

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 de heer ██████ 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 de heer [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:

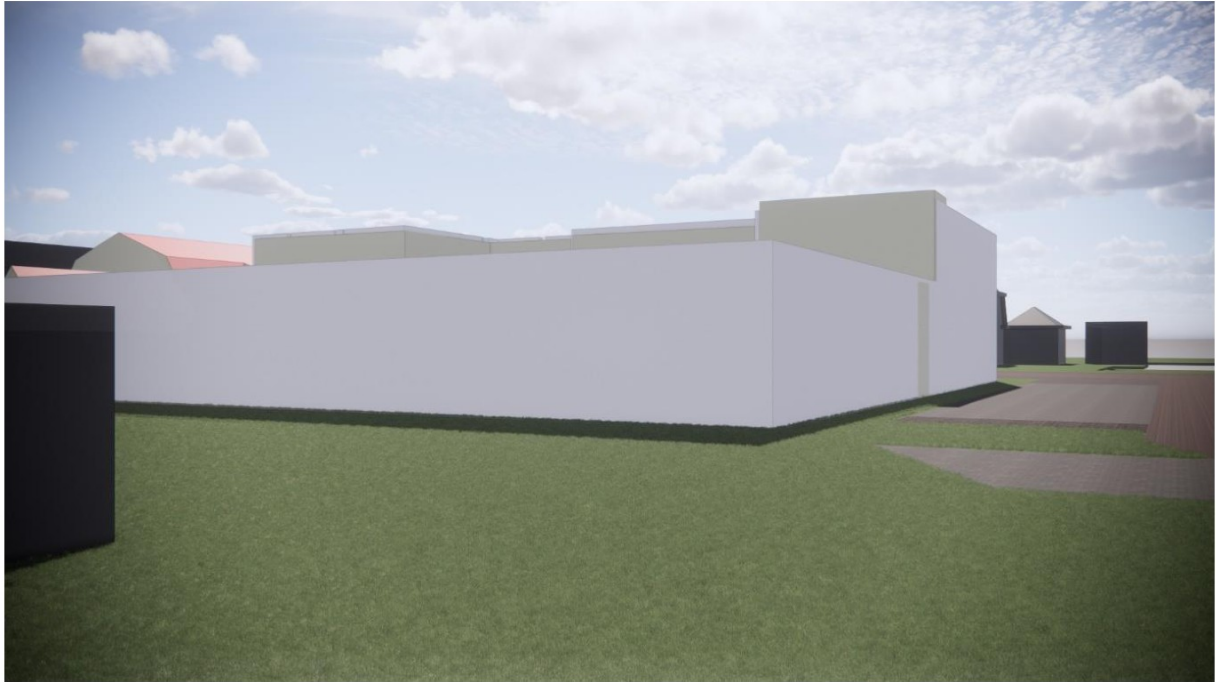
- **Hoe hoog is het derde gebouw met mansarde kap?**
- **Kan er een schets gemaakt worden van de zijkant van het nieuwe plan, vanuit perspectief Nico de Graaf?**

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]

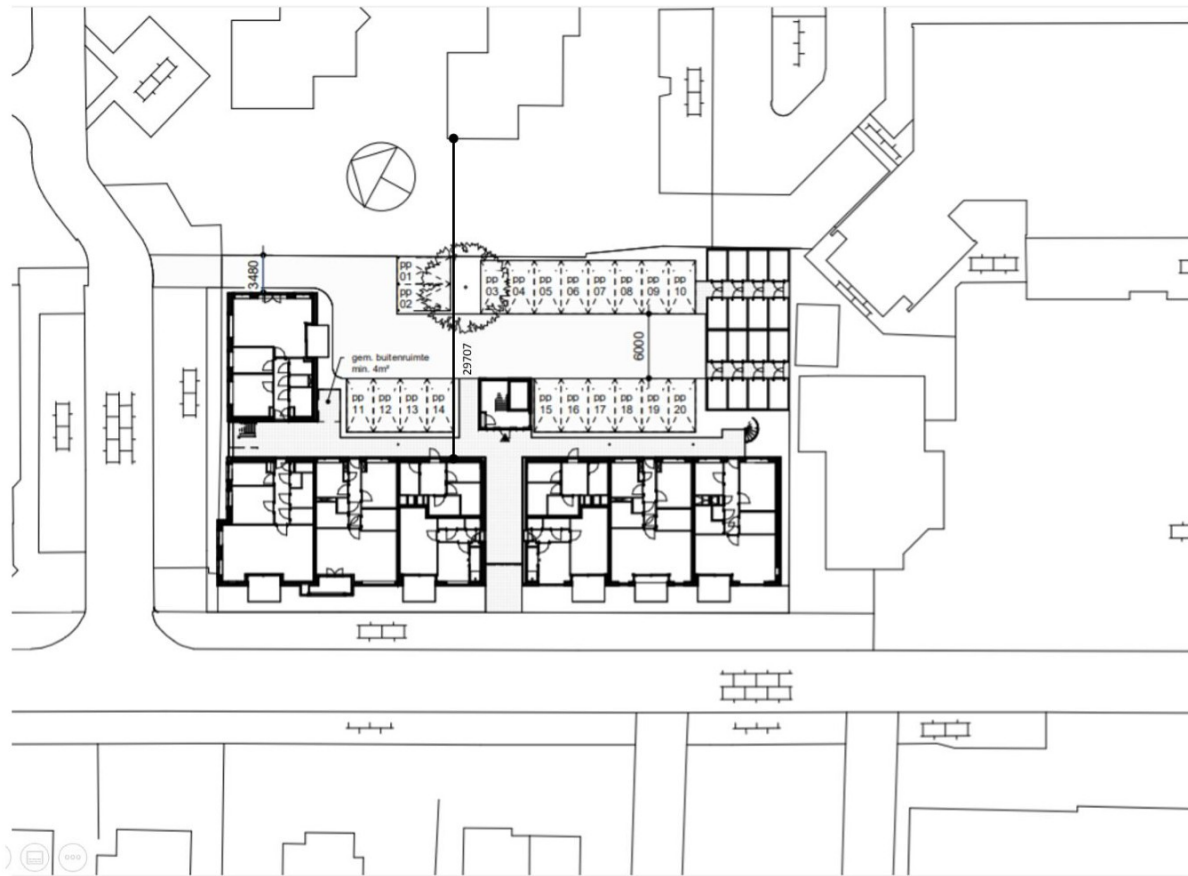
Gevelaanzicht achterzijde



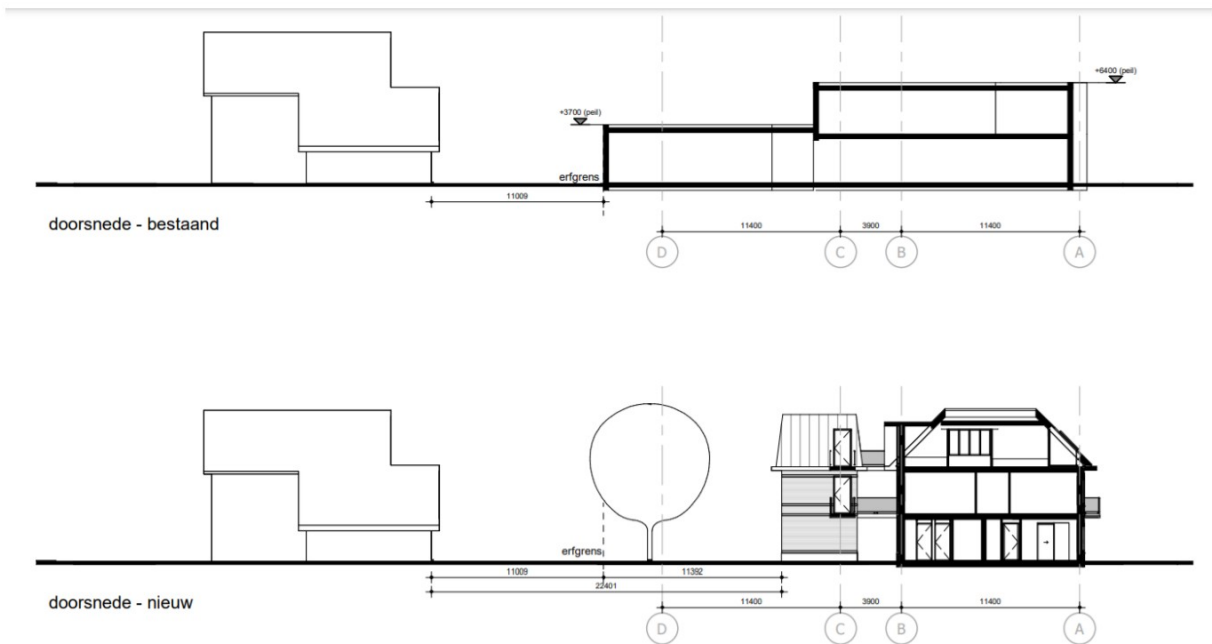
Doorsnede (inclusief maatvoering) achterzijde



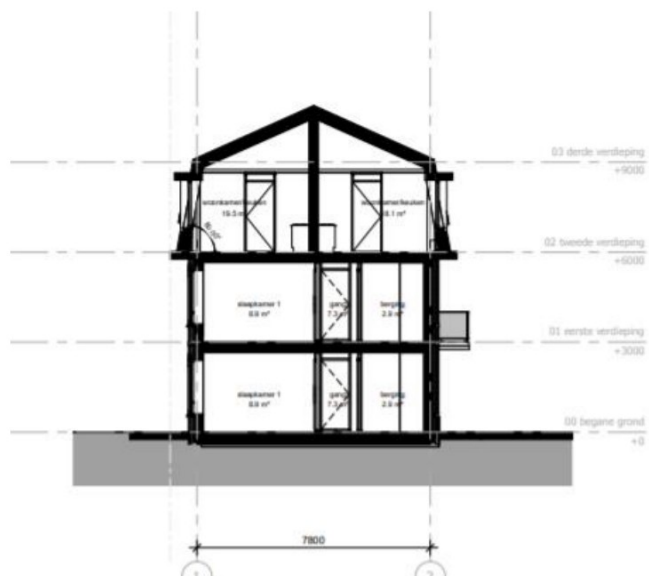
Afstand nieuwe plan tot woning



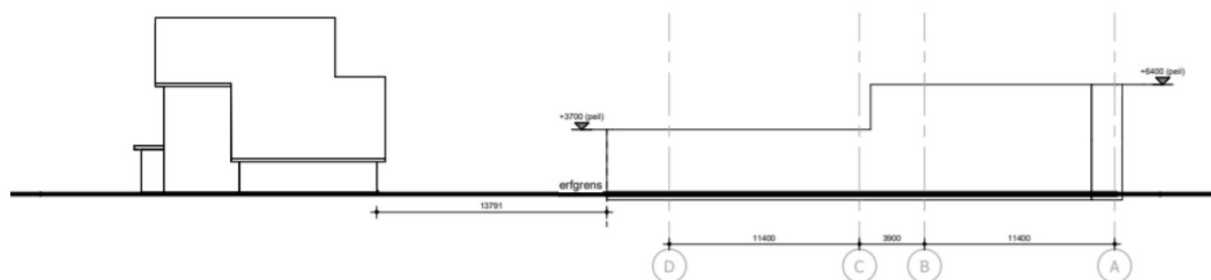
Doorsnede vergelijk



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,

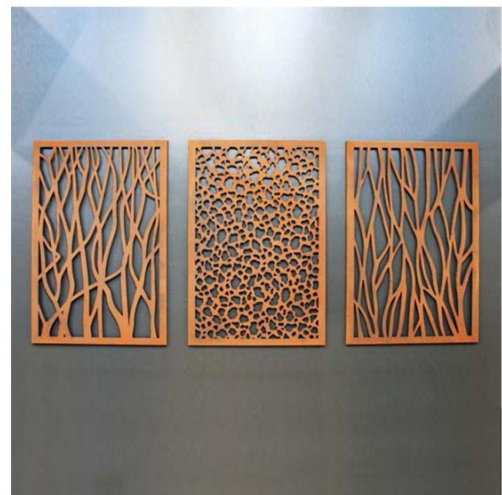
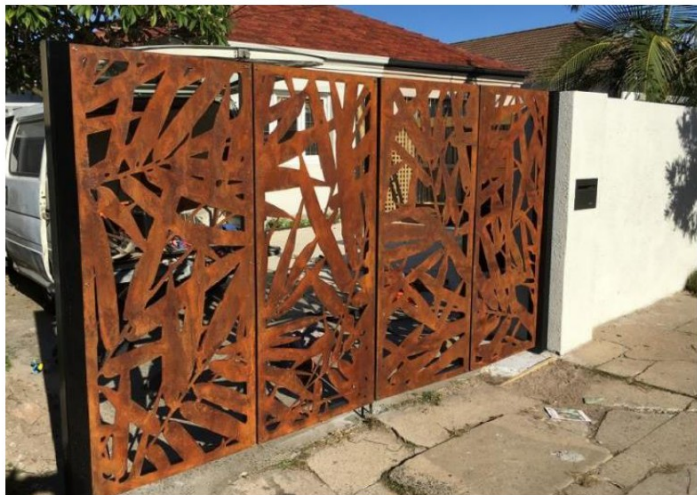


Bijlage C: Aanpassingen naar aanleiding van feedback stadsbouwmeester

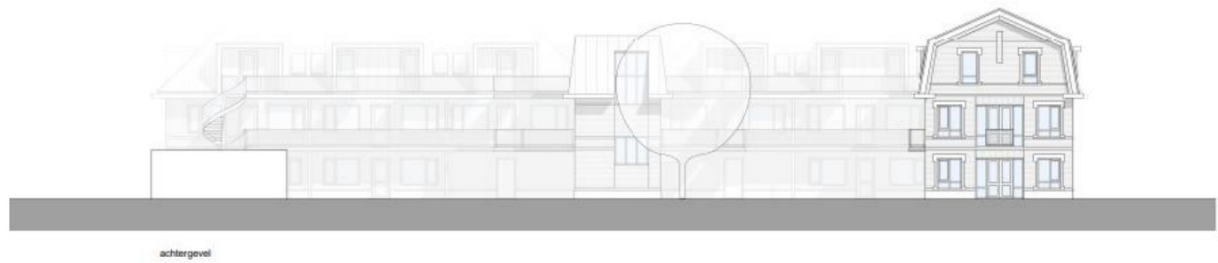
Gemaakte aanpassingen:

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



Verslagen vanaf 6 juli 2022

Notulen informatieavond

- Datum 06-07-2022
- Aanwezigen
 - Architect:
 - Gemeentemedewerker:
 - Projectontwikkelaar:
 - Jr. Projectontwikkelaar:
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -

Introductie

Welkom bij deze informatieavond op 15 juni 2022. Deze avond geldt als onderdeel van de participatie en is bedoeld om jullie te informeren over de meest recente staat van de ontwikkeling aan de Backxlaan, hetgeen wat nu Residence d'Ommerdijk wordt genoemd. Wij zijn in november vorig jaar individueel bij jullie langs de deuren geweest om de eerste informatieronde vorm te geven. Hier hebben wij de toenmalige staat van de ontwikkelingsplannen laten zien. Wij hadden destijds het gevoel dat er bij velen een overwegend positieve houding was, ware het niet dat er ook een aantal ontevreden reacties waren.

Bij de laatste raadsvergadering van de gemeente Dalfsen heeft gebruik gemaakt van haar spreekrecht en haar ongenoegen uitgesproken over de gang van zaken en dan met name doelend op het participatie traject. Daarnaast sprak ze zich uit over de detailhandelsnota, de parkeernorm, het beleid van de gemeente betreft de inbreidingslocaties en de woonvisie. In deze avond hopen wij het een en ander te verhelderen en wat meer achtergrondinformatie te geven over de keuzes die zijn gemaakt.

Wij hebben ervoor gekozen om een extra avond te organiseren waarbij wij een groter deel van de buurt zullen betrekken. Dit deel is door de gemeente aangeduid en precies dat aangegeven deel zullen wij uitnodigen bij een derde ronde van de participatie. Dit betekent dat het agendapunt van de eerstvolgende raadsvergadering wordt teruggetrokken en het vervolg van de ruimtelijke procedure wordt vertraagd.

Nu geef ik het woord aan de architect van dienst die het plan vorm heeft gegeven. Na zijn verhaal is er ruimte voor opmerkingen en vragen. De opmerkingen en vragen zullen worden vastgelegd en samengevat in een verslag. Dit zal vervolgens worden opgestuurd naar eenieder van jullie, wellicht via één contactpunt (later werd duidelijk dat dit zou zijn).

Presentatie

De locatie Burgemeester Backxlaan 316, 320, 324 is op dit moment bebouwd met een slijterij met woning (vrijstaand volume met een Mansardekap) en twee leegstaande winkelpanden met bovenwoningen (twee lagen met plat dak). De winkels zijn op deze plek niet meer levensvatbaar en daarom is onderzocht of het mogelijk is om op deze plek als vervangende nieuwbouw appartementen te bouwen.

Met een massa-studie is in 2020 verkend hoe appartementen gebouwd kunnen worden die qua maat en schaal passen bij de dorps bebouwing. Het eerste middel dat gebruikt is om de schaal dorps te krijgen is het opdelen van de bouwmasa in drie afzonderlijke bouwdelen. Het tweede middel dat is ingezet is het maken van een duidelijke kap, de drie voorgestelde volumes hebben 2 bouwlagen met een kap. Dit is een gangbare opbouw in een dorps omgeving. Iets verderop in de straat staan appartementen met drie bouwlagen met een kap op grotere afstand van de straat. Omdat wij direct aan de straat bouwen vonden wij die hoogte te veel.

De massa-studie is besproken met de Stadsbouwmeester (welstand) die zeer positief was over de uitgangspunten. Na deze massa-studie is het Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt, we hebben in het VO nog meer schaal verkleinende middelen toegepast. Zo krijgen de drie bouwdelen ieder andere dakpannen en gevelstenen. Ook de kozijnen zijn per bouwdeel verschillend zodat de bouwdelen een individuele uitstraling krijgen. De kappen worden per bouwdeel ook verschillend, een Mansarde-kap, een langskap met een dwarskap accent en de laatste met een langskap zonder accent.

De huidige bebouwing grenst direct aan de tuinen van de noordoostelijk gelegen vrijstaande woningen, deze bebouwing is 3,5 meter hoog. In de nieuwe situatie wordt deze bebouwing gesloopt en wordt de afstand van de tuingrens naar de nieuwe bebouwing 18,8 meter over het grootste deel van de tuin en plaatselijk 3,5 meter (bij de kopgevel van het volume met de Mansarde-kap). Dit is ruimtelijk dus een grote verbetering. Om de omwonende maximaal inzicht te geven zullen we een maquette maken waarin de bestaande bebouwing te vervangen is door de beoogde nieuwbouw.

Opmerking

- Opmerking omwonenden: Voor [redacted] is groen belangrijk, waar het voor de andere familie [redacted] juist in de weg staat voor de zon. Eerstgenoemden zijn bang dat het groen wat vooraf gemeld wordt niet wordt gerealiseerd.
- Opmerking Gemeente [redacted] Gemeente gaat de realisatie van groen vooraf vastleggen in het bestemmingsplan.
- Opmerking Architect: Met welstand is niet alleen het gebouw, of de gebouwen, besproken maar ook de omgeving en de buitenruimtes. Er is één overleg gewijd aan het groen, maw de inrichting van de buitenruimte van het gehele plan.
- Opmerking omwonenden: Achterzijde ziet er niet uit als twee lagen met een kap, is drie lagen en het is misleidend het twee lagen te noemen. [redacted] antwoordde dat in stedenbouwkundige definiëring dit plan als 2 lagen met een kap wordt aangeduid. De balkons en de galerijen hebben daar geen invloed op. De goothoogte bepaald duiding van het aantal lagen, in dit geval is de goothoogte 5.92 en dus spreken we van twee lagen met een kap.
- Opmerking omwonenden: Bezonningsstudie is nog niet opgestuurd, terwijl dat wel besproken is.
- Opmerking [redacted] na kritiek op participatie: [redacted] vertelde dat het plan niet aangepast zou worden naar aanleiding van alle op- of aanmerkingen van de omwonenden. Er kan

bijvoorbeeld echt geen laag van het plan af. Er kunnen wel aanpassingen worden verricht naar aanleiding van opmerkingen van belanghebbenden, maar ingrijpende maatregelen die de functie of omvang dermate beïnvloeden dat alle plannen moeten worden omgegooid, worden niet genomen. Het is niet zo dat dit plan volledig door de ontwikkelaar en architect bedacht en ontworpen is en dat de omwonenden op geen enkele manier betrokken zijn bij de totstandkoming van een dergelijke ontwikkeling. Het is namelijk zo dat de Welstand, in het specifiek de stadsbouwmeester, zorgvuldig en kritisch naar het plan gekeken heeft en ook veel aanpassingen in het ontwerp vereiste om het zo passender te maken bij de omgeving. De Welstand vertegenwoordigt ook de belangen van de belanghebbenden. Daarnaast kan elke belanghebbende bezwaar indienen bij de gemeente en kan het tot aan de Raad van Staten gaan door daar zienswijze in te dienen.

- Opmerking omwonenden: Participatie is geen participatie als er niet actief deelgenomen kan worden, dit is eerder een informatieavond volgens veel omwonenden. Algemene teleurstelling na opmerking dat er geen laag afgehaald gaat worden en dat er geen grote veranderingen kunnen worden doorgevoerd.
- Opmerking omwonenden: Een belanghebbende zou graag persoon van Welstand spreken om vragen te stellen.
- Opmerking omwonenden: Waar kijk ik zo tegenaan, hij is bang dat zij al hun privacy kwijtraken en dat zit ze erg dwars. Hij wil zien hoe het vanuit zijn perspectief eruit ziet. Antwoord: Er zou een maquette kunnen worden gemaakt van de gebouwen eromheen en de nieuwe ontwikkeling.
- Opmerking omwonenden: Hoe meer info hoe beter, kan er een online omgeving worden opgericht om informatie te delen? Nee, wij sturen alle informatie naar één persoon, dat is en zij kan het verspreiden binnen de aangewezen en betrokken groep belanghebbenden.
- Opmerking omwonenden: De boom die er komt te staan wordt, als het aan de familie ligt, niet geplant. Dat gaat ten koste van de zon in hun tuin.
- Opmerking Bomen worden niet meegenomen in de bezonningsdiagram.
- Opmerking omwonenden: Plan is te hoog, met name het gebouw met de mansardekap.
- Opmerking omwonenden: Er is onderzoek verricht naar de interesse van het aantal winkels in dit gebied, dit zou ik graag willen zien.
- Opmerking omwonenden: Als er iets veranderd aan de bestaande situatie, dan moet het goed zijn. Zo goed mogelijk.
- Opmerking omwonenden: Zet het gebouw niet op de Backxlaan, te dicht op de straat is niet mooi.
- Opmerking Gemeente Aangeven welke parkeerplekken worden weggehaald.
- Opmerking omwonenden: zou graag de breedte en de locatie van de parkeerplekken willen zien. Daarnaast spreekt hij zorgen uit over toekomst van winkelgebieden in dorpen maar begrijpt hij ook dat wij ons moeten aanpassen aan de huidige situatie.

Vragenronde

- Vraag: vraag hoogte van de kap, voorbeeld genoemd van max. hoogte grondgebonden woning.
- Antwoord: hoogte van de kap is 9.5 meter
- Vraag: Is de hoogte van de mansardekap ook 9.5 meter?

- Antwoord: Die is net iets hoger, 10.5 meter.
- Vraag: Waar komen de parkeerplaatsen aan de Backxlaan, worden die weggehaald?
- Antwoord: Nee, parkeerplaatsen aan de voorkant blijven bestaan en worden niet ontnomen, aan de zijkant zullen waarschijnlijk 2 parkeerplaatsen weggenomen worden die momenteel deels betaald worden door de familie .
- : kan er een tekening worden gemaakt die de parkeerplaatsen laat zien?
- Antwoord: Ja, dit zal inclusief breedte van het trottoir en het privé groen toegestuurd worden.
- Kan er een situatietekening komen die laat zien waar parkeerplaatsen komen en inclusief bestaande situatie voor een beter beeld waar het precies komt te staan? Dit ook i.v.m. locatie van de nieuwe ontwikkeling en eventuele grensoverschrijding
- Antwoord: Dat kan, dat gaan wij laten zien middels een luchtfoto waarbij de nieuwe situatie ingetekend is.
- In de kap aan de achterzijde komen dakkapellen die rechterop staan, hoeveel zijn dat er?
- Antwoord: Aan de achterzijde komen 6 soorten dakkapellen t.b.v. de entree van de appartementen, inclusief één in de mansardekap. Aan de voorzijde en aan de zijkant bevinden zich 3 dakkapellen en de overige zijn loggia's, of m.a.w. terug liggend in de kap.
- Vraag: Maken de dakkapellen het dan niet drie lagen?
- Antwoord In ons vakgebied noemen wij dit plan 2 lagen met een kap. Dat heeft te maken met de goothoogte. Om deze reden gebruiken wij dan ook deze termen, al is het begrijpelijk dat dit niet altijd wordt begrepen door mensen die niet actief zijn in ons werkgebied.
- Vraag Kan er een tekening van groen in de buitenruimte worden gemaakt?
- Antwoord: Ja, zie tweede opmerking van de **gemeente**
- Vraag: Hoe hoog zijn de bergingen?
- Antwoord: 2.60, dit is de maximale hoogte van dergelijk bijgebouw.
- Vraag: Waarom mag ik geen schutting van boven de 1.80 neerzetten en jullie wel een berging van 2.60?
- Antwoord: De vergunning van de bergingen wordt in de aanvraag van de bouwvergunning meegenomen, dus ook wij vragen hier een vergunning voor aan.
- Vraag: Op de tekening staan 20 parkeerplekken, dat voldoet toch niet aan de parkeernorm?
- Antwoord: Dat klopt niet, we voldoen aan parkeernorm volgens de gemeente en zullen tekening aanpassen waar dat nodig is.
- Waarom is de slijterij niet blijven staan voor het dorpse karakter? Jullie praten de hele tijd over het behouden van het dorpse karakter, maar dan kun je dat toch beter laten staan.
- Antwoord een ontwikkeling met het behouden van de slijterij is niet haalbaar.

- Waarom worden er winkels weggehaald, we hadden graag gezien dat ze bleven. Structuurvisie en gesprekken met de gemeente geven compact winkelgebied aan. Waarom wordt er een winkel weggehaald?
- Antwoord: er was geen interesse voor winkels, er is onderzoek verricht en het bleek niet haalbaar te zijn om daar winkels te realiseren. Er is leegstand, huidige ontwikkeling leent zich niet voor meer winkels of zelfde aantal winkels in het dorp. Er zijn gesprekken gevoerd met mogelijke belanghebbenden maar ook die hebben tot niks geleid. voegde hier aan toe dat het niet haalbaar is om een winkel te openen en dat het eigendom van het vastgoed het enige is wat veel winkeliers redt. Daarnaast noemde ze nog een aantal bekende verhalen. van de vertelde in aanvulling hierop nog dat ondernemers blijven bestaan door eigenaarschap van panden van winkeliers, bij nieuwe ontwikkelingen is het lastiger. We zien overal in de omgeving dat winkeliers het erg lastig hebben en er zijn meerdere schrijnende verhalen te vertellen die dit aanduiden.
- Ook hij gaf een aantal voorbeelden. Hij sprak ook zijn angsten uit over de toekomst die met name voortkomen uit de toenemende digitalisering en de coronacrisis.
- Vraag: Kan er nog zienswijze worden ingediend?
- Antwoord: Ja, van het begin tot aan het einde van de bestemmingsplanprocedure volgens de daarbij horende termijnen.
- Vraag: Waarom worden er geen 5 vrijstaande woningen ontwikkeld?
- Antwoord: Een dergelijke ontwikkeling met vrijstaande woningen is niet haalbaar gebleken en er is bewust gekozen voor het ontwikkelen van starterswoningen (conform beleid gemeente).
- Vraag: Jullie doen dit toch alleen uit economisch belang, anders hadden jullie toch wel wat ontwikkeld wat passender is?
- Antwoord: Er zijn meerdere opties geweest die van groter economisch voordeel, die zijn of afgewezen door stadsbouwmeester of door ons als niet passend aangeduid. Wij hebben namelijk bewust gekozen om starters- en seniorenappartementen te ontwikkelen in de vorm die past bij het dorpse karakter van de Backxlaan. Dat is natuurlijk subjectief en wij begrijpen het als niet iedereen daarachter staat. Daarbij moet er gezegd worden dat het vanzelfsprekend is dat wij niet aan een ontwikkeling beginnen als het verliesgevend is, op manier kan geen enkele onderneming bestaan.

Te verstrekken

- Luchtfoto met kadastrale aanduiding: Nieuwe situatie plaatsen op luchtfoto om kadastrale grenzen aan te geven en visueel weer te geven waar het plan zich precies gaat bevinden, en dan met name t.o.v. de woning en tuin van de familie
- Aangepaste situatietekening: Visuele weergave van het groen, de parkeerplaatsen, het trottoir en de afstand tot de straat
- Bezonningsdiagram opsturen naar alle bewoners
- Verslag van de informatieavond dele

Datum 9-8-2022

Aanwezig;

Beide gesprekken waren verhelderend. Gesprek met de wethouder hebben we gebruikt om de gang van zaken aan de orde te stellen en onze zienswijzen nog eens toe te lichten. Gesprek met de Stadsbouwmeester ging met name over zijn rol, over de ontwikkeling van het plan en hoe hij tot bepaalde adviezen is gekomen.

Leerpunt voor de gemeente was dat zij zich meer met de participatie moeten bemoeien en daar ook heldere richtlijnen voor op moeten stellen. Zij waren blij met onze inspraak destijds omdat dit aangaf dat er te gemakkelijk wordt gedacht dat het allemaal in orde is. Ook dit gesprek is voor de wethouder verhelderend doordat hij nu meer inzicht heeft in hoe wij er tegen aan kijken.

Naar aanleiding van de uitnodiging van voor de 31^e geeft de wethouder als tip om onze visie daar ook neer te leggen. Dat lijkt ons een goed plan en willen dus spreektijd / presentatie op die avond. Ook gaven de wethouder en dhr aan dat de rol van de Stadsbouwmeester niet zo stellig is als dat weergegeven wordt in de brief die verspreid is. Dhr. gaat daar dhr. ook op aanspreken.

Ook gaf de wethouder aan dat het belangrijk is dat de raad een goed beeld krijgt van onze zienswijze. (meer contact met de fracties / fracties vragen ook aanwezig te zijn de 31e).

Toegezegd is dat er een zelfbewoningsplicht komt. geeft aan dat dit in de anterieure overeenkomst moet worden opgenomen. *(Reactie op onze latere gestelde vraag of dit te controleren is: Dit is in principe een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ons als gemeente en de ontwikkelaar van een plan. In beginsel zijn er daarbij geen andere belanghebbenden. Wij kunnen t.z.t. wel bespreken met de ontwikkelaar (deze overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan procedure bestemmingsplan) of de inhoud gedeeld mag worden.)*

In het gesprek met de Stadsbouwmeester is de rol toegelicht. Hij is adviserend en toets op Welstandsnota ([5---Actualisering-welstandsnota--Welstandsnota--raadscie-20140407.pdf](#) ([dalfsen.nl](#))) en op bestemmingsplan [Ruimtelijkeplannen.nl](#)

De stadsbouwmeester gaat niet over de functie van een gebouw.

Zijn rol omschrijft hij zelf als een kleine schakel. Als het project veranderd wordt zal hij er weer naar moeten kijken. Hij kan niet voorschrijven, wel adviseren. De opdrachten komen over het algemeen bij hem ter toetsing zodra de afdeling Ruimtelijke ordening medewerking wil verlenen aan een plan. Daarna volgt een inspraak / participatieronde.

Hij kijkt met name naar schaal en korrelgrootte en architectuur.

Het plan blijkt al in 2020 in een eerste versie bij hem te zijn getoetst.

Bij onze vraag naar de visie op de Backxlaan geeft de stadsbouwmeester ook aan dat deze gewenst is en dat hij daardoor op dit moment onvoldoende kaders heeft voor een integrale afweging.

Wel kan er bijvoorbeeld door de gemeente zelf worden bepaald dat het de ruimtelijke kwaliteit wil verbeteren, bijv door het aanplanten van bomen tussen de parkeerplaatsen om het karakter van een laan te herstellen. Dit is destijds ook geopperd in 2017 toen het Oversticht een presentatie voor de visie op de Backxlaan gaf. Dhr. gaat kijken of dit plan er nog is.

Het ontbreken van de integrale visie op de Backxlaan is wel cruciaal waardoor er nu op individuele plannen wordt geacteerd.

Bij het bespreken van de functie van het pand (waar de stadsbouwmeester dus niet over gaat) gaf dhr. aan dat hij de vraag zal terugleggen wat de gemeente doet om de middenstand actief te helpen/ aan te moedigen (algemeen, niet specifiek Nieuwleusen) Wij vrezen dat het ontnemen van winkelbestemming economische gevolgen heeft. Er kan verdere leegloop dreigen. Een gemeente zou hier een visie op moeten hebben en een ondernemersstimulerend beleid kunnen voeren om de economische waarde van het dorp, met name de noordzijde, overeind te houden.

Aanwezigen

- [illegible]

Introductie

de project ontwikkelaar van dienst, opende de avond met een welkomstwoord. Vervolgens werd uitgelegd dat dit, na de individuele gesprekken die met de directe omwonenden zijn gevoerd in november 2021, de tweede informatieavond is in het Proeflokaal Zuid in Nieuwleusen. Dit is tot stand gekomen door het advies van de gemeente om nog een grotere groep belanghebbenden uit te nodigen en daarnaast door de ontevredenheid die er heerste van een groep omwonenden over de ontwikkeling, de wijze van opvolging van de participatieplicht en het gebrek aan visie van de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Dalfsen op de Backxlaan.

Deze tweede informatieavond geeft de omwonenden dan ook de kans om de visie van hen toe te lichten in een presentatie die wordt gegeven door Voordat het woord aan wordt gegeven zal de architect nogmaals een presentatie geven van het plan zoals hij dat ontworpen heeft. Dit wordt nogmaals gegeven omdat er vanavond een aantal personen aanwezig is dat de vorige bijeenkomst heeft gemist. Tijdens en na de presentatie van is er ruimte voor vragen en opmerkingen op de plannen die voorlegt. Na deze ronde van vragen en opmerkingen zal het woord dus gegeven worden aan die de visie van haar en een groep omwonenden zal presenteren aan de aanwezigen. Vervolgens zal er weer ruimte zijn voor vragen en opmerkingen.

De architect heeft een maquette meegenomen en daarnaast zullen de doorsnede tekeningen, de plattegronden en de visualisaties worden tentoongesteld. Alle stukken kunnen na de presentatie van worden bekeken onder het genot van een kop koffie, thee of een glas water.

Presentatie

De locatie Burgemeester Backxlaan 316, 320, 324 is op dit moment bebouwd met een slijterij met woning (vrijstaand volume met een Mansardekap) en twee leegstaande winkelpanden met bovenwoningen (twee lagen met plat dak). De winkels zijn op deze plek niet meer levensvatbaar en daarom is onderzocht of het mogelijk is om op deze plek als vervangende nieuwbouw appartementen te bouwen.

Met een massa-studie is in 2020 verkend hoe appartementen gebouwd kunnen worden die qua maat en schaal passen bij de dorps bebouwing. Het eerste middel dat gebruikt is om de schaal dorps te krijgen is het opdelen van de bouwmasa in drie afzonderlijke bouwdelen, ook wel bekend als korrels. Het tweede middel dat is ingezet is het maken van een duidelijke kap, de drie voorgestelde volumes hebben 2 bouwlagen met een kap. Dit is een gangbare opbouw in een dorps omgeving. Iets verderop in de straat staan appartementen met drie bouwlagen met een kap op grotere afstand van de straat. Omdat wij direct aan de straat bouwen vonden wij die hoogte te veel.

De massa-studie is besproken met de Stadsbouwmeester (welstand) die zeer positief was over de uitgangspunten. Na deze massa-studie is het Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt, we hebben in het VO nog meer schaal verkleinende middelen toegepast. Zo krijgen de drie bouwdelen ieder andere dakpannen en gevelstenen. Ook de kozijnen zijn per bouwdeel verschillend zodat de bouwdelen een individuele uitstraling krijgen. De kappen worden per bouwdeel ook verschillend, namelijk een mansarde-kap, een langskap met een dwarskap accent en de laatste met een langskap zonder accent.

De huidige bebouwing grenst direct aan de tuinen van de noordoostelijk gelegen vrijstaande woningen, deze bebouwing is 3,5 meter hoog. In de nieuwe situatie wordt deze bebouwing gesloopt en wordt de afstand van de tuingrens naar de nieuwe bebouwing 18,8 meter over het grootste deel van de tuin en plaatselijk 3,5 meter (bij de kopgevel van het volume met de Mansarde-kap).

Dit is ruimtelijk dus een grote verbetering. Om de omwonende maximaal inzicht te geven is er een maquette gemaakt waarin de bestaande bebouwing te vervangen is door de beoogde nieuwbouw, dit is beloofd in de vorige informatieavond.

In de buitenruimte wordt er zoveel mogelijk groen toegepast. Zo komt er aan de achterzijde een boom, wordt er ruimte vrijgemaakt tussen de bestrating waar groen wordt toegepast (klimaat adaptieve bestrating) en worden er plantenbakken en een haag toegepast aan de voorzijde van het plan. Dit is niet alleen visueel attractief, maar zorgt ook voor minder hittestress en voor betere afvoer van het water.

De appartementen zijn in de presentatie per bouwlaag door middel van de plattegronden behandeld. Daarnaast zijn ook de bergingen, het trappenhuis, de galerijen en de parkeerplaatsen behandeld. Er worden aan de voorzijde van de ontwikkeling geen parkeerplaatsen ontnomen en aan de achterzijde van het plan worden op het privé terrein 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zijkant van het plan zullen er, door de plaatsing van de toegangsweg en de afgesloten entree (inclusief speedgate), twee parkeerplekken worden weggenomen. De situatie is weergegeven op de situatietekening en deze is verstrekt aan de eerste groep belanghebbenden en zal tevens al bijlage aan dit verslag worden toegevoegd.

Vragen en opmerkingen

- **Zitten de slaapkamers op de verdiepingen aan de achterkant, net zoals de appartementen beneden?**
 - Ja, behalve in de mansardekap, daar kijkt het de andere kant op, met de kop naar het westen en tevens met zicht op de linker en rechterkant (vanuit perspectief situatietekening).
- **Waarom zit er een mansardekap in het plan?**
 - Dat heeft te maken met de ruimtelijke efficiëntie maar is ook een herinnering aan de oude slijterij en geeft een dorps karakter weer.
- **Waarom zit de mansardekap niet op de plek van de slijterij?**
 - De lengte van de kavel wordt dan minder efficiënt gebruikt en dat resulteert in minder appartementen. Dat zou ons niet in staat stellen een L vormige ontwikkeling te realiseren.
- Discussie over wat twee en drie bouwlagen inhoudt, waarbij de opmerking van de architect over twee bouwlagen met een kap ter discussie wordt gesteld en niet door iedereen wordt gedeeld.
- Er zijn twee verschillende kadastertekeningen inzake de eigendomsrechten in omloop van de familie . Er wordt uitgezocht welke juist is.
- Het merendeel van de omwonenden vindt het plan nog steeds te massaal en hebben het gevoel dat het puur uit economisch belang tot stand is gekomen, en dat er minder is gekeken naar de omgeving en de historie van deze plek.
 - De architect legde uit dat het plan juist in drieën is gedeeld om het minder massaal te maken, vertelde dat het is goedgekeurd door de stadsbouwmeester die kritisch heeft gekeken in hoeverre het plan past binnen de directe omgeving en benadrukte nogmaals dat het wonen onder de kap voor meer appartementen zorgt terwijl het er niet als drie bouwlagen uit komt te zien.
- **Neemt het geluid bij de voorgevels van de burens aan de overzijde van de Backxlaan niet toe?**
 - Toegezegd is dat in de eerdere informatiebijeenkomst een onderzoeksrapport opgesteld zou worden, dit rapport is net binnengekomen, zal verstrekt worden aan de betrokkenen via . De uitkomst van het rapport is dat de toename van het geluid op de gevel minimaal is, namelijk 0,13db. Het dichtslaan van de deuren van de auto's wordt nader onderzocht en wordt nog verstrekt aan de belanghebbenden.
- **Wij zouden graag zien dat het plan winkels blijft behouden. Waarom is dat niet het geval?**
 - Er is gekeken naar de behoefte van winkels in dit plan maar hier was simpelweg geen animo voor. Daarnaast leven we in een situatie waar, met name door de gevolgen van corona en het digitale tijdperk, winkeliers in dorpen het steeds moeilijker hebben. Door het gebrek aan geïnteresseerden, de negatieve reacties die wij in onze zoektocht ontvingen en de externe ontwikkelingen in Nederland zijn wij tot de conclusie gekomen geen winkels te realiseren in dit plan.
- **Waarom staan er geen mansardekappen met de voorkant gericht naar de Backxlaan?**
 - Drie lagen met een mansardekap aan de Backxlaan wordt als te massaal beoordeeld door de stadsbouwmeester en de ontwikkelaar, en tevens zou er minder ruimte overblijven voor andere appartementsgebouwen, parkeerplekken en bergingen.
- **De parkeernorm is niet goed, die is te minimaal en weerspiegelt niet de realiteit, jullie houden jullie eigen parkeernorm aan en die is minimaal aangenomen.**

- Nee, wij houden de parkeernorm aan van de gemeente en voldoen daarmee aan het gemeentelijk beleid.
- **Kan iemand zomaar het groen weghalen?**
 - Nee dat gaat niet zomaar, dat moet georganiseerd worden in de VVE en kan dus niet individueel worden besloten.
- **Kan die boom nog weg of is dat onderdeel van het plan? De boom is dermate hoog dat het de zon wegneemt uit de tuin van de familie , dat zorgt voor veel bezwaar.**
 - De boom is een onderdeel van het plan. Naar aanleiding van dit gesprek zijn we van plan nog eens met de stadsbouwmeester in gesprek te gaan om te kijken naar de alternatieve wijze om groen toe te voegen aan het plan. Dit kan door middel van groen aan de galerijen worden opgelost. Bijkomend voordeel is dat de inkijk op de achtertuinen van de omwonenden nog meer verminderd wordt, waar de afname van zon in die desbetreffende tuinen juist behouden wordt.
 - Kan de galerij ook dicht?
Nee de galerij kan niet dicht, dacht mag niet i.v.m. wet- en regelgeving. Leefruimtes moeten aan een buitenruimte grenzen.
- **Kan de privacy in achterliggende tuinen nog meer behouden worden?**
 - De raampartijen aan de achterzijde van het liftgebouw kunnen in melkglas worden uitgevoerd in plaats van blank glas
- Er wordt gekeken naar de mogelijkheid of het appartement op de eerste verdieping onder de mansardekap kan worden gespiegeld, waardoor het balkon aan de straatzijde komt te liggen, wat resulteert in het behoud van meer privacy in de tuin van naastgelegen burens.
- **Kan aan de voorkant groen worden geplaatst zodat het zicht op de Backxlaan meer weg wordt genomen? Dit omdat het naar de woning van kijkt.**
 - Uitzicht aan de straatzijde aan de voorkant van de woningen lijkt de architect evident. Dat is normaal. De ruimte voor de ontwikkeling is niet in eigendom van de ontwikkelende partijen, maar wellicht kan het toepassen van bomen aan de straatzijde worden opgepakt door de gemeente. Dat valt niet binnen de bevoegdheden en mogelijkheden van de ontwikkelaar.
- **Is er een bepaalde regeling voor het minimale buitenlicht? Kan dat aangepast worden waar nodig?**
 - Het bouwbesluit geeft aan wat er minimaal aan buitenverlichting verplicht is. De richting van de buitenverlichting kan wel zodanig worden aangepast dat het van de omwonenden afschijnt, dat geldt voor zowel de parkeerplaatsen als de galerij. Er kan worden uitgezocht of het ook kan worden ingericht met bewegingssensoren, op die manier zal de verlichting niet altijd aan staan.
- **In hoeverre kunnen wij nog wat aanpassen? Wij hebben niet het gevoel, en dat komt vooral door de brief waarin stond dat het niet mogelijk is ingrijpende aanpassingen door te voeren, dat er überhaupt geparticipeerd kan worden of dat wij nog enige inspraak hebben.**
 - De vorige keer is er gezegd dat ingrijpende veranderingen, zoals een hele laag van het plan wegnemen, simpelweg niet gaat gebeuren omdat dit de haalbaarheid van het plan zou dwarszitten. Hierdoor ontstond een discussie over wat participatie nou precies inhoudt. Wij houden ons aan de participatievoorschriften van de gemeente. De discussie of die wel of niet goed zijn, is een andere discussie die gevoerd moet worden met gemeente. Wij willen best op detailniveau meedenken over aanpassingen (zoals het gebruik van groen, ander type glas, specifieke plaatsing van patio's en verplaatsen van gevelelementen), maar gaan de functie en de omvang van het plan niet dusdanig

veranderen dat de gesprekken met de stadsbouwmeester, het ontwikkelen van de tekeningen en de bouwkundige oplossingen voor niets zijn geweest.

De stadsbouwmeester heeft zijn goedkeuring gegeven en daarmee namen wij de volgende stappen (inclusief bijbehorende investeringen) om voort te bouwen op de plannen die met de stadsbouwmeester zijn besproken. De mate van subjectiviteit van een dergelijke ontwikkeling is zo groot, dat er altijd voor- en tegenstanders zullen zijn.

•

Presentatie

De presentatie die gaf wordt bijgevoegd als bijlage. In de presentatie werd de visie van een groep omwonenden weergegeven en werd er kritiek geuit op de gang van zaken binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het belangrijkste en meest wederkerende onderwerp binnen de presentatie was het gebrek aan visie op de gehele Backxlaan, en het gebrek aan het vervolg van de visie die in 2017 met de omwonenden is opgezet en besproken. Onderwerpen die als leidraad golden zijn:

- Groen
- Economie
- Verkeer
- Wonen
- Uitstraling

Opmerkingen na presentatie

- Kritiek op de gemeente, er komt geen vervolg op plannen die in 2017 gestart zijn en het voelt alsof die plan er snel voor de visie wordt doorgedrukt. Het zou zonde zijn dat, omwille van de woningnood, dit plan niet wacht op een integrale visie op de Backxlaan.
- Ondernemersklimaat wordt niet gestimuleerd waardoor winkels het moeilijk hebben. Hieruit volgde een discussie over het winkelgebied in Nieuwleusen Noord waarbij er enerzijds werd gepleit voor meer winkels en ondersteuning van de economie voor die winkels, en anderzijds voor de acceptatie dat winkeliers het moeilijk hebben en niet verder kunnen en willen en dat de tijd waarin we nu leven het helaas niet mogelijk maakt winkels te behouden of zelfs uit te breiden.
- Er vond een al eerder gevoerde discussie over de participatieplicht plaats, waarbij zowel de gemeente als de ontwikkelaar volgens de omwonenden de participatie niet goed hebben laten verlopen.

Bijlagelijst

- Bezonningsdiagram (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – begane grond (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – 1^e verdieping (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – 2^e verdieping (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – dakaanzicht (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – gevels (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – doorsneden (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – situatie (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- Doorsnede Residence d'Ommerdiek incl. afstand burens achterzijde (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- Luchtfoto montage (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – situatie incl. weergave parkeerplekken (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- VDBA07750 DO – Bezonningsstudie (na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- Bovenaanzicht afstand ontwikkeling – fam. na de eerste informatieavond eerder verstrekt)
- Rapport onderzoek verkeerslawaaai (nieuw)
- Rapport onderzoek industrielawaaai (nieuw)
- Visie omwonenden Backxlaan
- Verslag informatieavond Residence d'Ommerdiek - 15062022

Aanvullend overleg n.a.v. de gehouden informatieavond op 31 augustus 2022

Tijdens de gehouden informatieavond werden een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt die nader overleg met de Stadsbouwmeester [REDACTED]

Dit aanvullend overleg is gehouden op 27 september om 9.30 uur via Teams. Alle aanwezigen kregen via [REDACTED] een uitnodiging [via een link] om dit overleg bij te wonen. De familie [REDACTED] heeft alleen van deze uitnodiging gebruik gemaakt

Aanwezig bij het overleg waren:

- De stadsbouwmeester van de gemeente Dalfsen
- De projectleider van de gemeente Dalfsen
- De architect van [REDACTED]
- De projectleider van [REDACTED]
- De heer en mevrouw [REDACTED]
- De ontwikkelaar namens Sang b.v.

Tijdens de informatieavond op 31 augustus heeft de familie [REDACTED] een aantal bezwaren geuit op het plan te weten:

1. De opgenomen grote boom in de toekomstige parkeerplaats [richting hun erf grens]
2. De situatietekening die niet correspondeerde met hun eigen doms grens verkregen tijdens de koop van huis woning
3. De situering van het balkon van het appartement gelegen aan de binnen zijde van het plan en uitkijkende op zowel de parkeerplaats als hun achtertuin. Hun privacy wordt daardoor geschaad.
4. Toename van het lawaai van “klappende” autodeuren op de parkeerplaats.

Punt 1

De stadsbouwmeester lichtte zijn visie op de grote boom toe. Het was zijn bedoeling om hiermee het zicht op de achtergevel van het appartementengebouw te beperken. In eerdere bespreken is er met de ontwikkelaar ook al een besproken om t.p.v. de entree deuren bloembakken toe te voegen met hierin geplant relatief snel groeiende planten. De stadsbouwmeester kon zich ook vinden in een aantal kleinere bomen en de eerdere voorgestelde begroeiing op de galerijen

Afspraak:

De ontwikkelaar brengt t.p.v. de entree deuren op de galerij een smalle lange bloembak lengte 1 tot 1,5 m [per stuk] aan met een nader te bepalen snelle groei. Het onderhoud hiervan zal opgenomen worden in het huishoudelijk reglement van de toekomstige VVE. Op het parkeerterrein worden 3 tot 4 kleinere bomen geplant met een hoogte die binnen het reeds verstrekte bezonning diagram passen zodat er hierdoor geen extra schaduw effecten optreden. De ontwikkelaar zal de plaats en de hoogte van de bomen op tekening aan de fam. [REDACTED] ter goedkeuring voor leggen.

Punt 2

De kadastrale eigendoms tekening van de fam. _____ verkregen bij de aankoop van hun woning staat niet met de door de architect gemaakte situatietekening. Het blijkt dat het kadaster de vroegere eigendom situatie verstrekt heeft aan het architecten bureau. De architect heeft wederom de eigendom situatie opgevraagd bij het kadaster en nu blijken beide eigendomssituatie met elkaar over een te komen.

Afspraak

Situatietekening van de architect wordt aangepast. [kan zonder grote gevolgen voor de parkeersituatie] Derhalve hoeft de door de fam. _____ geplaatste schutting niet te worden verplaatst

Punt 3

De fam. _____ vindt dat t.g.v. het balkon aan de binnen zijde van het haakse blok uitkijkend over de parkeerplaats hun privacy in de achtertuin sterk wordt verminderd. Tijdens de informatieavond heeft de ontwikkelaar al toegezegd te onderzoeken of er de mogelijkheid bestaat de woning te spiegelen zodat het balkon naar de straatzijde gaat. In het plan bevinden alle overige balkons zich aan de straatzijde. Dit moest nog wel met de architect besproken worden De architect presenteert het voorstel van de gespiegelde woning met het balkon aan de straatzijde. De stadsbouwmeester heeft nog wel een aantal opmerkingen over de plaats en vorm van de kozijnen. Afsproken wordt dat dit in detail verder uitgewerkt wordt

Afspraak

Spiegeling van de woning zodat het balkon aan de straatzijde zicht bevindt. Nadere detail uitwerking vorm van de kozijnen. Bilateraal overleg tussen architect en stadsbouwmeester

Punt 4

Op verzoek van de fam. _____ en _____ heeft de ontwikkelaar een aanvullend geluidsrapport laten opstellen. Dit omdat men vreesde dat t.g.v. het plan de geluidsbelasting sterk zou toenemen zowel op de Backxlaan als op de parkeerplaats. De toezegging van het opstellen van dit geluidsrapport was al toegezegd tijdens de vorige informatieavond. Het geluidsrapport is aan de betrokkenen verstrekt en de uitkomst is dat de toename maar 0,13 decibel bedraagt. [dit is nagenoeg verwaarloosbaar]

Conclusie van toezeggingen en afspraken is dat de fam. _____ zich wel kan vinden in het plan en verder geen bezwaren hebben tegen het plan waarbij zij nog opmerkten dat het een mooi plan was.

19 Oktober 2022

