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.