

## **Samenvatting 2<sup>e</sup> bijeenkomst omwonenden Het Kleine Veer**

Datum bijeenkomst: dinsdag 16 mei 2017

### Prijsvraag en selectie

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst is toegelicht dat de gemeente eind 2016 vier partijen had uitgenodigd om een nieuwe invulling te bedenken voor de voormalige basisschool Het Kleine Veer. Vanuit de gemeente is het de wens om op deze locatie een woningbouwprogramma te realiseren wat geschikt is voor verschillende doelgroepen. Dit betekent o.a. diversiteit in prijsklassen en woningtype. Loostad Vastgoedontwikkeling (hierna Loostad) heeft volgens de beoordelingscommissie van de gemeente Dalfsen het beste ontwerp gemaakt. Tijdens de 1<sup>e</sup> bijeenkomst voor de omwonenden (11 april jl.) is dit ontwerp gepresenteerd en toegelicht.

### Stedenbouwkundige opzet

Omwonenden hebben bij de eerste bijeenkomst aangegeven dat het winnende plan volgens hen niet aansluit bij de omliggende bebouwing. Ook het aantal woningen werd als teveel ervaren. Onderstaand de reacties per straat:

#### Input vanuit bewoners Baarsmastraat

- Blok van 5 woningen is te massaal en sluit niet aan bij de bestaande "korrel grootte" van de straat.
- Voorstel om blok van 5 woningen op te splitsen in 2<sup>^</sup>1 kapwoningen (4 stuks).
- Langsparkeren voor de huisnummers 26, 28 en 30 is in de nieuwe situatie niet meer mogelijk.
- Parkeerhaven wordt als massaal ervaren.

#### Input vanuit bewoners Prins Bernhardstraat

- Dwarskap in blok van 4 woningen niet gewenst. Bij een vrijstaande woning kan dit wel.
- Voorstel om blok van 4 woningen op te splitsen in 2<sup>^</sup>1 kapwoningen (4 stuks).
- Rooilijnen: dicht op de straat (rooilijn komt volgens omwonenden niet overeen met de rest van de huizen aan de Prins Bernhardstraat).

#### Input vanuit bewoners Bruinleeuwstraat

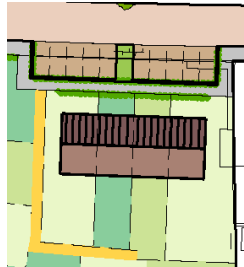
- Nummer 14 vindt het uitzicht op twee auto's/oprit van de burens niet gewenst.
- Rooilijnen: woningen staan te dicht op de weg en volgen niet de rooilijn van de Bruinleeuwstraat.

De stedenbouwkundige heeft in samenwerking met de architect de input uit de 1<sup>e</sup> bijeenkomst gebruikt om het plan verder uit te werken. Tijdens de 2<sup>e</sup> bijeenkomst zijn per straat verschillende opties gepresenteerd die antwoord gegeven op de vragen/reactie uit de 1<sup>e</sup> bijeenkomst:

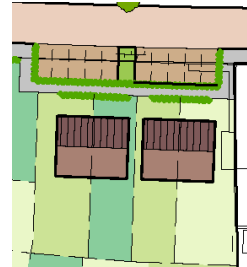
Ontwerp Baarsmastraat:



Model indiening  
(blok van 5 woningen)



Optie A  
- blok van 4 woningen  
- langsparkeren gesplitst



Optie B  
- 4 kopwoningen  
- langsparkeren gesplitst

Ontwerp Prins Bernhardstraat



Model indiening  
- blok van 4 woningen  
- twee 2<sup>^</sup>1 kap woningen



Optie A  
- zes 2<sup>^</sup>1 kap woningen



Optie B  
- vier 2<sup>^</sup>1 kap woningen  
- 1 vrijstaande woning

Ontwerp Bruinleeuwstraat



Model indiening



Alternatief (vrijstaande woning teruggedegd)

Onderstaande stedenbouwkundige opzetten geven het totale plangebied weer inclusief de mogelijke opties. Tijdens de 2<sup>e</sup> bijeenkomst hebben omwonenden aangegeven hun voorkeur te hebben voor een variant met 12 woningen. Dit betekent dat de optie met zes 2<sup>^</sup>1 kapwoningen aan de Prins Bernhardstraat is komen te vervallen.

### Stedenbouwkundige opzet variant 1

Voor wat betreft de woningen aan de Baarsmastraat zijn twee opties mogelijk (blok van 4 woningen of 4 kopwoningen). De gemeente heeft aangegeven voorstander te zijn van een blok van 4 woningen omdat hierdoor meer diversiteit in het woningaanbod binnen het plangebied ontstaat. De totale breedte van het blok zal circa gelijk zijn aan de totale lengte van het tegenover gelegen woonblok (huisnummers 30,28, 26.) aan de Baarsmastraat.



## Stedenbouwkundige opzet variant 2

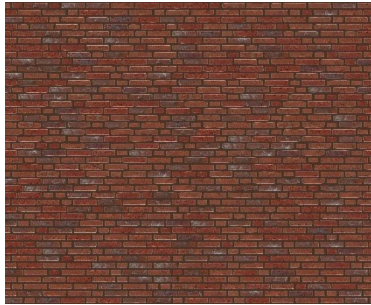


### Rooilijnen

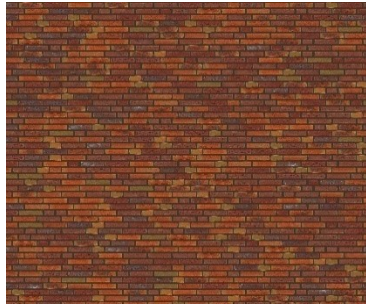
Tijdens de eerste bijeenkomst met omwonenden is aangegeven dat de rooilijnen van de nieuwbouwwoningen niet overeenkomen met de bestaande rooilijnen in de Prins Bernhardstraat en Bruinleeuwstraat. In de aangepaste modellen, welke tijdens de tweede bijeenkomst zijn gepresenteerd, is dit aangepast. De afstand van gevel tot gevel (nieuwbouw tot bestaande bouw aan de andere kant van de weg) is in de Prins Bernhardstraat gelijk getrokken. De vrijstaande woning aan de Bruinleeuwstraat is iets teruggelegd om zo een goede overgang te creëren van Bruinleeuwstraat 14 naar Prins Bernhardstraat 20.

## Architectuur

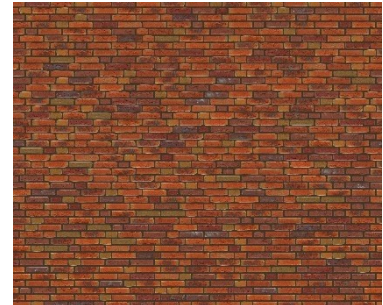
Qua architectuur is tijdens de 1<sup>e</sup> bijeenkomst aangegeven dat de gekozen kleurstelling en materialisering niet aansluit bij de omliggende bebouwing. Omwonenden hebben aangegeven dat gezocht moet worden naar een rustiger uitstraling en de diversiteit te zoeken in tinten. De architect heeft deze input meegenomen in het verder ontwerp en de nieuwe kleurstelling gepresenteerd:



*Baarsmastraat*



*Prins Bernhardstraat*



*Bruinleeuwstraat*

## Belangrijkste vragen van omwonenden tijdens 2<sup>e</sup> bijeenkomst:

- Enkele bewoners vragen zich af waarom de woningen hoger zijn dan de bestaande woningen in de omliggende straten. Toegelicht wordt dat dit te maken heeft met het vigerende bouwbesluit. Voor elke nieuwbouwwoning is het verplicht om aan deze eisen te voldoen. Zo moet bijvoorbeeld de minimale vrije hoogte vanaf de vloer tot aan het plafond 2,6 meter zijn.
- Omwonenden geven aan dat er hard wordt gereden in de wijk. Hierdoor ontstaan vaak onveilige situaties. Omwonenden vragen zich af of het mogelijk is om veilig de opritten te verlaten, zoals deze nu zijn ingetekend. Dit heeft vooral betrekking op de woning die gelegen is op de hoek van de Prins Bernhardstraat / Bruinleeuwstraat. De wethouder geeft aan dat er gesprekken zijn om te kijken hoe de gemeente de verkeersveiligheid in de wijk kan verbeteren. Samen (bewoners/gemeente) zijn we verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid in de wijk, aldus de wethouder. Het is ook mogelijk dat de vrijstaande woning op de andere hoek komt.
- Momenteel is er een bushalte gesitueerd aan de Prins Bernhardstraat. Bewoners vragen zich af of deze gehandhaafd blijft of wordt verplaatst. Aangegeven wordt dat deze bushalte opgeheven kan worden. Dit betekent niet dat er minder busverkeer door de Prins Bernhardstraat en Bruinleeuwstraat zal rijden. Mogelijk wordt de buslijn opgeheven door de provincie.
- Bewoners van de Baarsmastraat zijn bang dat, door het realiseren van een parkeerhaven met 10 parkeerplaatsen, niet meer geparkeerd kan worden voor de woningen met de huisnummers 30, 28, 26. Hierdoor zou de parkeerdruk in de straat toenemen. Aangegeven wordt dat vanuit de parkeernormering 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd zullen worden. Aan de Baarsmastraat worden 4 woningen gerealiseerd, waarvan niet ieder huishouden over 2 auto's zal beschikken. Andere bewoners uit de Baarsmastraat zijn dan ook vrij om hun auto te parkeren in de nieuw te realiseren parkeerhaven.

Conclusie:

De omwonenden hebben tijdens de 2<sup>e</sup> bijeenkomst aangegeven hun voorkeur te hebben voor het plan met maximaal 12 woningen. Dit betekent dat Loostad een bestemmingsplanwijziging zal aanvragen voor het wijzigen van de bestemming maatschappelijk (school) naar woningbouw, met een maximum van 12 woningen. In het bestemmingsplan zullen ook de rooilijnen worden vastgelegd. Nadat de bestemming is gewijzigd zal de architect starten met het ontwerp van de woningen en zal een bouwvergunning (omgevingsvergunning) worden aangevraagd. Op dat moment zal Loostad omwonenden weer uitnodigen voor een 3<sup>e</sup> bijeenkomst, waarin de definitieve invulling (woningen + verkaveling) van de locatie zal worden gepresenteerd. Een 4<sup>e</sup> bijeenkomst is gepland vóór start bouw.