

Samenvatting bijeenkomst omwonenden Pniël-locatie Dalfsen, d.d. 10-7-2018

Aanwezig:

Bewoners/vertegenwoordiging van Schoolstraat 8, Ruitenborghstraat 8 en 4, Hospice Dalfsen, zorgcentrum Rosengaerde, gemeente Dalfsen, architect en woonstichting VechtHorst

Welkom en aanleiding van deze bijeenkomst:

Na een welkom en een voorstelronde licht VechtHorst de aanleiding van deze bijeenkomst toe: In februari jl. heeft de gemeenteraad het vorige ontwerp van VechtHorst afgewezen, o.a. omdat dit ontwerp niet voorzien was van een gasloze installatie. Het bestaande ontwerp aanpassen naar een gasloos concept was financieel niet haalbaar binnen het beschikbare budget van VechtHorst.

Vervolgens heeft VechtHorst aan de architect en aannemer gevraagd te onderzoeken of met de bestaande plattegrond/programma een gasloos ontwerp gemaakt kan worden passend binnen het beschikbare budget. De eerste schetsen daarvan zijn besproken met de stadsbouwmeester.

Het doel van vandaag is om het aangepaste ontwerp voor te leggen aan omwonenden om te bezien of zij zich kunnen vinden in de gebouwvorm. Vervolgens zal het ontwerp (nu in zijn geheel) worden voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Wensen van Stadsbouwmeester (Welstand) en omwonenden zullen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd moeten worden.

Toelichten aangepaste ontwerp door architect:

De architect begint bij het ontwerp dat in februari voorlag bij de gemeenteraad, en welke aanpassingen er sinds die tijd zijn gedaan.

Hij geeft aan dat er in het huidige bestemmingsplan op de Pniëllocatie een gebouw zou mogen staan van 8 meter hoog op het gehele perceel. Het voormalige Pniëlgebouw was weliswaar hoger, maar door een verschrijving (schrijffout) bij een herzien bestemmingsplan is de hoogte van 8 meter goothoogte naar 8 meter nokhoogte gegaan. Daarom moet het ruimtelijk kader ook opnieuw vastgesteld worden.

Er zijn enkele ontwerpvarianten onderzocht en voorgelegd aan de Stadsbouwmeester (Welstand), onder andere een variant met plat dak, een variant met een extra verdieping en een variant met een woonlaag in de kap zoals het was, maar dan met een andere vorm. De Stadsbouwmeester heeft deze varianten beoordeeld o.a. met betrekking tot passendheid in de omgeving, hoogte, straatbeeld.

De variant met woonlaag in de kap in de andere vorm kwam hieruit als best passend naar de mening van de stadsbouwmeester, wel waren er nog enkele opmerkingen m.b.t. de plek van de entree, de invulling van de zijgevels passend bij het beeld van de straatgevels en de symmetrie in de gevel.

Deze variant heeft ook de voorkeur van de stadsbouwmeester ook de voorkeur van VechtHorst, architect en aannemer. Wat is er dan echt anders geworden?

Ten opzichte van het vorige ontwerp is de entree is verplaatst naar de voorzijde van het gebouw, het trappenhuis is verplaatst tussen de woningdelen ten gunste van een minder breed gebouw. Hierdoor wordt het gebouw iets dieper ca. 50cm naar voren en ca. 50cm naar achteren. Ook is de kapvorm aangepast.

Aan de linkerzijde is de gezamenlijke berging vervallen waardoor het geheel 'groener' is richting Ruitenborghstraat 4-8. Aan de rechterzijde is de entree en het toegangspad vervallen, hier is een kleine centrale berging voor de begane grond appartementen gemaakt. Op de 1^e en 2^e verdieping is per verdieping ook een centrale berging gesitueerd voor de betreffende appartementen. Het

parkeren is wat anders ingericht bij gelijkblijvend aantal parkeerplaatsen.

Reacties van omwonenden, hospice en Rosengaerde:

Het was enkele omwonenden niet duidelijk dat ook voor het vorige ontwerp een wijziging van het bestemmingsplan nodig was voor de bouwhoogte. Dit was één van de onderdelen waar de gemeenteraad over moest beslissen. Ook voor dit ontwerp is dat aan de orde, de bouwhoogte zal ca. 9,5 meter zijn waar 8 meter is toegestaan. Echter 8 meter is toegestaan voor het gehele perceel, vanaf de erfscheiding met omliggende percelen. Het ontwerp is weliswaar hoger, maar daarmee wordt niet het gehele perceel volgebouwd, het gebouw ligt redelijk centraal op het perceel. De bouwhoogte van het ontwerp ligt ongeveer in lijn met het Hospice. De bouwhoogte was voor het college en de gemeenteraad geen reden om het vorige ontwerp af te wijzen.

Door een omwonende wordt opgemerkt dat nu slim is gekeken naar de plek op de kavel, en dat het ontwerp past binnen het straatbeeld, maar er is niet volledig voorzien in alle gevraagde privacy aspecten die bij het vorige ontwerp waren overeengekomen. Het gebouw staat weliswaar verder weg vanaf Ruitenborgstraat 4-8 maar er is nog steeds sprake van inkijk.

In de hoogte lijkt er vanaf de Ruitenborgstraat en Schoolstraat niet veel veranderd, het zijn nog steeds 3 woonlagen, dit blijft sowieso bezwaarlijk vanuit de burens aan de linkerkant. Wel is het positief dat de berging is verplaatst. Als reactie geeft VechtHorst aan dat het aantal woningen is gehandhaafd op 21 woningen, dit blijft noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan. Dit kan het best in 3 bouwlagen (Een 4^e bouwlaag is onderzocht, maar is als onhaalbaar beoordeeld.) maar kan ook in 2 lagen alleen dan komt het gebouw dichterbij de omwonenden te staan. Dit past binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan.

Vanuit Hospice wordt opgemerkt dat men het ontwerp mooi vindt en passend in de omgeving. Men is blij dat het pad en de entree aan de hospicekant vervallen zijn. De hoogte is voor het Hospice niet bezwaarlijk, wel zijn er vanuit privacy-oogpunt twijfels over de ramen en balkons in de zijgevel. Dit kan wellicht weggenomen worden door het plaatsen van bomen.

De architect geeft aan dat het Bouwbesluit voorschrijft dat woningen een buitenruimte moeten hebben. Vanuit het ontwerp kan dit voor betreffende woningen slechts in de zijgevel, middels een balkon. De 2 balkons kijken nu voor het Hospice langs, maar je kan niet voorkomen dat men vanaf het balkon het Hospice kan zien. Belangrijk is de positie van het groen en dat is niet goed te beoordelen vanaf de tekening.

Een omwonende vraagt aan de gemeente om te denken aan inrichting van de omgeving. Er wordt, ondanks dat het 30km gebied is, hard gereden. Ook graag aandacht voor een breder en vlak trottoir met een veilige, goed begaanbare route richting centrum. Ook Rosengaerde deelt deze mening i.v.m. de mobiliteit van haar bewoners.

Rosengaerde geeft aan veel belang te hebben bij spoedige voortgang van het project. Dit in het belang van huisvesten van mensen die al lang wachten op een passende woning.

Een omwonende vraagt naar het installatieconcept. Dit wordt in ieder geval gasloos maar moet nog verder ontwikkeld nadat de gebouwvorm definitief vast ligt. Omwonende vraagt om aandacht te hebben voor het geluid van de installaties, en niet automatisch te kiezen voor de goedkoopste installatie die wellicht meer geluid produceert waar de buurt dan last van kan hebben.

VechtHorst geeft aan comfort belangrijk te vinden, daar hoort zo min mogelijk geluid ook bij, dit moet afgewogen worden i.r.t. woonlasten, waaronder energielasten voor de huurders, in verband met betaalbaarheid.



Desgevraagd geeft de buurt geeft aan deze laatste ontwerpvariant het mooist te vinden en dat het beter past in het straatbeeld, ook qua kleurstelling. Het vervallen van de centrale berging geeft meer mogelijkheden geeft voor groeninrichting.

Ten aanzien van het door te lopen proces door de gemeente en gemeenteraad stelt de buurt deze aanpak op prijs. Men vraagt of er een maquette kan worden gemaakt. VechtHorst zal dit onderzoeken.

Door de gemeente wordt aangegeven dat bij voldoende overeenstemming over het ontwerp een stedenbouwkundige visie opgesteld moet worden waarna de bestemmingsplan procedure opgestart kan worden.

Afspraken over het vervolg:

Hoe gaat de procedure nu verder? VechtHorst is blij dat ze nu een nieuw ontwerp kan laten zien en neemt de opmerkingen over o.a. inijk en zijgevels uit deze bijeenkomst mee terug naar de stadsbouwmeester.

Vervolgens zal VechtHorst de omwonenden individueel bezoeken en daarna komen we collectief in deze samenstelling nog eens bij elkaar.

Vechthorst zal een verslag van deze bijeenkomst rondsturen met daarbij afbeeldingen van het ontwerp wat de voorkeur heeft.