

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Stedenbouwkundige Visie Poort van Noord, Koesteeg 2A en 4
Datum:	8 december 2020
Portefeuillehouder:	drs. J.W. Uitslag
Decosnummer:	1192
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

Voorstel:

De stedenbouwkundige Visie Poort van Noord voor de percelen Koesteeg 2A en Koesteeg 4 vast te stellen.

Inleiding:

De Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij is tijdelijk gevestigd in de voormalige gymzaal aan de Molendijk 11 in Dalfsen. De brouwerij moet dit onderkomen verlaten, omdat de voormalige gymzaal wordt gesloopt. Het bestuur van de Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij is daarom op zoek gegaan naar een nieuwe locatie en is daarbij in contact gekomen met het bestuur van Stichting Natuurboerderij Dalfsen. De besturen van de natuurboerderij en de Vechtdal Brouwerij zijn het eens geworden over het huisvesten van de Vechtdal Brouwerij op het perceel van de natuurboerderij aan de Koesteeg 4 in Dalfsen.

De uitbaters van hotel restaurant De Barones en tevens eigenaren van het perceel Koesteeg 2A aan de zuidzijde van het perceel van de natuurboerderij willen hier graag een zorg(vakantie-)voorziening realiseren. De besturen van de natuurboerderij, de Vechtdal Brouwerij en de eigenaren van perceel Koesteeg 2A hebben toenadering tot elkaar gezocht om te onderzoeken of eventueel gezamenlijk een plan kan worden bedacht voor een goede invulling op deze plek. Dit plan is uitgewerkt in de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord. Het Oversticht uit Zwolle heeft een erfconsulentendadvies opgesteld voor de invulling van de twee percelen. Aan u wordt gevraagd om over deze stedenbouwkundige Visie Poort van Noord een standpunt in te nemen.

Argumenten:

1.1. De twee percelen Koesteeg 2A en Koesteeg 4 worden stedenbouwkundig gezien als één logisch geheel doorontwikkeld in het stedenbouwkundig plan:

De stedenbouwkundige van Het Oversticht in Zwolle heeft samen met de partijen een stedenbouwkundig plan bedacht voor de invulling van de percelen Koesteeg 2A en 4. Dit stedenbouwkundig plan is vastgelegd in de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord. In dit plan is aangegeven waar de nieuwe gebouwen komen en op welke wijze een bestaand gebouw wordt verbouwd en wordt uitgebreid om de brouwerij te kunnen huisvesten. De plekken op de percelen waar de gebouwen worden gerealiseerd die hiervoor nodig zijn, zijn op elkaar afgestemd. Ook de bouwhoogtes zijn aangegeven. Zie hiervoor het terreinplan in de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord (figuur 7) en het erfconsulentendadvies. Er blijven zichtlijnen ("doorkijkjes") aanwezig. Ook de architectuur c.q. uitstraling van deze gebouwen past straks bij elkaar. Het gaat in feite om kleine aanpassingen van de geldende bestemmingen. Het gebruik wordt aangepast en de bestaande bouwvlakken worden daarbij anders gepositioneerd.

1.2 De realisatie van het stedenbouwkundig plan zorgt voor een aantrekkelijk gebied:

Als het stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd, ontstaat er een locatie met een parkachtige uitstraling waar het goed toefen is, voor inwoner en toerist. De toeristische waarde hiervan neemt toe door o.a. de vestiging van de brouwerij op deze plek. Verder krijgt de noordelijke entree door het plan een kwalitatieve boost. Bij het binnen komen van de kern Dalfsen vanaf de noordzijde is de blik gericht op dit aantrekkelijke gebied. Mede doordat aan de westzijde van de Koesteeg een aardenwal aanwezig is, die er voor zorgt dat er geen zicht meer is op de woonwijk die hier achter ligt.

1.3 De entree aan de noordzijde van de kern Dalfsen krijgt meer sociale maatschappelijke betekenis:

De locatie Koesteeg 4 heeft op dit moment de volgende gebruikers: stichting Natuurboerderij Dalfsen, Sterrenwacht het Vechtdal, Bijenvereniging Oudleusen, Philadelphia Zorg & TOP Vechtdal en stichting Groen Gebogen. De twee aangrenzende locaties Koesteeg 2A en Koesteeg 4 worden straks één sociaal maatschappelijk geheel als het plan gerealiseerd is. Daardoor krijgen deze locaties een bredere maatschappelijke functie. De cliënten van stichting Philadelphia werken voor hun dagbesteding nu nog op drie verschillende locaties. Op het perceel van natuurboerderij Lindehoeve, bij de Vechtdal brouwerij en in een bedrijfspand aan de Korenstraat op het bedrijventerrein. In het bedrijfspand aan de Korenstraat verrichten deze cliënten ook werkzaamheden voor de brouwerij. Deze cliënten werken straks samen op één plek.

1.4 Het realiseren van een zorgvoorziening op het perceel Koesteeg 2A voorziet in een behoefte:

Daarnaast willen de uitbaters van hotel restaurant De Barones graag een zorg/recreatievoorziening realiseren voor o.a. alleenstaande, veelal oudere mensen die zich na een ziekenhuisopname thuis nog niet alleen kunnen redden. Deze personen kunnen voor het herstellen niet terecht bij kinderen, andere familieleden of kennissen en vrienden. De uitbaters van De Barones krijgen regelmatig verzoeken om dit soort personen op te vangen. Hun bedrijfspand is hiervoor echter meestal niet geschikt. Deze gasten moeten dan namelijk gebruik maken van de trap om bij de kamers te komen, want er is geen lift aanwezig in het bedrijfspand. Dat kunnen ze vaak niet. Daarom willen deze uitbaters graag een aantal gelijkvloerse zorgonderkomens realiseren op hun perceel. Deze zorgonderkomens zijn een welkome aanvulling op de voorzieningen in de gemeente Dalfsen. Een vergelijkbare voorziening is hier namelijk nog niet.

De gasten van de zorgvoorziening kunnen straks een rondje lopen over het gehele terrein en eventueel een praatje maken met de mensen die aan het werk zijn voor de natuurboerderij en de brouwerij. Dat geeft de nodige afleiding tijdens het herstelproces. Mogelijk wordt deze voorziening ook gebruikt voor zorgvakanties.

1.5 Op basis van het vaststellingsbesluit van de raad gaan de initiatiefnemers het plan nader uitwerken en op zoek naar partijen die het willen financieren:

Op basis van het raadsbesluit gaan de initiatiefnemers verder met hun plan. Tevens gaan ze op zoek naar partijen die het plan willen financieren. Mocht blijken dat het plan te ambitieus is, dan zullen de initiatiefnemers dit moeten aanpassen. De gemeente zal namelijk financieel niet bijspringen. Verder moet ook nog een planologische procedure worden gevoerd, om het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Kanttekeningen en risico's

Parkeren

Het verplaatsen van de brouwerij naar het perceel van de natuurboerderij en het realiseren van een zorgvoorziening zal zorgen voor beperkt extra verkeersbewegingen in het gebied. De initiatiefnemers moeten zorgdragen voor een parkeeroplossing op eigen terrein. Het initiatief mag namelijk niet leiden tot parkeerproblemen in de openbare ruimte. Gelet op de diversiteit binnen het plangebied is voor het bepalen van de normatieve parkeerbehoefte maatwerk nodig. De Kadernota Parkeernormen dient als toetsingskader bij de planologische procedure voor de Poort van Noord. Landelijke parkeerkcijfers zijn grotendeels niet toepasbaar, omdat het hier om hele specifieke voorzieningen gaat (zoals een kleine bierbrouwerij, zorg wonen). Bij dergelijke voorzieningen wordt met initiatiefnemer afgestemd wat de parkeerbehoefte daadwerkelijk is. Naar verwachting zal het parkeren echter geen problemen opleveren; bezoekers kunnen uitwijken naar het tegenover gelegen parkeerterrein van hotel restaurant Hof van Dalfsen. Het bestuur van de natuurboerderij heeft hierover afspraken gemaakt met de uitbaters van Hof van Dalfsen. De parkeerdruk op de huidige parkeerplaats aan de noordzijde zal overdag verminderen, omdat na het realiseren van het plan de medewerkers van natuurboerderij Lindehoeve/Philadelphia en de Vechtdal brouwerij overdag hun auto's gaan parkeren achter (aan de oostzijde van) de gebouwen van de Vechtdal brouwerij en het hoofdgebouw van de natuurboerderij. Op het perceel Koesteeg 2A wordt een kleinschalige zorgvoorziening gerealiseerd. Dit perceel is groot genoeg om de auto's van gasten en bezoekers te kunnen parkeren.

Grond gemeente

Het perceel Koesteeg 4 is eigendom van de gemeente. Met de besturen van de Vechtdal brouwerij en de Natuurboerderij worden nadere afspraken gemaakt over de huur en het recht van opstal.

Alternatieven:

1. Niet meewerken aan het realiseren van het stedenbouwkundig plan Visie Poort van Noord

Dat betekent dat het bestuur van de Vechtdal brouwerij op zoek moet gaan naar een andere locatie. Het is de vraag of een geschikte locatie op korte termijn te vinden is. Het gevolg kan zijn dat het bestuur moet besluiten om een locatie te zoeken buiten Dalfsen. Dat is niet wenselijk. De Vechtdal

biertjes vinden namelijk gretig affrek en de brouwketels zijn continue in gebruik. De Vechtdal brouwerij is dan ook een prima promotie item voor Dalfsen. Bovendien raken de cliënten van Philadelphia dan hun plekken voor de dagbesteding in Dalfsen kwijt als de brouwerij niet binnen de gemeentegrenzen blijft. Verder blijft dan de bestemming "Recreatie" op de huidige plekken van het perceel Koesteege 2A liggen. De uitbaters van hotel restaurant De Barones zullen dan binnen deze bestemming een voor hen economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming moeten zoeken.

Duurzaamheid:

De nieuwe opstallen worden gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden op basis van het Bouwbesluit. Bovendien moet worden voldaan aan de specifieke beleidsregels voor waterberging op het perceel.

Financiële dekking:

Dit onderwerp valt binnen programma 9 Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting. Met de besturen van de natuurboerderij en Vechtdal brouwerij en de eigenaren van het perceel Koesteege 2A worden ontwikkelingsovereenkomsten gesloten. Hierin wordt o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten die verband houden met het plan bij hen in rekening worden gebracht.

Communicatie:

De leidraad participatie is toegezonden aan de initiatiefnemers. Op 27 oktober 2020 hebben de initiatiefnemers een informatieavond gehouden voor omwonenden en andere belangstellenden. In de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord wordt dit aangegeven. Veertien adressen zijn aangeschreven. Vier personen/ families waren aanwezig tijdens deze informatieavond. De stedenbouwkundige Visie is toegelicht en diverse vragen zijn beantwoord. In het algemeen waren de aanwezigen positief over het initiatief. Zie verder de pagina's 13 en 14 van de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord.

Verder wordt het raadsbesluit meegedeeld aan de besturen van Stichting Natuurboerderij Dalfsen, Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij en de eigenaren van het perceel Koesteege 2A.

Vervolg:

Om het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Daarvoor wordt een procedure van een bestemmingsplanherziening gevoerd. Deze bestemmingsplanherziening wordt voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad tegen het ontwerp van de bestemmingsplanherziening. Deze zienswijzen worden dan tegelijkertijd behandeld bij de vaststelling van de bestemmingsplanherziening. Wellicht kunnen deze redenen geven om de plannen te laten aanpassen of de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen. .

Bijlagen:

1. Aanbiedingsbrief bij stedenbouwkundige Visie Poort van Noord;
2. Stedenbouwkundige Visie Poort van Noord;
3. Erfconsulentadvies Het Oversticht;
4. Nadere informatie participatie omwonenden ivm stedenbouwkundige Visie Poort van Noord.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris / directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2020 nummer 1192;

gelezen de visie van de initiatiefnemers;

gelezen het advies van de erfconsulent;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige Visie Poort van Noord voor de percelen Koesteeg 2A en Koesteeg 4 in Dalfsen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 januari 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater