

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Herontwikkeling Gruthuuske Dalfsen
Datum:	17 maart 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1072
Informant:	Wietze van der Ploeg w.vanderploeg@dalfsen.nl (0529) 488 225

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie Gruthuuske vast te stellen.

Inleiding:

De gemeente is eigenaar van de voormalige peuterspeelzaal, het Gruthuuske, in Dalfsen. Samen met het huidige kantoor van woonzorgcentrum Rosengaerde vormen deze percelen de herontwikkelingslocatie op de hoek van de Pastoriestraat en het Pleijendal. Het Gruthuuske is recent afgebroken; op een later moment wordt ook het kantoor van Rosengaerde verwijderd. Op de locatie is ruimte voor appartementen en vervangende kantoorruimte. Woonstichting Vechthorst heeft de wens geuit om de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen. Volgens het proces voor inbreidingslocaties wordt er een stedenbouwkundige visie aan de raad voorgelegd, waarna het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Argumenten:

1.1 De huidige bestemming is vervallen en vraagt om herbestemming

De peuterspeelzaal Het Gruthuuske is niet meer in gebruik. Wel werden er tijdelijk maatschappelijke organisaties is ondergebracht, zoals Groen Gebogen. Maar ook ZP Dalfsen. Er was geen behoefte aan voortzetting van de peuterspeelzaalfunctie op deze plek.

1.2 Met Vechthorst zijn prestatieafspraken gemaakt voor deze locatie

In de Prestatieafspraken met woonstichting Vechthorst is de locatie van het Gruthuuske vastgelegd. Afspraak is dat de gemeente de locatie aan de stichting verkoopt en Vechthorst hier huurappartementen bouwt. Het kantoor van Rosengaerde valt niet onder de prestatieafspraken. Vechthorst en Rosengaerde zijn bereid om het kantoor mee te nemen in de nieuwbouw.

1.3 Er is een grote behoefte aan (senioren)appartementen, eventueel met zorg in centrum Dalfsen

In Dalfsen is een grote behoefte aan appartementen in het algemeen en senioren in het bijzonder. Dit geldt voor zowel koop- als huurappartementen. In deze ontwikkeling gaat het over huur. Deze stedenbouwkundige visie spreekt zich niet uit welk type appartementen wordt gerealiseerd; dit kunnen zowel reguliere appartementen zijn als wonen met zorg. Het bestemmingsplan dat opgesteld wordt na instemming met deze stedenbouwkundige visie wordt voorzien van een zogenaamde flexibiliteitsbepaling voor wonen met zorg, gekoppeld aan de onlangs vastgestelde Nota Parkeernormen. Dat betekent dat het aantal woningen niet vooraf bepaald wordt, maar afhankelijk is van de ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. Insteek in de afspraken met Vechthorst en Rosengaerde is dat stichting Philadelphia Zorg naast de 10 huidige zorgplekken en 1 huiskamer, 6 extra zorgplekken krijgt op de locatie Kleine Brandkolk. Dit wordt vastgelegd als voorwaarde in de verkoopovereenkomst van het Gruthuuske tussen gemeente en Vechthorst. Het Gruthuuske wordt dus concreet in ontwikkeling genomen als deze afspraak ook is geborgd tussen Vechthorst en Rosengaerde. Hier vinden momenteel gesprekken over plaats.

1.4 Er is draagvlak voor deze ontwikkeling

De stedenbouwkundige visie is gepresenteerd aan de omwonenden en aan de aangrenzende ondernemer. Met een aantal kanttekeningen hebben deze instemmend gereageerd op de plannen. De kanttekeningen, zoals het netjes maken van het terrein na sloop en wensen voor de architectuur (dorps, met een kap erop) worden overgenomen. Doel is een soortgelijke uitstraling als de nieuwe Pniël locatie.

Er zijn zorgen geuit dat deze ontwikkeling tot extra parkeerdruk in de buurt leidt. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat al het parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. De buurtbewoners hebben aangegeven graag het kunstwerk, dat in de gevel van het Gruthuuske zat, te willen behouden. Bij de sloop hebben we hier rekening mee gehouden. Insteek is inpassing in de nieuwbouw van Vechthorst.

De uitwerking van de locatie Gruthuuske is ook opgenomen op de tekeningen van het Centrumplan, zoals deze aan het dorp zijn gepresenteerd. Uit de tot nu toe ca 100 schriftelijke reacties op het Centrumplan, zijn geen reacties binnengekomen op het onderdeel Gruthuuske.

1.5 Herontwikkeling past in de Notitie Inbreidingslocaties

In de Notitie Inbreidingslocaties, die de raad heeft vastgesteld voor locaties zoals deze, staan criteria voor herontwikkeling benoemd. Zo moet sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt. Hier is volgens de notitie sprake van als een bestaand gebouw zijn functie verloren heeft en herontwikkeling een passende nieuwe functie kan geven. Daar is in dit geval sprake van.

1.6 De nieuwe invulling past ook in het overige ruimtelijke beleid

De stedenbouwkundige visie beoogt een bouwvolume van 22 appartementen en een vervangend kantoor voor Rosengaerde met de grootte van 3 appartementen. Naast de woningen moeten parkeerplaatsen worden ingepast; hier is ruimte voor in het plan. Hier horen ook de bestaande parkeerplaatsen bij die nu in gebruik zijn voor het kantoor van Rosengaerde. In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie; zo wordt er een tuin gecreëerd voor de bewoners waar zowel beschutting is (tegen hittestress), rekening wordt gehouden met de wind (niet op de tocht zitten, maar ook benutten voor verkoeling), als voldoende groen tegen wateroverlast. De stedenbouwkundige visie voldoet aan de vastgestelde structuurvisie 'Centrumvisie Dorp aan de Vecht'. Zo is langs het Pleijendal een brede groenstrook van 10 meter opgenomen voor de 'groene omranding' van het centrum aan de noordzijde en het mogelijk maken van zogenaamde 'comfortroutes' tussen Rosengaerde en Centrum/ Bellingeweer. Er is ook rekening gehouden met een eventuele doorontwikkeling van appartementen ten zuiden van het Gruthuuske, zoals getoond in de concept tekeningen van het Centrumplan. Deze visie op het Gruthuuske staat verdere ontwikkeling niet in de weg en sluit hier goed op aan.

In de nieuwbouw wordt rekening gehouden met voorzieningen in het gebouw, zoals deels een dichte muur, ter bescherming tegen eventuele calamiteiten als gevolg van de vuurwerkopslag op het naastgelegen perceel.

Kanttekeningen

1. De aangrenzende ondernemer heeft aangegeven, naast het terrein van het Gruthuuske, een inrit te wensen voor de bevoorrading van zijn bedrijf. Dit is niet haalbaar gebleken. Deze eventuele ontwikkeling wordt gezien in het project Centrumplan Dalfsen en staat qua uitvoering los van het Gruthuuske.

Alternatieven:

De raad kan kiezen om deze locatie niet in te vullen met appartementen of de locatie in te vullen met reguliere woningbouw of appartementen in de (duurdere) koopsector. Er wordt dan echter niet voldaan aan de gemaakte prestatieafspraken tussen gemeente en Vechthorst voor voldoende sociale huurwoningen/ appartementen. Hier is een grote behoefte aan.

Duurzaamheid:

In de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Verder wordt de nieuwbouw gasloos uitgevoerd.

Financiële dekking:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook de grondexploitatie, inclusief grondexploitatiebegroting, aangeboden ter vaststelling. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begroting ligt bij de raad.

Tot en met 2019 zijn € 52.967 voorbereidingskosten gemaakt en bij het MPG 2020 wordt gevraagd in te stemmen met deze gemaakte voorbereidingskosten.

Communicatie:

De omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium meegenomen in de plannen door een inloopavond. Ook is er meermaals met de naastgelegen ondernemer over gesproken. Tot slot is de RK parochie meegenomen in de plannen. De klankbordgroep van het Centrumplan is geïnformeerd over de visie. Hier is instemmend op gereageerd. Met de omwonenden is afgesproken dat we bij hen terugkomen zodra het ontwerp verder is uitgewerkt, dus als er meer zichtbaar gemaakt kan worden hoe het gebouw eruit kan gaan zien qua architectuur. Daar is door de omwonenden positief op gereageerd.

Vervolg:

Na vaststelling van deze stedenbouwkundige visie, wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid. Deze wordt voorgelegd aan de andere ketenpartners (zoals de provincie), waarna het 6 weken ter inzage wordt gelegd voor eventuele zienswijzen. Daarna wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aangeboden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook de grondexploitatie, inclusief grondexploitatiebegroting, aangeboden ter vaststelling.

Bijlagen:

Stedenbouwkundige visie Gruthuuske.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris / directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020, nummer 1072;

overwegende dat de locatie Gruthuuske om herontwikkeling vraagt;

dat de ontwikkeling past in de Centrumvisie Dorp aan de Vecht;

dat er grote behoefte aan (senioren)appartementen bestaat en de kans die zich hier voordoet;

dat Woonstichting Vechthorst zich bereid heeft verklaard de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over de randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie en dat omwonenden geen principiële bezwaren hebben tegen de voorgestelde invulling;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige visie 'Gruthuuske' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 april 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater