

Gemeente Dalfsen
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Per mail: info@dalfsen.nl

Oldenzaal, 4-02-2021

Betreft: Dalfsen van Tydencampstraat 4

Geachte leden van het College,

Hierbij verzoeken wij de Gemeente Dalfsen tot medewerking van de realisatie van 6 koopappartementen op de locatie van Tydencampstraat 4 te Dalfsen.

De van Tydencampstraat 4 te Dalfsen is in het verleden in gebruik geweest als telefooncentrale van de KPN.

KPN heeft besloten om het gebouw aan de van Tydencampstraat 4 te verkopen, vanwege voortschrijdende ontwikkelingen in de telefonie.

KPN wijzigt haar netwerken ten behoeve van telefonie en internet van een kopernetwerk naar een glasvezelnetwerk. Dit brengt met zich mee dat KPN met een veel kleiner (lees compacter) gebouw toe kan in Dalfsen.

Inmiddels heeft KPN haar gebouw verlaten, en is verhuisd met haar netwerk naar de naast gelegen centrale van circa 30 m², eveneens gelegen aan de Van Tydencampstraat.

Na deze verhuizing heeft HEA Vastgoed de voormalige centrale gekocht met als doel deze te herontwikkelen naar woningbouw. HEA Vastgoed is inmiddels eigenaar van de locatie.

We verwijzen naar de kadastrale kaart – bijlage 1.

Marktbehoefte

Een marktonderzoek, in samenwerking met makelaar Jeanet Visscher uit Dalfsen, heeft ons geleerd dat er een ruime behoefte is aan mooi ruime koopappartementen.

We verwijzen naar bijlage 2.

Ontwerp

Nadat uit het marktonderzoek gebleken is dat er een ruime behoefte is aan mooi ruime koopappartementen heeft HEA Vastgoed architectenbureau Building Design Borne ingeschakeld. Zij hebben een aantal ontwerpen gemaakt met verschillende planopzetten, variërend van 6 tot 12 appartementen, met parkeren voor auto's en fietsen, en bergingen. Deze ontwerpen zijn toegevoegd in bijlage 3. Het laatst beschikbare ontwerp (bijlage 3.5) betreft een gebouw van 3 bouwlagen hoog bestaande uit 6 appartementen.

Parkeren

De Gemeente Dalfsen hanteert Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpproces.

In het ontwerp is rekening met de door de gemeente gestelde parkeereis (norm van 1 - 1,9).

Communicatie & Participatie

De Gemeente Dalfsen heeft beleidsnota Leidraad participatie voor initiatiefnemers d.d. november 2019 (bijlage 4) beschikbaar gesteld.

De Gemeente Dalfsen heeft HEA Vastgoed op vrijdag 2 oktober 2020 verzocht om mee te werken aan een pilot. De locatie van Tydencampstraat 4 Dalfsen dient als proefproject om de leidraad participatie van de Gemeente Dalfsen ten uitvoer te brengen.

HEA Vastgoed heeft hierin toegestemd.

Als initiatiefnemer van dit plan hebben we de belanghebbenden aan de Van Tydencampstraat 4 gedurende het ontwerpproces op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Belanghebbenden hebben hun meningen gegeven op voorgaande ontwerpen die zijn weergegeven in bijlage 3. Deze meningen werden verwerkt in een opvolgend ontwerp met als doel om alle belanghebbenden tevreden te stellen.

Na meerdere bijeenkomsten tussen HEA Vastgoed en de belanghebbenden kan geconcludeerd worden dat het participatietraject tot nu toe succesvol is verlopen. De belanghebbenden hebben hun akkoord gegeven op een ontwikkeling van een gebouw van 3 bouwlagen hoog bestaande uit 6 appartementen. De belanghebbenden worden weergegeven in bijlage 5.

In bijlagen 6 tot en met 19 worden de contactmomenten en gespreksverslagen tussen ons en de belanghebbenden weergegeven.

In de bijlagen komen vertrouwelijke privacygevoelige persoonsgegevens voor. Wij verzoeken u om deze gegevens niet openbaar te maken.

Resumerend kijken wij terug op een succesvolle pilot met betrekking tot de leidraad participatie, met een goedkeuring op de bouwplannen voor 6 appartementen.

We zien het positieve besluit van het College en opvolgend van de Raad met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

HEA Vastgoed BV,

H.L. Wiggers

Enschedesestraat 163

7574 AC Oldenzaal.

h.wiggers@wiggersvastgoed.nl

0541-570440