

Raadscommissievergadering 7 oktober 2019 gemeente Dalfsen

Graag willen wij als bewoners van Backxlaan 1 te Nieuwleusen, dat de raad de volgende punten meeneemt in haar besluitvorming over:

Raadsvoorstel

Vaststellen van het stedenbouwkundig plan “de Kerkenhoek” voor de bouw van 19 appartementen op de locatie Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1 Nieuwleusen

1.3 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar:

Ten eerste wordt er aangegeven dat alle omwonenden twee maal zijn bezocht. Dit is niet waar. Bewoners van Oosteinde 2 zijn een jaar geleden bezocht en daarna niet weer. Pas afgelopen vrijdag is er voor de tweede maal contact gezocht met deze bewoners en eind oktober vindt het tweede gesprek plaats. Bewoners zijn dan ook totaal niet op de hoogte van de nieuwe plannen.

Ten tweede wordt er aangegeven dat met uitzondering van één adres de omwonenden ingestemd hebben met de ontwikkeling. Deze omwonenden, inclusief onszelf, zijn niet geïnformeerd over de “eventuele tweede fase” en de ontsluiting van het achterterrein op de Weth. Nijboerstraat. Deze tweede fase schijnt al uitgewerkt en ingetekend zijn. Waarom weten wij daar niets van af? Waarom zijn wij niet tijdens het tweede gesprek met dhr. Lammertsen van de gemeente, dhr. Vermeulen van Vechtdal Bouw en dhr. Stel van DLH Projectontwikkeling hierover geïnformeerd? Wij denken dat het plan in combinatie met deze tweede fase meer weerstand oproept dan de eerste fase. Wij willen graag dat iedereen goed geïnformeerd wordt over de plannen, inclusief de tweede fase, en dat er geen feiten en zaken achter worden gehouden.

Er wordt aangegeven dat de bewoners (wij dus) het plan te volumineus vinden en dat dit nadelige gevolgen heeft voor ons uitzicht. Dit is echter niet het enige nadeel voor ons. Wij denken onder andere de volgende nadelen te gaan ondervinden van het plan:

- Geluidshinder (Geluid kan door de gevelmassa niet weg en wordt weerkaatst)
- Stankoverlast (Uitlaatgassen kunnen niet weg door de gevelmassa)
- Ontnemen van het uitzicht
- Ontnemen van licht in het bijzonder van direct zonlicht in de keuken
- Inbreuk op privacy door balkons
- Inbreuk op privacy door ingang horecagedeelte pal voor het keukenraam, op 12,5 meter van de erfgrans.
- Drukte door de inrit vanaf de Backxlaan naar de parkeergelegenheid van de appartementen. In het plan wordt aangegeven dat dit tijdelijk is. Maar wat is tijdelijk?

Naast persoonlijke nadelen, denken wij ook dat er gemeenschappelijke nadelen zitten aan het plan:

- Ontsiering van de “Kerkenhoek”. Het nieuwe plan doet geen goed aan het “Dorpse Karakter” van Nieuwleusen.
- Creëren van onveilige situaties door:
 - 1 Kleine afstand van de horeca-ingang tot aan de openbare weg (2 meter). Bij verzameling voor de ingang (wat vaak gebeurt bij feestjes), zullen mensen op de stoep, die direct aan de weg grenst, gaan staan. Eén stapje verder en ze staan op straat.
 - 2 Sinds 27 september is het niet meer toegestaan om een rookruimte te hebben in een horecagelegenheid. Waar gaan de rokers van het café in het nieuwe plan hun

sigaretje opsteken? Bij de ingang op de stoep? Of zoals dhr. Lammertsen heeft aangegeven achter het pand? Wij denken niet dat dit laatste gaat gebeuren....

3 De fietsenstalling voor de horeca te situeren op de stoep, op de hoek, ter grootte van 1 autoparkeerplaats. Dit is veel te weinig (wat we uit eigen ervaring weten/zien), met als gevolg dat de stoep niet goed bereikbaar is voor voetgangers. Mensen met een rollator hebben nu al moeite om langs het stoepbord te komen, laat staan dat hier nog eens 15 fietsen staan.

- Parkeerproblemen. 13 Parkeerplekken aan de achterzijde en 12 parkeerplekken aan de voorzijde. Dus 25 parkeerplekken voor 19 bewoners, er zijn dan nog 6 parkeerplekken over voor bezoekers van bewoners en horecaklanten.
- De huidige horecalocatie is aangemerkt als een categorie 3 locatie: volgens de gemeente zijn mogelijke effecten hiervan: parkeerdrukke en geluidsoverlast. Is het wenselijk om boven een categorie 3 horecagelegenheid een woonbestemming voor ouderen te creëren? Wij denken van niet. Misschien is het een optie om deze vergunning in te trekken en er categorie 2 van te maken?

Wij denken dat het stedenbouwkundig plan “De Kerkenhoek” nog al wat punten vertoond waardoor het maatschappelijk NIET uitvoerbaar is.

Wij willen graag een nieuw, beter uitgewerkt plan zien, waarin de **tweede fase** ook is meegenomen.

Met vriendelijke groet,

Gerwin en Natasja Vasse
Burg. Backxlaan 1