gemeente Dalfsen

LIDL
T.a.v. 5.1.2e
Postbus 740
8440 AS HEERENVEEN

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk:	Inlichtingen bij:	Doorkiesnummer:
	DOC/23/615379	5.1.2e	5.1.2e

Onderwerp:	Zaaknummer:	Datum:
Reactiebrief College op principe aanvraag Lidl	Z/23/680366	25 januari 2023

VERZONDEN 25 JAN 2023

Geachte 5.1.2e,

In vervolg op uw e-mail d.d. 20 september 2022 waarin u een tekening (d.d. 9 december 2019) aan de gemeente Dalfsen heeft verstuurd aangaande uw ideeën omtrent de laad en lossituatie van de Lidl, het vergroten van het parkeerterrein en de bouw van een appartementencomplex, kunnen wij u als volgt berichten.

Naast het door u ingediende plan heeft de gemeente Dalfsen van twee andere supermarktondernemers gezamenlijk, zijnde Aldi en Jumbo, ook een plan ontvangen voor een ontwikkeling op de locatie waar u ook een plan voor heeft.

Op 29 november 2022 heeft het college een besluit genomen over het plan van de Jumbo / Aldi en daarin ook uw plan betrokken. Het college heeft geconcludeerd dat er voldoende aanknopingspunten zijn om in gezamenlijkheid de mogelijkheden te onderzoeken voor één integrale gebiedsontwikkeling voor geheel Oostpoort. Één van de voorwaarden gesteld door het college is dat het om een ontwikkeling moet gaan waarbij de plannen van zowel de Jumbo / Aldi als die van de Lidl moeten worden betrokken. We hebben begrepen dat u hierover in gesprek bent met Jumbo / Aldi en zien een gezamenlijk voorstel met belangstelling tegemoet.

Relatie met de Centrumvisie
De in november 2017 door de raad vastgestelde Centrumvisie 'Dorp aan de Vecht' heeft formeel de status van structuurvisie. Het door u voorgestelde plan voldoet op enkele punten aan kaders uit de Centrumvisie, zoals bijvoorbeeld het versterken van het parkeerbronpunt. In de Centrumvisie staat dat op de locatie Molendijk ruimte is voor inbreiding en dat dat een integrale opgave is van nieuwbouw, supermarkt(front), parkeerplek en dorpsentree. De Centrumvisie spreekt over de mogelijke ontwikkeling van supermarkten en appartementen en het creëren van een aansprekend dorpsfront aan deze kant van het centrum. Dus een gebouw dat zich representeert bij de entree.

Met de toevoeging van appartementen in het centrum van Dalfsen sluit uw idee aan bij de woningbehoefte van dit moment en worden kansen die er hiervoor liggen in de Oostpoort benut.

Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen
T (0529) 48 83 88
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

Aandachtspunten en kaders
De verdere uitwerking van de plannen dient zeer zorgvuldig plaats te vinden. Er zijn grote belangen mee gemoeid en een optimale inrichting van het oostelijk deel van ons Centrum kunnen we maar één keer goed doen. Daarom geven we u randvoorwaarden en kaders mee voor de verdere uitwerking. In de bijlagen van deze brief gaan we in op specifieke inhoudelijke punten van uw plan en die van de Jumbo / Aldi, het proces, de samenwerking en op te leveren (deel-)producten. In de tweede bijlage staan de uitgangspunten voor Oostpoort uit de Centrumvisie.

We gaan in januari tijdens een besloten sessie met de gemeenteraad in gesprek over de plannen en de uitgangspunten en de kaders die zijn meegegeven voor Oostpoort. De raad kan nog een aantal accenten en aanvullende voorwaarden meegeven. Hiermee zult u nog rekening moeten houden. Gelet op de formele rol die de raad later in het proces heeft vinden wij het van belang om de raad in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken.

Vervolg
Als er voldoende draagvlak blijkt voor een gezamenlijke integrale gebiedsontwikkeling maken we graag met u en andere stakeholders nadere afspraken over de wijze van samenwerking en over het vervolgproces. Binnenkort ontvangt u hiervoor een uitnodiging.

Heeft u vragen?
Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met 5.1.2e door te bellen met 5.1.2e of een e-mail te sturen naar 5.1.2e @dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

5.1.2e

de burgemeester,
drs. E. van Lente

5.1.2e

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

KADERS UIT DE CENTRUMVISIE VOOR OOSTPOORT EN 4 SCANARIO'S UIT HET CENTRUMPLAN

- De entree aan de Molendijk is een van de dorpsentrees. Hier is een grotere parkeervoorziening (bronpunt) beschikbaar. Het is een gebied waar het nodig is te investeren in kwaliteit. Er ligt een kans om de relatie Bellingeweer – centrum te vergroten door het groen hier het centrum in te halen. Hoe dat wordt gerealiseerd is uit te werken op projectniveau. Mogelijk toekomstige winkel- en woningbouwontwikkelingen bieden kansen om dit gebied een impuls te geven. Belangrijk aandachtspunt is een aantrekkelijke geleiding van de inkomende bezoekers vanaf dit parkeerbronpunt de winkelstraten in. Hierbij gaat het met name om het geleiden van voetgangers;
- Op de locatie Molendijk is ruimte voor inbreiding. Dit vormt een integrale opgave van nieuwbouw, supermarkt(front), parkeerplek en dorpsentree;
- Bij de Molendijk is bebouwing in de rand mogelijk als een accent die de uitstraling van de dorpsentree versterkt. Op uitwerkingsniveau te bekijken in welke mate de functies verkeer, parkeren, groen en nieuwe bebouwing te realiseren zijn;
- Behouden van een goede wandelverbinding of deze te creëren tussen het kernwinkelgebied en de supermarktlocaties/bronpunten;
- De dorpsentrees zijn aantrekkelijk en goed herkenbaar, ook voor de bezoeker. Aansluiten bij de identiteit van het dorp. Bezoekers verwelkomend;
- Eén van de voorkeurslocaties voor starters vormt het Smidswegje;
- Verbeteren van de verbinding tussen seniorencomplex Rosengaerde en de Bellingeweer (toegankelijke wandelroute) en een sterke fiets- en wandelverbinding tussen het centrum en de Bellingeweer;
- Een groene verbinding tussen het centrum en de Bellingeweer;
- Fietsstructuur rondom de Wilhelminastraat te verbeteren;

Voor hele centrum geldt:

- Duurzame oplossingen worden gestimuleerd, met respect voor de omgeving. Duurzaamheid is een uitgangspunt bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Ingrepen in de openbare ruimte kennen een duurzaam karakter;
- Duurzaamheid gaat o.a. over opwekking van duurzame energie, klimaatadaptatie, groene centrumvisie.
- Als extra groen te koste van parkeerplaatsen gaat moeten die elders gecompenseerd worden;
- Maatregelen in de verkeerssituatie van het centrum moeten bijdragen aan (be-)leefbaarheid van het centrum;
- Zorgdragen voor goede fietsroutes, voldoende stallingen en oplaadpunten voor elektrische fietsen;
- In het toekomstige Dalfser centrum wonen diverse leeftijdsgroepen in verschillende woningtypes door elkaar heen;
- In de openbare ruimte zijn er voldoende plekken waar iedereen elkaar kan ontmoeten;
- Opgave voor de openbare ruimte: verkeerssituatie en parkeren zodanig invullen dat er sprake kan zijn van een florerend winkelgebied met parkeren dichtbij de winkels en tegelijkertijd een kwalitatief hoogwaardig openbare ruimte;

- Aantrekkelijk gebied om te lopend te beleven. Zorgdragen voor attractieve wandelroutes die langer verblijf in centrum stimuleren;
- Wijzigingen in de autoverkeer- en parkeersituatie in het centrum worden alleen doorgevoerd in overleg met Ondernemend Dalfsen en vertegenwoordigers van bewoners;
- Meer groen en waterbeleving in de openbare ruimte;
- Bij nieuwbouw en inbreiding: zorgvuldig rekening te houden met bepalende aspecten als eigendomssituaties, parkeernormen etc.
- Nieuwbouw moet passend zijn bij de schaal van Dalfsen: kleinschalig, met kappen en voorzien van overwegen authentieke materialen;
- Het historisch karakter van de omgeving wordt gerespecteerd of hersteld;
- De samenhang tussen woningbouwkansen en overige gewenste functies worden nader uitgewerkt en stedenbouwkundige visies voor de betreffende deelgebieden. Deze visies borgen de integrale benadering die de Centrumvisie nastreeft (het geheel moet meer zijn dan de som der delen);
- Verdere uitwerking van de detailhandelsstructuur vindt plaats in het kader van de Detailhandelsstructuurvisie

Vier scenario's uit Dalfsen – Centrumplan (schetsontwerp presentatie, oktober 2020)



Scenario 2



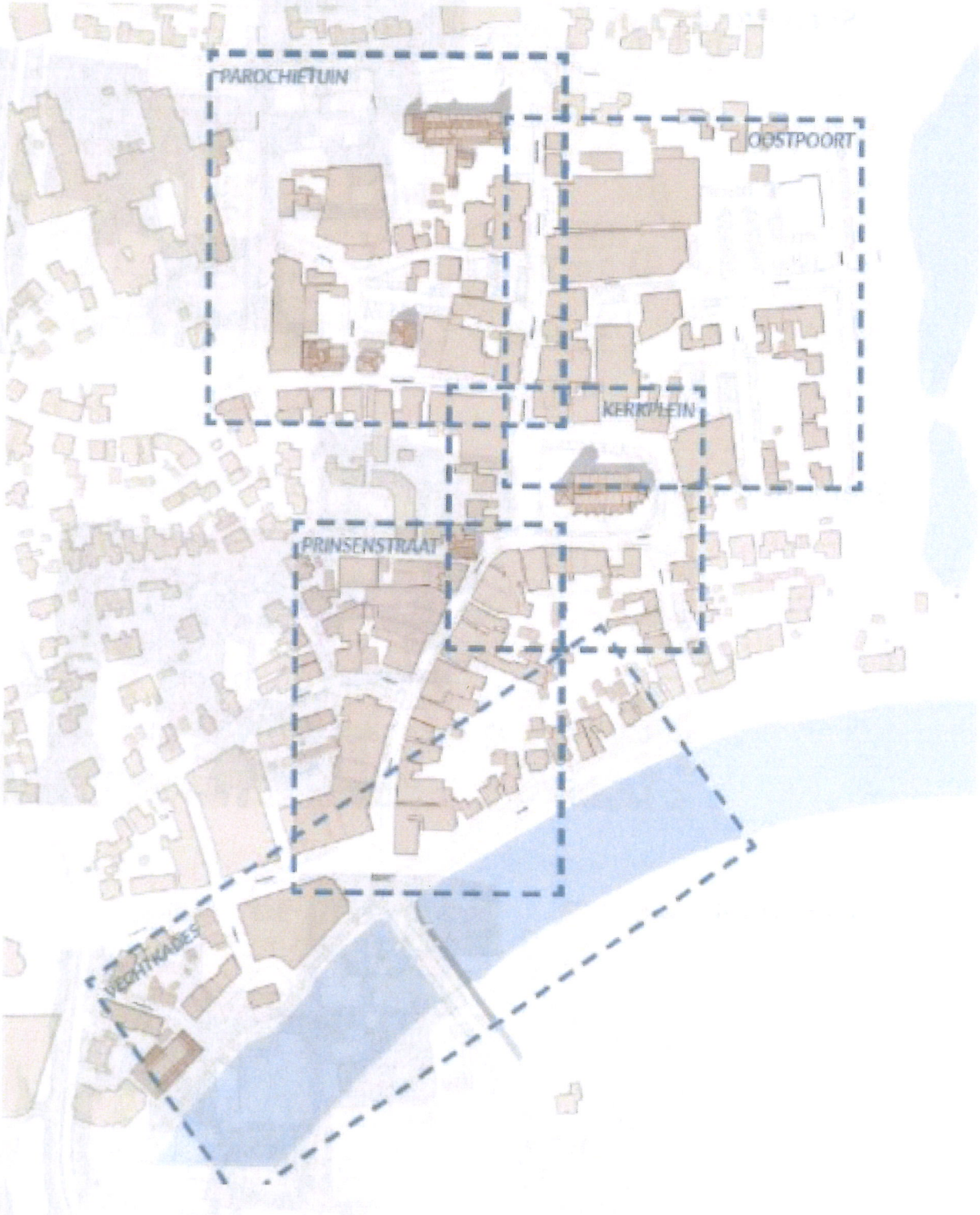
Scenario 3



Scenario 4



(globale) scope van de deelgebieden uit het Centrumplan (schetsontwerp presentatie, oktober 2020)



KADERS EN UITGANGSPUNTEN VOOR PRINCIPEVERZOEK OOSTPOORT

Samenwerking

1. We vragen de indiener van het principeverzoek de Jumbo / Aldi actief te betrekken en de samenwerking te zoeken. Daarnaast dient u in gezamenlijkheid met de gemeente Dalfsen en de Jumbo /Aldi de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling;
2. Er zal in gezamenlijkheid een ontwikkelplan moeten worden opgesteld waarin aandacht is voor de samenwerking, het proces, ieders rol en (financiële) bijdrage en voor de inzet vanuit de ambtelijke organisatie.
3. Voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit denken we aan de inzet van een kwaliteitsteam, waarin ook Het Oversticht zit. Gedurende het proces bewaakt dit team de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt een gezamenlijke nadere uitwerking.

Inhoudelijke punten

1. Er dient sprake te zijn van een integraal plan, dat is nu nog onvoldoende het geval. De scope van het gebied dat in het Centrumplan is aangeduid als Oostpoort is ruimer dan het gebied waarvoor in het principeverzoek een uitwerking is gemaakt. Voor de gebiedsontwikkeling geldt het ruimere gebied. In nader overleg kan exacte begrenzing worden bepaald.
2. We stellen als voorwaarde dat er een goede stedenbouwkundige analyse voor geheel Oostpoort gedaan wordt en dat een stedenbouwkundige visie met randvoorwaarden voor het gebied opgesteld wordt. Dat is inclusief een beeldkwaliteitsplan voor het hele gebied en voor het door Lidl / Jumbo / Aldi te ontwikkelen (deel-)gebied. Hier is besluitvorming door de raad voor nodig.
3. Voorwaarde voor het principeverzoek is een goede invulling van het huidige Aldi pand en het huidige Jumbo pand. Doel is dat een voldoende robuuste winkelverbinding gevormd wordt tussen de nieuwe supermarkten en het Kerkplein. Onderzoek zal moeten uitwijzen of hier sprake van zal zijn. Vastgelegd moeten worden dat de eigenaren van de panden waar de Aldi en Jumbo nu gehuisvest zijn, meewerken aan de eventuele wijziging van het bestemmingsplan voor deze panden naar een andere functie dan de huidige supermarktfunctie.
4. Uitgangspunten uit de Centrumvisie die relevant zijn voor Oostpoort staan in een aparte bijlage die we meesturen. We noemen hier enkele:
    a. Het creëren van een door groen omgeven wandelverbinding tussen het centrum en de Bellingeweer;
    b. Ruimte voor de fiets;
    c. Een groene dorpsentree voor een dorpse uitstraling;
    d. Klimaatbestendigheid;
    e. De te verbeteren relatie met de Wilhelminastraat;
    f. Het respecteren of herstellen van het historisch karakter van de omgeving (ter hoogte van de in- en/of uitgang van het parkeerterrein vanaf het Kerkplein).

    De aanvrager zal, samen met de deskundige die namens de gemeente optreedt, als vervolgonderzoek moeten aantonen hoe het plan (beter) gaat voldoen aan de kaders uit onder meer de Centrumvisie.
5. In het plan zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat het Kerkplein, als onderdeel van de Klimaatwinkelstraat, autovrij wordt. Een eventuele in- en/of uitgang van het parkeerterrein voor auto's vanaf of naar het Kerkplein past niet bij een autovrij Kerkplein.
6. De in het plan beoogde afsluiting van het Franse Pad is stedenbouwkundig en verkeerskundig een forse ingreep. Een verbinding in twee richtingen tussen het zuidelijke deel van de Molendijk en het parkeerterrein aan de Molendijk moet in stand gehouden worden, zeker vanwege het autovrij maken van de Prinsenstraat en het Kerkplein en voor het laden en lossen voor het pand waar de Aldi nu in gevestigd is.
7. Voorkomen dient te worden dat het gedeelte van de Wilhelminastraat waar de Jumbo nu gevestigd is minder aantrekkelijk wordt voor het winkelend publiek door de plannen voor de Oostpoort. In alle vier scenario's voor het Centrumplan staat aangegeven dat het Smidswegje afgesloten wordt voor de doorgaande (auto-)bewegingen.
   Het afsluiten van het Smidswegje voor autoverkeer is een kader waaraan moet worden voldaan.
8. De mogelijke effecten van het in te dienen plan op de overige winkels in het centrum van Dalfsen dienen in beeld te worden gebracht.

9. Kaders vanuit het gemeentelijk beleid zoals de Omgevingsvisie, Detailhandelsstructuurvisie, Centrumplan, Kadernota Parkeren en Woonvisie zijn eveneens van toepassing. In het plan dient voldoende rekening gehouden te worden met de normen voor fietsparkeren, dat is nu nog niet het geval
10. Aandachtspunten die we nu al mee kunnen geven t.a.v. de bouwmassa (in het plan Jumbo / Aldi) is dat deze nu teveel als één grootschalig blok ingetekend is, ondanks de geleding in optisch verschillende gevels. Verfijning is hier nodig.
11. Voorkomen moet worden dat door ontwikkelingen in Oostpoort parkeerkansen voor het centrum belemmerd worden. We vragen ruimte in de plannen om parkeerkansen voor het gehele Centrumplangebied te kunnen benutten.
12. Op dit moment is het onduidelijk welke partijen mee willen werken aan dit bouwplan en daarmee is de economische haalbaarheid van dit plan onduidelijk. Het Didam arrest heeft tot gevolg dat de gemeente geen onderhandse overeenkomsten gaat sluiten met de indieners van het principe verzoek.
13. Het ingediende plan voorziet in een toevoeging van een substantiële hoeveelheid (ca. 1.000) vierkante meters commerciële ruimte voor de functie supermarkt. Deze toevoeging moet via een zogenaamde duurzame laddertoets beoordeeld worden op planologische haalbaarheid.
14. Gezien de omvang van de ontwikkeling in de bestaande omgeving vragen wij bijzondere aandacht voor de consequenties voor de omgeving, o.a. voor het wegennet en onderliggende infrastructuur, zoals het gemeentelijk riool .
15. In het ontwikkelgebied staan ook enkele bijzondere bomen waarvan de staat vroegtijdig in beeld gebracht moet worden. Behoud en/of het verplaatsen van bomen kan forse financiële consequenties tot gevolg hebben.
16. Naast ingrepen in het openbare gebied is voor dit plan de sloop van enkele gemeentelijke eigendommen en particuliere woningen nodig. Enkele van de te slopen panden hebben karakteristieke waarde en kwalitatief ruimtelijk (negatieve) gevolgen. Daarnaast heeft het financiële consequenties van het aankopen en slopen van panden. Bovenstaande gevolgen zullen onder meer onderdeel moeten zijn van het op te stellen ontwikkelplan. We stellen als voorwaarde dat de panden aan het Kerkplein naast de geplande verbinding tussen het parkeerterrein en het Kerkplein gehandhaafd dienen te blijven gezien het historische karakter van de panden.
17. Om de ruimtelijke ontwikkelingen concreet mogelijk te maken zal conform de Notitie Inbreidingslocaties een stedenbouwkundige visie voorgelegd moeten worden aan de raad. Daarna zal de raad moeten instemmen met de noodzakelijke wijzigingen in een ruimtelijk plan (bijvoorbeeld het bestemmingsplan/omgevingsplan).
18. Voorwaarde is dat het voor geheel Oostpoort uiteindelijk één stedenbouwkundige visie komt en één bestemmingsplan/omgevingsplan.

Participatie

19. Het gemeentelijke participatiebeleid is van toepassing, inclusief de participatieverordening en participatieleidraden.
20. Het is van belang om de raad en de omgeving goed te betrekken bij de verdere planvorming. Voorstel is om in een sessie met de raad in januari in gesprek te gaan over de kaders die we meegeven voor de gebiedsontwikkeling.
21. Er zal een participatietraject volgen dat nog nader uitgewerkt wordt door de indieners van het principeverzoek.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2