

Gemeente Dalfsen
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Datum
9 juli 2025

Ons kenmerk
Maranathakerk Nieuwleusen

Behandeld door


Onderwerp Principeverzoek burgemeester en wethouders voor herontwikkeling Grasklokje - Kievitsbloem

Geacht college van burgemeester en wethouders en gemeenteraadsleden,

In de prestatieafspraken met de gemeente Dalfsen voor 2025 is vastgelegd dat er in 2030 circa 300 woningen versneld gerealiseerd zijn door de corporaties voor de sociale verhuur. Voor de kwalitatieve woningbehoefte bevestigt de startnotitie voor de Woonzorgvisie van de gemeente Dalfsen de vraag naar kleine woningen: Deze behoefte komt voort uit de groei van 1 en 2 persoonshuishoudens, zowel van jongeren als ouderen. In de bestaande woningvoorraad heeft VechtHorst in Dalfsen woningtypes die voor deze huishoudens geschikt zijn. Echter zijn momenteel twee complexen hiervan niet geheel beschikbaar voor de verhuur.

Bij de twee complexen aan het Grasklokje - Kievitsbloem is medio 2022 een te hoge concentratie formaldehyde geconstateerd na het na-isoleren van de woningen. Het merendeel van de woningen is onbewoonbaar verklaard en er is geen uitzicht op verbetering of een oplossing waardoor de woningen spoedig weer bewoonbaar worden. Deze situatie speelt nu ruim drie jaar en er loopt een rechtszaak tegen de isolerende partij. Gelet op de acute, grote vraag naar sociale huurwoningen heeft VechtHorst het voorbereidingstraject van sloop en nieuwbouw voor deze complexen opgestart in afwachting van de uitkomst van andere (juridische) trajecten. Door het voorbereidingstraject nu te doorlopen wordt bij een keuze voor sloop en nieuwbouw geen tijd verloren. Dit principeverzoek is daar onderdeel van.

Herontwikkeling 2 complexen Grasklokje – Kievitsbloem

Voor de herontwikkeling is stedenbouwkundig bureau Sacon ingeschakeld die een viertal varianten heeft ontworpen. Het idee van de zogenaamde rug-aan-rugwoningen past goed bij de beleidskaders van VechtHorst, zorgt voor een hoger aantal woningen, heeft het beste stedenbouwkundig perspectief en scoort positief qua privacy ten opzichte van dan de huidige bebouwing en is dan ook de voorkeursvariant.

Van deze rug-aan-rugwoningen passen er in totaal 24 woningen op de beschikbare ruimte als de bestaande 16 woningen en garageboxen worden gesloopt.

De voorkeursvariant, invulling met rug-aan-rugwoningen is in oktober 2024 aan betrokken medewerkers van de gemeente voorgelegd en die kunnen zich hierin vinden. In de aanliggende openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De beoogde volumes en invulling passen niet in het huidige omgevingsplan.

De stedenbouwkundige verkenning en de voorkeursvariant zijn gepresenteerd aan de buurt op een eerste participatieavond (10 december 2024). De omwonenden prefereren eveneens de voorkeursvariant met de rug-aan-rugwoningen. Aangegeven werd dat de buitenruimte, zowel het parkeren als de groeninrichting, aangepakt dient te worden. Bij het amoveren van de garageboxen kan de buitenruimte heringericht worden, inclusief realisatie van extra parkeerplaatsen.

Door middel van dit principeverzoek vragen we het college van B&W om:

VechtHorst

Thuis in fijn wonen

- Medewerking van de gemeente/gemeenteraad om de woningbouw binnen het omgevingsplan mogelijk te maken middels een BOPA zodat de 24 rug-aan-rugwoningen conform de stedenbouwkundige visie van bureau Sacon gerealiseerd kan worden
- Na instemming van de gemeenteraad hiervan het participatietraject met de omgeving samen verder te doorlopen als gemeente en VechtHorst
- De locatie is eigendom van VechtHorst en deels van gemeente Dalfsen. Om de herontwikkeling van zowel de woningen als de aanliggende buitenruimte mogelijk te maken zal middels een anterieure overeenkomst het eigendom herschikt moeten worden..

Met vriendelijke groet,
Woonstichting VechtHorst



 *directeur-bestuurder a.i.*

Bijlage: Stedenbouwkundige schets 'Grasklokje/Kievitsbloem' van bureau Sacon
2025-06-13 - *stedenbouwkundige visie_lr.pdf*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen