

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen voor omgevingsvergunning bouw 57 appartementen (project Slingerdael) te Dalfsen
Datum:	20 februari 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	746
Informant:	Johan van Rooijen j.vanrooijen@dalfsen.nl (0529) 488 396 David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en de reactienota zienswijze;
2. Kennis te nemen van het woonzorgconcept van SAOW;
3. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 57 appartementen (project Slingerdael) te Dalfsen.

Inleiding:

Uw raad heeft op 27 maart 2017 besloten een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 57 woonzorgappartementen aan de Bronstijd in het plangebied Oosterdalfsen. Daar lag een principeverzoek voor een omgevingsvergunning van Kuiper Arnhem Bouw en Ontwikkeling namens "Samen Aangenaam Ouder Worden"(SAOW) te Arnhem aan ten grondslag. Dit project is bekend onder de naam "residentie Slingerdael". Volgens uw besluit van 27 maart 2017 krijgt de ontwerp- verklaring van geen bedenkingen een definitieve status als er geen zienswijzen worden ingediend (zie bijlage).

Op 27 september 2017 heeft ons college voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de 57 woonappartementen een ontwerpbesluit vastgesteld. Op dit ontwerpbesluit hebben twee bedrijven één gezamenlijke zienswijze ingediend. Vanwege deze zienswijze wordt dit project opnieuw aan uw raad voorgelegd. De omgevingsvergunning voor dit project kan pas worden verleend als uw raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Daarnaast heeft ons college op 5 februari 2018 de raadscommissie apart geïnformeerd over het woonzorgconcept van SAOW. Vanuit de raadscommissie is toen gevraagd om een nadere onderbouwing van het zorgconcept dat SAOW wil gaan hanteren in de te bouwen appartementen. Tevens is op 19 februari 2018 een raadsmotie ingediend waarin wordt gevraagd om een nieuw voorstel over het project Slingerdael. Deze motie is aangehouden. Ons college heeft uw vragen over de voortgang van dit project en over het bijbehorend zorgconcept in dit raadsvoorstel meegenomen.

Argumenten:

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen

Op het ontwerpbesluit is binnen de termijn een zienswijze binnengekomen. Voor een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota zienswijze. De conclusie is dat de ingediende zienswijze wel ontvankelijk is maar door ons college ongegrond wordt verklaard. Ons college zal het ontwerpbesluit voor de bouw van twee gebouwen met in totaal 57 zorgappartementen naar aanleiding van deze zienswijze niet aanpassen.

2.1 Uit de bijgevoegde toelichting blijkt dat het zorgconcept niet is gewijzigd ten opzichte van 2015. SAOW geeft in de bijlage een toelichting op het zorgconcept. Het verschil met het conceptplan uit 2015 is dat mensen nu kunnen kiezen uit verschillende zorgpakketten. Hierdoor kunnen bewoners maatwerk-afspraken maken over het zorgpakket en zijn ze niet meer gedwongen om zorg af te nemen die ze niet nodig hebben. Wij hebben inmiddels van verschillende geïnteresseerden vernomen dat ze juist blij zijn met deze mogelijkheid. Het realiseren van luxe zorgappartementen in de huursector is nog steeds van toepassing.

2.2 In de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is aangegeven dat er luxe zorg appartementen gebouwd worden in de huursector.

De ontwerpverklaring is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw en niet op de huisvesting van specifieke doelgroepen. In 2015 werd uitgegaan van 100% huurwoningen. In 2017 heeft de aanvrager (o.a. vanwege de markt vraag) de helft van de appartementen omgezet naar koopwoningen. Naar aanleiding van gesprekken met alle betrokken partijen(inclusief de indieners van de zienswijzen) heeft de aanvrager begin 2018 aangegeven weer terug te willen vallen op 100% huurwoningen.

Het (deels) omzetten van huur naar koop (en andersom) is ruimtelijk gezien niet relevant en maakt daardoor geen onderdeel uit van de ontwerpverklaring. De informatie over doelgroepen is bedoeld als achtergrond informatie. Het college is bevoegd om met de projectontwikkelaar afspraken te maken over huisvesting van verschillende doelgroepen in een specifiek project.

3.1 Het voorstel past in het rijks- en provinciaal beleid

De "ladder voor duurzame verstedelijking" is toegepast. Uit onderzoek blijkt dat er zowel een regionale als een lokale behoefte is aan een voorziening voor "ontzorgd wonen".

3.2 Het plan voldoet aan de beoogde kwaliteitscriteria

Met het realiseren van het plan wordt in Dalfsen een hoogwaardige woonvoorziening (twee woongebouwen) toegevoegd die zowel in een lokale als in een regionale behoefte voorziet. Door middel van deze woonvoorziening vinden senioren een uitstekende woonplek waar ze lang zelfstandig kunnen blijven wonen. In de ruimtelijke onderbouwing voor dit project zijn criteria gesteld voor de beoogde beeldkwaliteit.

3.3 Dit project heeft een positief effect op de grondexploitatie

Omdat de ontwikkeling van dit deel van het plangebied in de tijd naar voren wordt gehaald heeft dit project gunstige gevolgen voor de grondexploitatie (minder rentelasten).

Kanttekeningen

1. Binnen het plangebied kunnen geen woon - werk kavels meer worden aangeboden. Ondernemers kunnen hiervoor terecht bij een locatie van een particulier die voor dit doel kavels verkoopt.

2. SAOW geeft in haar onderbouwing van het zorgconcept aan dat de zorgwoningen "Wmo-proof"(levensloopbestendig) worden gebouwd (zie bijlage 5, blz. 2 punt 3). Dit betreft bouwkundige woningaanpassingen (die ook in 2015 al in het project waren verwerkt) en gaat niet om andere ondersteuningsvormen binnen de Wmo, zoals huishoudelijke hulp en hulpmiddelen. Voor deze ondersteuningsvormen geldt dat inwoners nu een beroep kunnen doen bij de gemeente op basis van de Wmo. Dit kon ook op basis van het zorgconcept uit 2015.

Alternatieven:

Geen verklaring van geen bedenkingen afgeven. Er kan dan geen omgevingsvergunning worden afgegeven voor de bouw van 57 appartementen. Samen met SAOW zal dan gezocht moeten worden naar een alternatieve locatie.

Duurzaamheid:

Zoals bekend wordt er duurzaam gebouwd op de locatie in Oosterdalfsen. Dat houdt in dat er geen gasaansluiting in de appartementen komt en dat de woongebouwen zelf voorzien in hun energiebehoefte door middel van een warmte-koudeopslag (WKO).

Financiële dekking:

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning worden leges bij de aanvrager in rekening gebracht.

Communicatie:

Indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Vervolg:

Met een verklaring van geen bedenkingen van uw raad kan ons college de omgevingsvergunning voor dit project afgeven. Tegen dit besluit staat beroep open.

Bijlagen:

1. Zienswijze d.d. 8 november 2017(geanonimiseerd)
2. Bijlagen bij zienswijze
3. Reactienota zienswijze
- 4.. Aanvraag omgevingsvergunning (situatietekening)
5. Toelichting SAOW op full service zorgconcept

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. 20 februari 2018, nummer 746;

overwegende dat

- Samen Aangenaam Ouder Worden (SAOW) een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor de bouw van twee woongebouwen met 57 appartementen in het plangebied Oosterdalfsen;
- het beeldkwaliteitsplan op dit onderdeel voor deze ontwikkeling wordt aangepast, zodat er twee woongebouwen met een plat dak kunnen worden gerealiseerd;
- uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ingediende aanvraag is vastgesteld dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de bedrijven in de directe omgeving;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en de reactienota zienswijze;
2. Kennis te nemen van het woonzorgconcept van SAOW;
3. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 57 appartementen (project Slingerdael) te Dalfsen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 april 2018.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
J. Leegwater MSc