

Aan:

**Gemeenteraad van Dalfsen**

**Raadscommissie Dalfsen**

**Burgemeester en wethouders van Dalfsen**

Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

Datum, 29 januari 2019

Onderwerp; maatschappelijke invulling  
locatie Oudleusen.  
Principe verzoek.

Geachte raad  
Geachte commissie  
Geacht college

Hierdoor vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Geruime tijd staat te koop het pand , te Oudleusen.

#### **Gesprek met de eigenaar.**

Eind december en in voortgang medio januari 2019 hebben wij uitgebreid gesproken met dhr. over het mogelijke van zijn pand. Laatstgenoemde liet weten zeer graag afstand te doen van het pand, maar in datzelfde gesprek liet dhr. weten dat dit geen eenvoudige, doch een moeizame, zelfs een bijna onmogelijke transactie is. Reden; Oudleusen is een kleine gebonden gemeenschap, een dorp dat niet of nauwelijks ambitie waant voor ondernemers van buiten de gemeenschap. Oudleusen is een dorp waar iedereen elkaar kent en door navraag is gebleken dat men voortzetting op die locatie met zorg benadert. Een doorstart van de huidige bedrijfsactiviteiten met derden belangstelling biedt geen soelaas, dit mag men stellen doordat het pand al maanden te koop staat zonder resultaat. Familiaire opvolging is sowieso uitgesloten. Er zijn geen opvolgers. Samengevat verkoop zit in een aanzienlijke impasse, anders gezegd invulling kan nog jaren door sudderen waardoor verpaupering zijn intrede doet omdat de onderneming dit jaar opheft.

#### **Industriële invulling.**

Het waren openhartige gesprekken met dhr. die liet weten dat er inmiddels door belangstellenden contacten zijn gelegd met de portefeuillehouder en vakinhoudelijke ambtenaren over invulling van de locatie met woningen, doch slaagt niet, doordat u vasthoudt aan een ingeschat bedrijfsmatig vervolg van Dit zou reuring en werkgelegenheid geven is het motief. De kans dat dit slaagt door vestiging van belangstellenden/potentiele kandidaten van buitenaf zal geen soelaas kunnen bieden. Ondernemers die zich willen vestigen vragen hoogwaardig bedrijventerrein. Bovendien beschikken gemeenten in de naaste omgeving over kwalitatief hoogwaardige en goed ontsloten bedrijventerreinen.

is een sterk verouderde locatie, een terrein dat noch voldoet aan een goede ontsluiting, noch aan duurzaamheid.

Landelijk is aan de orde dat bestaande ondernemers zelfs verschuiven op bestaande bedrijventerreinen naar modern ingerichte gedeelten van bedrijventerreinen. Uw bedrijven contact functionaris zal dit graag beamen.

Bovendien zal u niet iedere bedrijfsactiviteit willen en kunnen accepteren op de aan de orde zijnde locatie, gelet op de ontsluiting door de kern van specifiek die locatie op het bedrijfsterrein. Feit zal zijn, wanneer een zwaardere categorie onderneming zijn belangstelling doorzet om zich te vestigen op die locatie, omdat dit de enige belangstellende blijkt te zijn en u zou switchen van detailhandel naar industrie, dan is het vrijwel zeker dat u wordt geconfronteerd met een stroom van bezwaarschriften door omwonenden.

#### **Detailhandel.**

Uit die hoek is geen enkele belangstelling getoond. Begrijpelijk, want vandaag de dag worden meer panden/winkels gesloten dan geopend. Realistisch gezien is het voortzetten van welke detailhandel dan ook vrijwel kansloos in dit sterk verouderde pand met een matige tot slechte isolatie en locatie dit laatste door de ontsluiting door de kern van de kleine gemeenschap Oudleusen.

#### **Conclusie tot bedrijfsmatig gebruik van de bestaande locatie.**

Lichte industrievestiging als ook detailvestiging is kansloos gebleken op deze locatie, concluderend op grond van de belangstelling voor de locatie in de kern Oudleusen. Zwaardere industriële vestiging is ongewenst.

#### **Welnu.**

Gezien het vorenstaande is nagedacht over de invulling van de locatie. Hervestiging door industriële en of detailhandel hebben wij hierbij uitgesloten, (uiteraard na maanden van geenszins getoonde belangstelling voor koop bij dhr. \_\_\_\_\_ en zijn makelaar), **doch daartegenover zijn andere innovatieve plannen besproken met dhr. \_\_\_\_\_ en derden.**

#### **Het volgende hierover.**

##### **Een hofje.**

In de kern Oudleusen bestaan er nauwelijks huisvestingsmogelijkheden voor ouderen, terwijl zo is gebleken dat ouderen dolgraag in de kern zouden willen blijven wonen. Er is behoefte in Oudleusen, zo is gebleken. In verschillende steden en dorpen worden hiervoor nieuwe woonvormen gerealiseerd. Dat doen ze door woongemeenschappen te creëren op basis van hofjes van vroeger. Deze hofjes zijn namelijk perfect voor mensen die comfortabel, veilig en lang zelfstandig willen wonen. Iedereen heeft een eigen huisje en samen delen ze een gezellige hof en hobbyruimte. Zo is er volop ruimte voor ontmoeting en tegelijkertijd ook genoeg privacy. Jong helpt oud en oud helpt jong! Dit zou zeer wel mogelijk zijn op de locatie en zal door de inwoners van Oudleusen enthousiast worden benaderd.

##### **Een appartement.**

Een andere mogelijkheid is een project op te zetten met de woningbouwvereniging. Een klein appartement zou daar goed kunnen en zou kunnen betekenen dat ouderen die intensieve zorg nodig hebben in Oudleusen in de gemeenschap en in de kern kunnen blijven wonen. De band met het dorp is groot in Oudleusen, mensen hebben hier hun wortels en sociale leven. Voor iemand die zorg nodig heeft, helpt de vertrouwde omgeving om hier toch onderdeel van te blijven uitmaken. Zo zou het fijnmazige netwerk van een woningbouwvereniging met zorgvoorziening in het dorp Oudleusen uitgebreid kunnen worden met een mooie locatie.

**Het pand.**

Om toch aan uw wens te voldoen stellen wij u voor het pand een knip te geven in die zin dat vanaf de voorzijde gezien, de rechterzijde met de roldeuren in takt blijft voor ondernemende activiteiten in welke vorm dan ook (bijvoorbeeld ZZP'ers of Starters). De bestemming kan daardoor voor dat gedeelte gehandhaafd blijven. En u houdt reuring in de kern.

De linkerzijde ofwel het winkelgedeelte zou ingezet kunnen worden voor de hiervoor omschreven creatieve plannen die een ruime brede maatschappelijke invulling geven voor met name oudere inwoners die graag in Oudleusen willen blijven wonen. Dit zal niet het geval kunnen zijn met de door u voorgestelde vier kavels op de locatie en uitbreidingsplannen die veelal bezet zullen worden door jongere mensen.

**Wat biedt het voorgestelde plan voor Oudleusen:**

1. Na de bouw woongenot voor inwoners (jong en oud!).
2. Mogelijkheden voor startende ondernemers/zzp'ers door realisering van bedrijfsactiviteiten in units achter de bestaande roldeuren (stukje industrie).
3. Werkgelegenheid door de bouw en blijvende vestiging van industriële activiteiten.
4. Maatschappelijke invulling.
5. Mogelijke bevolkingsgroei.

**Subsidies**

Last but not least kan wellicht beroep worden gedaan op bestaande subsidieregelingen.

Alvorens verder te ondernemen horen wij graag uw zienswijze op dit plan/initiatief

Voor overleg bereid

Met vriendelijke groet

Voor gezien

Eigenaar

Initiatiefnemers/Bedenkers en Contactpersonen

Mogen wij van u vernemen van welke datum het vastgestelde bestemmingsplan dateert.

