

Principeverzoek: Dit Verzin Je Niet

Dit document is gemaakt om de activiteiten die ondernomen zijn weer te geven om het principeverzoek in te dienen voor de mogelijke nieuwe ontwikkeling aan de Backxlaan nummer 316 tot en met 328. De plannen zijn gemaakt in samenwerking met de eigenaar van het vastgoed van beide locaties. Dat betekent dit principeverzoek wordt ingediend namens de ontwikkelaar SANG B.V. en de familie [REDACTED].

Inhoud

Huidige situatie.....	2
Gewenste situatie.....	3
Eerste onderdeel participatie	7
Bijlage A. Aanpassingen & nieuwe tekeningen n.a.v. eerste onderdeel participatie (ook bijgevoegd als bijlage voor betere zichtbaarheid)	20
Bijlage B. Mailcorrespondentie n.a.v. weerstand om handtekening	24
Bijlage C: Aanpassingen naar aanleiding van feedback stadsbouwmeester.....	25

Huidige situatie

Momenteel bevinden zich aan de Backxlaan 316 tot en met 328 winkels en appartementen. De Backxlaan 316 huisvest de welbekende Slijterij d’Ommerdiek en is tevens in het bezit van een woonbestemming, waar de eigenaren van de winkel (en het vastgoed) wonen aan de boven- en

achterzijde. Dezelfde eigenaren zijn eigenaar van het vastgoed waar de winkel de Zwolsche Bazaar en de appartementen daarboven nu gevestigd zijn, aan de Backxlaan 328. Boven de Zwolsche Bazaar bevinden zich appartementen.

Motivatie

Ondanks het plezier waar de familie [REDACTED] sinds jaar en dag Slijterij d'Ommerdiek runt, zijn zowel het pand van de slijterij als het pand van de Zwolsche Bazaar aan een opknapbeurt toe. De panden zijn oud en niet toekomstbestendig. Met name het pand dat de Zwolsche Bazaar en de appartementen herbergt is niet meer van deze tijd. Het biedt geen plaats voor moderne woonplekken en ook de winkelruimte die eronder zit voldoet niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Daarnaast is er ook geen belangstelling meer voor het exploiteren van winkelruimtes tegen normale huurprijs.

Het vastgoed is aan verbetering toe om ook voor de toekomst de juiste doelgroepen aan te blijven spreken. Het is hiervoor van belang dat de gebouwen niet verloederen. Het is voor de eigenaren, de bewoners en de buurt beter dat deze ruimtes toekomstbestendig worden gemaakt om zo op lange termijn geschikte woonruimte te bieden voor mensen die willen wonen en werken in de omgeving van of binnen Nieuwleusen.

Daarnaast heeft de familie [REDACTED] de ambitie om hun woon- en werkomgeving anders in te richten. Dit in combinatie met eerder genoemde redenen heeft geleid tot de plannen die in dit verslag uitgebreid aan bod komen. In samenwerking met de stadsbouwmeester [REDACTED] is de ontwikkelaar SANG en de familie [REDACTED] tot het plan gekomen 24 appartementen te realiseren. De 24 appartementen worden onderverdeeld in drie losstaande gebouwen. Het moet ruimte bieden voor jong en oud. De begane grond en eerste verdieping bevatten grotere appartementen en onder de kap bevinden zich kleinere appartementen die met name bedoeld zijn om de starters op de woningmarkt een kans te geven. De VON prijzen zullen dan ook dusdanig zijn dat starters een kans maken.

Gewenste situatie

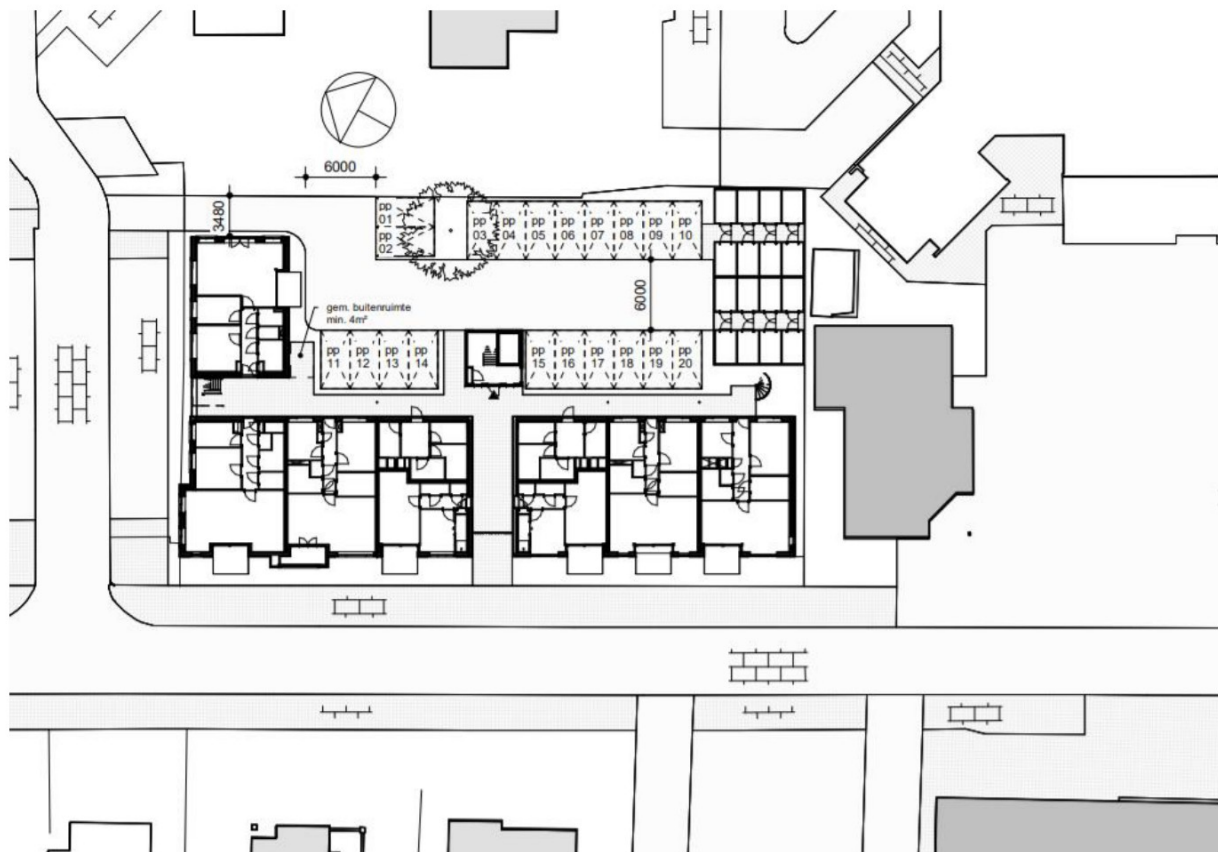
Ontwerp

Er wordt al enige tijd aan de plannen gewerkt. Er zijn dus ook al een aantal ontwerpen gemaakt. De eerste plannen bevatte een massaler ontwerp met drie verdiepingen en een kap. Ook de balkons, de kapvorm en de grootte van het ontwerp zijn na het ontstaan van het eerste ontwerp meer dan eens veranderd. De aanpassingen zijn gedaan op advies van de stadsbouwmeester [REDACTED]. Na een aantal vergaderingen met de stadsbouwmeester is er een stedenbouwkundig ontwerp ontstaan dat past binnen de kaders van de gemeente, de plannen van de ontwikkelaar en bij de omgeving. Er zijn hints van het verleden opgenomen in het ontwerp, het is minder massaal maar biedt toch ruimte voor 24 appartementen. Van de 24 appartementen zijn er 12 kleine appartementen voor opgenomen die met name bedoeld zijn voor starters.

De parkeergelegenheid wordt intern opgelost, wat betekent dat alle appartementen 1 parkeerplek hebben aan de achterzijde van het plan. Het parkeerterrein, waar zich tevens de bergingen bevinden waar bijvoorbeeld de (elektrische) fietsen kunnen worden gestald, wordt afgesloten door een speedgate en is daarmee alleen toegankelijk voor bewoners van het appartementencomplex. De gehele ontwikkeling is opgedeeld in drie losstaande gebouwen die gescheiden worden door afgesloten toegangspaden. Die ruimtes die tussen de gebouwen liggen zijn dus afgesloten wat de veiligheid van de privéruimte achter het plan waarborgt en potentiële hangjongeren weert.

De bezonningsdiagram, de doorsneden, de plattegronden en de geveltekeningen worden als aparte bijlage toegestuurd.

Situatietekening



Visualisaties

Perspectief noordzijde Backxlaan



Perspectief zuidzijde Backxlaan



Perspectief Marke van Leusen naar Backxlaan



Eerste onderdeel participatie

Om de buren op de hoogte te stellen van de plannen hebben wij een bezoek gebracht aan de volgende adressen:

- Backxlaan 317
- Backxlaan 319
- Backxlaan 321
- Backxlaan 323
- Backxlaan 340
- Marke van Leusen 32
- Marke van Leusen 31
- Marke van Leusen 27
- Marke van Leusen 28
- Marke van Leusen 26
- Marke van Leusen 25

De samenvattingen van de verslagen worden hieronder weergegeven. Tijdens onze gesprekken hebben wij de tekeningen laten zien en verteld wat te plannen zijn. De samenvattingen zijn na de gesprekken opgestuurd naar de bewoners zelf. Zij hebben de kans gekregen later nog op- of aanmerkingen te geven, voor het geval dat ze later nog wat te binnen zou schieten. Om aan te kunnen duiden dat de stukken gelezen zijn hebben wij een ruimte vrijgemaakt om een handtekening te kunnen zetten. N.a.v. schrikreacties uit de buurt voor het zetten van de handtekening hebben wij een mail gestuurd die ook hieronder wordt weergegeven. In deze mail hebben wij uitgelegd wat de redenen zijn voor de handtekening en de buurtbezoek als onderdeel van de participatieplicht in zijn algemeenheid.

Wij hebben ook al een aantal opmerkingen van de buurtbewoners verwerkt. Dit waren opmerkingen waarmee wij direct wat konden of vragen die gingen over een doorsnede van een ander perspectief. Ook de aanpassingen zullen hieronder worden weergegeven.

Verslagen eerste onderdeel participatieplicht

De verslagen zijn in de je/jij vorm geschreven gezien de informele aard van de gesprekken die wij gevoerd hebben en omdat deze verslagen direct zijn overgenomen van de verslagen die verstuurd zijn naar de bewoners ter controle en aanvulling.

Backxlaan 323 – [REDACTED]

Jullie zijn beiden positief over het ontwerp en de plannen in zijn algemeenheid. Jullie gaven aan het beiden een vooruitgang t.o.v. huidige panden te vinden. Omdat jullie huis niet recht tegenover de nieuwe ontwikkeling staat, zullen jullie weinig tot geen last van de nieuwe plannen hebben, i.i.g. wat zicht betreft. Hierdoor zijn er tot op heden ook geen op- of aanmerkingen die gaan over het ontwerp en de omvang van de plannen. Wel zijn er andere punten die wellicht meegenomen kunnen worden.

Het gesprek dat wij voerden resulteerde in het onderwerp van het verbeteren van de Backxlaan. Jullie vroegen je af of wij deze vraag zouden kunnen herintroduceren bij de gemeente. Worden de oude plannen voor het verbeteren van de Backxlaan, waarvoor de buurt nog inspraakavonden heeft gehad, gerealiseerd?

Daarnaast zouden jullie het erg mooi vinden als het plein met pinautomaat en parkeerplekken, wat recht tegenover jullie huis ligt en tussen Nico de Graaf en het nieuwe plan, groener zou kunnen worden gemaakt. Dit zou jullie uitzicht verbeteren.

Resumé genoemde punten:

- Eerste indruk is goed; mooi ontwerp, vooruitgang t.o.v. huidige panden
- Door de locatie van jullie huis hebben jullie geen last van belemmering van het zicht. Dit komt doordat jullie niet uitkijken op de nieuwe ontwikkeling zelf, maar op de parkeerplekken en de Marke van Leusen.
- Door de nieuwe plannen werden jullie herinnert aan oude plannen van het verbeteren van de Backxlaan. Wanneer wij naar de Raad zouden gaan, werd ons gevraagd of wij dit zouden kunnen meenemen. Worden de oude plannen van het verbeteren van de Backxlaan, waar de buurt nog inspraakavonden heeft gehad, gerealiseerd?
- Daarnaast zouden jullie het erg mooi vinden als de weg met parkeerplekken, de pinautomaat en het grasveldje, gelegen aan de Marke van Leusen tussen Nico de Graaf en de nieuwe plannen in, groener zou kunnen worden.

Handtekening

■ – Marke van Leusen 26

Jullie gaven aan het ontwerp mooi te vinden en in principe geen bezwaar te hebben. Jullie zijn blij met de oplossing van de parkeergelegenheid op een afgesloten eigen terrein. Door middel van de speedgate en de afscheiding wordt hiermee voorkomen dat hangroepen plaats zullen nemen rondom de mogelijke nieuwe ontwikkeling. Net als vele andere burens gaven jullie aan het prettig te vinden als het straatje aan de Marke van Leusen dat plaats biedt voor parkeerplekken, een grasveldje en de pinautomaat, verbeterd zou kunnen worden.

Resumé genoemde opmerkingen:

- **Mooi plan en geen bezwaar**
- **Blij met oplossing parkeergelegenheid**
- **Speedgate en afscheiding belangrijk voor voorkomen van hangplekken**
- **Verbeteren van de straat aan de Marke van Leusen zou prettig zijn**

Handtekening

██████ – Marke van Leusen 28

De gesprekken vonden plaats met ██████ ██████ en zijn dochter.

Jullie gaven aan het plan mooi te vinden. Wel vonden jullie het blok met mansardekap aan de hoge kant. Jullie vertelden blij te zijn met de balkons die aan de binnenkant zitten.

De opa van de eigenaar, ██████ woont in het huis. ██████ zelf was niet aanwezig. Wel zijn er foto's doorgestuurd naar de kleindochter en die gaf aan het mooi te vinden.

Wel werd er aangegeven dat de straat en de 'rommel' aan de achterzijde van het pand van de Graaf verbeterd zouden kunnen worden.

Aanvullende opmerkingen:

- **Zowel eigenaar als bewoner vinden het een mooi plan**
- **Blok met mansarde kap aan de hoge kant**
- **Tevreden met balkons aan de binnenkant**
- **Straat de Marke van Leusen en rommel aan achterzijde van het pand van Nico de Graaf zou verbeterd kunnen worden.**

Handtekening

■ – Marke van Leusen 25

Jullie gaven aan het een mooi plan te vinden en een verrijking van de Backxlaan. Doordat jullie nagenoeg geen uitzicht hebben op het bestaande pand en mogelijke nieuwbouw, is de impact van het mogelijke nieuwe plan niet al te groot. Jullie gaven aan blij te zijn dat het parkeren intern wordt opgelost met een speedgate en een muur, dus uit het zicht en afgesloten.

Jullie vinden het aparte blokje aan de Marke van Leusen dat zich kenmerkt door de mansardekap minder passen bij de rest van het plan. De kleurstelling en vorm zijn afwijkend.

Daarnaast vertelde jullie, net als vele andere bewoners, dat de straat, het grasveldje en de parkeerplekken tussen Nico de Graaf en de mogelijke nieuwe ontwikkeling een opknapbeurt kan gebruiken.

Resume genoemde opmerkingen:

- **Mooi plan, verrijking van de Backxlaan**
- **Impact door positie van jullie woning niet groot**
- **Blij met de oplossing van parkeergelegenheid'**
- **Aparte blok met mansardekap past minder bij rest van het plan door kleurstelling en vorm**
- **Verzoek tot verbeteren straat, grasveld en parkeerplekken met pinautomaat aan de Marke van Leusen verbeteren**

Handtekening

Backxlaan 325 – [REDACTED]

Het gesprek tussen [REDACTED] heeft 21 oktober 2021 plaatsgevonden.

-

Tijdens ons gesprek gaf u aan geen problemen te hebben met de plannen. Daarnaast vertelde u enthousiast te zijn en de plannen mooi te vinden. Ook vindt u het een vooruitgang t.o.v. de huidige panden, de buurt zou er van opknappen. Er is tot op heden geen bezwaar vanuit uw kant, noch zijn er zorgen.

Resumé genoemde punten:

- Enthousiast
- Mooi ontwerp
- Vooruitgang t.o.v. huidige panden
- Geen enkel bezwaar of zorgen

Handtekening

Jullie gaven aan erg geschrokken te zijn van de geruchten die zich voordeden in het dorp. Jullie hoorden dat er een nieuwe ontwikkeling zou komen soortgelijk aan die van de Viersprong. Drie verdiepingen is echt te hoog en wanneer dit daadwerkelijk zo zal blijken te zijn, zien jullie je er moeilijk blijven wonen.

Grootste reden hiervoor is jullie privacy. Die willen jullie niet kwijt, net als de zon in de tuin en in de serre. De hoogte van het plan kan hier een probleem in zijn, want jullie wonen er recht achter. De hoogte van Douma, dat zich rechts naast het huis bevindt, zou naar jullie mening echt veel hoog zijn voor de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast werd er een opmerking over de galerij van de plannen geplaatst. De open galerijen zullen recht de tuin inkijken en hierdoor ontstond de vraag of de galerij niet dicht gemaakt zou kunnen worden. Zo is er minder inkijk in de tuin en behouden jullie de privacy beter.

Daarnaast is het geluid van de parkeerplekken ook een punt van kritiek. Op het moment geven jullie aan last te hebben van de nabijgelegen parkeerautomaat, welke voor veel overlast zorgt. De angst bestaat dat het parkeerterrein, dat ruimte biedt voor parkeerplaatsen voor alle bewoners, zal zorgen voor overlast. Aangegeven wordt dat de reden hiervan is dat het parkeerterrein direct aan de tuin zal grenzen. Daarnaast is er de angst dat met name de starters voor overlast zullen zorgen. Door de ervaringen met de overlast van de pinautomaat kunnen jullie je niet voorstellen dat de parkeerplekken en het aantal (jonge) mensen dat in het nieuwe plan zou gaan wonen niet voor overlast zal zorgen. Een vraag die hierbij opkwam is of het mogelijk is de parkeerplekken te overkappen.

Daarnaast is er kritiek op de Franse balkons en raampartijen die zich bevinden aan de achterzijde van het derde gebouw (gebouw met mansardekap) van het nieuwe plan, linksachter jullie woning. Deze franse balkons en raampartijen staan wel erg dichtbij de tuin. Dit werd aangemerkt als inbreuk op jullie privacy en de vraag die hierbij kwam is de volgende: **kunnen deze franse balkons en/of grote raampartijen ook dichtgemaakt worden?**

Om een beter idee te krijgen van het plan zoals jullie er tegenaan zullen kijken werd er gevraagd of er ook een visualisatie van de achterkant van de ontwikkeling gemaakt kan worden. Daarnaast, om een vergelijk te kunnen maken, werd er gevraagd wat de hoogte van het huidige pand is en wat de afstand van het huidige pand tot aan jullie huis is. Dit geeft een beter idee van de mogelijke toekomstige situatie.

Afgezien van de achterkant en de invloed die het heeft op jullie huis, werd er opgemerkt dat het plan, vanuit het perspectief van de Backxlaan, een vooruitgang is ten opzichte van de huidige panden die zich op deze locatie bevinden. Wat dat betreft is het ontwerp mooi.

Resumé genoemde punten:

- Zijn erg geschrokken van de geruchten die de buurt doorgingen. Geruchten gingen over plan van 3 verdiepingen hoog, soortgelijk aan de nieuwe ontwikkeling van de Viersprong.
- Galerij en raampartijen/franse balkons beperken de privacy
- Hoogte kan een probleem zijn, resulteren in minder zon en het beperken van privacy
- Net zo hoog als Douma is een absolute no go
- Ontwerp is mooi, de Backxlaan zou er flink van opknappen

- Momenteel is er al geluidsoverlast van de pinautomaat op de hoek van de straat. Om deze reden wordt er gedacht dat een plan als deze, met deels woningen voor starters en zoveel parkeerplaatsen, gaat resulteren in overlast.
- De angst bestaat dat de parkeerplekken zullen zorgen voor geluidsoverlast
- De galerijen zijn open en kijken recht de tuin en het huis in, wat de privacy beperkt

Vragen van de familie [REDACTED]

- Geluid parkeerplekken is iets waar tegenop wordt gezien. Kunnen de parkeerplekken ook overkapt worden?
- Kan de galerij ook dichtgemaakt worden, of kan het zicht vanuit de galerij op de tuin beperkt worden?
- Kunnen de franse balkons/raampartijen aan achterzijde derde pand ook dichtgemaakt worden?
- Kan er een visualisatie van achterzijde gemaakt worden?
- Wat is de afstand tussen de bestaande panden en het huis?
- Wat is de hoogte van het bestaande pand?

Handtekening

Backxlaan 321 – [REDACTED]

Jullie gaven aan positief tegenover het ontwerp te staan. De eerste indruk is goed. De kapvormen zien er speels uit en door de locatie van jullie huis zullen jullie geen last hebben van minder zon. Wel wordt er een punt van kritiek genoemd dat over het zadelpak gedeelte gaat aan de voorzijde van het plan. Dit gedeelte kijkt recht op jullie slaapkamer. Op deze manier kijken zowel de eerste als de twee verdieping bij de slaapkamer naar binnen. Om deze reden vroeg [REDACTED] of de verspringing in de kap niet naar de rechtervoorzijde kan worden verplaatst. Dan zit deze verspringing eerder tegenover de Albert Heijn en de parkeerplekken naast de Albert Heijn i.p.v. jullie woning. Dit is hieronder uitgebeeld.

Naar aanleiding van een korte opmerking van [REDACTED] dat ging over de ideeën die er zijn om het parkeerterrein en de straat tussen Nico de Graaf en de nieuwe ontwikkeling groener te maken, werd er gevraagd of de straat van de Backxlaan ook kon worden meegenomen in de plannen van de nieuwe ontwikkeling, zodat zowel de straat als het plein aan de Marke van Leusen groener en daardoor verbeterd zou kunnen worden. Eerder zijn er al gesprekken gevoerd om de Backxlaan te verbeteren, maar nooit is daar een vervolg op gekomen.



Resumé genoemde punten:

- Positief tegenover ontwerp, eerste indruk is goed
- Mooie kapvormen, ziet er speels uit
- Geen last van minder zon
- Meer groen op plein
- Voorzijde gevel aanpassen zoals aangegeven in de afbeelding hierboven

Vraag:

Kan de verspringing in de kap zoals aangegeven in de illustratie hierboven naar rechts worden verplaatst?

Handtekening

Backxlaan 319 -

Je gaf aan het belangrijk te vinden dat een nieuwe ontwikkeling niet tot een gebrek aan parkeergelegenheid zou leiden. Vandaag de dag gebeurt het wel eens dat de parkeerplaatsen voor jouw deur in gebruik genomen worden en dat zorgt al voor enige irritatie.

Je gaf aan dat het goed is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, maar je vraagt je ook hardop af of het aantal opgenomen parkeerplekken wel echt voldoende zal zijn. Op dit moment is er één parkeerplek per appartement opgenomen. Je gaf ook aan dat mensen tegenwoordig vaak twee auto's hebben en dat het aantal opgenomen parkeerplekken (1 per appartement), wanneer dat daadwerkelijk zo blijkt te zijn, niet genoeg zal zijn.

Je vertelde dat je in ieder geval geen last van minder zon zou hebben, aangezien je aan de overkant van het nieuwe plan woont, gelegen ten westen van de mogelijk nieuwe ontwikkeling. Ook gaf je aan dat 3 lagen met een kap te hoog en te massaal zou zijn, maar dat de nieuwe plannen er goed uit zien en wat dat betreft meevallen. Je vertelde blij te zijn met het feit dat het geen soortgelijke ontwikkeling is als de Viersprong.

Verder gaf je aan naar alle waarschijnlijkheid geen bezwaar te maken. Het ontwerp bevalt en het ziet er goed uit.

Resumé genoemde punten:

- Parkeren belangrijk, momenteel al irritaties als mensen de parkeerplek voor hun huis gebruiken. Belangrijk dat het aantal parkeerplekken dan ook daadwerkelijk genoeg zal zijn voor het plan. Mochten mensen twee auto's per huishouden hebben wordt dat al lastig.
- Geen problemen met de beperking van de zon, dus daarover geen zorgen.
- 3 lagen zonder kap te hoog, plan als de Viersprong te massaal.
- In principe geen bezwaar op dit plan, ziet er goed uit.

Handtekening

Marke van Leusen 27 - [REDACTED]

Jullie gaven aan het ontwerp van het plan mooi te vinden. Het is volgens jullie een vooruitgang t.o.v. de vorige plannen. Het plan, en dan met name het gebouw met de mansardekap aan de zijkant van het plan, vinden zij wel hoog. Het is een stuk hoger dan wat er nu staat en hier moeten jullie aan wennen. Jullie zijn benieuwd hoeveel hoger het gevoelsmatig gaat worden wanneer het er echt staat.

Bij het horen van de plannen vroegen jullie je af hoe de parkeergelegenheid opgelost zou worden. Het was niet prettig geweest als de parkeerplaatsen, die zich nu bevinden tussen Nico de Graaf en de nieuwe ontwikkeling, gebruikt zouden worden. Jullie waren tevreden met de manier waarop het nu werd opgelost.

Ook werd er een opmerking geplaatst over de locatie van het gebouw met mansardekap. Dat had [REDACTED] [REDACTED] liever aan de voorzijde aan de Backxlaan gezien. Dat past beter bij Nieuwleusen gezien de geschiedenis van de woningen aan de Backxlaan en de op dit moment gelegen slijterij, die dezelfde kapvorm kent.

Jullie zouden, net als vele andere buurtbewoners, ook blij zijn met meer groen op het plein, de straat en de parkeerplekken tussen jullie huis, de nieuwe ontwikkeling en Nico de Graaf. De vraag aan ons was om dit mee te nemen tijdens onze gesprekken met de gemeente. Wellicht zou dit meegenomen kunnen worden tijdens de ontwikkeling van het nieuwe plan.

Als laatste noemde jullie nog een afwijkend punt, wat ging over het presenteren van het plan tijdens de bouw op een doek rondom de steigers, zodat bewoners al een idee krijgen hoe het eruit komt te zien tijdens de bouw. Hoewel we zover nog niet zijn, willen we jullie bij deze aangeven dat we ook dit zullen meenemen tijdens vervolgesprekken met alle betrokken partijen.

Resumé genoemde punten:

- Groen op plein zou mooi zijn
- Nieuwe plan van achterkant stuk hoger, daar moeten jullie echt aan wennen en jullie zijn benieuwd hoeveel hoger het daadwerkelijk gaat worden. Dit kan vervelend zijn.
- Mooi ontwerp, verbetering t.o.v. vorige keer
- Parkeren waren jullie het meeste benieuwd naar, maar jullie zijn blij dat het intern kan worden opgelost
- Het gedeelte met mansardekap lijkt jullie mooier aan de Backxlaan op de plek waar de slijterij staat, dat past beter bij Nieuwleusen.
- Doek tijdens bouw

Handtekening

Backxlaan 317 - [REDACTED]

Dit gesprek vond dinsdag 19 oktober plaats.

Jij gaf aan positief te zijn over het ontwerp en de grootte van het plan. Toen je hoorde over de mogelijke ontwikkeling was je bang voor een blokkendoos en teveel hoogte, waar je tevens op tegen zou zijn, maar het aangezicht zoals dat laten zien is valt mee. Je merkte op dat het plan zoals de Viersprong te massaal was geweest aan dit stuk van de Backxlaan. Drie hoog en een massale ontwikkeling hadden niet gepast bij deze locatie. Behalve dit waren er nog geen op- of aanmerkingen. Het moest even dalen, wellicht dat er nog op- of aanmerkingen volgen.

Resumé genoemde punten:

- Positief over het ontwerp van het plan
- Een blokkendoos en teveel hoogte hadden niet gepast bij deze locatie, maar het ontwerp verraste [REDACTED] in die zin positief. De drie losse gebouwen zorgen voor een minder massaal aangezicht. Een plan als de Viersprong had je niet bevallen, maar dit ziet er op het eerste gezicht goed uit.

Handtekening

■ – Marke van Leusen 31

Gesprek vond plaats met ■ familie van de bewoners van de Marke van Leusen 31.

Je gaf aan geen problemen te hebben met de mogelijke nieuwe ontwikkeling. Daarnaast vertelde je blij te zijn met de muur die als afscheiding geldt tussen de nieuwe gebouwen en de woning aan de Marke van Leusen 31. Je zou ook nog graag een schets zien van de zijkant van de nieuwe plannen, vanaf het perspectief van Nico de Graaf. Dit om een beter idee te krijgen van hoe de nieuwe situatie eruit komt te zien en wat het voor invloed heeft op de woning van jouw familie. Ook vertelde je dat je graag zou zien dat de straat van de Marke van Leusen tussen Nico de Graaf en de nieuwe plannen in verbeterd zou worden.

Resume genoemde opmerkingen:

- **Geen problemen met plan**
- **Muur die als afscheiding geldt belangrijk en prettig**
- **Straat Marke van Leusen tussen Nico de Graaf en nieuw plan is aan verbetering toe**

Vragen:

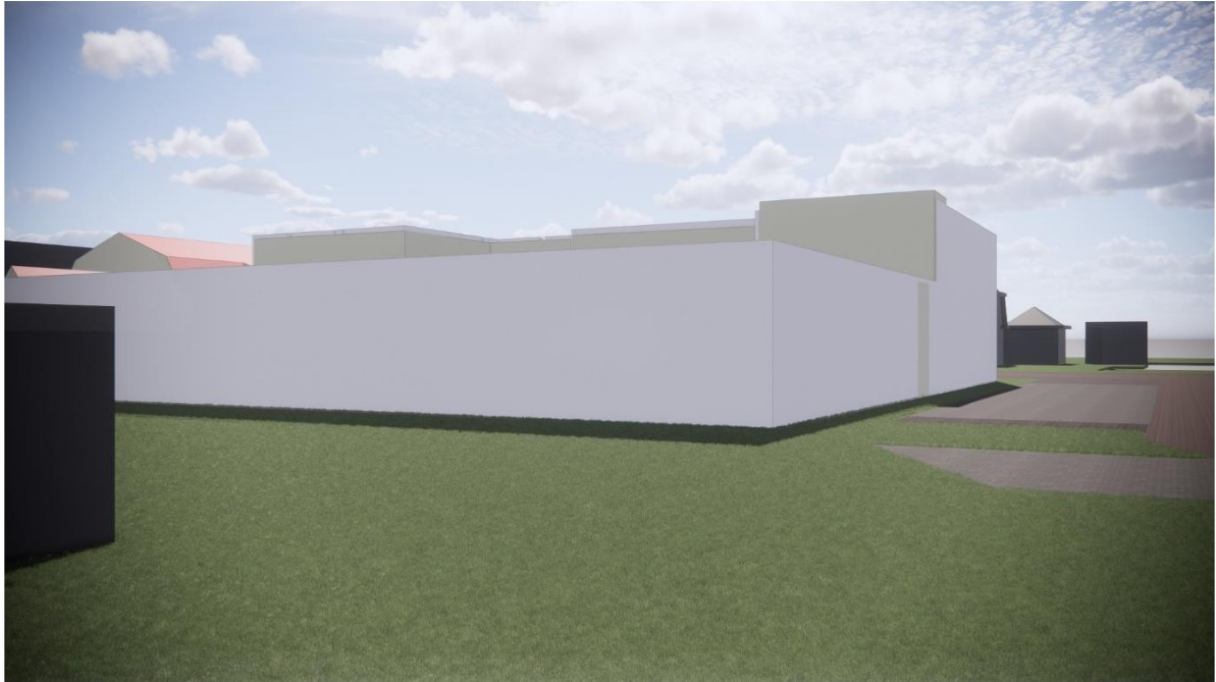
- **Hoe hoog is het derde gebouw met mansarde kap?**
- **Kan er een schets gemaakt worden van de zijkant van het nieuwe plan, vanuit perspectief Nico de Graaf?**

Handtekening

Bijlage A. Aanpassingen & nieuwe tekeningen n.a.v. eerste onderdeel participatie (ook bijgevoegd als bijlage voor betere zichtbaarheid)

Alle tekeningen, plattegronden, doorsneden en overige werk dat gedaan is n.a.v. het eerste onderdeel van de participatie, met uitzondering van de bezonningsdiagram, wordt hieronder weergegeven maar ook als separate bijlage verzonden. De bezonningsdiagram wordt enkel als separate bijlage toegestuurd.

Achter aanzicht n.a.v. vraag van [REDACTED]



Achteraanzicht n.a.v. vraag [REDACTED]



Terugbrengen van gevel voor [REDACTED]



Omdat het omcirkelde appartement tegen de slaapkamer aankijkt van [REDACTED] en zij aangaf dit vervelend te vinden, hebben wij de architect gevraagd of de gevel iets naar achter geplaatst kan worden waardoor er een loggia ontstaat. Op deze manier is er vanaf het appartement minder goed zicht op het huis van familie [REDACTED]. Op advies van architect verspringing in de kap niet verplaatsen.

Doorsnede, hoogte gevel, afstand tussen woning en mogelijke ontwikkeling en vergelijk grootte huidige vastgoed en grootte nieuwe plan op verzoek van [REDACTED]

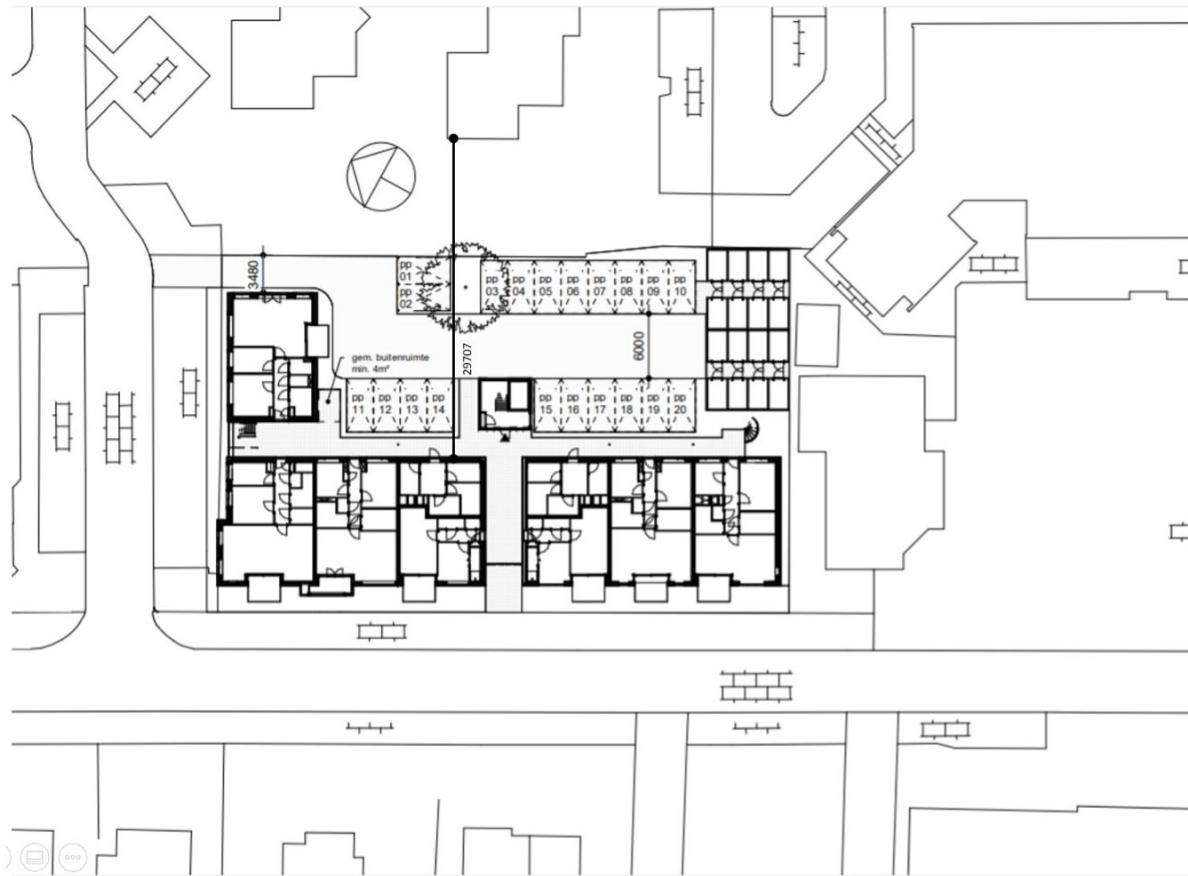
Gevelaanzicht achterzijde



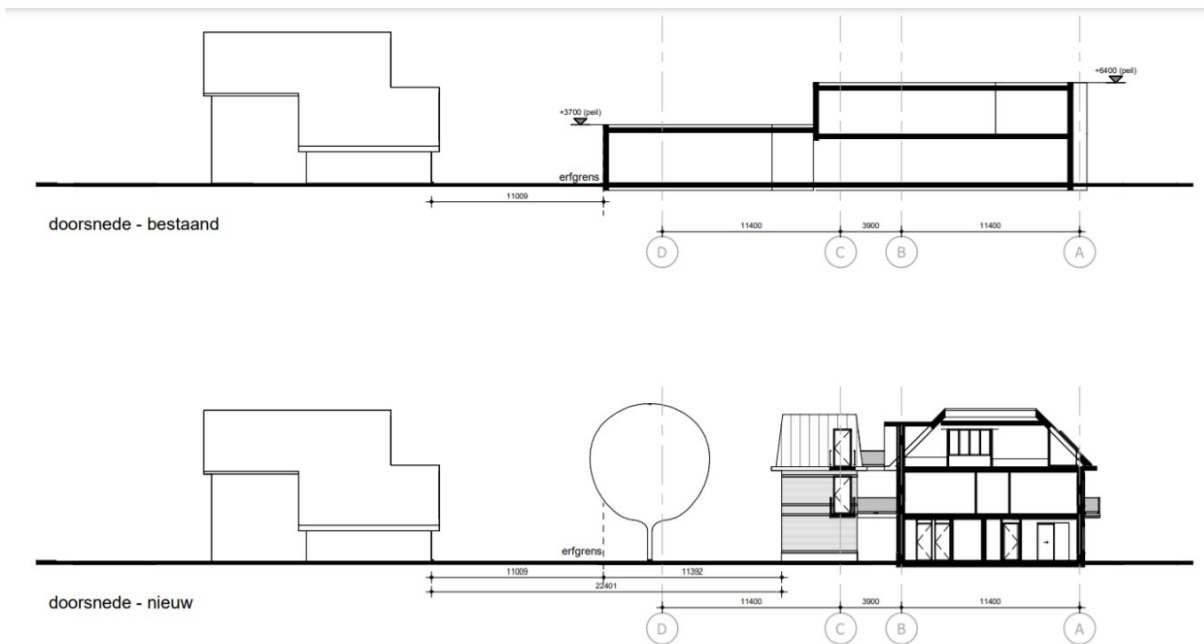
Doorsnede (inclusief maatvoering) achterzijde



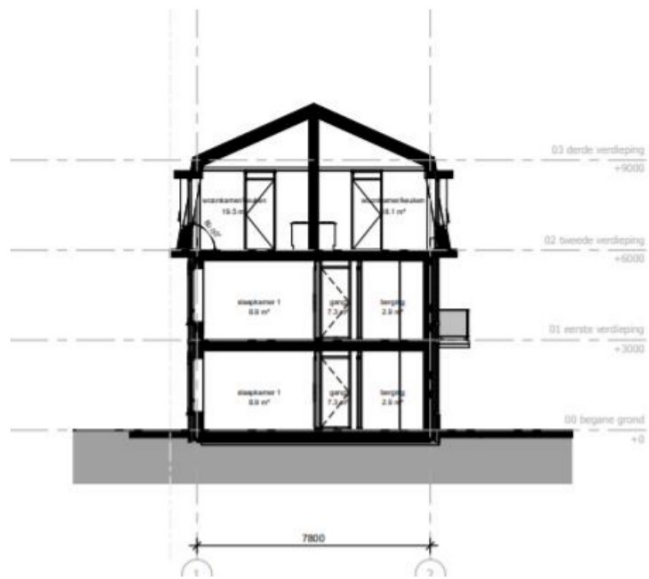
Afstand nieuwe plan tot woning



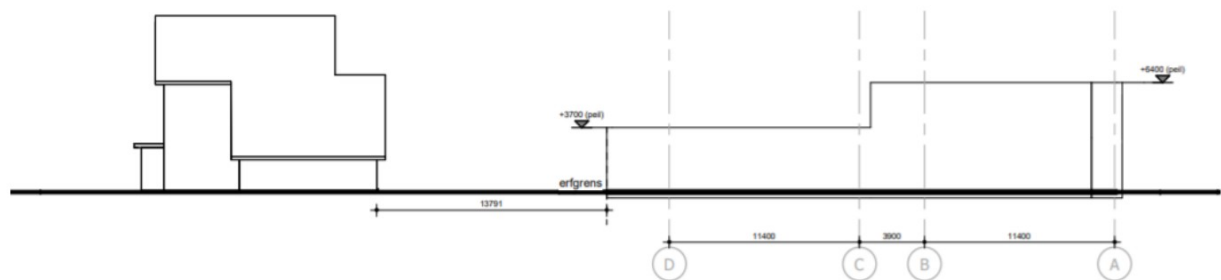
Doorsnede vergelijk



Hoogte pand met mansardekap op verzoek van [REDACTED]



Afstand en verhouding nieuwe ontwikkeling tot woning van de [REDACTED]



doorsnede - bestaand



Bijlage B. Mailcorrespondentie n.a.v. weerstand om handtekening

Beste dame(s) en heren,

Naar aanleiding van een reactie uit de buurt betreft de handtekening wil ik graag het volgende met jullie delen.

De handtekening is enkel en alleen het bewijs dat het eerste deel van de participatieplicht van de ontwikkelaar is voldaan; wat betekent dat wij de omwonenden op de hoogte hebben gesteld van de plannen. Dat betekent absoluut niet dat het hiermee is afgedaan. Wij zijn verplicht en vinden het zelf ook belangrijk nog eens de buurt rond te gaan als er meer materiaal is om te laten zien en wanneer de plannen verder gevorderd zijn. Deze handtekening geldt dus niet als bewijs dat iedereen het er mee oneens of eens is, en is wat dat betreft op die manier dus ook niet van waarde.

Wij snappen dat het een kort gesprek was waarin de informatie die jullie hebben gekregen over het plan summier is. We snappen ook dat jullie het op je in willen laten werken. Bij deze wil ik benadrukken dat die kans ook nog voor een flinke tijd bestaat. We zullen nogmaals in gesprek gaan met de gehele buurt, en de avond die wij reeds gehad hebben geldt puur als eerste aanzet om de buurt op de hoogte te stellen van de plannen die pas in de steigers zijn gezet. Wij hebben van de meeste omwonenden ook al de eerste feedback gekregen, die wij gaan voorleggen aan de gemeente en de architect waarmee wij tegelijkertijd een principeverzoek indienen. Door jullie feedback in dit stadium al mee te nemen kunnen wij bij het indienen van het principeverzoek er al voor zorgen dat zowel de gemeente als wijzelf op de hoogte zijn van de eerste indrukken uit de buurt. Dat is belangrijk, want zo kunnen wij het plan zo goed mogelijk laten passen bij de omgeving en haar bewoners. De verhoudingen tussen de omwonenden, de gemeente en de ontwikkelaar zijn belangrijk om, in dit geval Nieuwleusen, mooier en beter te maken.

Ik snap dat de handtekening kan overkomen als een 'point of no return', maar dat is absoluut niet het geval. Alle omwonenden krijgen voldoende kans om hun bezwaren te maken, kritiek te uiten of opmerkingen te geven. Met de opmerkingen die nu gemaakt zijn dienen wij dus enkel een principeverzoek in.

Met vriendelijke groet,

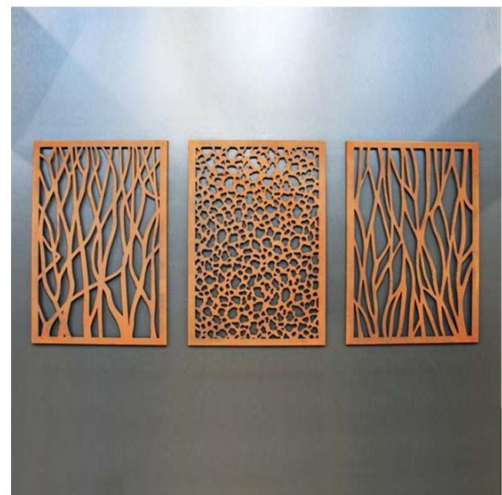
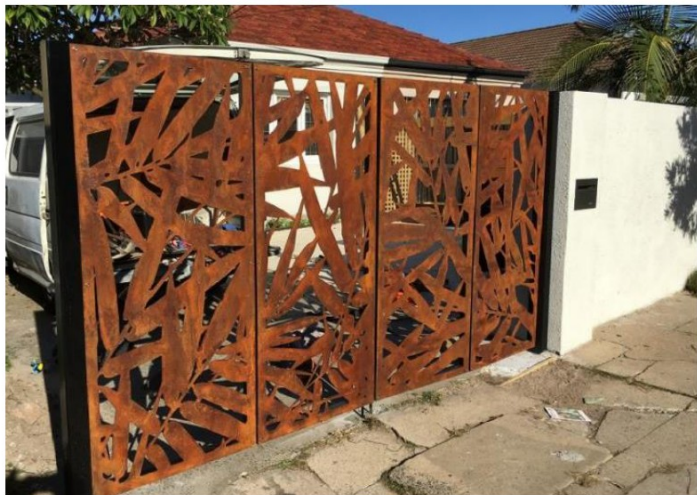


Bijlage C: Aanpassingen naar aanleiding van feedback stadsbouwmeester

Gemaakte aanpassingen:

1. Beter vormgeven van hoofdentree
 - a. De hoofdentree van de gebouwen lag achter de ruimte tussen de twee bouwmassa's, deze moet beter vormgegeven worden (nu te veel een steeg). Welstand stelt voor om de entree van het trappenhuis naar voren te halen. Dit houdt in dat er dan 2 woningtoegangsdeuren in een entreeruimte komen, dit is brandtechnisch niet wenselijk. Om de entree vanaf de straatzijde mooi aan te geven zonder dat er een binnenruimte tussen de gebouwen ontstaat, stellen wij voor om hier een decoratief panelenhekwerk te maken. Dit kan van staal of van Corten staal met een mooi opengewerkt patroon. Dit geeft aan de straatzijde duidelijk aan waar de entree zit zonder dat dit de gebouwen met elkaar verbindt en de dorpse kleinschaligheid blijft zo behouden.
2. Hetzelfde panelenhekwerk willen wij bij de noodtrap aan de straatkant toepassen. De welstand vindt een bordestrap in het zicht te utilitair en dus niet wenselijk voor het dorpsgezicht. Wij hebben bekeken of hier een steektrap kan komen, maar daar is niet voldoende ruimte voor.
3. Als laatste aanpassing hebben wij bij de hoekwoningen de dakkapel en de balkons uitgelijnd.

Hekwerk van cortenstaal



Gevelaanzichten inclusief hekken en uitgelijnde dakkappelen en balkons

