

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Beantwoording toezegging T1199 over Oostpoort (Centrumplan)
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	W.K. van der Ploeg
<b>Contactgegevens</b>	-	w.vanderploeg@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

14 december 2021  
20 december 2021

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het principeverzoek voor de bouw van 2 nieuwe supermarkten en 34 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen in de Oostpoort (deelgebied in het Centrumplan Dalfsen).

### **Toelichting:**

Op 11 januari 2021, tijdens de behandeling in de raadscommissie van het Centrumplan Dalfsen, is door de portefeuillehouder een toezegging gedaan (T1199) over de ontwikkeling van de Oostpoort. Dit is een deelgebied binnen het grotere geheel van het Centrumplan. De toezegging houdt in dat het principeverzoek dat is ingediend met de raad wordt gedeeld zodra mogelijk.

Tot nu toe is op verzoek van de indieners van het principeverzoek vertrouwelijk omgegaan met de informatie en kon deze niet gedeeld worden. Dat is ook eigen aan een principeverzoek; het heeft nog geen formeel juridische status zonder besluitvorming en doorgang is vaak nog onzeker. In dit geval betreft het ook een principeverzoek dat zich nog steeds in een prille fase van planvorming bevindt. Ook is nog geen sprake van een principebesluit door ons eigen college.

Aldi supermarkten heeft al lange tijd de wens om een nieuwe supermarkt te bouwen in de kern Dalfsen, ter vervanging van de huidige supermarkt aan het Kerkplein. Deze winkel voldoet niet meer aan de eisen die hier vanuit de keten aan gesteld worden qua verkoopvolume en situering. Ook de Jumbo supermarkt aan de Wilhelminastraat is zich, zoals elke ondernemer, aan het oriënteren op de toekomst. Het gebied bij de Molendijk (Oostpoort genoemd in de vastgestelde Centrumvisie Dorp aan de Vecht) is in beeld als bronpunt voor parkeren. De Lidl supermarkt was hier al gevestigd en is uitgebreid toen het achterliggende pand van Scapino vrij kwam.

De partijen Aldi en Jumbo hebben samen een verkenning uitgevoerd naar mogelijkheden voor de nieuwbouw van één nieuw supermarktcomplex met daarboven appartementen. De ontwikkelende partijen hebben in het kader van de ter inzage gelegde Omgevingsvisie 1.0 aanleiding gezien om met de plannen naar buiten te willen treden en de vertrouwelijkheid op te heffen. Daarmee willen wij als college ook direct het principeverzoek met u delen, nu dit mogelijk is geworden. Het principeverzoek zal, net als andere principeverzoeken, door ons college van een principebesluit worden voorzien, waarna zo mogelijk een stedenbouwkundige visie aan uw raad wordt voorgelegd. Dit sluit aan bij de Notitie Inbreidingslocaties en de scenario's voor de uitwerking van de Centrumvisie Dorp aan de Vecht.

**Financiën:**

Deze memo betreft alleen het beantwoorden van de toezegging met informatie over het principeverzoek van de Oostpoort en heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

**Communicatie:**

Eerder is bekend geworden (via de krant) dat Aldi supermarkten de wens had om een nieuwe supermarkt te bouwen in het gebied Oostpoort. Ook is dit gebied als onderdeel van de Centrumvisie in mogelijke scenario's geschetst qua mogelijkheden, zonder dat hierbij is aangegeven welke functies precies op welke plek zouden moeten komen. De scenario's gaven vooral inzicht in theoretische denkrichtingen voor de uitwerking van de Centrumvisie. Door dit principeverzoek op het openbare deel van het RIS te plaatsen, zal een ieder hier kennis van kunnen nemen.

De andere 2 supermarkten in Dalfsen (Albert Heijn en Lidl), de bewoners van het gebied Oostpoort en de Werkgroep Centrumplan (met vertegenwoordigers van diverse verenigingen en platforms in het centrum) worden door middel van deze memo met informatie over het principeverzoek geïnformeerd.

**Vervolg:**

Zodra ons college een principebesluit heeft genomen over dit principeverzoek, wordt dit opnieuw met uw raad gedeeld.

**Bijlagen:**

1. Principeverzoek ontwikkeling Oostpoort Dalfsen.

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

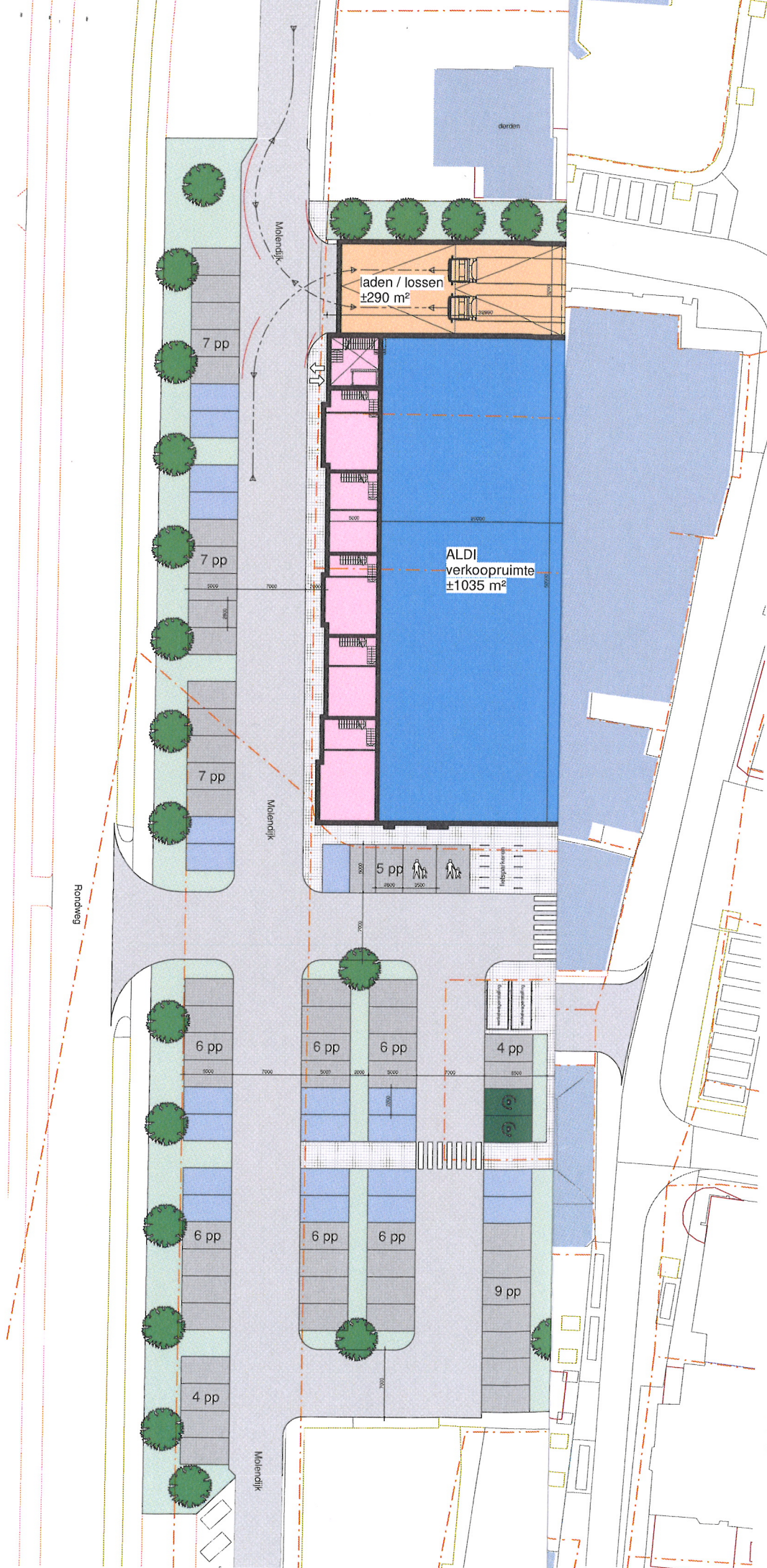
Kwest

Bruno Zandberg



Jaap ten Hoor

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







BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2185 m <sup>2</sup>
ALDI	± 1402 m <sup>2</sup>
laden / lossen	± 309 m <sup>2</sup>
<b> totaal</b>	<b> 3896 m<sup>2</sup></b>

RENVOOI	PARKEERPLAATSEN
172 st.	: bestaand gedeelte
232 st.	: nieuw gedeelte
	: 4 st. parkeerplaatsen incl. optaapruiten
	: 47 st. parkeerplaatsen incl. leidingvoeren

Het bouwwerk heeft voldoende leidinginfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen. Het te bouwen gebouw heeft ten minste een optaapruite en leidingvoeren voor optaapruiten voor ten minste een op de vijf parkeervakken. De exacte posities dienen later te worden bepaald. e.e.a. conform afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012.

RENVOOI	BELIJNING
	perceelgrens kadaster
	omgevingsbebouwing



RENVOOI	KADASTRAAL BEKEND
Gemeente	: Dalen
Sectie	: K
Nummer	: 4306, 5911, 6669, 6870, 6871, 6872, 7860, 7881, 8091, 8584, 8588



**SCHETS ONTWERP**  
Variant 1

concept

**KIENHUIS**  
COMMUNICATIE

projectnr. : 20\_063-1  
 projectleider : Ing. J.B.J. ten Borge  
 ass.proj.leider :  
 tekenaar : J. Keizer

plan : Nieuwbouw commerciële ruimten en appartementsen te Dalen  
 opdrachtgever : Aldi Omnes B.V.  
 ontwerp : Terreinontwerp

format : A0  
 schaal : 1:500  
 datum : 17-06-2021  
 blad : SO-10-1-a

gewijzigd :  
 a : 01-09-2021 JK







KWEST.



BRUZAN

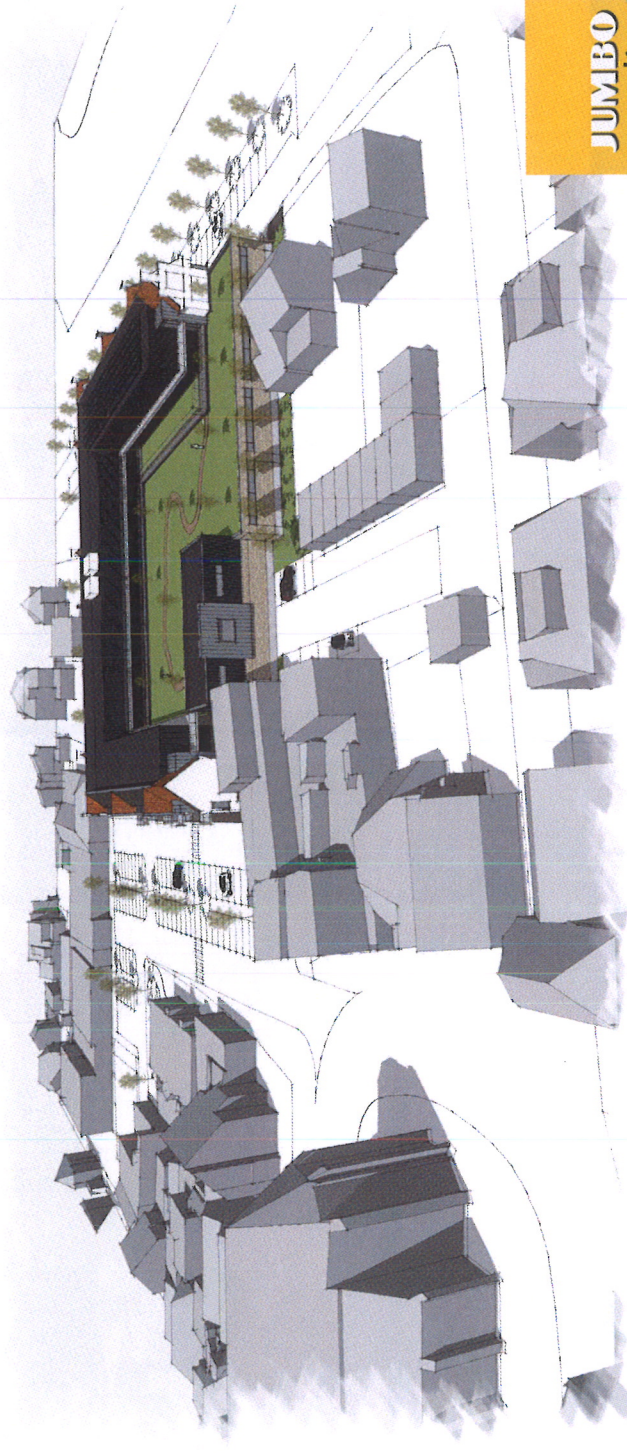
deedem  
architectuur



JUMBO  
supermarkten

Vogelvlucht

**KWEST.**



Vogelvlucht

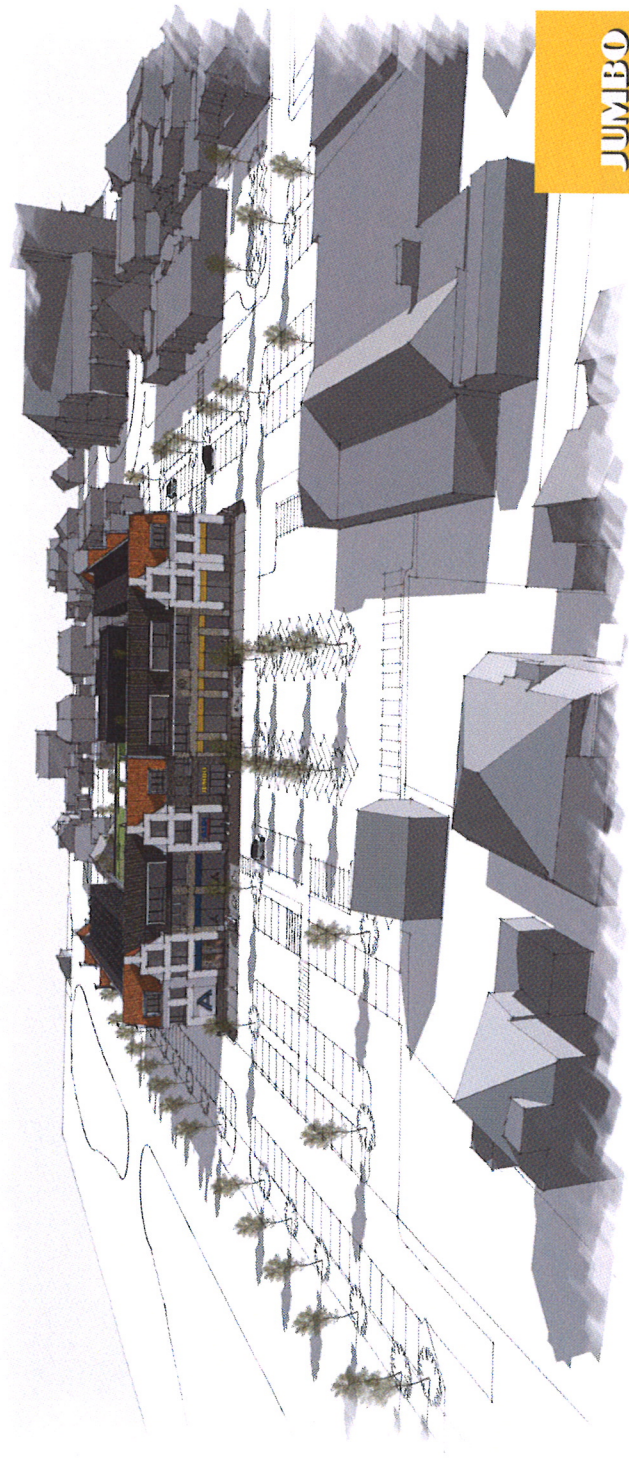
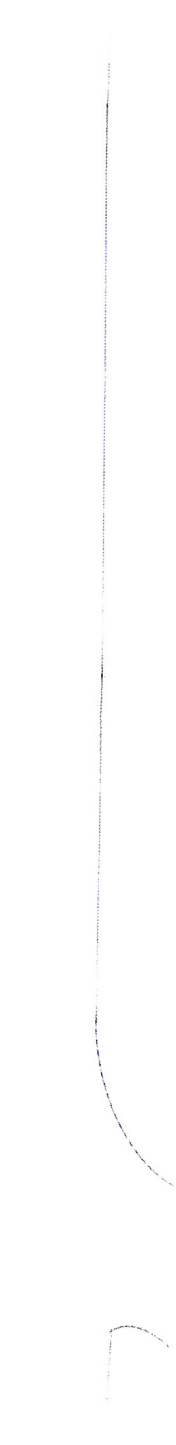
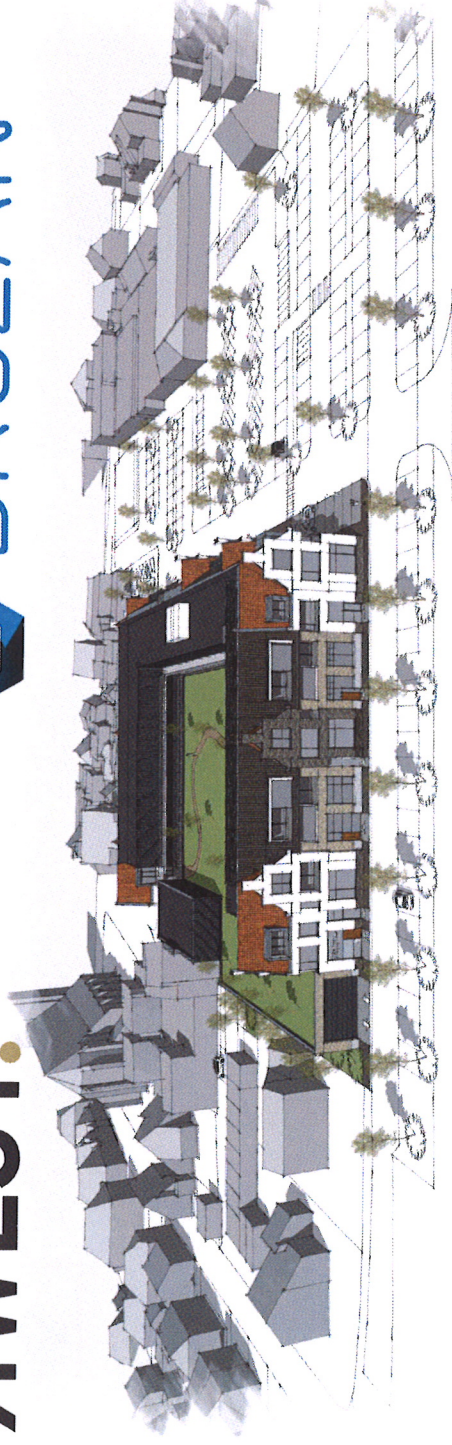


**KWEST.**



**BRUZAN**

**dedem**  
architectuur



Vogelvlucht

# KWEST.

# BRUZAN

# deedem ARCHITECTUUR



Impressies

# KWEST.



# BRUZAN



## Impressies Molendijk

KWEST.

BRUZAN

cleedem  
architectuur



Impressies binnentuin (principe)

# KWEST.



# BRUZAN

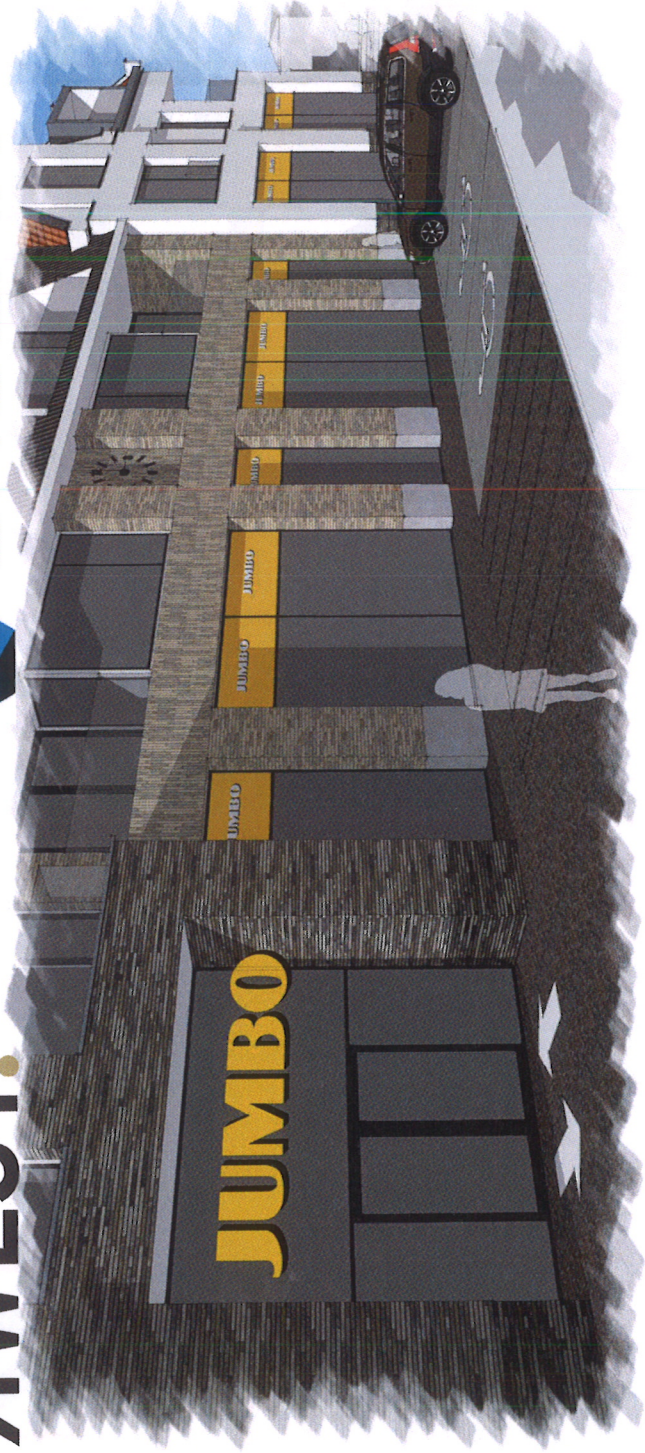
# dedem ARCHITECTUUR



# JUMBO supermarkten

## Impressies Franse Pad

# KWEST.



Impressies JUMBO

# KWEST.

 BRUZAN





**JUMBO**  
supermarkten

Impressies ALDI

# KWEST.

# BRUZAN

# dedem ARCHITECTUUR



Impressies



# KWEST.

# BRUZAN



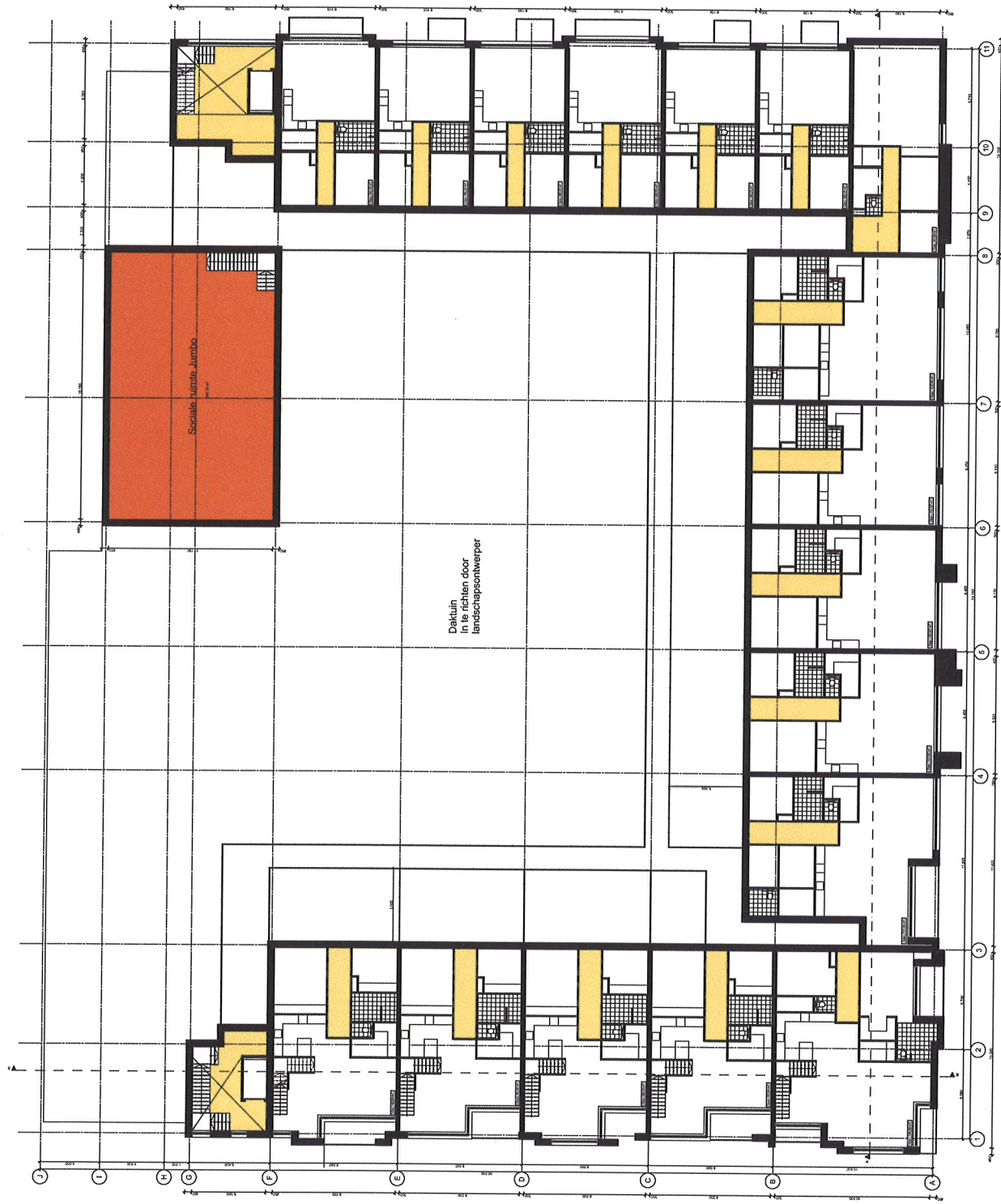
# deedem architectuur

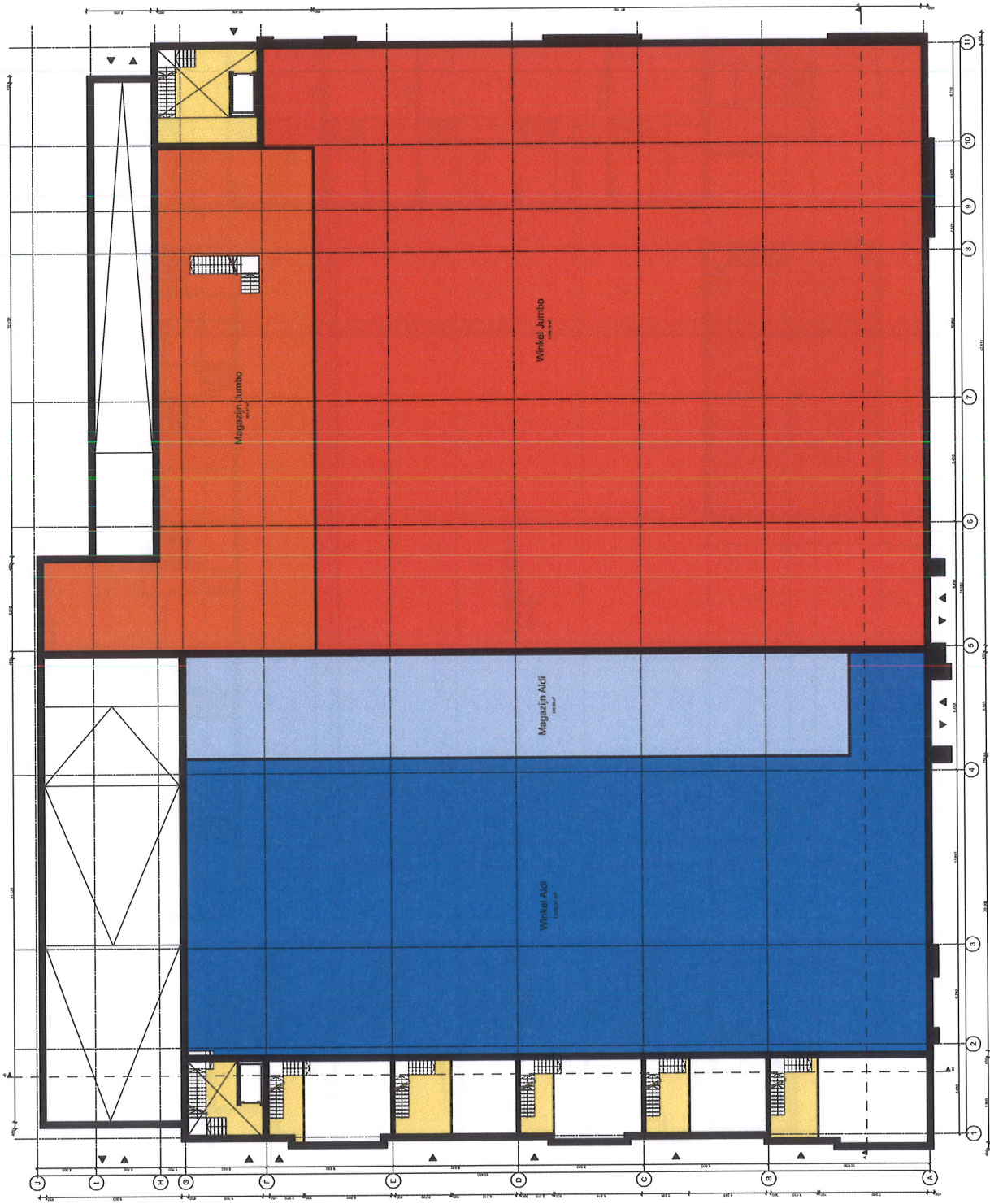


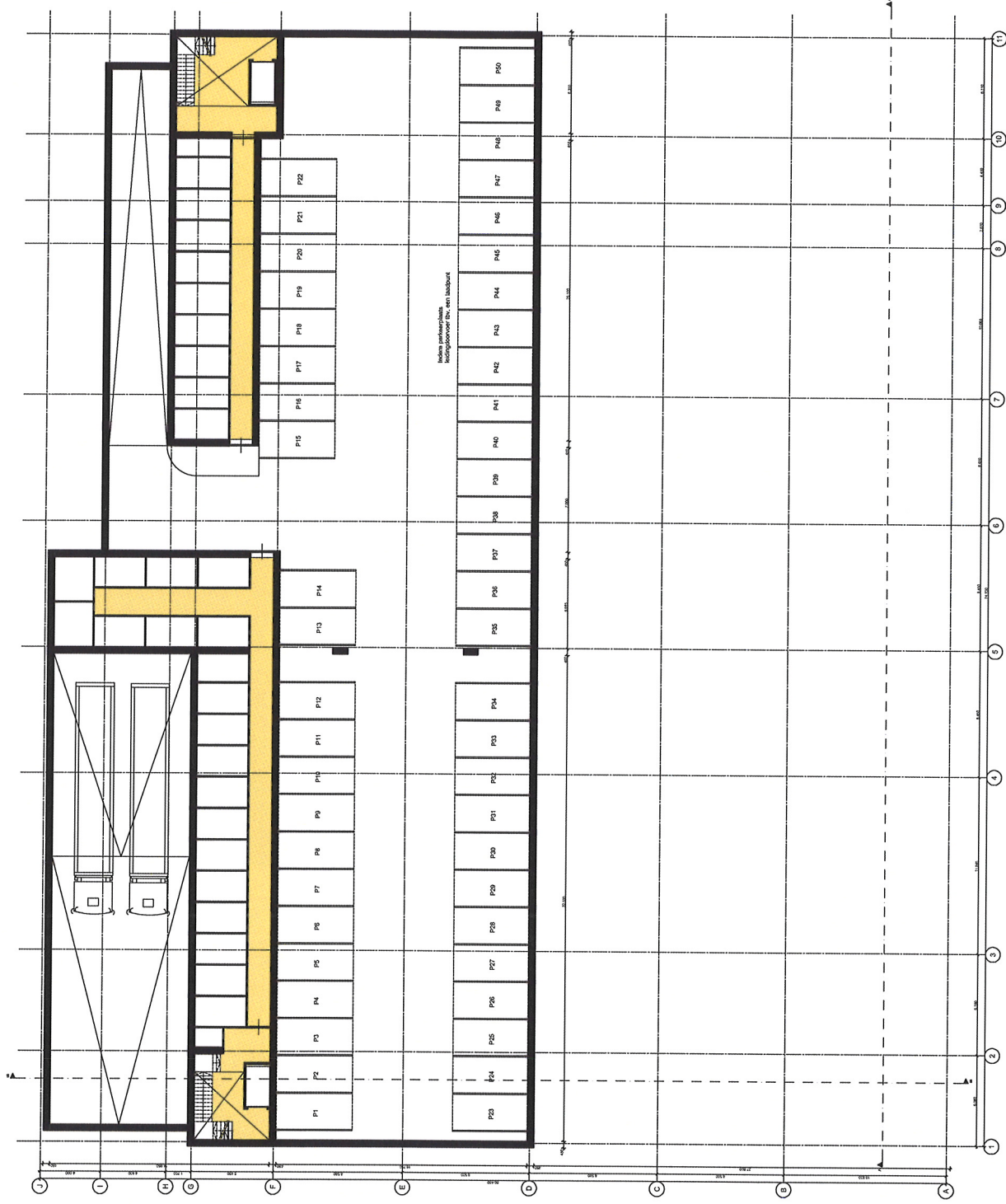
JUMBO  
supermarkten

Impressies









**KWEST**



**BRUZAN**

**dedem**  
ARCHITECTUUR



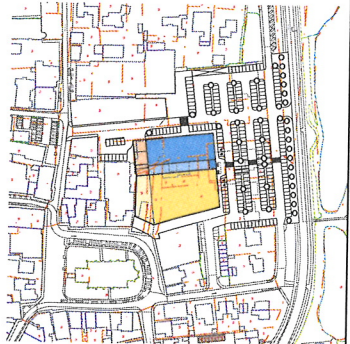
Situatie



BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2160 m <sup>2</sup>
ALDI	± 1404 m <sup>2</sup>
laden / kossen	± 264 m <sup>2</sup>
<b> totaal</b>	<b> 3827 m<sup>2</sup></b>

RENVOOI	PARKEERPLAATSEN / PARKPLATZE
..... st.	: eigen / eigene 2.800 x 5000
245 st.	: gedeeld / geteilt

RENVOOI	BELIJNING
-----	: perceelgrens kadaster
-----	: omgevingsbebouwing



RENVOOI	KADASTRAAL BEKEND
Gemeente	: Dalfsen
Secie	: K
Nummer	: 4306, 5811, 6669, 6870, 6871, 6872, 7880, 7881, 8091, 8584, 8586

**SCHETS ONTWERP**  
Variant 1

**concept**



Tweentop Oost 29  
7109 RG Almelo  
tel: 0546 455 100  
email: info@kienhuis-bm.nl

plan:	Mixbouw commerciële ruimten te Dalfsen
opdrachtgever:	AKI Ommon B.V
onderwerp:	Terreintekening
projectnr.:	<b>20_063</b>
datum:	02-10-2020
gewijzigd:	a: 29-10-2020 JK b: ..... c: .....
formaat:	A0
schaal:	1:200
gecontr.:	
blad:	

projectleider: ing. J.B.J. ten Berge  
ass.projectleider: J. Keizer  
tekenaar: J. Keizer

GEMEENTE DALFSEN

SO-10-1-a