

# Memo



Project: Waterfront Dalfsen  
Onderwerp: Visie OCW op Cichoreifabriek  
Datum: 15 juli 2013

**OC Waterfront Dalfsen BV**  
Correspondentieadres  
Postbus 485  
7300 AL Apeldoorn  
Telefoon +31 (0)55 368 38 00  
Telefax +31 (0)55 368 38 01

De gemeente Dalfsen heeft OCW gevraagd om haar actuele visie op de Cichoreifabriek weer te geven. Deze visie is echter onderdeel van een breder perspectief en dateert al van af het moment dat OCW de documenten voor de prijsvraag 'Symfonie aan de Vecht' heeft gepresenteerd.

## Visie

De visie van het eerste uur is nog steeds actueel. De waarde van de Witte Villa en de Chicoreifabriek wordt gecreëerd door een omliggend gebied te realiseren met een hoge kwaliteit. In de visie van OCW is de exploitatie van de beide panden aan elkaar verbonden; twee gebouwen, één bedrijf.

In 2007 hebben we al geschreven dat een vitaal dorp naast de bestaande bedrijvigheid vraagt om andere functies. Functies die zorgen voor levendigheid, naast de bekende zaken als wonen en winkelen. De uitgangspunten waren mogelijkheden voor een feestzaal, een restaurant, een galerie en op de verdieping suites en een expositieruimte.

Door de prachtige ligging van het plangebied aan de Overijsselse Vecht ontstaat een boulevard waar mensen elkaar kunnen treffen. Om deze reden hebben wij de zone langs de Vecht 'De Belevingsboulevard' genoemd. Juist deze beleving is de drager van onze visie. Enerzijds kan de beleving worden gerealiseerd door de juiste ruimtelijke invulling en materialisatie te kiezen, anderzijds door een 'drang' om naar dit gebied te komen en daar te recreëren.

## Onderdelen en planning

De visie ten aanzien van de boulevard is in grote lijnen te verdelen in vijf onderdelen.

A. De hoge en lage promenade langs de Vecht.

Tussen de Blauwe Bogenbrug en de haven ontstaat een levendige boulevard, op twee niveaus, waar mensen kunnen wandelen en recreëren. Lekker verblijven aan de waterrand en genieten van een mooi zicht over de Vecht met haar watertoerisme.

B. Het Koninginnenplein

Halverwege de boulevard komen we op het Koninginnenplein. Op dit prachtig aan de rivier gelegen plein is er gelegenheid voor een hapje en een drankje. Wandelaars en fietsers vinden hier een rust moment.

C. De bebouwing van de bouwdelen 3, 4 en 5

De woningen langs de Vecht zijn als het ware de coulissen en markeren de boulevard. Het plein krijgt door deze bebouwing een besloten karakter en wordt daardoor intiem en overzichtelijk. Het plein wordt een ontmoetingspunt.

D. De Witte Villa

De recreatieve functie van de Witte Villa behoeft geen nadere uitleg. Een prominent gebouw, uitnodigend in het midden van de boulevard. De afmeting van het pand is voor een restaurant of Grand Café echter net iets aan de krappe kant. Daarom hebben we gekozen voor een horeca(exploitatie)-koppeling tussen de Witte Villa en de Cichoreifabriek.

E. De Cichoreifabriek

Als laatste in de rij de fabriek. Een pand met een brede bestemming. Deze brede bestemming is bewust gekozen zodat diverse horeca mogelijkheden kunnen worden ingepast teneinde het gebied de gewenste hoogwaardige kwaliteit te geven. Het omliggende gebied bepaalt grotendeels de (economische) waarde van de fabriek.

In de onderstaande tekening hebben wij schetsmatig onze visie nogmaals weergegeven.



## **Invulling**

OCW zal de Cichorei 'in de markt zetten' op het moment dat de Cichorei de hoogste waarde vertegenwoordigd. Deze hoogste waarde ontstaat nadat alle onder het voorgaande kopje vermelde onderdelen zijn gerealiseerd. OCW kan dan een brede commerciële uitvraag doen aan de hand van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. In de tussen liggende jaren zullen we het pand in een verantwoorde staat houden. Een tijdelijke huurder/ gebruiker ligt daarom voor de hand.

In het bestemmingsplan heeft de Cichoreifabriek de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
2. Horecabedrijven als genoemd in categorie 1, 2 en 3 van de horecalijst. Hieronder vallen onder meer: lunchroom, koffiehuis, snackbar, café, restaurant, bistro, hotel-restaurant, pension en een zaalaccommodatie.

Aangezien het Koninginnenplein het bruisende hart van het Waterfront moet gaan vormen zal OCW op zoek gaan naar een kwalitatief hoogwaardige invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

## **De cijfers**

Het bruto vloer oppervlak van de fabriek bedraagt 1100 m<sup>2</sup>. Het te verhuren deel is gesteld op 935 m<sup>2</sup>.

### Kosten:

OCW gaat uit van complete nieuwbouw; met behoud van de monumentale gevel.

€ 1.100.000 bouwkosten

€ 150.000 grondkosten

€ 250.000 bijkomende kosten

Totaal € 1.500.000 exclusief BTW.

### Opbrengsten:

$1100 \text{ m}^2 \times 0.85\% = 935 \text{ m}^2$

Gemiddelde huur per m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak € 130,- exclusief BTW

OCW hanteert aal uitgangspunt een BAR van 8%. De gecalculeerde waarde van het gebouw betreft derhalve 1,52 miljoen exclusief BTW (1,84 miljoen inclusief BTW).