
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie en bijbehorende tekening inrichten perceel Brethouwerstraat 2-4 (De Schakel) in Dalfsen
Commissie:	14-9-2009, nr. 8
Raadsvoorstel:	18-8-2009, nr. 146
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	- Ruimtelijke ordening en bouwzaken
Programma:	9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	- Stedenbouwkundige visie en bijbehorende tekening model 1, bespreekmodellen 1, 2, 2a en 3, power point presentatie en brief omwonenden van 7 augustus 2009.
Informant:	E. Vugteveen E. e.vugteveen@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 33

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie voor het betreffende perceel vast te stellen, waarbij de invulling als volgt zal zijn:

- 1) Het bouwen van een nieuwe school op 3.000 m² (westzijde perceel);
 - 2) Een speelveldje/trapveldje op 800 m² (ten oosten van de nieuwe school)
 - 3) Woningbouw op 2.200 m² (oostzijde perceel). Over het aantal woningen en de verdere detaillering van de invulling volgt nader overleg met de omwonenden.
-

Inleiding:

Eind 2008 heeft het college een overeenkomst gesloten met het PCO bestuur van de basisscholen Het Kleine Veer en De Schakel waardoor nieuwbouw mogelijk is voor een nieuwe fusieschool op de huidige locatie van basisschool De Schakel aan de Brethouwerstraat 2-4 in Dalfsen. Deze nieuwe school wordt op een deel van het terrein in twee verdiepingen gebouwd. Bovendien is afgesproken om een gedeelte van het perceel in te richten voor woningbouw en een deel als speelveld voor de school en de buurt. Om een en ander mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Beleidskader en rol gemeente:

Op 25 januari 2009 heeft de gemeenteraad besloten om voor fusieschool De Schakel/ het Kleine Veer te kiezen voor nieuwbouw in plaats van verbouwing. Het college heeft in een overeenkomst met de school de afspraken en voorwaarden vastgelegd voor het realiseren van de nieuw te bouwen school. De school heeft een deel van het terrein afgestaan om aan de voorwaarde uit de verordening onderwijshuisvesting te voldoen dat de vervanging van de school geen meerkosten met zich mee brengt. De inkomsten uit woningbouw vloeien namelijk terug in de algemene middelen indien de reserve van het grondbedrijf voldoende groot is. De extra kosten voor de nieuwbouw ten opzichte van renovatie worden ook uit de algemene middelen bekostigd.

Voor de indeling van het terrein dat 6.000 m² groot is zijn in de overeenkomst een aantal afspraken gemaakt:

- 3.000 m² is voor de school, hierop komt een school met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1.475 m²;
- 800 m² is voor de gemeente, dit wordt een speelveldje/trapveldje voor zowel de school als de buurt;
- 2.200 m² is beschikbaar voor de gemeente, onderzocht wordt of hier woningbouw kan komen.

De overeenkomst tussen de school en het college is in de gemeenteraad van 25 januari 2009 akkoord bevonden. Daarmee heeft de gemeenteraad in feite al beslist akkoord te gaan met woningbouw op de betreffende locatie, omdat de vervanging van de school door nieuwbouw dan geen meerkosten met zich mee brengt. Indien de 2.200 m² geen opbrengst oplevert is denkbaar dat dit precedenten oplevert voor andere scholen. De beslissing om extra te investeren was op basis van de verordening om twee redenen te verantwoorden; de herstructurering en per saldo geen meerkosten. De andere schoolbesturen hebben op die voorwaarden ingestemd met de nieuwbouw. Indien één van de argumenten vervalt is precedentwerking niet ondenkbaar.

De plannen van het PCO schoolbestuur op de locatie Brethouwerstraat 2-4 worden gerealiseerd op een zogenaamde inbreidingslocatie. Er is afgesproken met de gemeenteraad, dat deze in een vroeg stadium wordt betrokken bij de invulling van een inbreidingslocatie. Tevens is afgesproken dat er van te voren een stedenbouwkundige visie wordt gemaakt voor de inbreidingslocatie om over te kunnen discussiëren in de gemeenteraadsvergadering. Indien nodig kan dan eventueel door ons college rekening worden gehouden met de mening van de gemeenteraad bij de verdere uitwerking van de planherziening.

Binnen de afspraken die in de overeenkomst met de school zijn vastgelegd, is een stedenbouwkundige visie gemaakt. Deze visie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In de stedenbouwkundige visie wordt verwezen naar vier eerder gemaakt stedenbouwkundige (bespreek-)modellen voor een informatieavond voor de omwonenden van de betreffende locatie op 28 januari j.l..

Alternatieven:

In de stedenbouwkundige visie van bureau Witpaard wordt de voorkeur gegeven aan model 2, waarbij de nieuwe fusieschool wordt gebouwd op de hoek Pastoriestraat/Brethouwerstraat. De bebouwingsvlek van de school is zo veel mogelijk in de zuidwest hoek gesitueerd. Aan de zuid- en westzijde van de locatie bevinden zich namelijk geen woningen. Er wordt zoveel mogelijk afstand aangehouden ten opzichte van de woningen aan de noordzijde. Verder dient er ook voldoende afstand te worden aangehouden tussen de geplande woningen aan de oostzijde en de school. Tussen de nieuwe school en de geplande woningen aan de oostzijde is het speelveld voor de school en de buurt gepland.

Ook het PCO schoolbestuur heeft aangegeven de voorkeur te geven aan het stedenbouwkundige model 2 waarbij de nieuwe school wordt gebouwd op de hoek Pastoriestraat/Brethouwerstraat. Dit vanwege onder andere logistieke, financiële en tijdelijke huisvestingsredenen.

Uit de stedenbouwkundige visie blijkt dat wordt uitgegaan van het bouwen van 6 woningen op het gedeelte van het terrein van 2.200 m² dat naar de gemeente gaat. Op 24 augustus 2009 is een gemeentelijke informatieavond gehouden voor de omwonenden waarbij de stedenbouwkundige visie voor de invulling van het terrein is toegelicht. De omwonenden geven de voorkeur aan het "groen" laten van het betreffende terrein van 2.200 m². Deze optie is wat ons betreft echter niet uit te leggen naar de school en brengt het risico op precedentwerking op het gebied van onderwijshuisvesting met zich mee. Het is de school niet uit te leggen waarom een gedeelte van het huidige terrein moet worden afgestaan aan de gemeente, als er in feite niets mee wordt gedaan. In de overeenkomst met de school, waar u mee akkoord bent gegaan, is al afgesproken dat de invulling met woningbouw zal worden onderzocht.

Zoals eerder aangegeven heeft u in feite al beslist dat u zich kunt verenigen met woningbouw op het betreffende terrein door akkoord te gaan met de overeenkomst tussen de school en ons college. Hoeveel

woningen en hoe de woningen er uit komen te zien is wat ons betreft geen “hard” gegeven. Dit kan nader uitgewerkt worden in het bestemmingsplan dat nog moet worden opgesteld. Tijdens de informatieavond met de omwonenden is afgesproken dat wij aan u zullen vragen of u in het algemeen nog steeds akkoord kunt gaan met woningbouw op het terrein van 2.200 m². Als dat zo is, zullen wij het aantal te bouwen woningen en de verdere detaillering van de invulling gaan bespreken met de omwonenden. Dit wordt vervolgens uitgewerkt in het bestemmingsplan waar uw raad een besluit over neemt.

Financieel kader:

N.v.t.

Communicatie:

Het schoolbestuur en de omwonenden te informeren over het besluit.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart