aanwijs van de gemeente wordt aangegeven. **Actie:** Dhr. Berends zegt toe navraag te doen, zodat op korte termijn meer bekend is over de peilhoogte.

Linkerzijgevel

- Glazen pui achter-entree gewijzigd in een grotendeels dichte gevel. Het eerdere ontwerp was een pui geheel van glas. In het ontwerp van nu zit beperkt glas. Het glas wat er zit zal hoog worden geplaatst zodanig dat je normaliter niet in tuinen kunt kijken.
- Ramen op begane grond en 1^e verdieping worden kleiner uitgevoerd. Ook de ramen waar je voorheen mogelijk in tuinen mee kon kijken worden hoog in de gevel geplaatst zodat je normaliter niet meer in de tuinen kunt kijken.
- Ramen 2^e verdieping: dakkapellen worden vervangen door dakramen. In een dakkapel kun je staan tot het raam, bij een dakraam kun je niet staan tot het glas en kun je normaliter niet naar beneden in tuinen kijken.

Met het totaal van deze wijzigingen wordt de inkijk richting burens behoorlijk weggenomen.

Achtergevel

- Planten van bomen: om de zichtlijn naar Schoolstraat beperken VechtHorst heeft aangeboden bomen te planten.
- Bewoner 3 vraagt zich af wat voor bomen dit worden en of er wel voldoende ruimte is om bomen te plaatsen? En wat gebeurt er als er een boom staat? Worden de bomen daarna weer gekapt? VechtHorst heeft hiervoor geen specifieke deskundigheid in huis, de gemeente kan hierin adviseren. Dit kan mogelijk ook op het moment dat het gebouw er staat. Het kappen van een net geplante boom is natuurlijk niet aan de orde.
- Wens bewoner 3: aanpassing van 'balkjes' en/of plaatsing van melkglas/niet transparant glas bij onderste deel van het raam van de appartementen op de verdieping.

VechtHorst geeft aan dat de gebruiker vanuit de kwaliteit van de woningen deze aanpassing afwijst. VechtHorst snapt dat en is het eens met het feit dat de woonkwaliteit van alle appartementen ook belangrijk is. Bewoner 3 betreurt het standpunt van VechtHorst om dit verzoek niet verder uit te werken.

Uit de tekeningen kan niet goed opgemaakt worden hoe hoog de vloer is t.o.v. de ramen of balkonhek. **Actie** VechtHorst zal de architect vragen om een doorsnede. VechtHorst merkt ook op dat directe burens altijd en beter in de tuin kunnen kijken dan de bewoners van de appartementen gezien de schuine en afstand.

- Wens bewoner 3: ophogen van een deel van de bestaande stenen muur (hoogte gelijkrekken) VechtHorst vindt dit een redelijke wens, de uitvoerbaarheid is nog niet gecheckt bij de aannemer.

Voorgevel

Bewoner 2 wil graag het zicht beperken naar haar huis. Dit kan door het planten van bomen. De tekeningen geven aan dat het zicht behoorlijk weggenomen kan worden.

Aandachtspunt/uitzoeken: grootte en soort boom

Bewoners 1

Voor de bewoners 1 is de inrij, de erfafscheiding en het uitzicht vanuit de keuken een punt.

Actie: VechtHorst zal de architect vragen of er een tekening gemaakt kan worden wat zichtbaar is vanuit hun keuken. Er is al gesproken om een groot deel grond af te staan van de locatie tbv een grotere tuin. Waarbij het idee ook is dat het Ziggokastje wordt verplaatst. De uitvoering van de erfafscheiding zou gelijk kunnen zijn als de erfafscheiding bij de bewoners 4. Waarbij het deel bij de straat een lager en groen karakter zou moeten hebben. VechtHorst gaat met de bewoners 1 verder in gesprek over de ideeën van de erfafscheiding.

Bewoners 4 (info via VechtHorst)

De correspondentie gaat nog over de uitvoering van de erfafscheiding. De wens was een stenen tuinmuur. Vechthorst heeft de aannemer gevraagd wat dit kost. Als we dit gezamenlijk willen moet er een forse eigen bijdrage bij, anders is het niet realistisch. Bewoners 4 hebben alternatieven aangedragen in de vorm van een houten schutting. VechtHorst zal hierop reageren richting bewoners 4.

Hospice (info via VechtHorst)

Hospice kan zich vinden in het verschoven plan richting hun perceel. Maar wenst wel op te merken dat het niet nog dichterbij gesitueerd moet worden.

Vervolg

Nieuwbouwplan voor de voormalige Pniël-locatie wordt in het nieuwe jaar weer behandeld in de gemeenteraad; raadsvergadering van februari 2018. Gemeente zoekt de precieze planning uit.

- VechtHorst neemt het initiatief om:
 - 1) 1-op-1 gesprek in te plannen met de bewoners 4. Gespreksonderwerp: erfafscheiding
 - 2) 1-op-1 gesprek in te plannen met de bewoners 1. Gespreksonderwerpen (niet uitputtend): erfafscheiding, overdragen strook grond van VechtHorst naar omwonende, verplaatsen Ziggokastje.
NB. Voorkeur voor een gesprek op korte termijn, in ieder geval voor het gezamenlijke vervolgoverleg (zie volgend punt).
 - 3) architect vragen naar uitzicht vanuit keuken bewoners 1.
 - 4) architect vragen naar doorsnede vloer / balkon.
- Gemeente neemt het initiatief om:
 - 1) een vervolgoverleg te plannen (dezelfde genodigden). Voorkeur voor woensdagmiddag/-avond.
 - 2) informatie over peilhoogte beschikbaar te krijgen