

AANGETEKEND

AAN De raad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

VAN J A Mohuddy
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5951
FAX +31 88 253 5934
E-MAIL

Tevens per fax: (0529) 488 222

Tevens per mail: gemeente@dalfsen.nl

BEZOEKADRES Vlaszak 67
4811 GX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 25 november 2021
ONDERWERP Zienswijze inzake ontwerp-Omgevingsvisie
UW KENMERK /
ONS KENMERK 22248 / jmo

ZIENSWIJZE INZAKE ONTWERP-OMGEVINGSVISIE

Edelachtbare leden van de gemeenteraad,

1. Hierbij dienen wij namens Aldi Deventer B.V. (gevestigd op het adres Zuidgang 2, 7141 JK te Groenlo) een zienswijze in die ziet op de ontwerp-Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 die tot en met 25 november 2021 ter inzage ligt. Wij verzoeken u om de opvolgende correspondentie in deze kwestie tot ons te richten (postbus 4714, 4803 ES te Breda).
2. Cliënte is voornemens om samen met de Jumbo-exploitant een locatie in het centrum van Dalfsen te ontwikkelen tot gecombineerde supermarkt-locatie. Deze locatie is u waarschijnlijk al goed bekend. Het betreft de locatie tussen het Smidswegje, het Franse Pad en het Kerkplein waar al enige tijd over wordt gesproken. In de ontwerp-Omgevingsvisie is echter niets te vinden over deze ontwikkelingsplannen. Met de voorliggende zienswijze verzoeken wij uw raad om deze omissie te herstellen in de definitieve versie van de Omgevingsvisie.

I. Juridisch kader en inhoud Omgevingsvisie

3. Het lijkt ons dat de ontwerp-Omgevingsvisie hier tot stand komt onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in dat kader aangemerkt moet worden als een structuurvisie. Op grond van artikel 2.1 van de Wro stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
4. Als we alvast uitgaan van het regime zoals het onder de Omgevingswet zal gelden (naar verwachting vanaf 1 juli 2022), dan geldt voor de omgevingsvisie - de opvolger van de structuurvisie - dat deze de hoofdlijnen van een voorgenomen ontwikkeling alsmede de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid dient te bevatten (op grond van artikel 3.2, aanhef en onder b en c van de Omgevingswet zoals deze ons nu bekend is). Onder beide wettelijke regimes (huidig en toekomstig) heeft aldus te gelden dat (kort gezegd) moet worden ingegaan op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is in het voorliggende ontwerp helaas nog niet gebeurd.

DATUM 25 november 2021

ONS KENMERK 22248 / jmo

PAGINA 2 van 3

5. In het ontwerp is het volgende opgenomen over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van detailhandel:

Op p. 16:

"3. We bieden ruimte voor versterking van de centra (horeca en detailhandel)."

En op p. 57:

"Detailhandel, horeca en voorzieningen onder druk

Door toegenomen mobiliteit, de wens voor grotere en makkelijk bereikbare voorzieningen buiten de centra en de webwinkels staat de kleinere detailhandel in de dorpscentra onder druk. Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking met veel ouderen is het van belang om voorzieningen zo veel mogelijk te behouden."

6. Hoewel hierin weliswaar enige ruimte voor detailhandelsontwikkelingen geboden lijkt te worden in en rondom het centrum van Dalfsen, is dit volgens Aldi nog onvoldoende gespecificeerd gelet op hetgeen bij uw gemeente reeds bekend is. Hierover het volgende.

II. Concreet initiatief is hier bekend: ontwikkeling van supermarkten

7. Op 8 december 2020 hebben BruZan Projecten en Kwest uw college van burgemeester en wethouders een plan toegezonden ten behoeve van de verplaatsing en nieuwbouw van de Jumbo en Aldi-supermarkten. Het betreft een schetsplan waaruit volgt dat een gecombineerde supermarktontwikkeling op de beoogde locatie inpasbaar en uitvoerbaar is. Dit schetsplan is op 1 september 2021 nog iets aangepast. De relevante stukken hebben wij voor de volledigheid als bijlagen bij deze zienswijze gevoegd (**bijlage**). Deze plannen zijn ook van belang voor de voorbereiding van de Omgevingsvisie.
8. De gemeenteraad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en voor zover ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Dit is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ABRvS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1424, ABRvS 2 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1180 en ABRvS 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1055).
9. Een bestemmingsplan is een kaderstellend plan. Een omgevingsvisie/structuurvisie is dat ook. Het komt cliënte voor dat de aangehaalde vaste overweging uit de rechtspraak van overeenkomstige toepassing is als het gaat om de vaststelling van een omgevingsvisie/structuurvisie. Bekende ontwikkelingen zouden een plekje moeten krijgen in de visie. Met het plan voor de ontwikkeling van supermarkten op de beschreven locatie zou aldus rekening moeten worden gehouden bij het

DATUM 25 november 2021
ONS KENMERK 22248 / jmo
PAGINA 3 van 3

voorgenomen besluit tot vaststelling van de Omgevingsvisie.

III. Belang van het voorkeursrecht ten behoeve van detailhandel

10. In dat verband is het tevens van groot belang dat uw gemeenteraad bij besluit d.d. 25 november 2019 een voorkeursrecht heeft gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie K, nummers 8399, 8397, 8091, 8586 en 10229 (gelegen aan het Franse Pad en de Molendijk te Dalfsen). Dit zijn percelen die behoren tot de hierboven beschreven ontwikkelingslocatie voor de twee supermarkten.
11. In de voorlopige aanwijzing d.d. 3 september 2019 (met zaaknummer Z/19/606817) is de achterliggende reden voor het vestigen van een voorkeursrecht te vinden. Uit de voorlopige aanwijzing blijkt dat het de bedoeling is om de gronden te ontwikkelen tot (onder meer) detailhandel. Gelet hierop is het ook de bedoeling van uw gemeenteraad om op de locatie detailhandel toe te staan.

IV. Afsluitend

12. Vanwege de plannen die al bekend zijn en gelet op uw instemming met de ontwikkeling van detailhandel op die locatie (door het vestigen van een voorkeursrecht) verzoeken wij uw gemeenteraad om in de definitieve versie van de Omgevingsvisie alsnog op te nemen dat het als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid de bedoeling is om de locatie tussen het Smidswegje, het Franse Pad en het Kerkplein te ontwikkelen tot detailhandel en meer specifiek dat op deze locatie in de toekomst supermarkten zullen worden gerealiseerd.

Hoogachtend,

Hugo Botter en Jamaal Mohuddy
Advocaten
AKD

Bijlagen 2 (brief over het plan d.d. 8 december 2021 en de daarbij behorende tekening alsmede de meest recente plannen)

Aan het college van Burgemeester & Wethouders van de
Gemeente Dalfsen,
Postbus 35,
7720 AA Dalfsen

Leeuwarden/Oosterhesselen, 8 december 2020

Betreft: Principe-verzoek medewerking herplaatsen Jumbo/Aldi Dalfsen

Geacht College,

In vervolg op de onlangs gehouden presentatie van een nieuwe kavelploot t.b.v. de verplaatsing en nieuwbouw van een Jumbo en Aldi supermarkt vragen wij aan u als College om medewerking aan het verder uitwerken van onze plannen.

Zoals u bekend werken wij namens en in opdracht van de lokale Jumbo ondernemer Ronald Kamphuis en Aldi Vastgoed B.V. De plot die wij u hebben gepresenteerd is vooralsnog bedoeld als "praatplaat" om samen met u als gemeente te kijken wat de beste positie zou zijn voor beide supermarkten in relatie tot de rest van het centrum. Daarbij hebben wij niet alleen gekeken wat voor beide winkels de beste positie zou zijn, maar ook gekeken naar de positie van Lidl, de verkeersafwikkeling, bevoorrading van de winkels en uiteraard de positie in relatie tot de rest van het kernwinkelgebied.

Wij menen dat met een positie zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening van Kienhuis, een dusdanige ontwikkeling te realiseren welke het gehele kernwinkelgebied van Dalfsen ten goede komt. Op het moment dat wij erin slagen om 3 supermarkten op een dusdanige manier naast elkaar te situeren in combinatie met een meer dan goede parkeeroplossing creëren wij een situatie dat de supermarkten en daardoor ook de overige winkels een groter postcodegebied gaan bedienen. Onze bedoeling is om samen met uw gemeente een "ontwikkelteam" te formeren en te kijken welke vervolgstappen we kunnen zetten. Hopelijk kunnen we met elkaar in het nieuwe jaar een start maken met een mooie "herontwikkeling" van dit deel van Dalfsen. Jumbo Kamphuis, Aldi Vastgoed en wij hebben er zin in hier iets moois te realiseren.

Rest ons u alvast goede feestdagen toe te wensen, ondanks alle beperkingen! Wij hebben vertrouwen in een positieve reactie uwerzijds!

BruZan Projecten

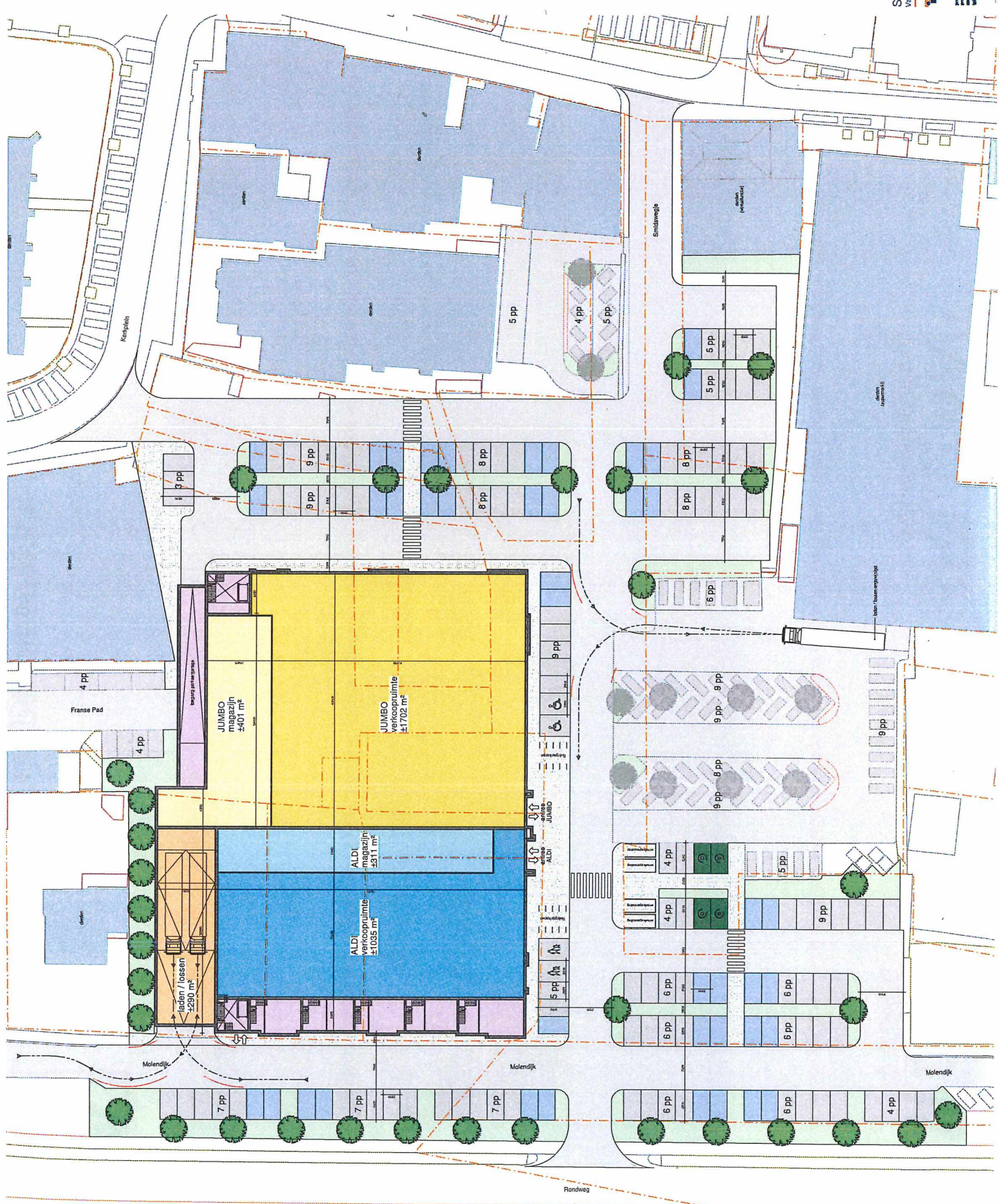
Kwest

Bruno Zandberg

Jaap ten Hoor

Bijlage: tekening Kienhuis projectnr. 20_063 d.d. 29-10-2020





BRUTO vloeroppervlakte (BVO)

JUMBO	5.191 m²
ALDI	5.162 m²
laden / lossen	2.290 m²
Totaal	12.643 m²

PARKEERPLAATSEN

REWOOF	177 st.	1 bezet gebied
	235 st.	1 nieuw gebied

- 4 pp. verkeersruimte incl. opritruimte
 - 4/11 parkeerplaatsen met toegankelijkheid

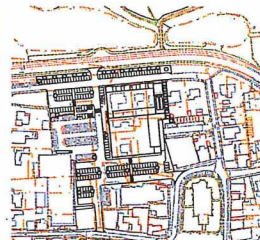
Na toezicht heeft de aanbestedende partij de aansprakelijkheid van het ontwerp van dit ontwerp. Het is de verantwoordelijkheid van de aanbestedende partij om de aanpak van het ontwerp te controleren op de mate van uitvoerbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van de aanbestedende partij om de aanpak van het ontwerp te controleren op de mate van uitvoerbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van de aanbestedende partij om de aanpak van het ontwerp te controleren op de mate van uitvoerbaarheid.

REWOOF

- overstroomgebied
- overstroomgebied
- overstroomgebied

BELEUNING

- overstroomgebied
- overstroomgebied
- overstroomgebied



ADASTRAAL BEREIK

REWOOF	1 Datum
Overstroomgebied	1 K
Soort	1 K
Naam	1 K

: 4000, 5000, 6000, 7000, 8000, 9000, 10000, 11000, 12000, 13000, 14000

SCHETS ONTWERP
 Versie 1

KIENHUIS
 architectuur & ontwerp

concept
 11 Huisvesting
 12 Huisvesting
 13 Huisvesting
 14 Huisvesting

20_063-1
 11-06-2021
 11-06-2021

KWEST.

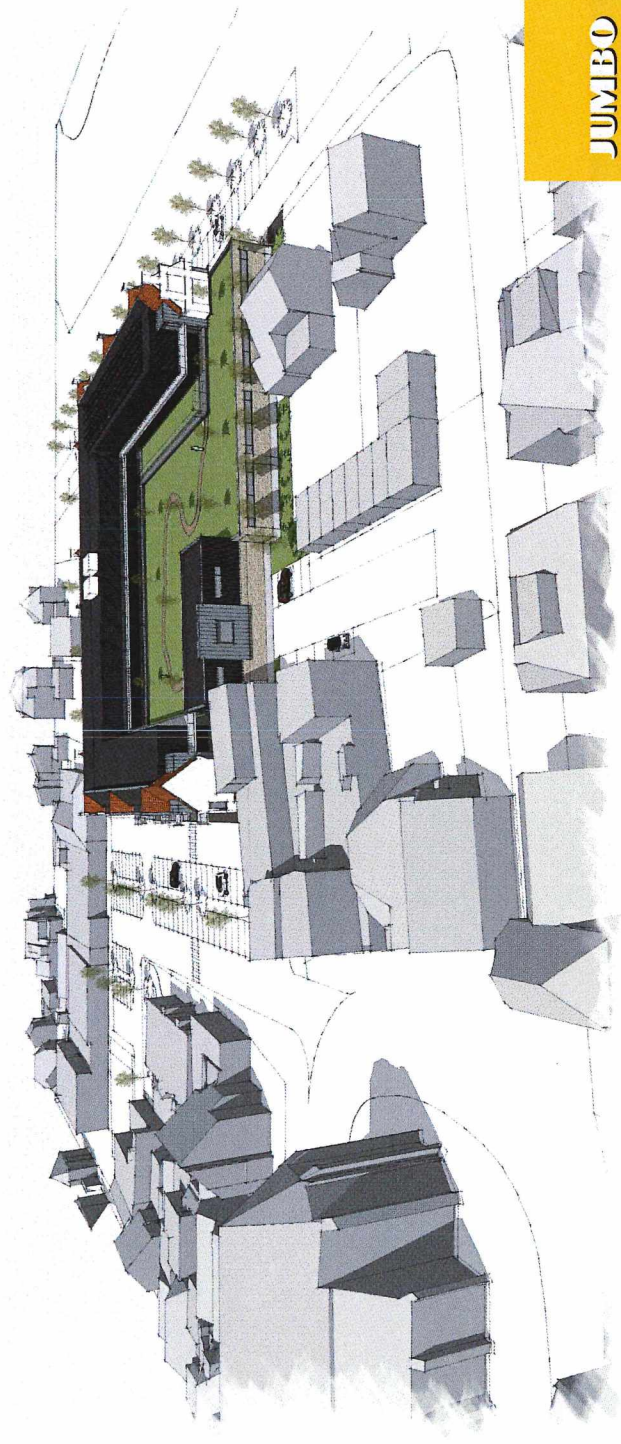
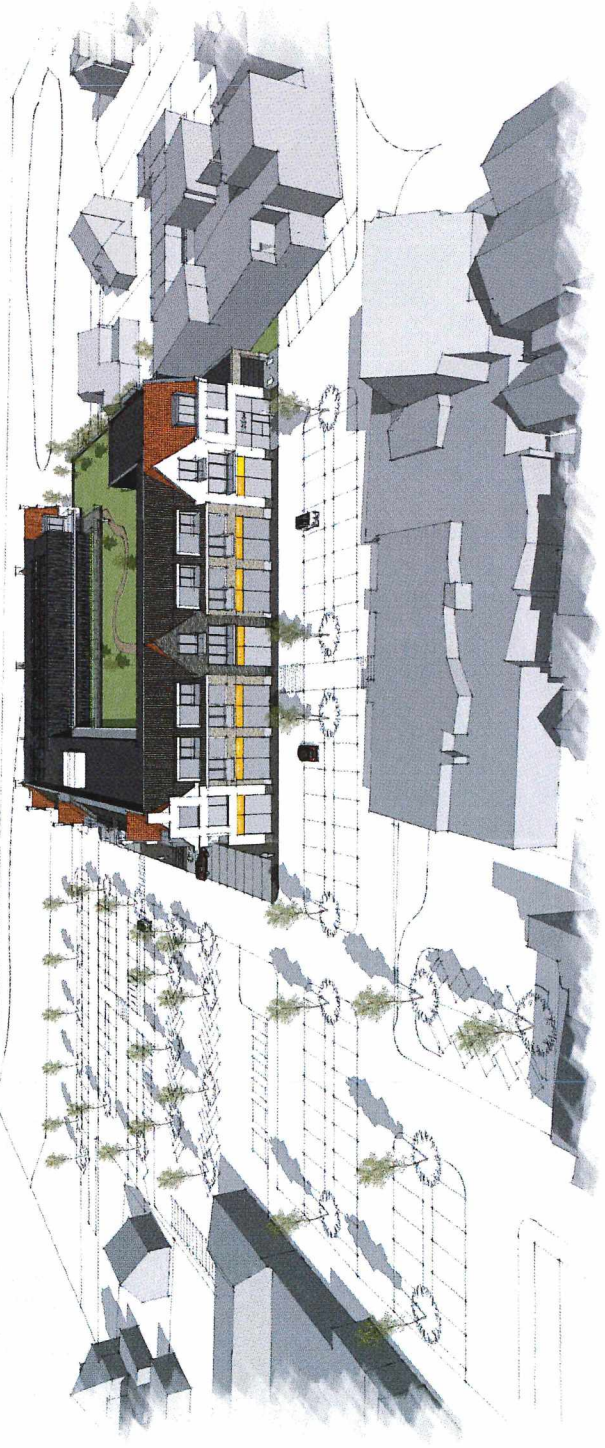


Vogelvlicht

KWEST.

BRUZAN

dedem
ARCHITECTUUR



JUMBO
supermarkten

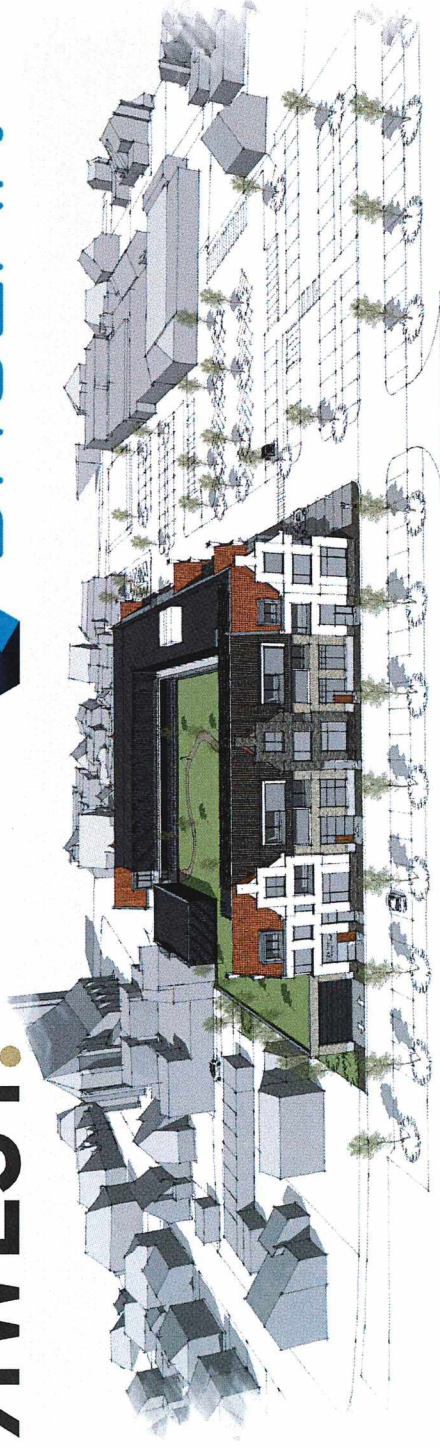
Vogelvlucht

KWEST.



BRUZAN

deedem
ARCHITECTUUR



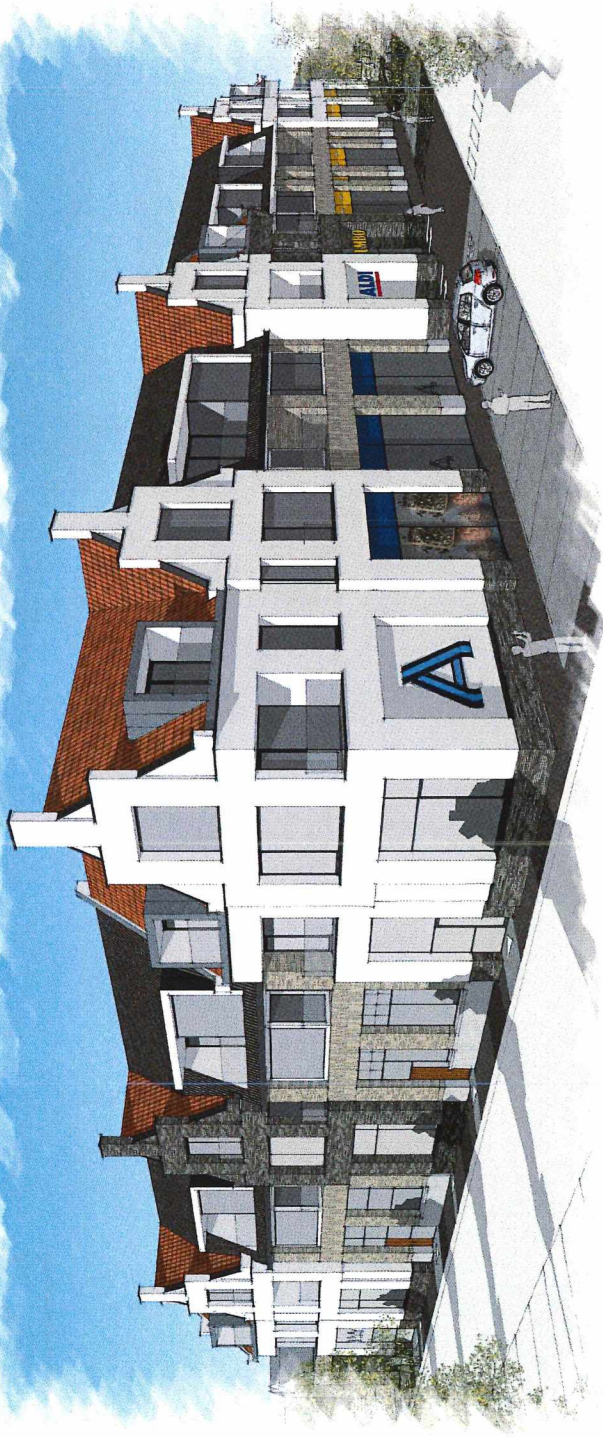
JUMBO
supermarkten

Vogelvlucht

KWEST.

BRUZAN

dedem ARCHITECTUUR



JUMBO
supermarkten

Impressies

KWEST.



dedem
ARCHITECTUUR



JUMBO
supermarkten

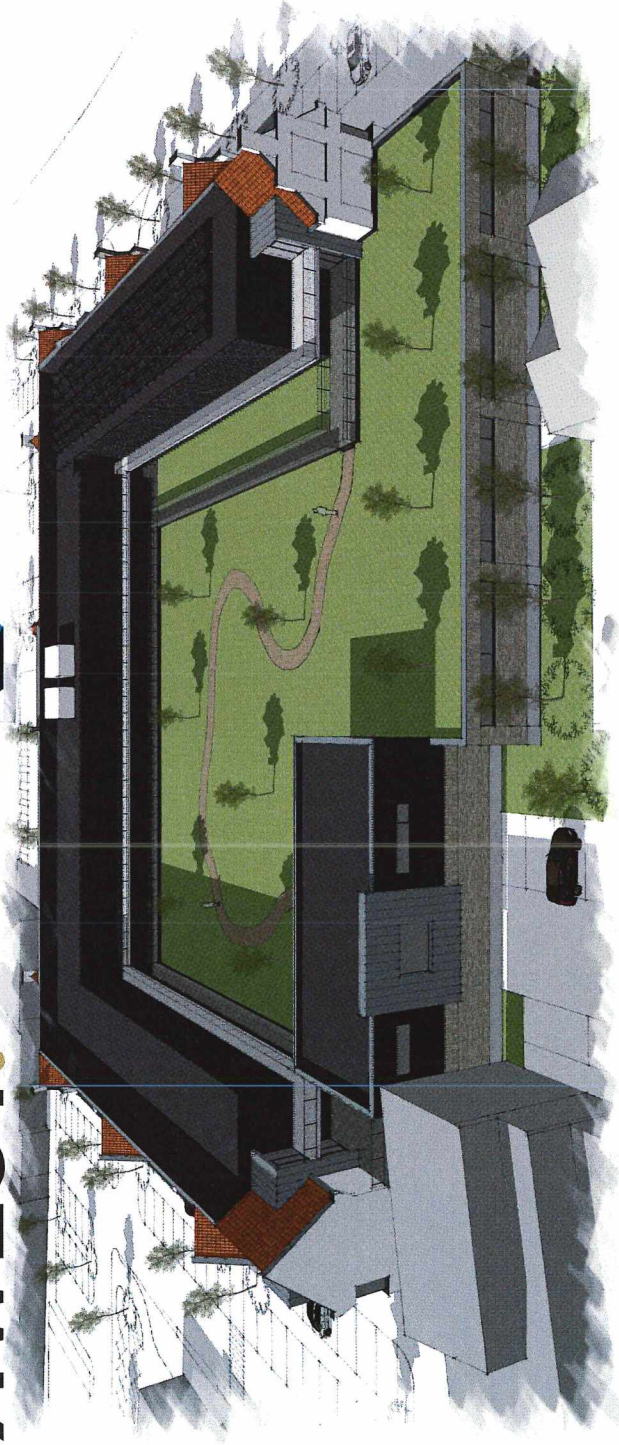
Impressies Molendijk

KWEST



BRUZAN

dedem architectuur



JUMBO
supermarkten

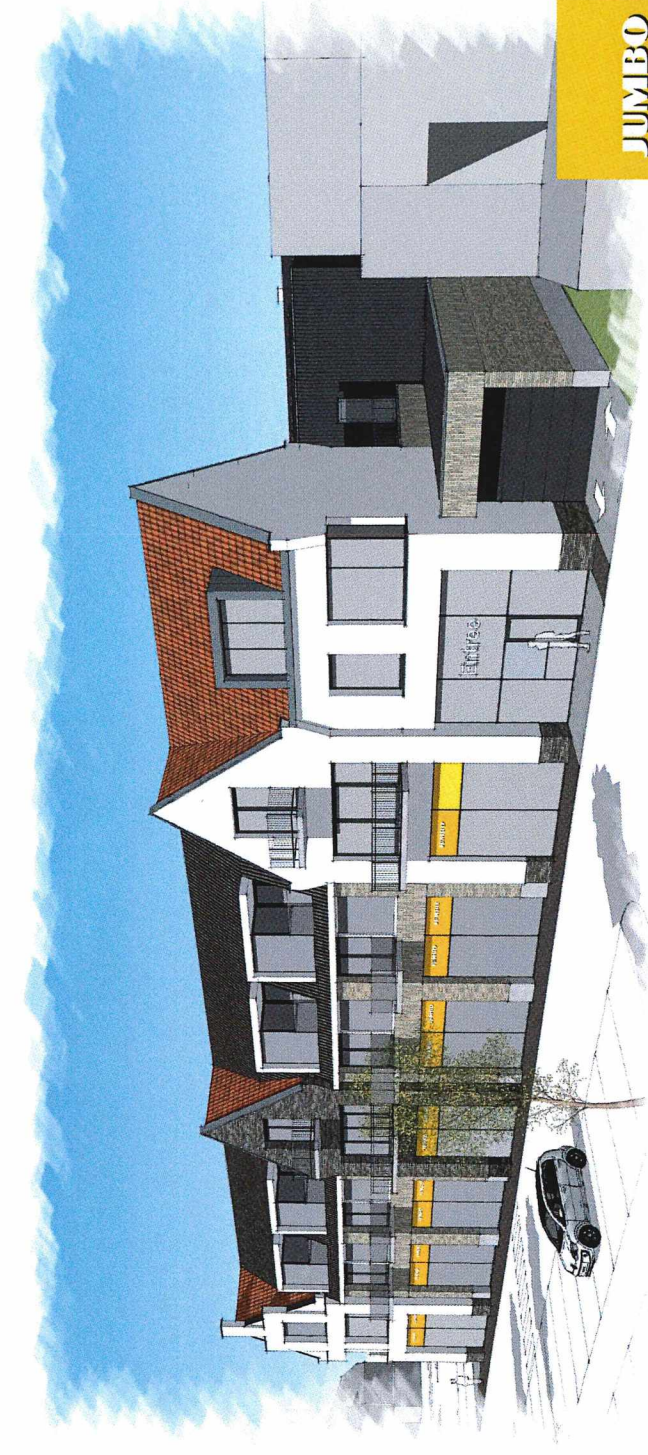
Impressies binnentuin (principe)

KWEST.



BRUZAN

debelem
ARCHITECTUUR

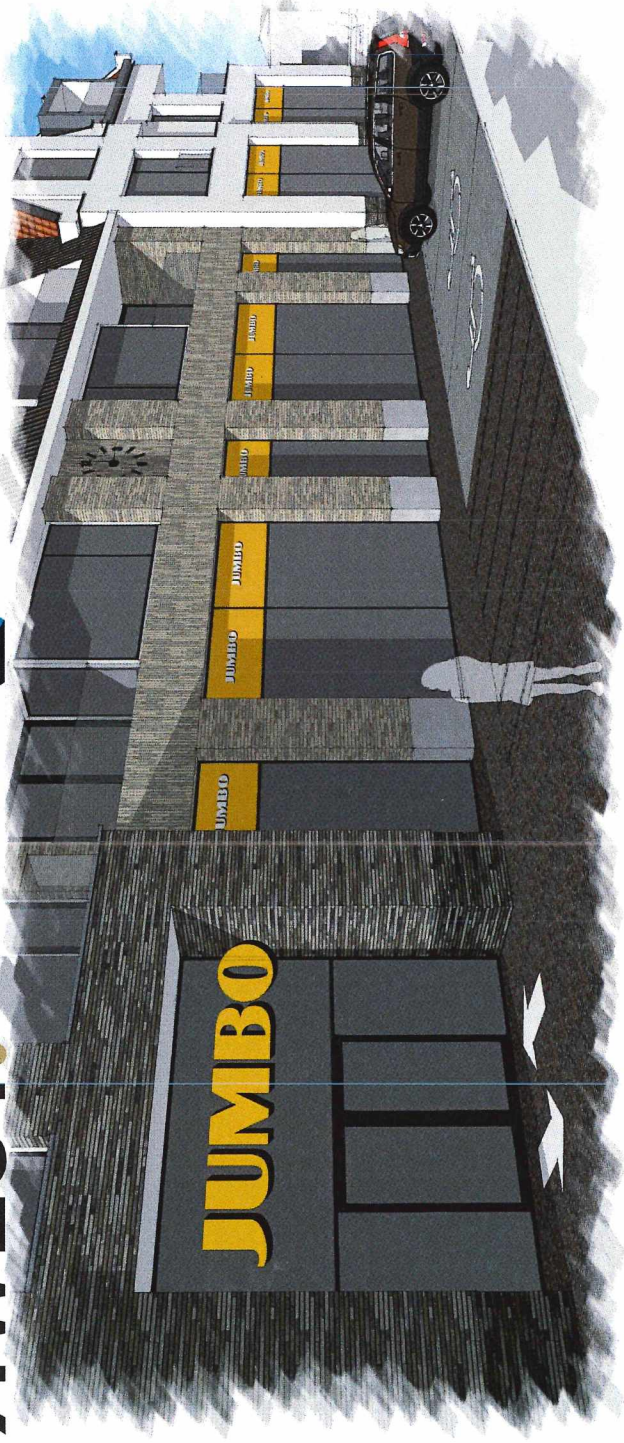


Impressies Franse Pad

KWEST.

BRUZAN

dedem ARCHITECTUUR



JUMBO
supermarkten

Impressies JUMBO

KWEST.

BRUZAN

dedem ARCHITECTUUR



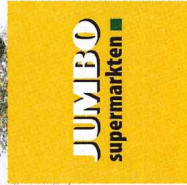
JUMBO
supermarkten

Impressies ALDI

KWEST.

BRUZAN

dedem
architectuur



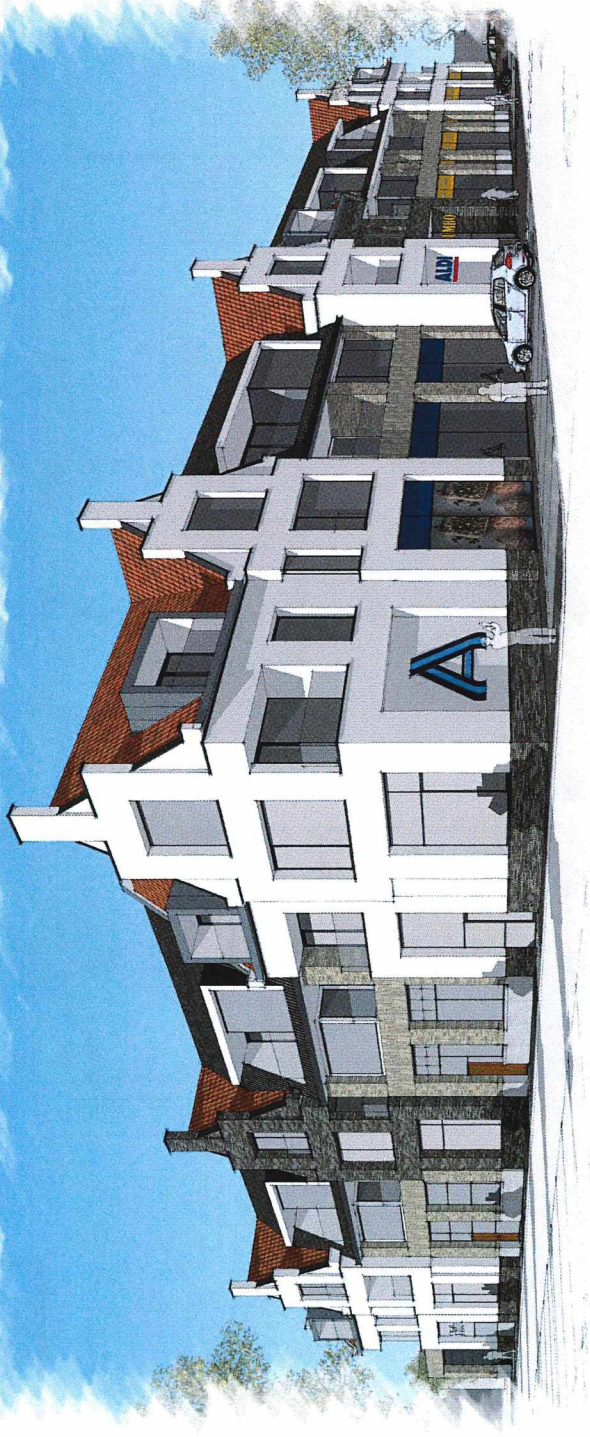
Impressies

KWEST.



BRUZAN

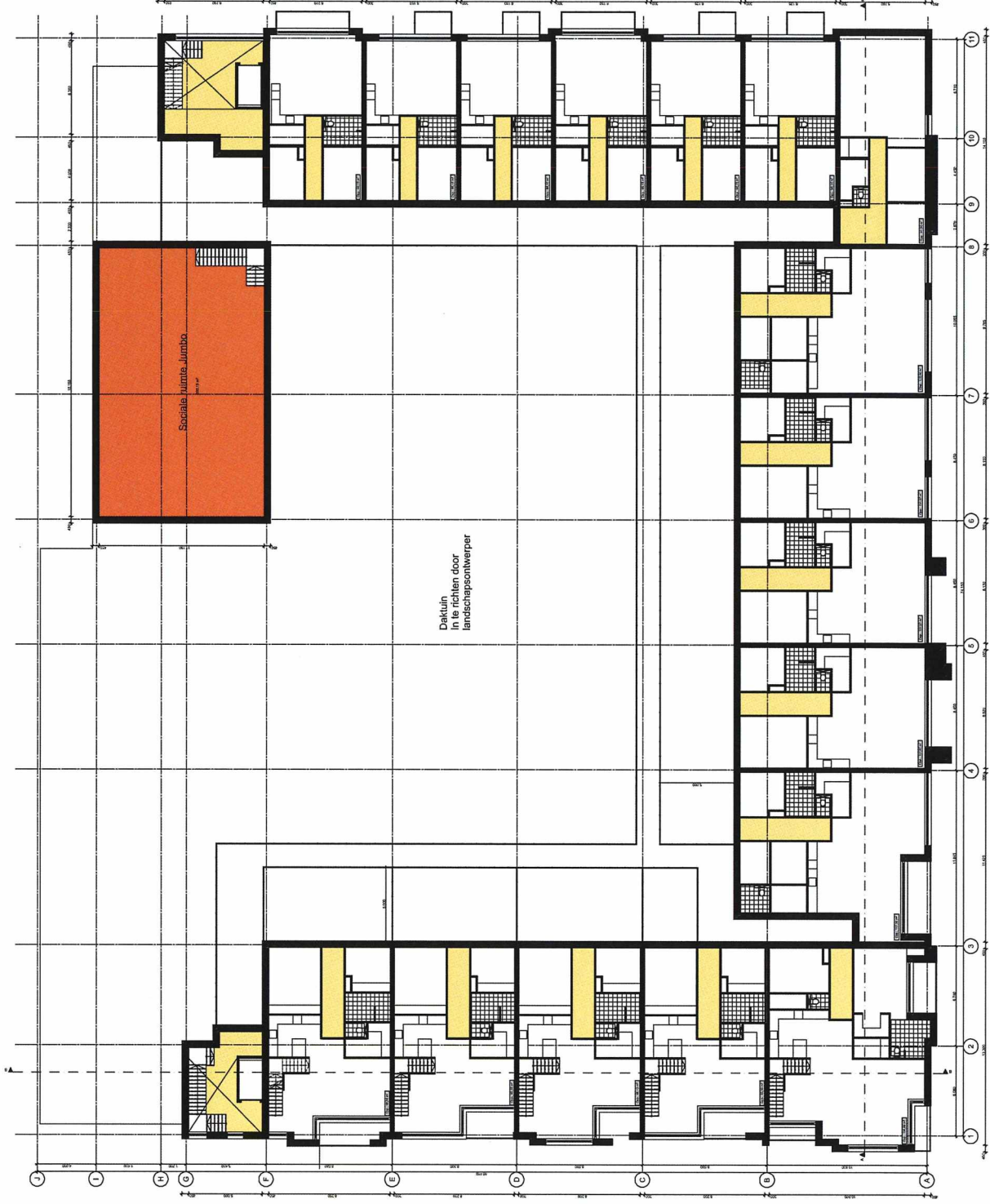
dedem
ARCHITECTUUR

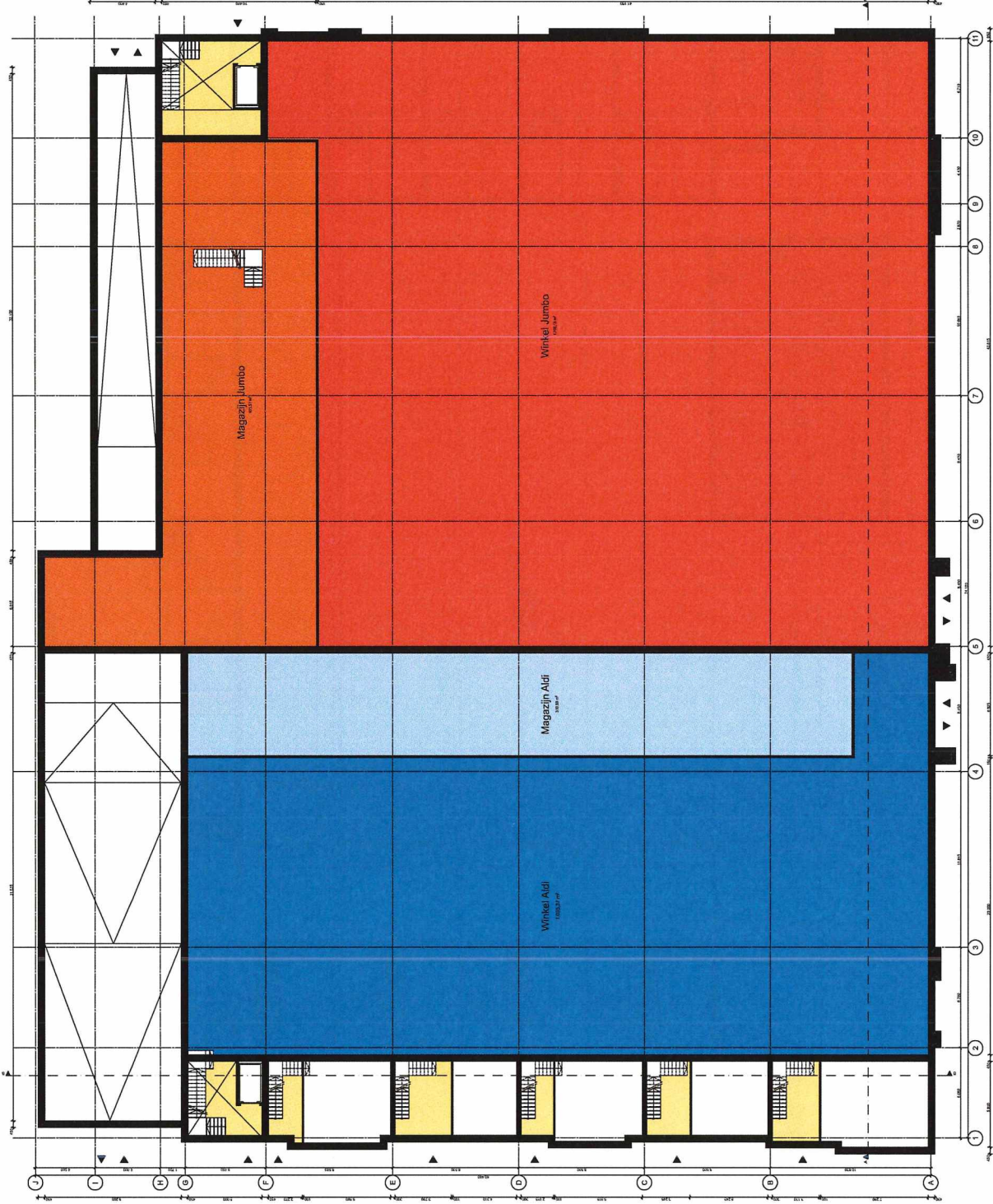


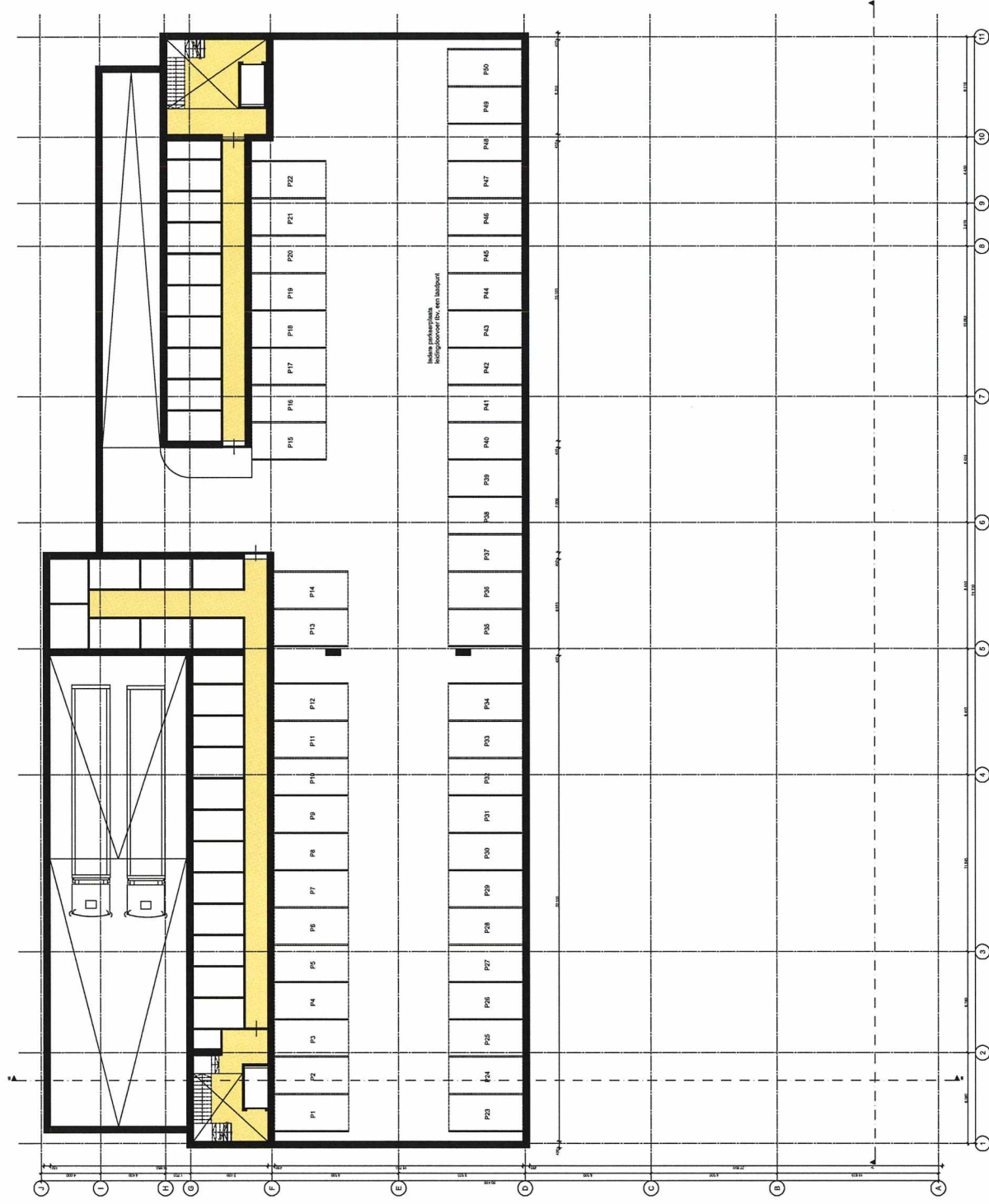
JUMBO
supermarkten

Impressies





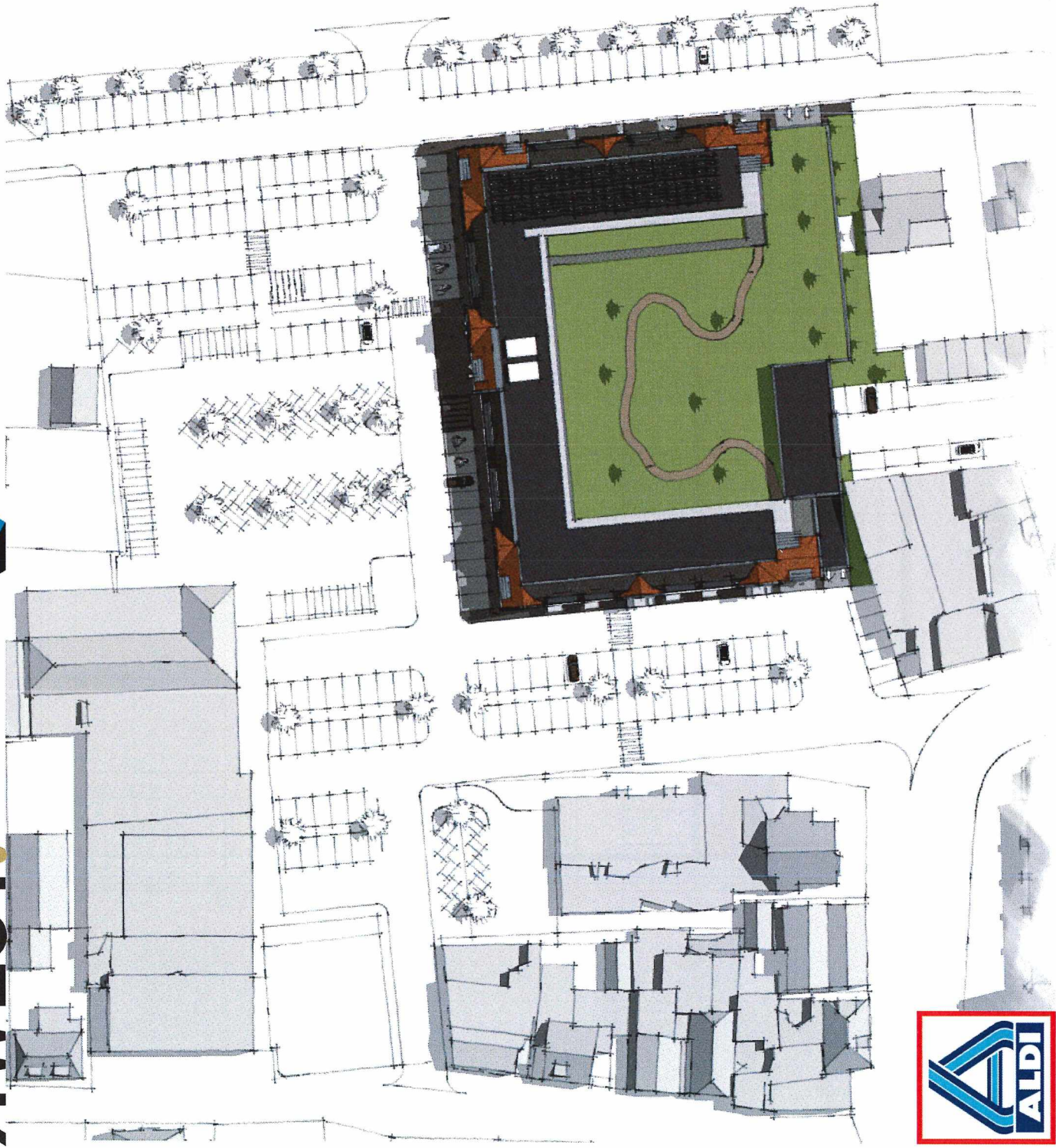




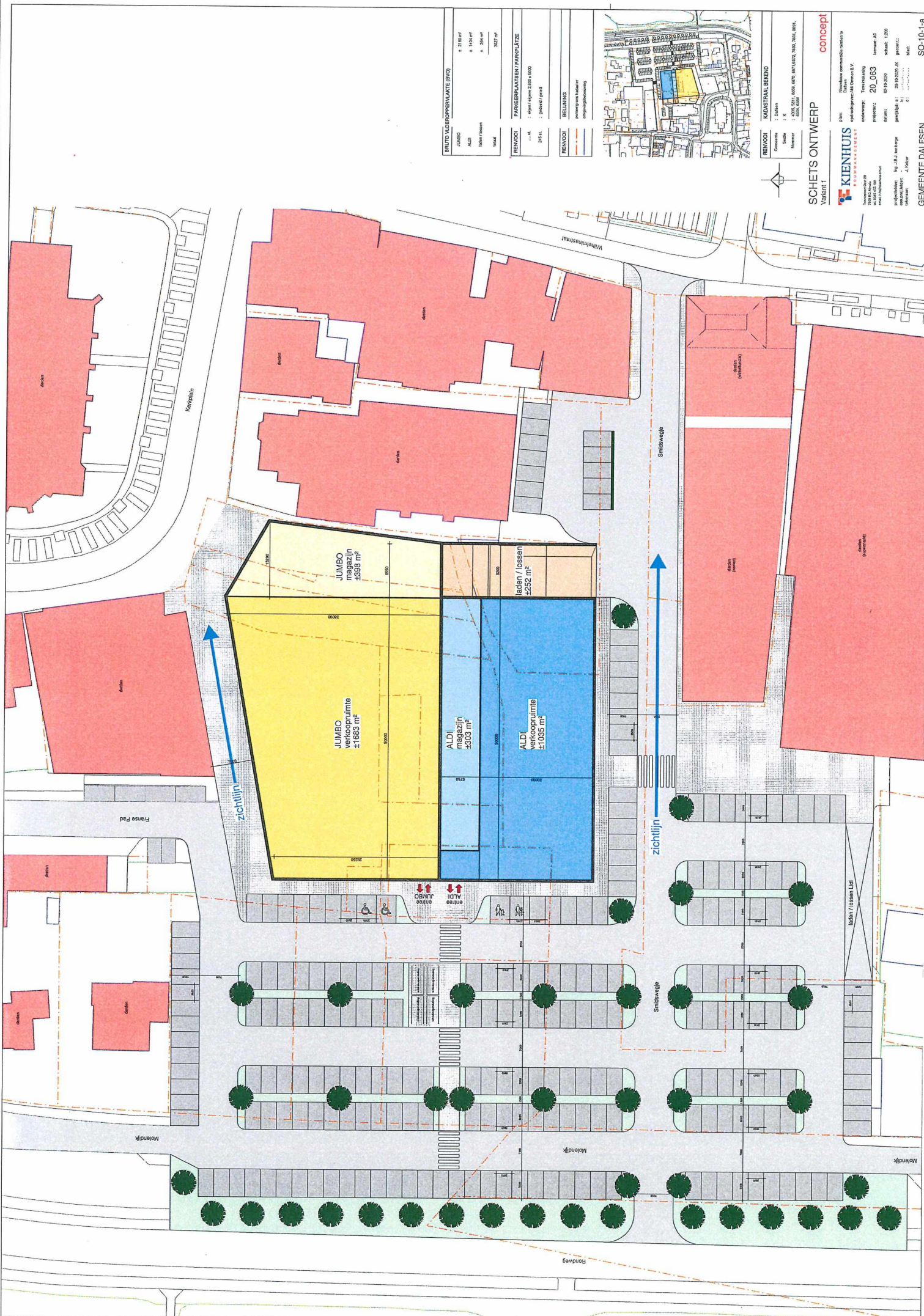
KWEST

BRUZAN

dedem
ARCHITECTUUR



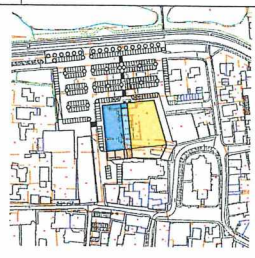
Situatie



BRUTO VLOEROPPERVAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2160 m²
ALDI	± 1100 m²
laden / lossen	± 252 m²
TOTAAL	3512 m²

PARKERINGSPLAATSEN / PARKEERPLAATSE	
REINVOOL	± 1000
TOTAAL	± 1000

REINVOOL	
Belasting	± 1000
TOTAAL	± 1000



SCHETS ONTWERP
 Variant 1

KIENHUIS
 OORDEEL

concept

KONSTRUKTIELEND
 1: 1:000
 1: 1:500
 1: 1:1000
 1: 1:2000
 1: 1:5000

PROJECT
 naam: Molensdijk
 opdrachtgever: J.A.S. Oudejans B.V.
 ontwerp: T. van der Vliet
 projectnr.: 20_063
 datum: 05-10-2020
 schaal: 1:200
 projectleider: M. J. J. van der Vliet
 tekenaar: J. Koster
 check: J. Koster

GEMEENTE DALFSEN
 SO-10-1-a