

Onderwerp: Aanvullende informatie t.b.v. de stedenbouwkundige invulling,
locatie Pniël te Dalfsen
Aan: Gemeente Dalfsen
Van: Woonstichting VechtHorst; Jeroen Bakker / Johan Krol
Datum: 22 november 2017

Vraagstelling

Op 13 november '17 is tijdens de Raadscommissie vergadering van de gemeente Dalfsen bij de behandeling van agendapunt 6 ingesproken door drie omwonenden. N.a.v. de vergadering heeft de raad via de wethouder, VechtHorst gevraagd om een reactie met aanvullende informatie.

Het betreft de volgende vragen:

- Schets een beeld van het participatietraject / randvoorwaarden bij de ontwikkeling van de locatie.
- Leg uit wat de redenatie is om 'niet-gasloos' te bouwen.
- Schets een beeld hoe het proces met bezwaren van omwonenden verloopt.

Hieronder lichten we de bovengenoemde vragen toe.

Realisatie en participatie van het project

De plannen om tot nieuwbouw appartementen te komen op de deze locatie dateren van lange tijd geleden. De gemeenteraad heeft in 2016 de woonvisie vastgesteld, hierin staat dat op deze plek in Dalfsen in eerste instantie 28 zorgeenheden zouden komen, wat later vertaald is door veranderende zorgwetgeving naar 20-22 appartementen waar zorg verleend kan worden (aantallen ook benoemd in de vastgestelde woonvisie). Het project is opvolgend ook in de prestatieafspraken specifiek benoemd, om uitvoering te geven aan de visie.

De Pniël ontwikkeling geeft op de volgende punten invulling aan de benoemde en vastgestelde doelen uit de woonvisie:

- voldoende woningen voor alle doelgroepen
- starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen
- duurzaamheid is gewoon geworden
- nieuwe woningen worden gericht gebouwd, waar nodig in combinatie met zorg
- inbreiding gaat voor uitbreiding
- nieuwbouw is uitsluitend bedoeld voor de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen
- er mogen de komende 10 jaar (2016-2026) 1022 nieuwe woningen worden toegevoegd

Zoals bekend gaat Stichting Rosengaerde de zelfstandige woningen verhuren aan een oudere doelgroep, waarbij ook zorg verleend kan worden. Uit het onderzoek wat ten grondslag ligt aan de woonvisie bleek dat er veel behoefte is aan ouderenwoningen / appartementen met lift. In de praktijk blijkt dit ook en geeft Rosengaerde aan dat er vanuit deze doelgroep zeer veel belangstelling is.

In het traject om tot kaders te komen voor een goede invulling van de locatie heeft Rosengaerde altijd vanuit haar expertise en doelgroep meegedacht. En ook haar cliëntenraad is meegenomen in het ontwerp.

Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de ruimtelijke onderbouwing en inpassing van het plan. Zoals bekend past het ontwerp niet binnen het huidige bestemmingsplan. Echter de ruimtelijke kaders laten veel meer toe dan de huidige opstallen. In goed overleg met de stadsbouwmeester is gezocht naar een passende invulling van de locatie. De huidige bestemmingsplankaders en de gerealiseerde bebouwing aan de aan de andere zijde van de Schoolstraat en Pastoriestraat speelden hierin mee. (ook hier is gebouwd met 2 lagen en een kap). Daarnaast is er extra aandacht geschonken binnen het ontwerp voor een kwalitatieve hoge uitstraling en is er een verwijzing naar het bestaande Pniël gebouw gemaakt.

Resumé, het huidige ontwerp voldoet op veel punten aan de doelen en randvoorwaarden gesteld in de vastgestelde woonvisie, mag vanuit de gebruikers op een groot draagvlak rekenen en is ontworpen met respect voor de locatie.

Omwonenden

De locatie ligt er al vele jaren ongebruikt bij. Daarover werd VechtHorst en de gemeente vaak aangesproken. Sommige burens hebben met regelmaat contact gezocht over de stand van zaken. Men wilde graag dat de ontwikkeling op gang kwam en dat de buurt er weer netjes bij lag. Op het moment dat gemeente, VechtHorst en Rosengaerde konden instemmen met het ontwerp is contact gezocht met de buurt door middel van de informatiebijeenkomst die gehouden is op 11 juli jl. waar een verslag van is gemaakt. De overwegende reactie was: 'eindelijk komt er schot in de zaak' en 'een ontwerp met een mooie uitstraling'. Op die bijeenkomst is ook met directe burens afgesproken dat men persoonlijk bezocht zou worden om hun situatie te bespreken. In aanloop naar de formele procedures om het plan mogelijk te maken is dit persoonlijke contact geëffectueerd. Sindsdien zijn er constructieve individuele gesprekken gevoerd met omwonenden. Die gesprekken hebben geleid tot tegemoetkomingen en toezeggingen in het ontwerp om bezwaren weg te nemen. Een verslag van die individuele gesprekken is bijgevoegd bij dit document.

Aanpassingen van het plan

Naar aanleiding van de gesprekken is het plan op de volgende punten aangepast en aangevuld om de bezwaren van de omwonenden weg te nemen:

- het gehele gebouw schuift ca. 1.40 m1 op richting noord-oost, (richting het hospice) zodat de afstand groter wordt vanaf de woningen aan de Ruitenborgstraat
- de grote glazen entree pui in de linkerzijgevel van het gebouw wordt gewijzigd in een grotendeels dichte gevel. De glasstroken die daarin worden aangebracht worden zodanig gepositioneerd dat daardoor niet richting de woningen aan de Ruitenborgstraat kan worden gekeken.
- Ditzelfde geldt voor de raamkozijnen in de appartementen in de linkerzijgevel van het gebouw. Deze raamkozijnen zijn op de begane grond en 1^e verdieping fors kleiner uitgevoerd en worden zodanig hoog in de appartementen geplaatst dat daardoor niet richting de woningen aan de Ruitenborgstraat/Schoolstraat gekeken kan worden, terwijl er in de appartementen wel daglicht mogelijk blijft. De raamkozijnen in de dakkapellen op de 2^e verdieping zijn vervangen door dakramen in het schuine dakvlak, daardoor is het niet meer mogelijk om vanuit het appartement richting de naastgelegen woningen aan de Ruitenborgstraat/Schoolstraat te kijken.

Daarnaast hebben omwonenden nog de volgende aanbiedingen gekregen die ze nog overwegen:

Met diverse omwonenden is gesproken over het aanbrengen van erfafscheidingen in de vorm van tuinmuren, leilindes of andersoortige bomen. Ook is aan een omwonende aangeboden om een strook grond van het Pniëlterrein over te dragen met daarbij een erfafscheiding op de nieuwe erfgrans

Onderzocht wordt nog of:

- De woonkamerkozijnen in de gevel aan de Schoolstraatzijde verkleind of deels uitgevoerd kunnen worden als niet transparant glas en de balkonhekken/borstweringen worden uitgevoerd in een dicht materiaal om daarmee de inkijk in de achtertuinen aan de Schoolstraat te beperken.

Gasloos bouwen

Via B&W ontving VechtHorst het verzoek om toelichting waarom het Pnielontwerp niet gasloos wordt gebouwd, dit naar aanleiding van vragen uit de raadscommissie vergadering van 13 november. De reactie van VechtHorst daarop is via B&W aan de raadsleden verstrekt.

Onderstaand een korte aanvulling op de eerdere reactie van VechtHorst:

In februari 2017 is het besluit genomen door de gemeenteraad dat inbreidingslocaties 'gasloos' moeten zijn. Gemotiveerd afwijken door corporaties mag en er is een uitzondering voor plannen die al vergevorderd zijn. Op het moment van het raadsbesluit was het Pnielontwerp nagenoeg gereed om voor te leggen aan B&W van de gemeente Dalfsen; stedenbouwkundig was er overeenstemming met de stadsbouwmeester over bouwmassa en beeldkwaliteit, over het ontwerp was overeenstemming met Rosengaerde als toekomstig gebruiker, met de aannemer was overeenstemming over de aanneemsom, kortom het ontwerptraject was nagenoeg afgerond. En de keuze om 'gasloos' te gaan bouwen was niet meer realistisch qua ontwerp en budget.

Zijn de woningen dan niet duurzaam? In principe heeft VechtHorst geen belang om niet in duurzaamheid te investeren, zij heeft zoals bekend juist doelstellingen om het bezit versneld te verduurzamen en doet dit ook bij nieuwbouw en haar bestaande bezit. De Pniël-appartementen krijgen straks ondanks een gasaansluiting, wel een A+++ energielabel. Dit is een goede score en biedt naar de toekomst voldoende mogelijkheden om volgende stappen in duurzaamheid te zetten.