gemeente Dalfsen

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Beantwoording toezegging T1199 over Oostpoort (Centrumplan)
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	5.1.2e
Contactgegevens	-	5.1.2e @dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	14 december 2021
Behandeling in raadsvergadering van	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 bevind. 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.

KWEST.
voor vastgoed
BRUZAN projecten

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 kavelplot 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 5.1.2e 5.1.2e 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

5.1.2e

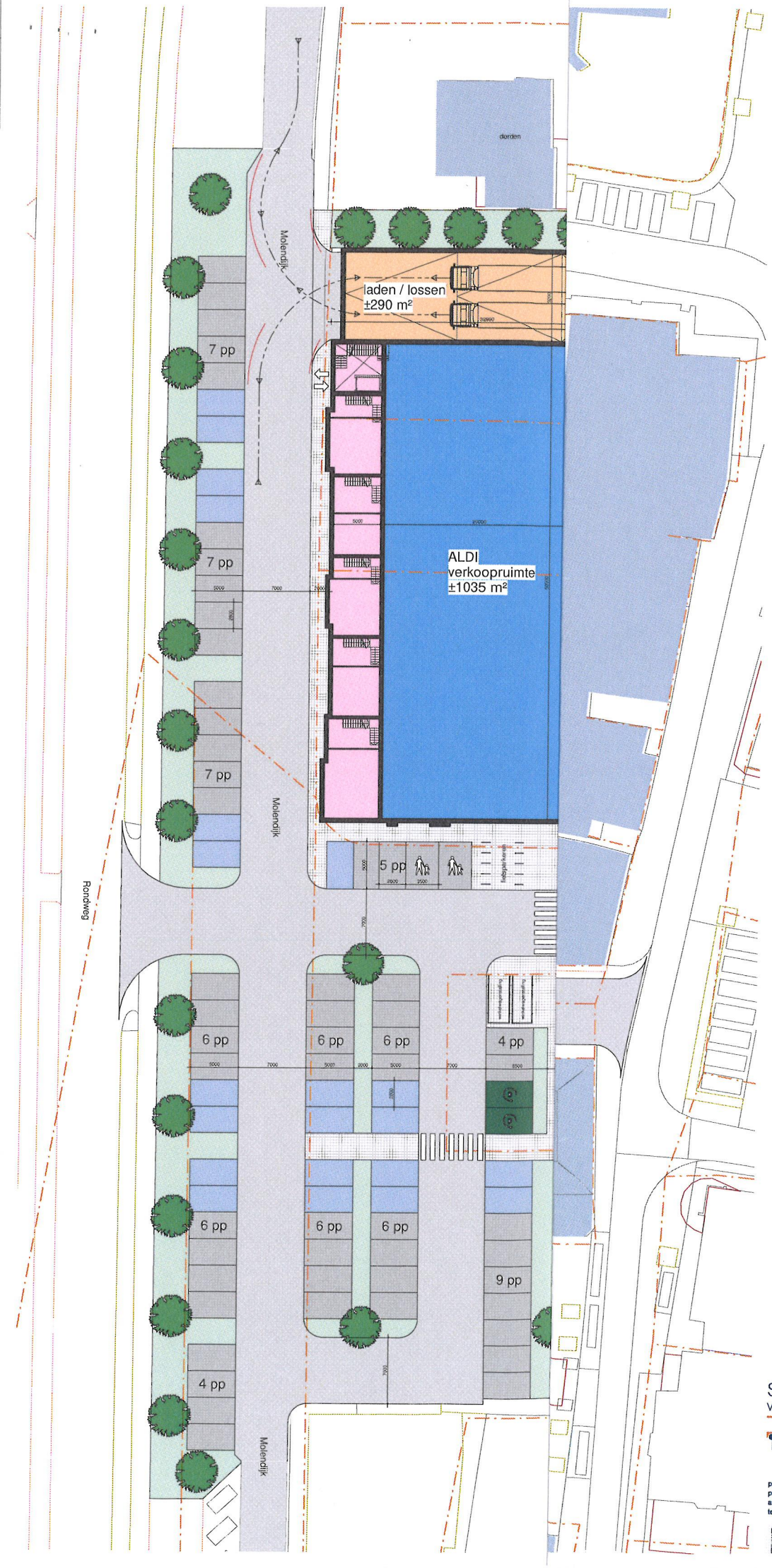
Kwest

5.1.2e

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

KWEST.NU

Klenkerweg 18, 7861 TG Oosterhesselen
t 0524-22 24 99 • e re@kwest.nu
bank NL76 HAND 0786 4651 58
kvk 64165957 • btw NL8555.51.355.B01



BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2185 m²
ALDI	± 1402 m²
laden / lossen	± 309 m²
totaal	3896 m²

RENVOOI	PARKEERPLAATSEN
172 st.	: bestaand gedeeld
232 st.	: nieuw gedeeld
	: 4 st. parkeerplaatsen incl. oplaadpunten
	: 47 st. parkeerplaatsen incl. leidingdoorvoeren

Het bouwwerk heeft voldoende laadinfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen. Het te bouwen gebouw heeft ten minste een oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten 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	: Dalfsen
Sectie	: K
Nummer	: 4306, 5811, 6869, 6870, 6871, 6872, 7880, 7881, 8091, 8584, 8588

SCHETS ONTWERP

Variant 1

concept

KIENHUIS ONTWIKKELING

plan : Nieuwbouw commerciële ruimten en appartementen te Dalfsen
opdrachtgever : Aldi Ommen B.V.
onderwerp : Terreintekening

projectnr. : 20_063-1
projectleider : 5.1.2e
ass.proj.leider : -
tekenaar : 5.1.2e

formaat : A0
schaal : 1:200
datum : 17-06-2021
blad : SO-10-1-a

gewijzigd:
a : 01-09-2021

KWEST.
voor vastgoed

BRUZAN
ontwikkeling

dedem
architectuur

Postbus 33 7700 AA Dedemsvaart
Markt 1a 7701 GV Dedemsvaart
(0523)615001 info@dedemarchitectuur.nl
www.dedemarchitectuur.nl

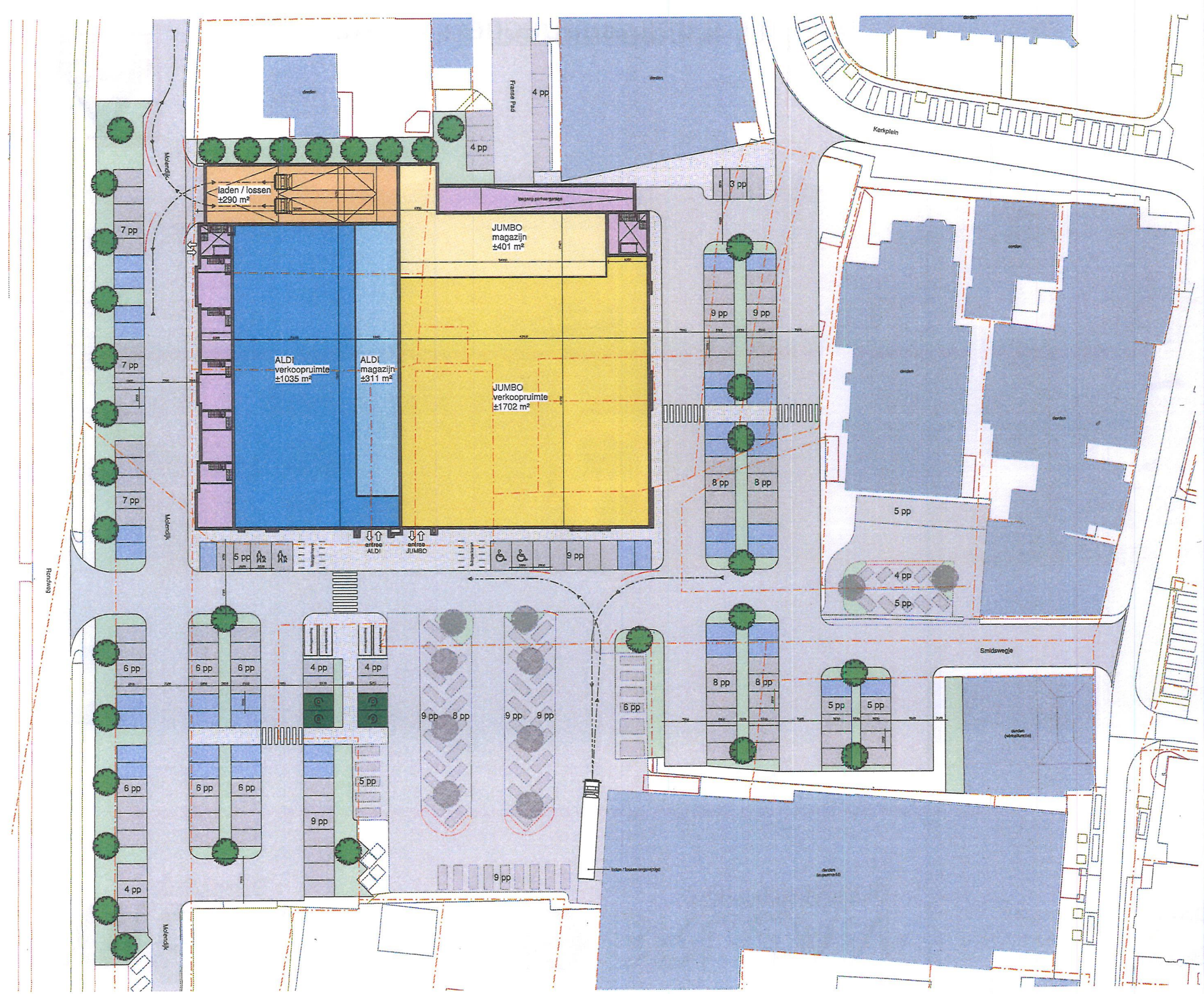


ALDI

Supermarkten + appartementen te Dalfsen

01-09-2021

JUMBO
supermarkten

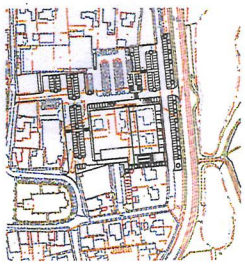


BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2185 m²
ALDI	± 1452 m²
laden / lossen	± 209 m²
totaal	3846 m²

RENVOOI	PARKEERPLAATSEN
172 st.	: bestaand gebouwd
232 st.	: nieuw gebouwd
	: 4 st. parkeerplaatsen incl. oplaadpunten
	: 47 st. parkeerplaatsen incl. laadmogelijkheden

Het bouwveld, heeft voldoende landinfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen. Het te bouwen gebouw heeft ten minste een oplaadpunt en laadmogelijkheden voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeerplaatsen. De exacte posities dienen later te worden bepaald. o.a.b. conform afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012.

RENVOOI	BEBOUWING
	perceelgrens kadaster
	omgevingsbebouwing



RENVOOI	KADASTRAAL BEKEND
Gemeente	: Dalfsen
Sectie	: K
Nummer	: 4306, 5811, 6860, 6870, 6871,6872, 7880, 7881, 8091, 8094, 8096

SCHETS ONTWERP
Variant 1
concep

KIENHUIS
BEDRIJFSHUISVESTING

plan : Nieuwbouw commerciële ruimten en appartementen te Dalfsen
opdrachtgever : Alo Ommen B.V.
omschrijving : Terreninrichting

projectnr. 20_063-1
projectleider
ass.proj.leider
tekenaar

formaat : A0
schaal : 1:200
datum : 17-06-2021
blad : SO-10.1.a

a : 01-09-2021

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

Vogelvlucht

JUMBO supermarkten

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

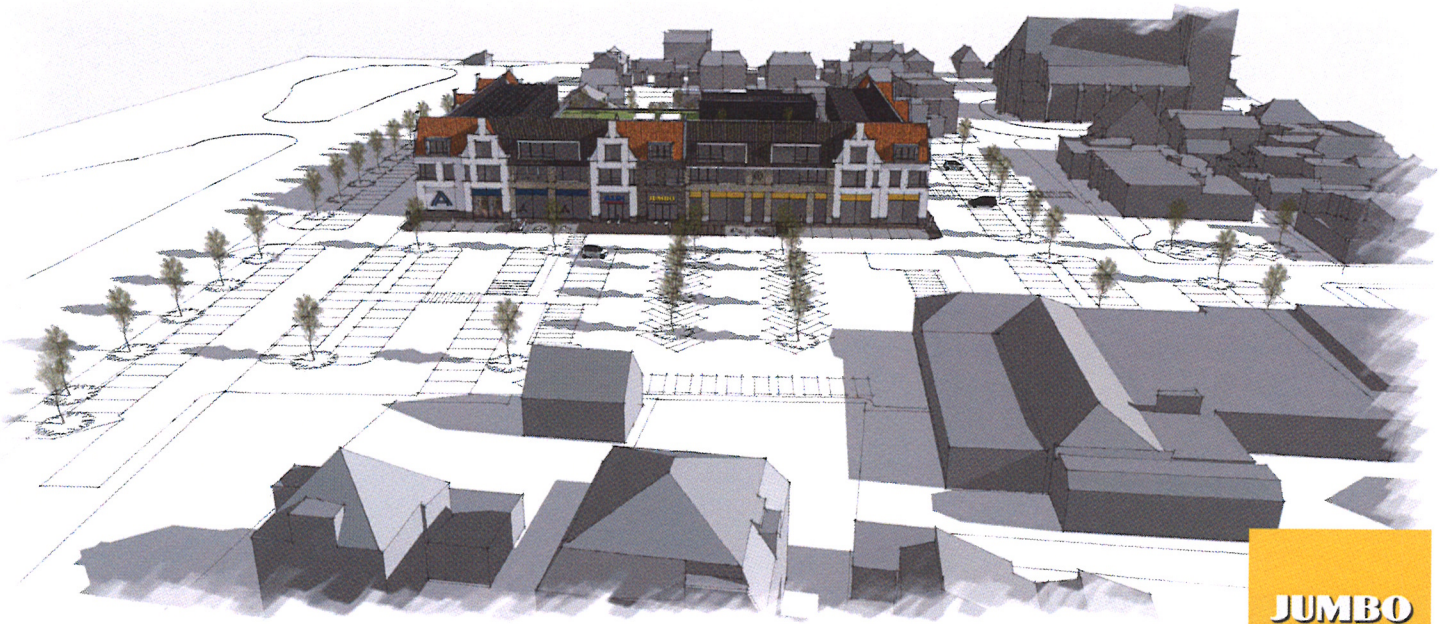
Vogelvlucht

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Vogelvlucht

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

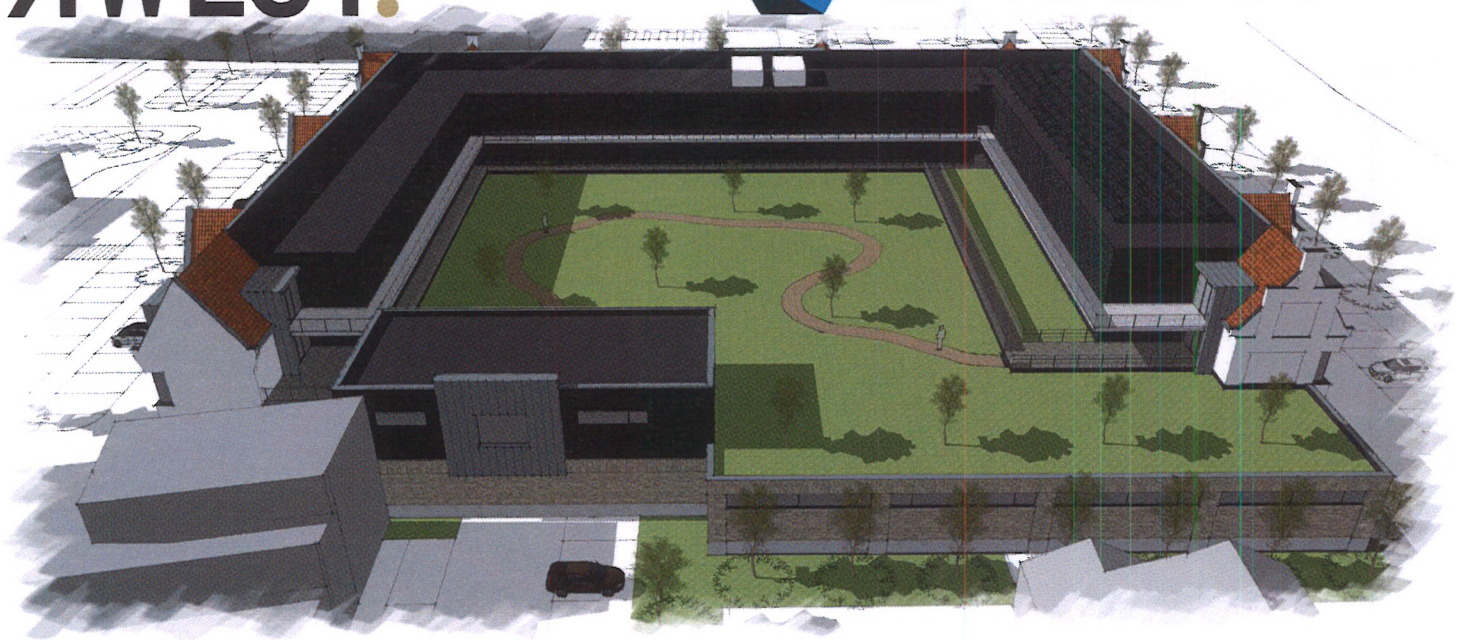
JUMBO supermarkten

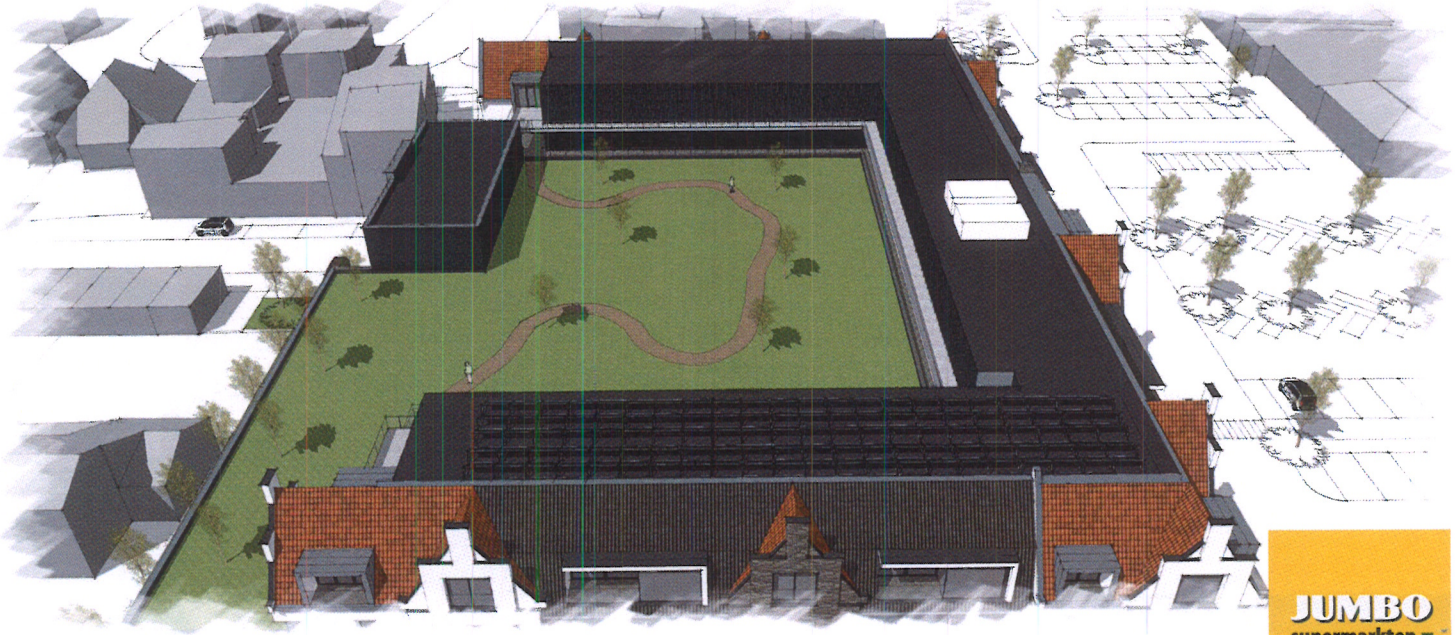
Impressies Molendijk

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies binnentuin (principe)

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies Franse Pad

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies JUMBO

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies ALDI

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur





ALDI

JUMBO supermarkten

Impressies

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

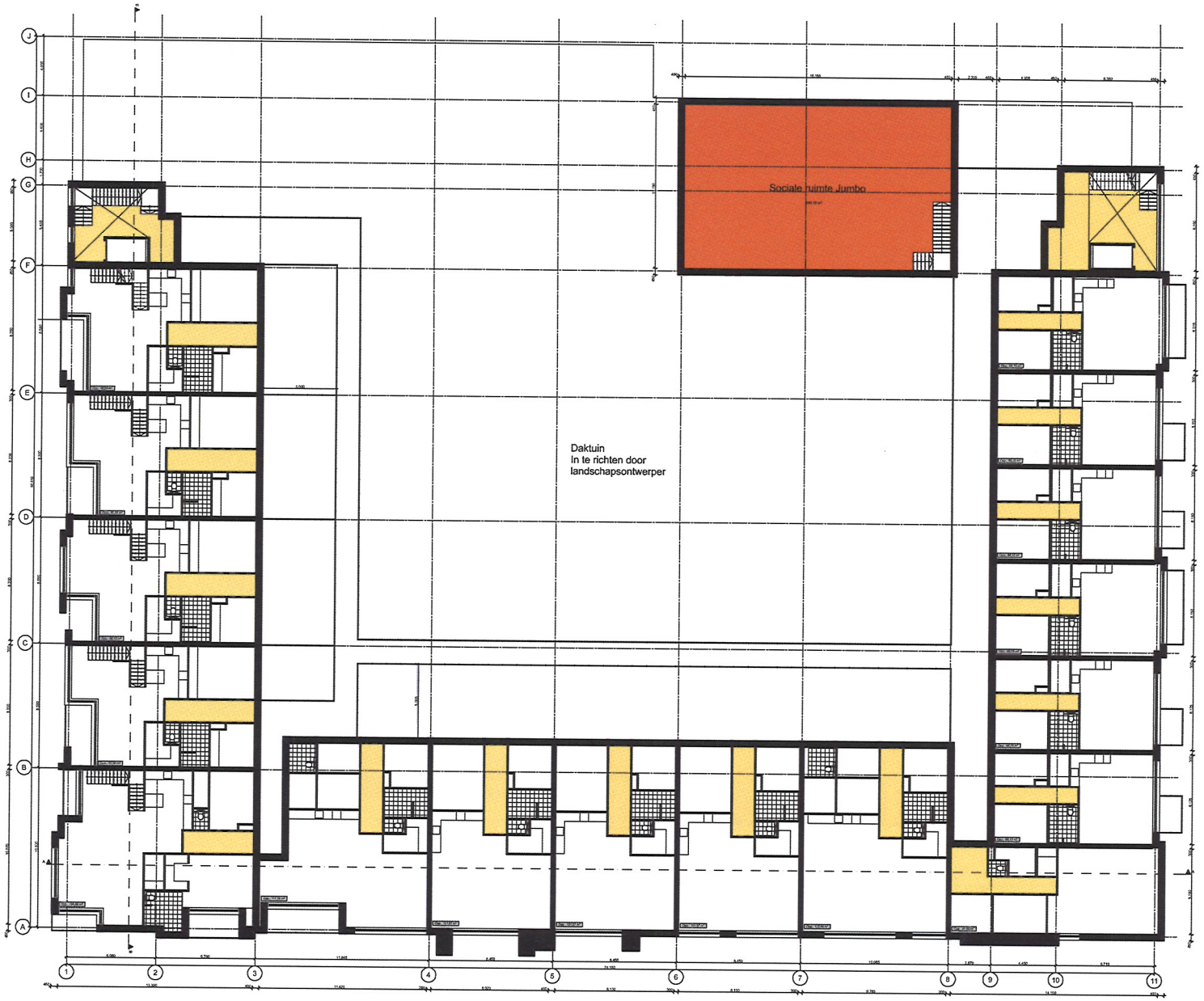
JUMBO supermarkten

2e Verdieping

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

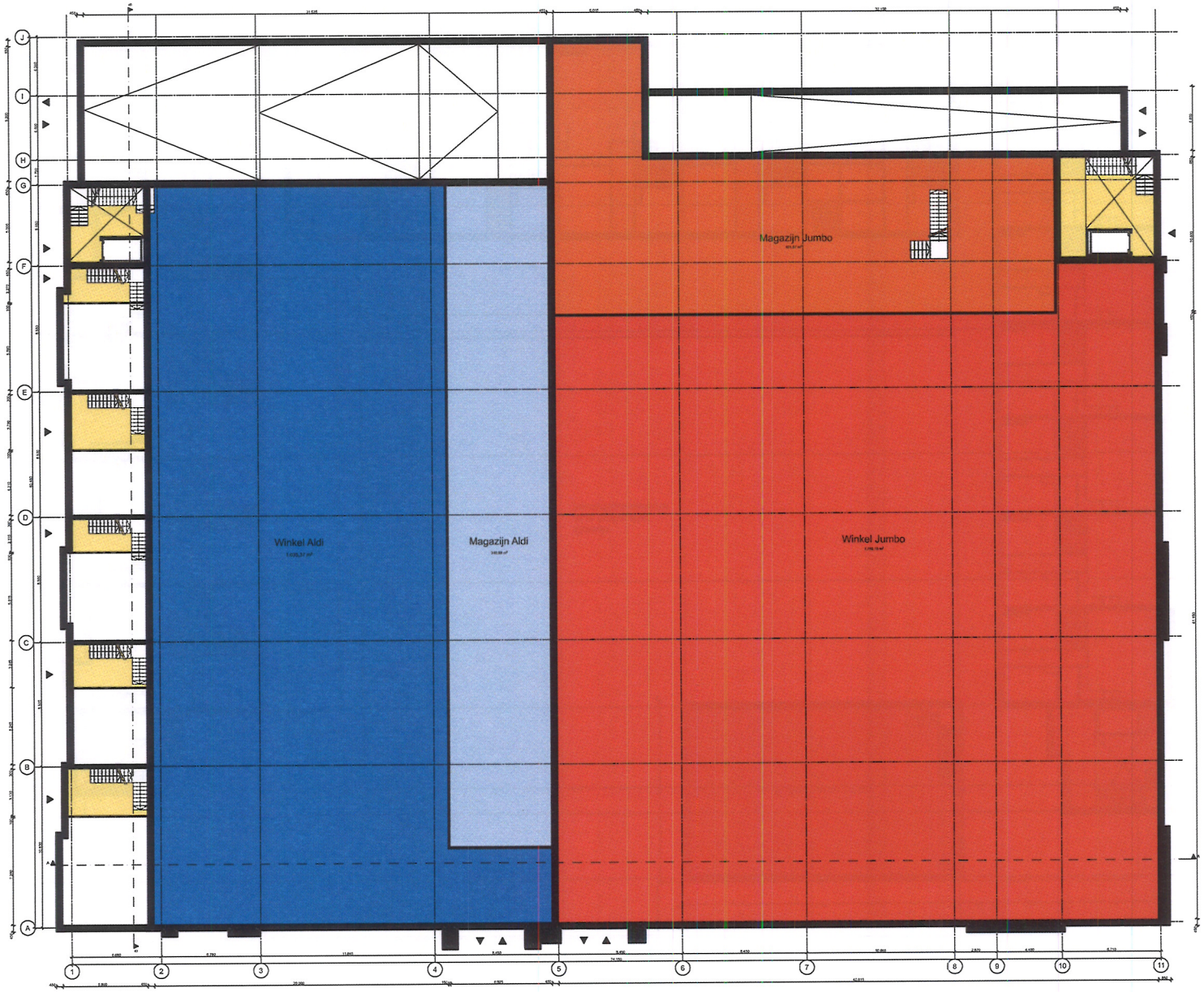
JUMBO supermarkten

1e Verdieping

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

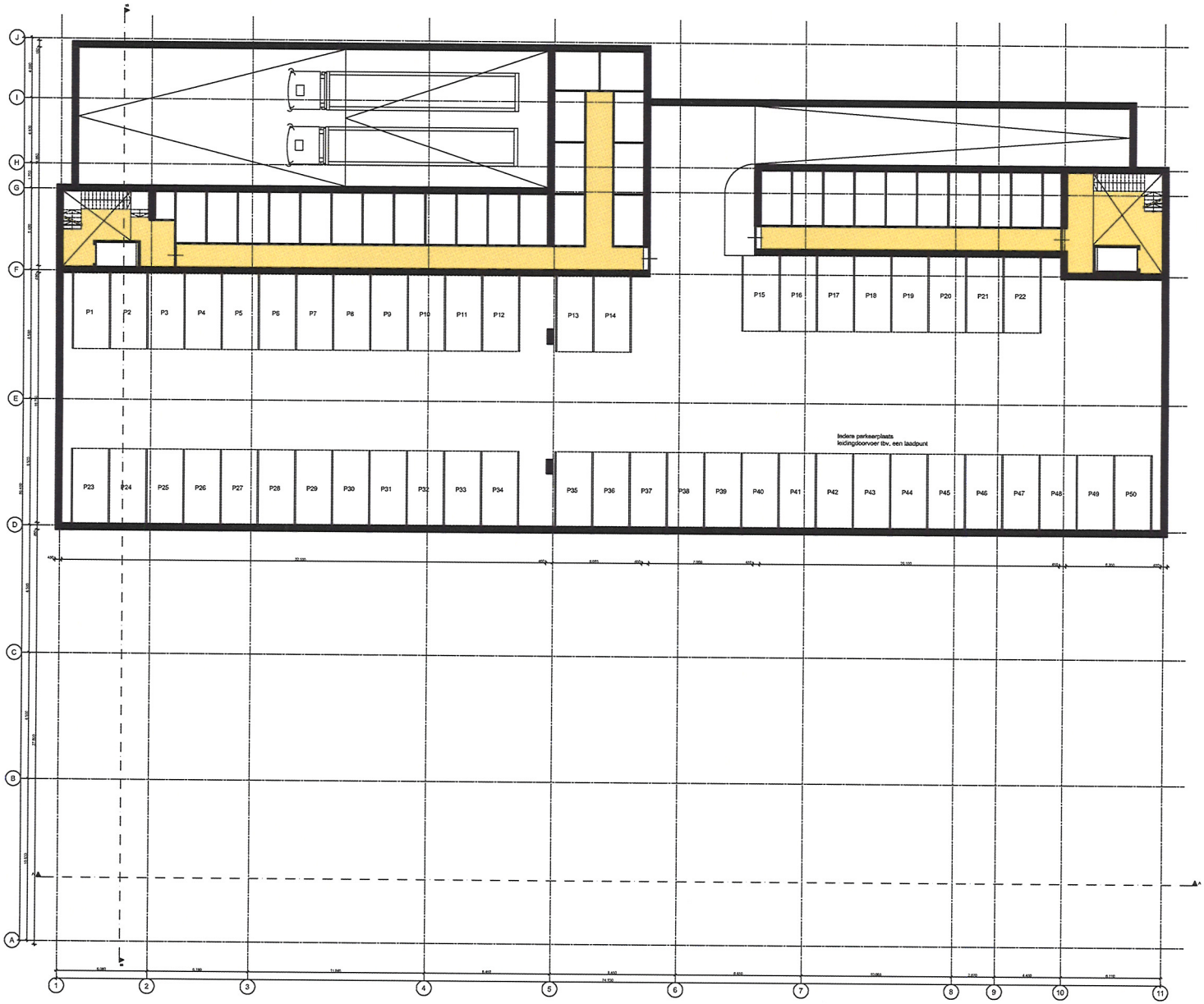
JUMBO supermarkten

Begane grond

KWEST.

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

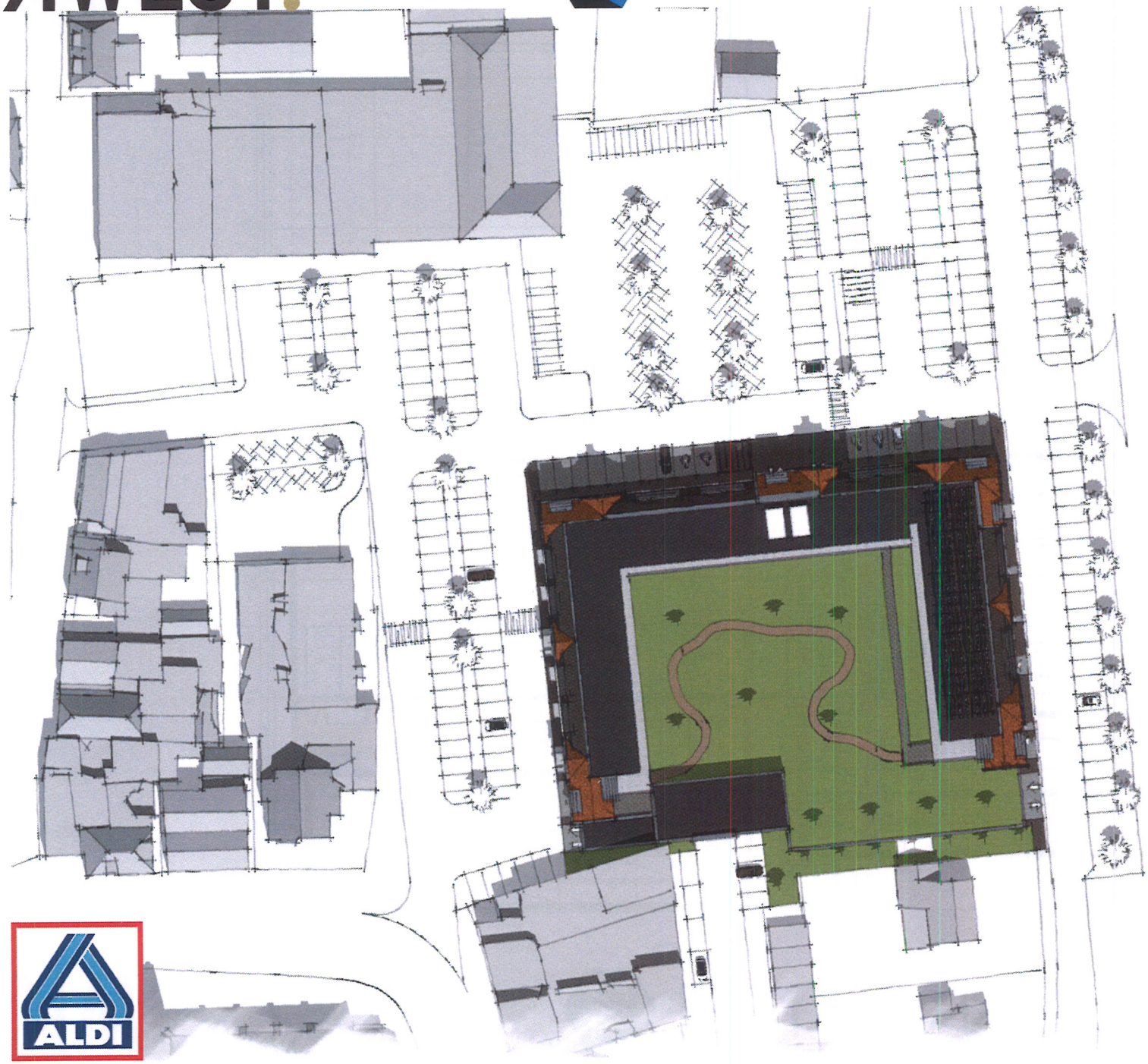
JUMBO supermarkten

Kelder

KWEST

BRUZAN

dedem architectuur



ALDI

JUMBO supermarkten

Situatie

derden

derden

Molendijk

derden

Rondweg

Molendijk

Wilhelminastraat

Molendijk

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)	
JUMBO	± 2160 m²
ALDI	± 1404 m²
laden / lossen	± 264 m²
totaal	3827 m²

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

RENVOOI	BELIJNING
	perceelgrens kadaster
	omgevingsbebouwing



RENVOOI	KADASTRAAL BEKEND
Gemeente	: 5.1.2e
Sectie	: K
Nummer	: 4306, 5811, 6869, 6870, 6871,6872, 7880, 7881, 8091, 8584, 8586

SCHETS ONTWERP

Variant 1

concept

KIENHUIS BOUWMANAGEMENT

Twentepoort Oost 29
7609 RG Almelo
tel. 0546 455 100
email. info@kienhuis-bm.nl

plan: Nieuwbouw commerciële ruimten te Dalfsen

opdrachtgever: Aldi Ommen B.V

onderwerp: Terreintekening

projectnr.: 20_063

formaat: A0

datum: 02-10-2020

schaal: 1:200

projectleider: 5.1.2e

ass.proj.leider:

tekenaar: 5.1.2e

gewijzigd: a : 29-10-2020 JK
b : . - . - . - . . . .
c : . - . - . - . . . .

gecontr.:

blad:

GEMEENTE DALFSEN

SO-10-1-a

G:\Projecten\20_063\Tekeningen\KBM (bestanden DWG, PDF enz.)\20_063 SO-002-1.vwx

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 6, 23