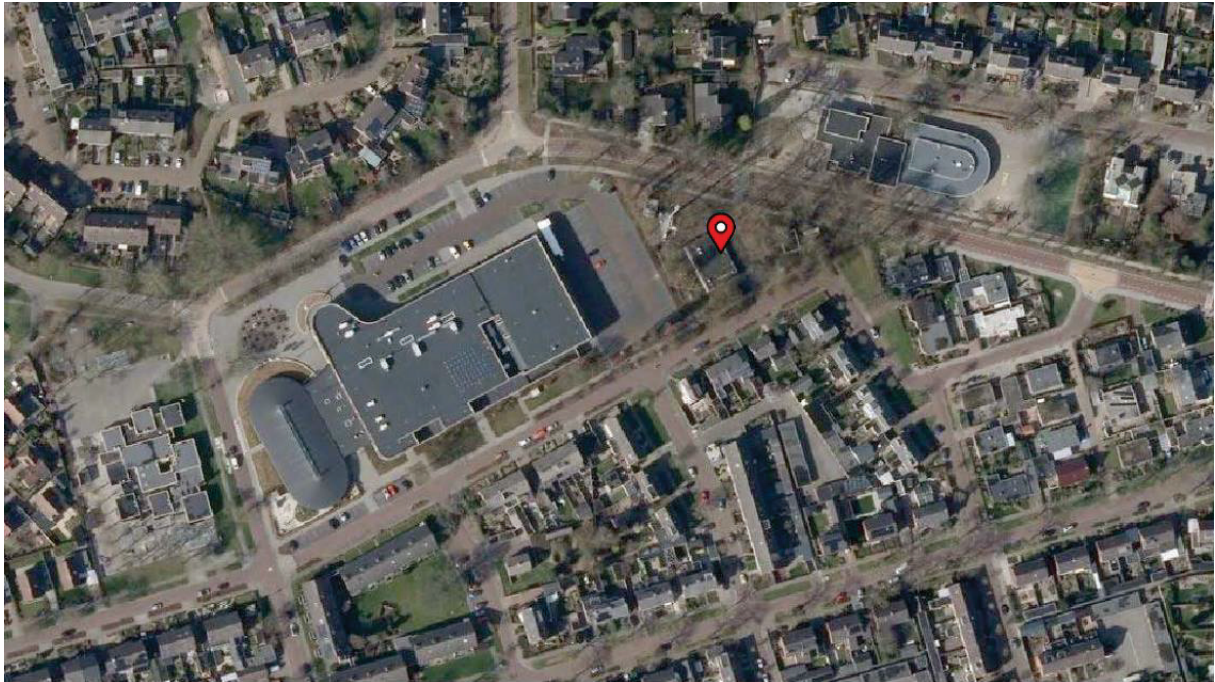


Herontwikkeling Van Tydencampstraat 4 Dalfsen Bijlagen- leidraad participatie



Datum: 04-02-2021
HEA Vastgoed B.V.

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Kadastrale kaart

Bijlage 2: Marktonderzoek

Bijlage 3: Ontwerpen van Building Design

Bijlage 3.1: Ontwerp 22-07-2019

Bijlage 3.2: Ontwerp 22-09-2020

Bijlage 3.3: Ontwerp 05-10-2020

Bijlage 3.4: Ontwerp 02-12-2020

Bijlage 3.5: Ontwerp 14-01-2021

Bijlage 4: Leidraad participatie voor initiatiefnemers

Bijlage 5: Belanghebbenden in beeld

Bijlage 6: Bezoek aan de burens: 12-06-2020

Bijlage 7: Bezoek aan de burens: 16-07-2020

Bijlage 8: Gesprek bestuur Trefkoele: 02-10-2020

Bijlage 9: Gesprek gemeente Dalfsen: 02-10-2020

Bijlage 10: Gesprek Vereniging Vrienden van Dalfsen: 02-10-2020

Bijlage 11: Bijeenkomst 1 – belanghebbenden: 08-10-2020

Bijlage 12: Bijeenkomst 1 – gespreksverslag: 08-10-2020

Bijlage 13: Bijeenkomst 1 – ingevulde gespreksverslagen: 03-12-2020

Bijlage 14: Bijeenkomst 2 – belanghebbenden: 03-12-2020

Bijlage 15: Bijeenkomst 2 – gespreksverslag: 03-12-2020

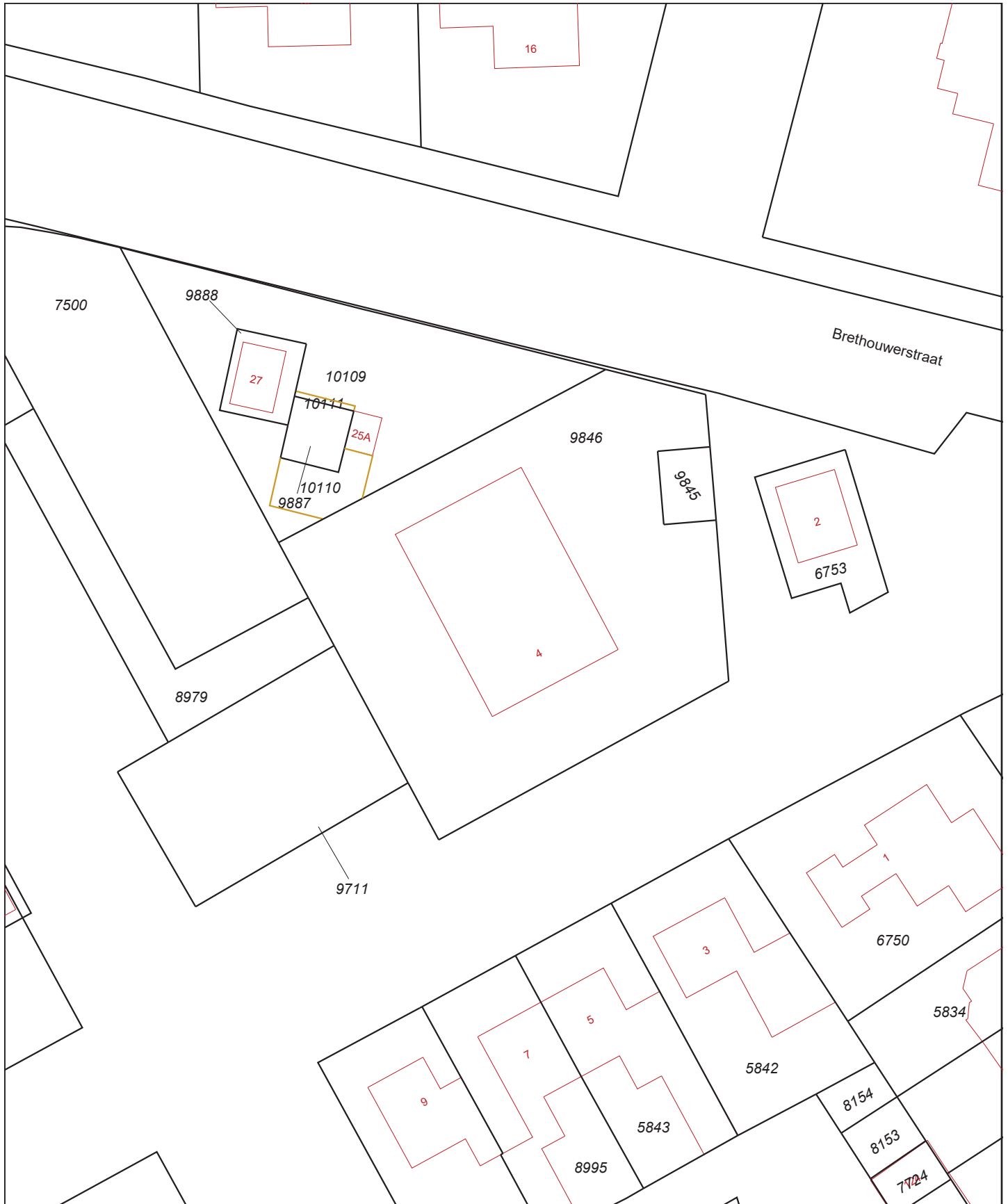
Bijlage 16: Bijeenkomst 2 – akkoord belanghebbenden: 03-12-2020

Bijlage 17: Contact met naastgelegen adressen

Bijlage 18: Contact met eigenaar zendmast

Bijlage 19: Mededeling start sloop KPN gebouw

Bijlage 1: Kadastrale kaart

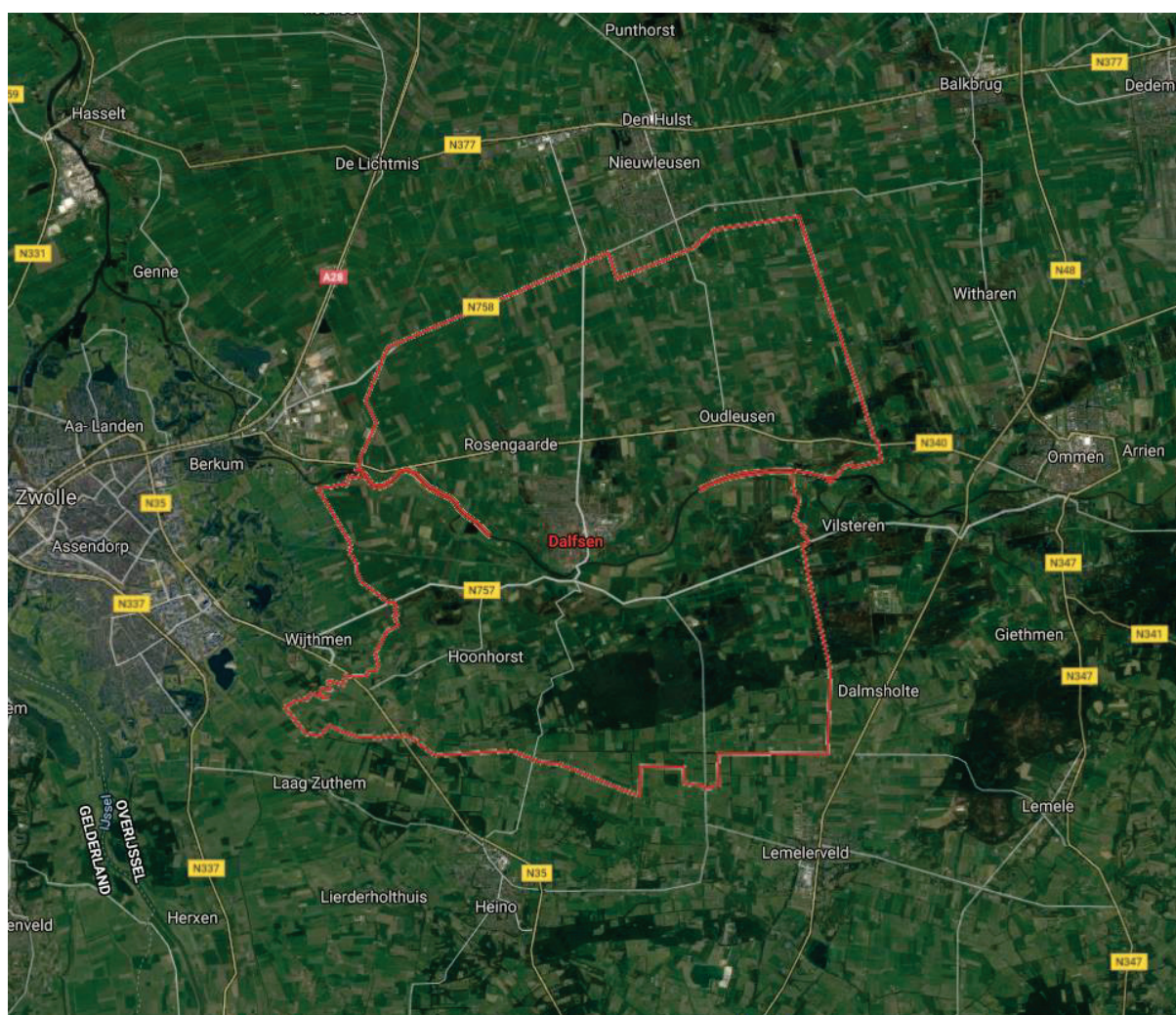


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 augustus 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente DALFSEN</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 9846</p>	
---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 2: Marktonderzoek

Analyse ontwikkeling van Tydencampstraat 4 Dalfsen



Datum: 9 september 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Analyse Dalfsen.....	4
2.1 – huidige woningvoorraad	4
2.2 – woonvisie gemeente Dalfsen	4
2.3 – vraagstelling Jeanette Visscher Makelaars	5
2.4 – conclusie.	6
3. Bijlagen	7

1. Inleiding

HEA Vastgoed Bv is sinds medio 2018 eigenaar van de bestaande KPN telefooncentrale aan de van Tydencampstraat 4 te Dalfsen (zie figuur 1).

KPN zal deze centrale ontmantelen en buiten gebruik stellen in 2020 waarna HEA Vastgoed tot herontwikkeling over wenst te gaan.

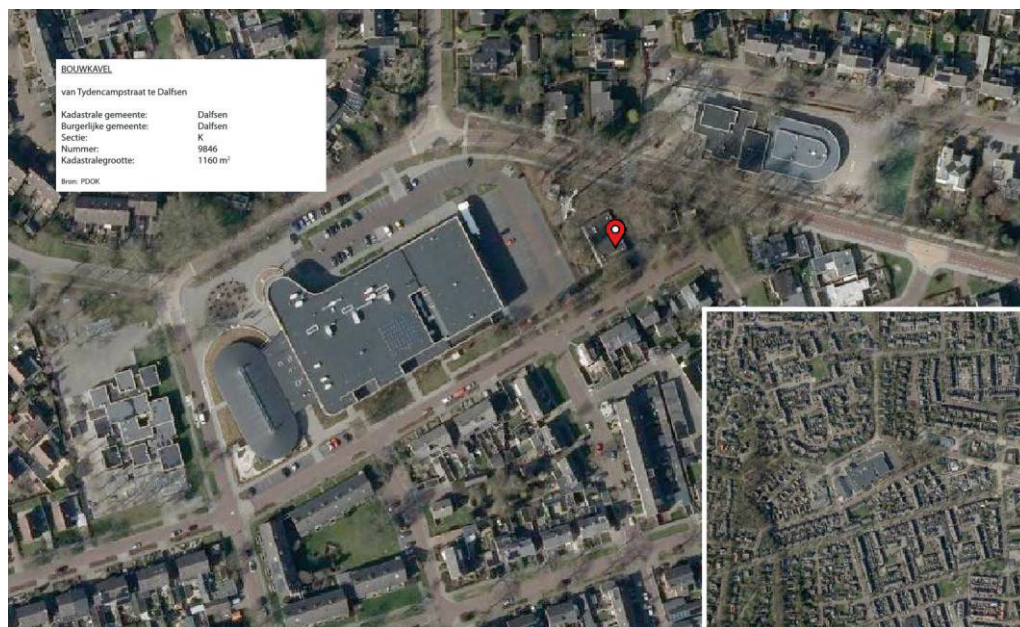
De wens van HEA Vastgoed is de locatie te ontwikkelen tot 8 appartementen van ieder ca. 100 m2 groot.

We hebben Jeanette Visscher Makelaars gevestigd te Dalfsen om advies gevraagd of er behoefte is aan dergelijke (koop-)appartementen in Dalfsen.

In dit rapport wordt onderbouwt waarom onze voorkeur uit gaat naar het ontwikkelen van appartementen.



Figuur 1 - bestaande KPN-centrale



Figuur 2 - locatie herontwikkeling

2. Analyse Dalfsen

2.1 – Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Dalfsen bestaat uit 11.511 woningen. Volgens AlleCijfers.nl bestaan 83% van de woningen uit koopwoningen en de overige 17% bestaat uit huurwoningen.

Er zijn relatief weinig meergezinswoningen. Een woning is meer-gezins wanneer het samen met andere woningen of (bedrijfs-)ruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten. Maar liefst 87% van de woningen is eengezins. De overige 13% is meer-gezins.

2.2 – Woonvisie gemeente Dalfsen

In de woonvisie van de gemeente Dalfsen 2016 - 2020 d.d. 30 mei 2016 komt de huidige woonsituatie van de gemeente Dalfsen aan bod. Hier wordt geconcludeerd dat een opvallend groot aandeel van de inwoners van de gemeente Dalfsen woont in een vrijstaande of twee-onder-één kap-koopwoning en dat er weinig appartementen zijn. Het is daarom ook vanzelfsprekend dat in de woonvisie wordt vermeld dat er qua woningtype vooral behoefte is aan appartementen met lift.

2.3 – Vraagstelling Jeanette Visscher Makelaars

Aan Jeanette Visscher Makelaars hebben wij de volgende vragen gesteld m.b.t. herontwikkeling appartementen:

- 1) Aan welk marktsegment wonen is behoefte?
- 2) Is er behoefte aan (koop-)appartementen in Dalfsen?
- 3) Wat zijn alternatieven?
- 4) Wat zijn de kansen en bedreigingen?

Voor een optie tot ontwikkeling van (koop-) appartementen wordt er doorverwezen naar de planstudie van Tydencampstraat 4 te Dalfsen d.d. 22-07-2019 van Building Design Architectuur. Deze is toegevoegd in de bijlage.

1) Is er behoefte aan (koop-) appartementen in Dalfsen?

Uit onderzoek in het zoekersbestand van de makelaars blijkt dat per vandaag er in totaal 92 personen staan ingeschreven die zoekende zijn naar een koopappartement in Dalfsen. Van deze mensen zoeken 62 mensen een appartement tot € 350.000,--. 14 mensen zoeken tot € 500.000,-- en de rest (16 mensen) tot € 750.000,--. Naar de mening van de makelaar blijkt hieruit dat er een grote behoefte bestaat aan appartementen in Dalfsen. Veel van de mogelijke kopers hebben in het verleden ingeschreven voor een appartement van het project Slingerdael. Dit project gaat niet door.

2) Wat zijn alternatieven ?

Er zijn voor mogelijke kopers in Dalfsen momenteel geen alternatieven.

Alternatieven die er wel zijn, zijn:

- uitwijken naar een andere plaats;
- bestaande woning verbouwen tot woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

3) Wat zijn de kansen en bedreigingen ?

Kansen : er zijn op dit moment geen vergelijkbare projecten

Bedreigingen : locatie is niet direct in het centrum gelegen.

2.4 – conclusie.

HEA Vastgoed verzoekt de Gemeente Dalfsen, naar aanleiding van deze analyse, om haar medewerking tot herontwikkeling van de bestaande locatie met telefooncentrale tot wonen met appartementen.

Gezien het feit dat de gemeente Dalfsen in hun woonvisie 2016-2020 aangeeft dat er een tekort aan appartementen is, en rekening houdend met de specifieke zoekvraag welke bij de makelaars ligt (bij Jeanette Visscher Makelaars per vandaag 92 personen- zoekenden) met de vraag naar een koopappartement in Dalfsen, ligt een herontwikkeling met fraaie koopappartementen op de locatie van Tydencampstraat 4 te Dalfsen voor de hand.

HEA Vastgoed BV
Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal

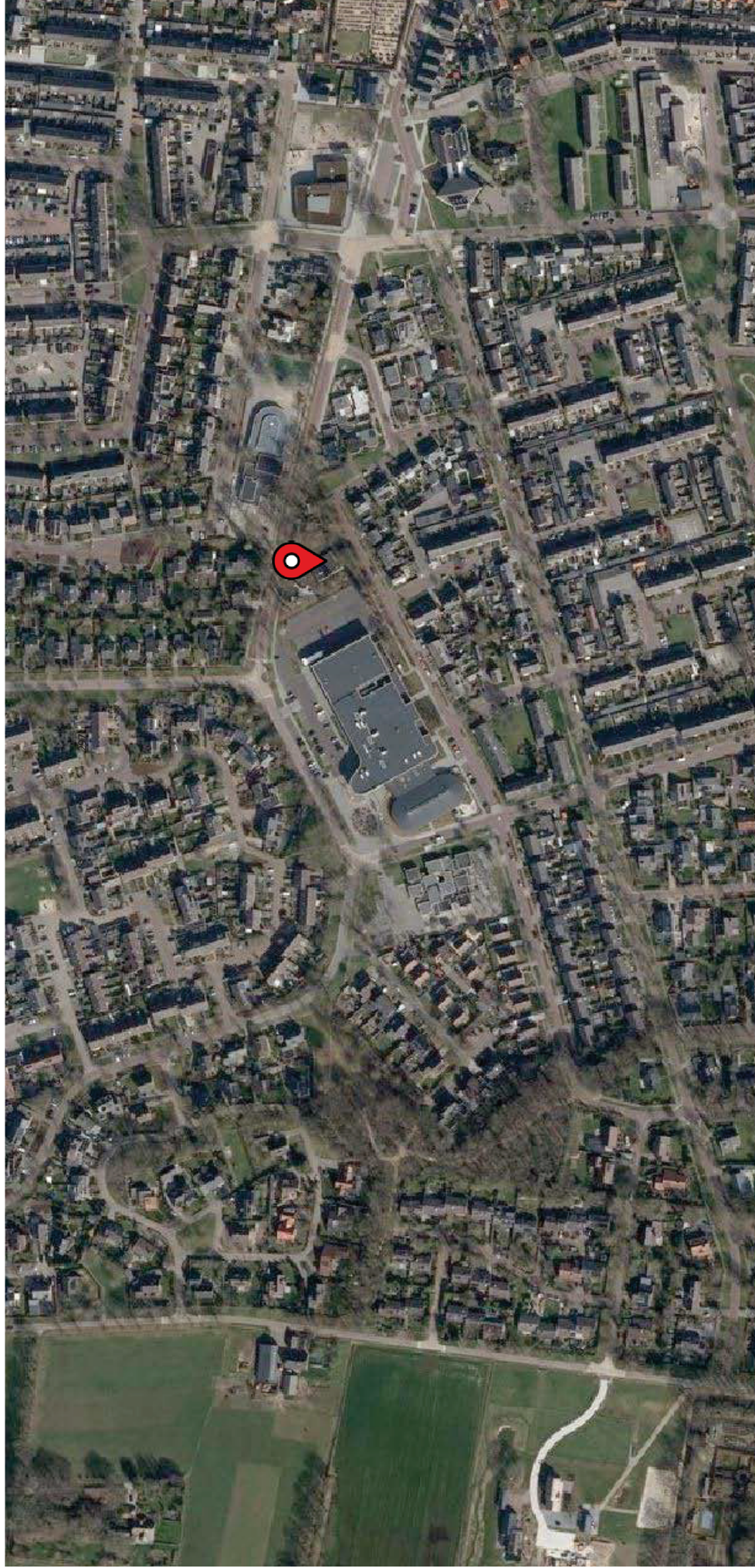
3. Bijlagen

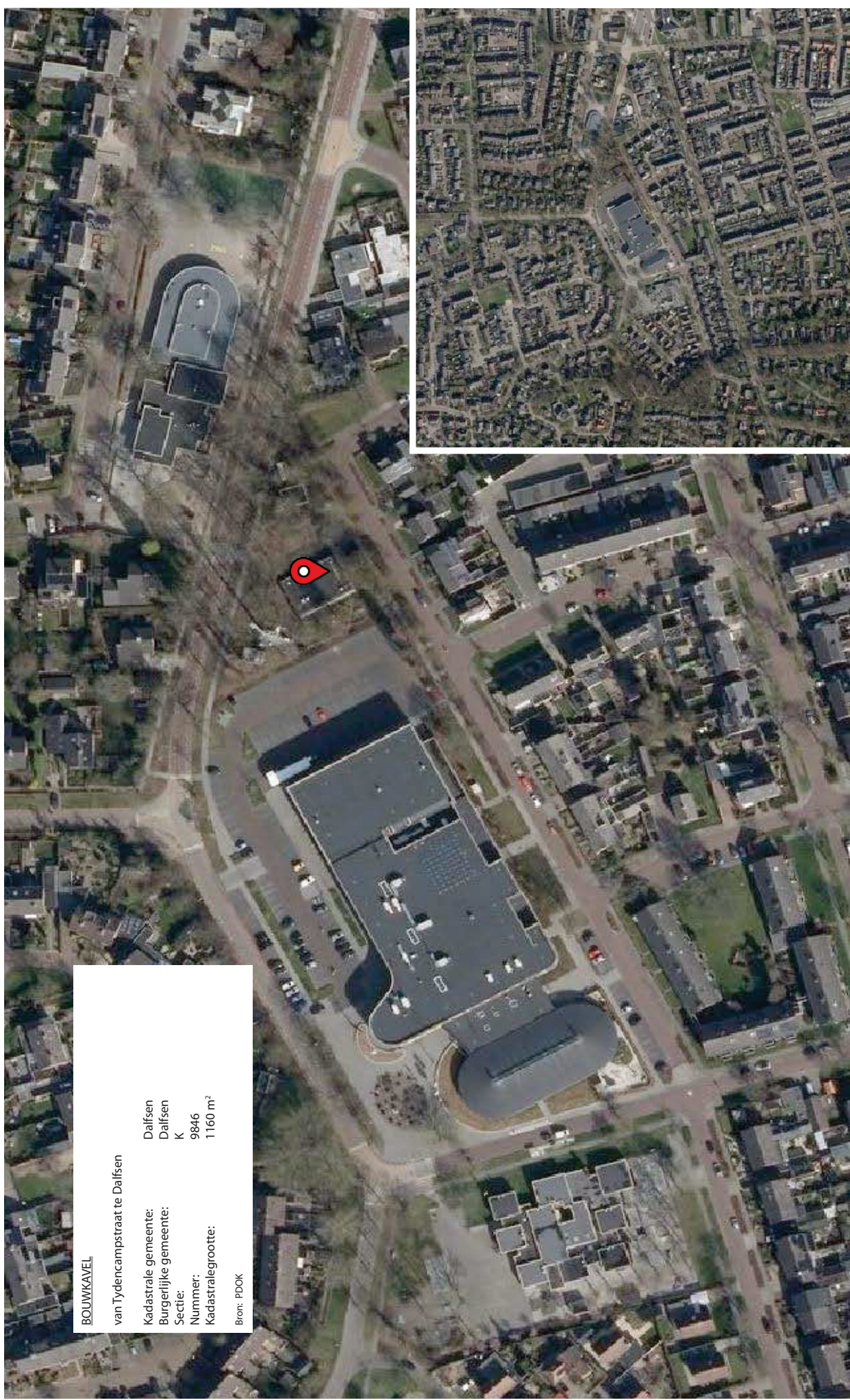
- Woonvisie 2016-2020
- Schetsplan Building Design 8 appartementen.

Bijlage 3: Ontwerpen van Building Design

Gedurende het participatieproces, zijn er meerdere ontwerpen door Building Design gemaakt. In enkele documenten van overige bijlagen kan er verwezen worden naar ontwerpen/tekeningen. Deze ontwerpen/tekeningen kunnen onder deze bijlage terug worden gevonden.

Bijlage 3.1: Ontwerp 22-07-2019





BOUWKAVEL

van Tydencampstraat te Dalftsen

Kadastrale gemeente: Dalfsen

Burgerlijke gemeente: Dalfsen

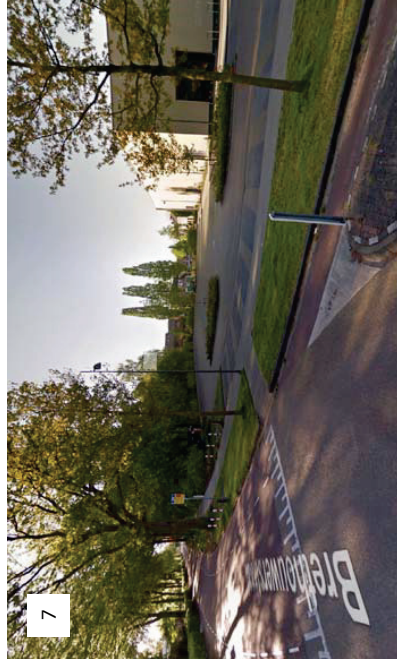
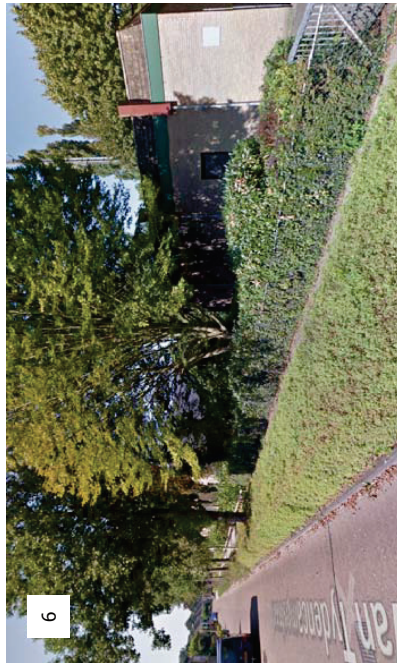
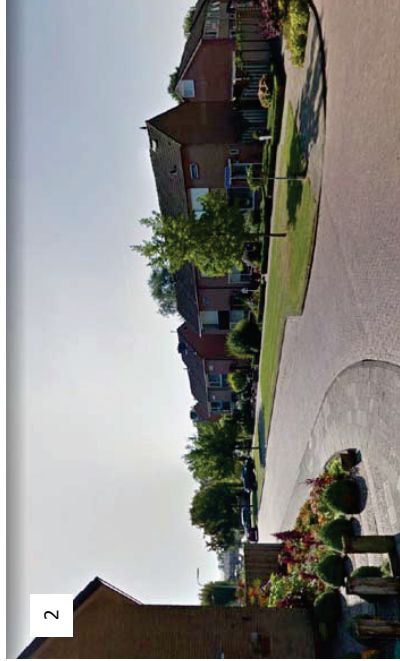
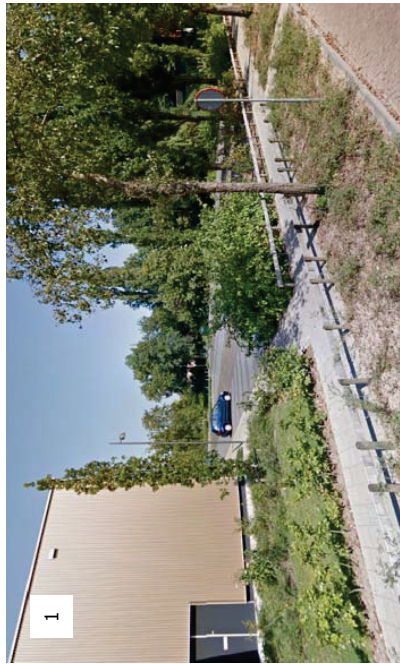
Secctie: K

Nummer: 9846

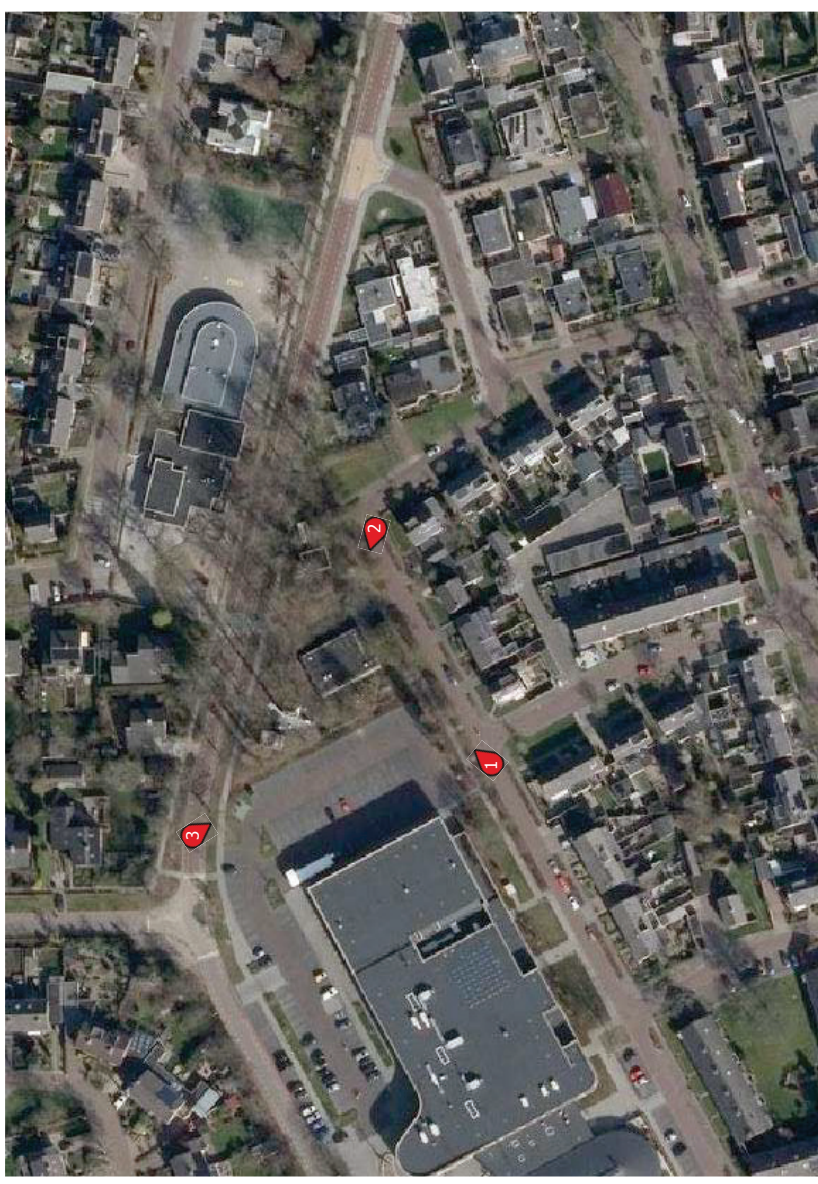
Kadastralegrootte: 1160 m²

Bron: PDOK

Bestaande situatie - foto's

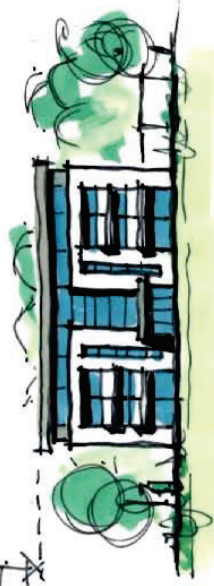


Bestaande situatie - foto's

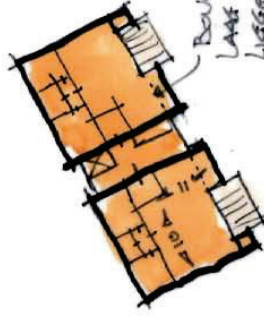


SITUATIE SCHAL 1:500 · 8 APPARTEMENTEN · ± 12,5m

± 12,5m



aantal bouwlagen i.o.m.
stedenbouw!



Bouwlagen
LAGE BEBOUWING
LUSSEND

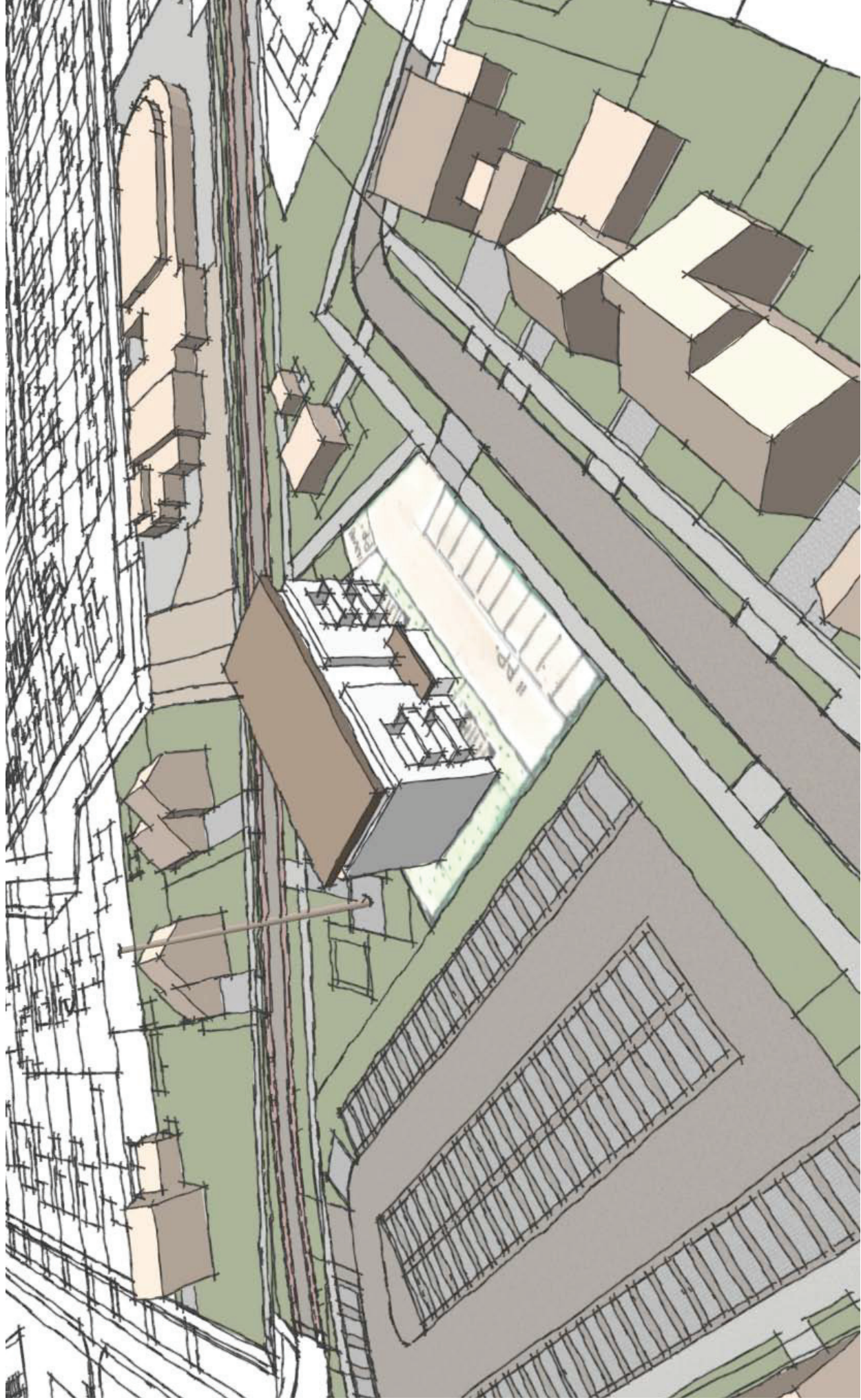
1e 7/4 3e VERDESPAAN

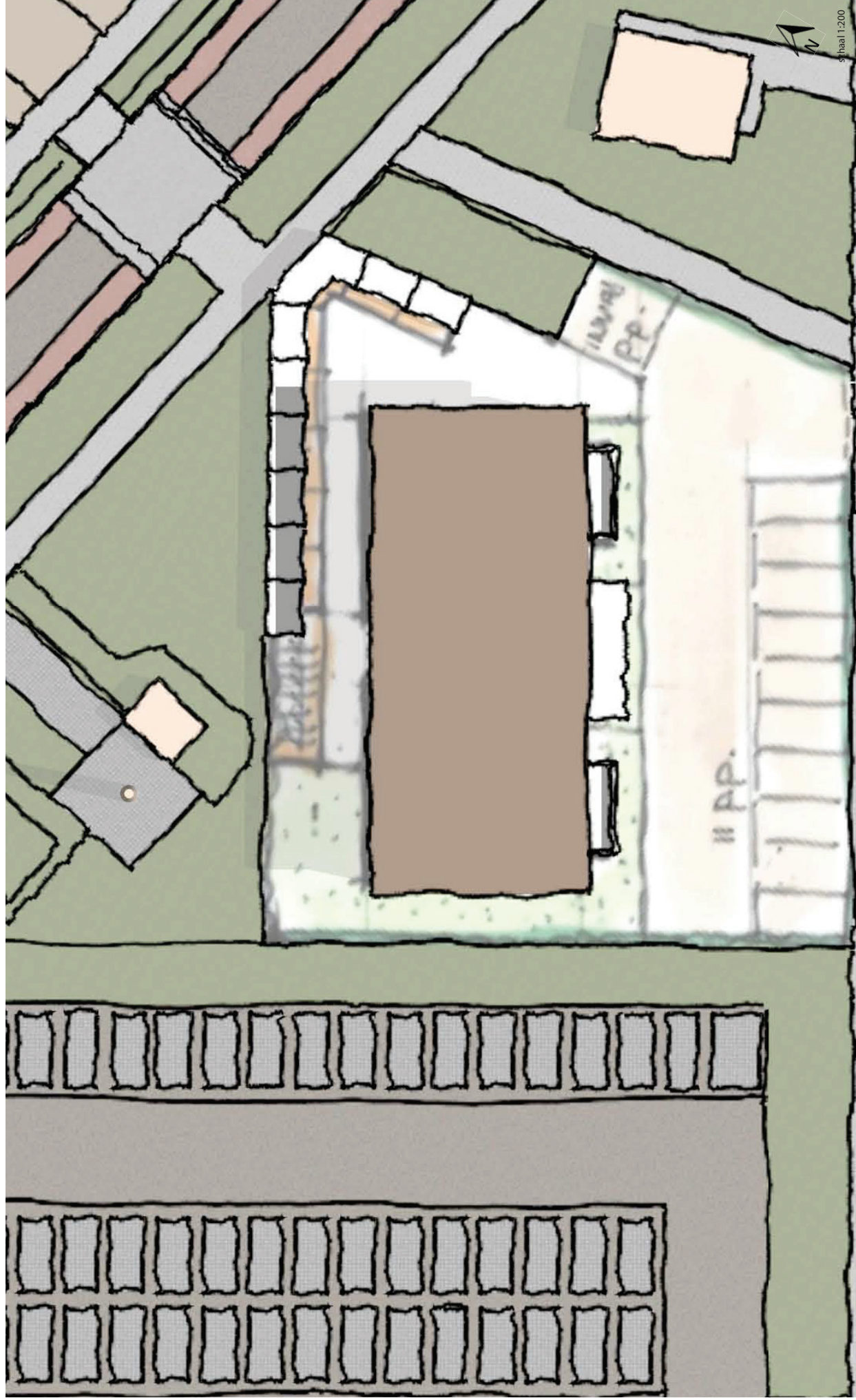
max 800m2 gbo op 1 vluchtweg







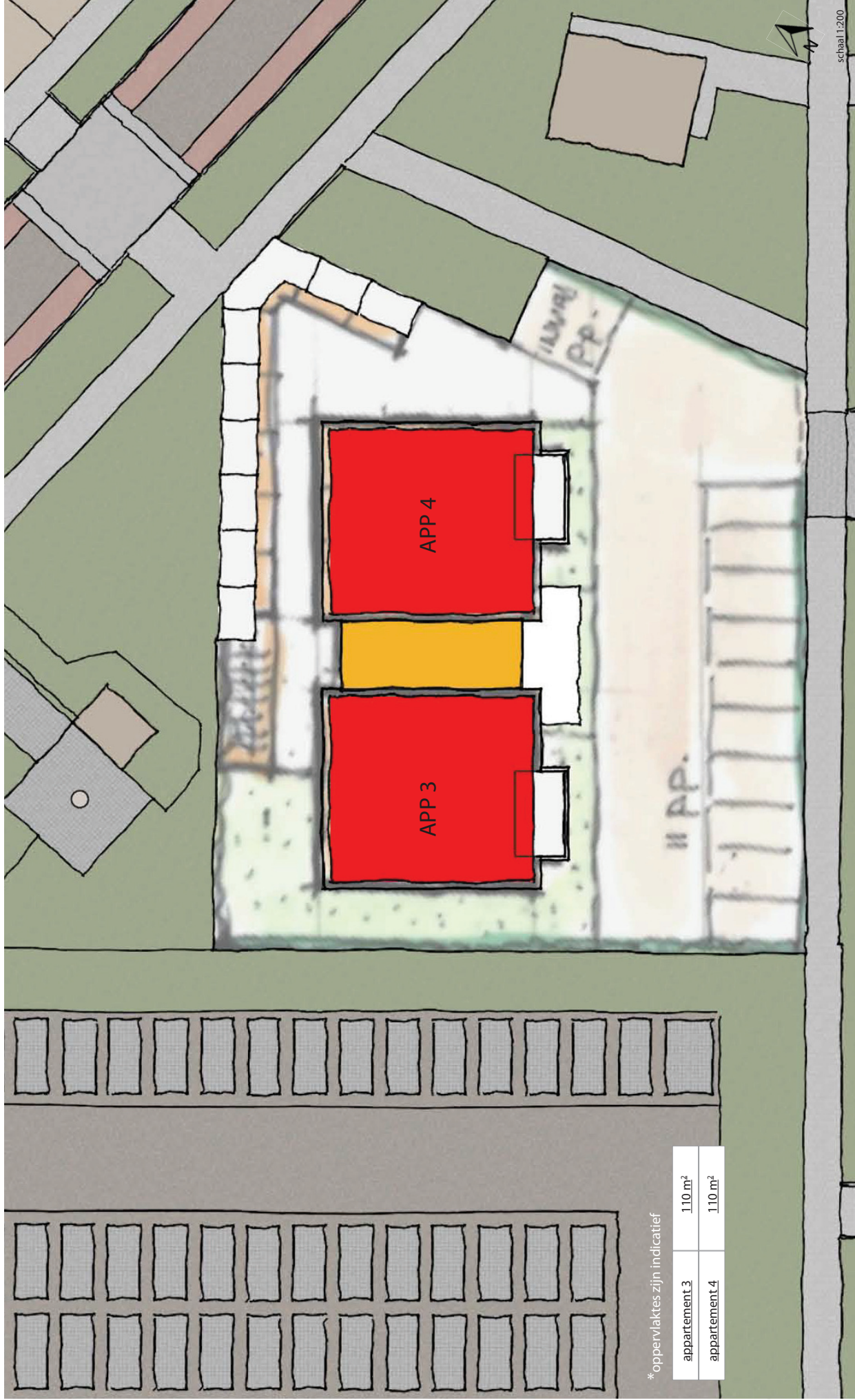






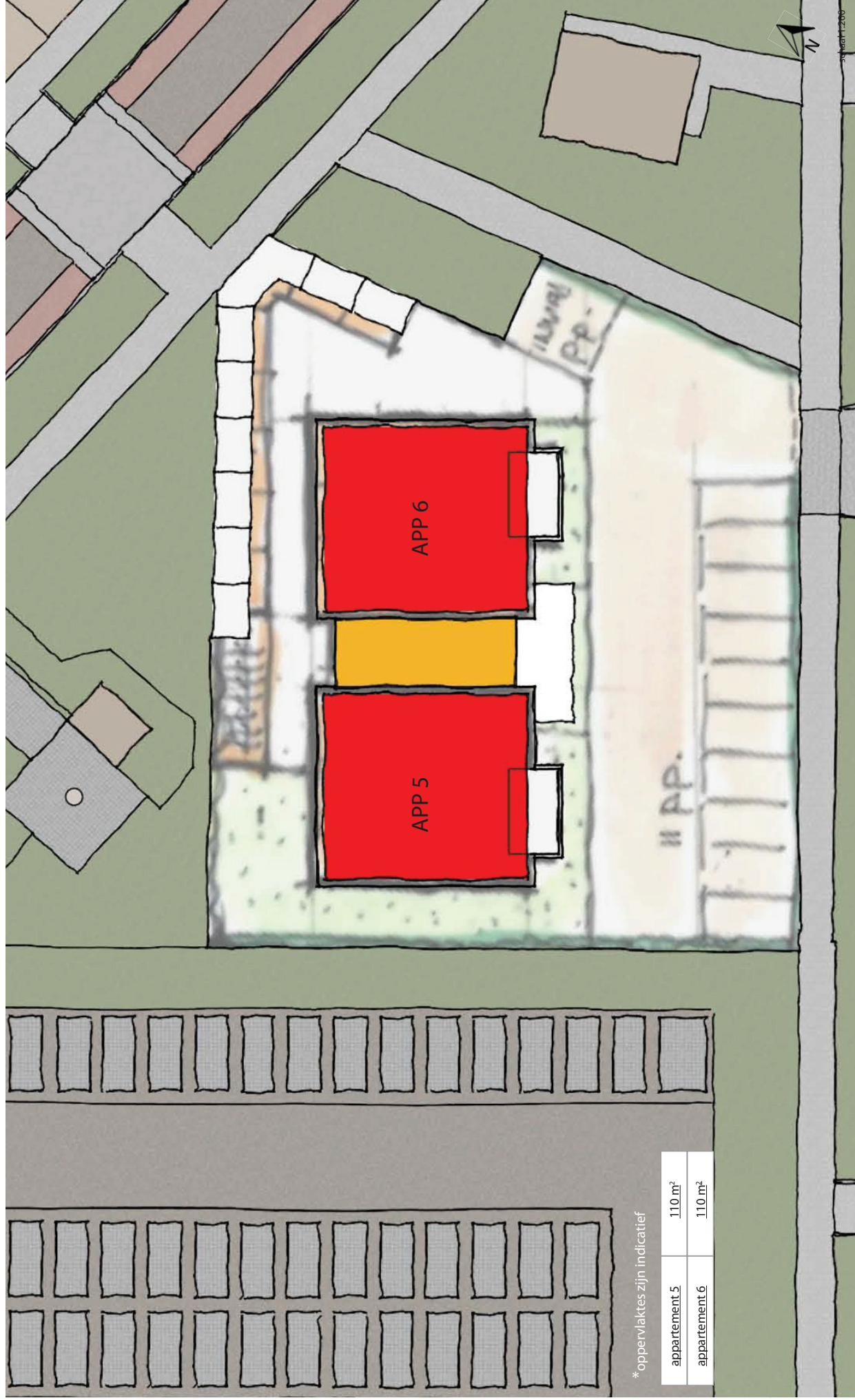
*oppervlaktes zijn indicatief

appartement 1	110m ²
appartement 2	110m ²



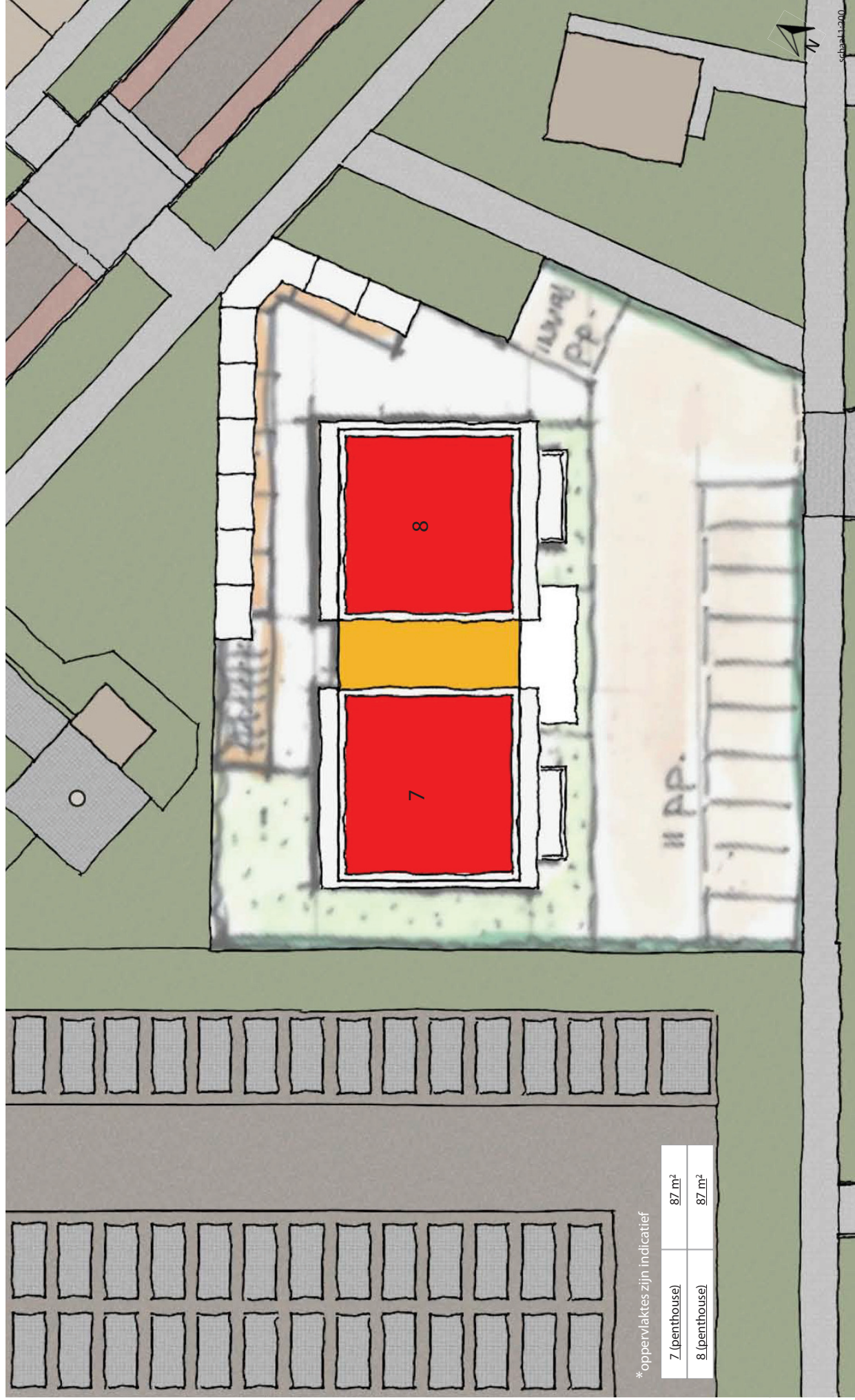
*oppervlaktes zijn indicatief

appartement 3	110 m ²
appartement 4	110 m ²



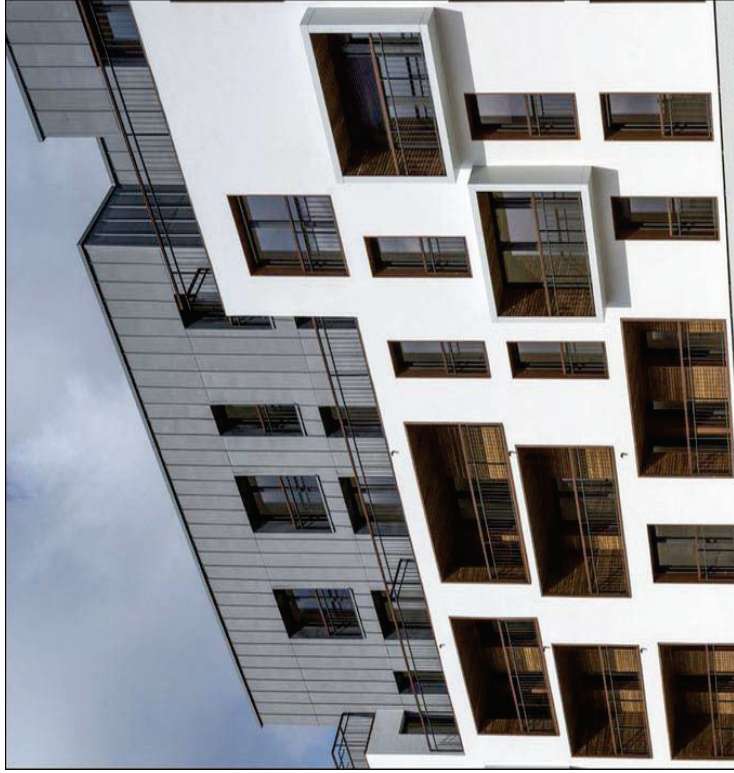
*oppervlaktes zijn indicatief

appartement 5	110 m ²
appartement 6	110 m ²



* oppervlaktes zijn indicatief

7 (penthouse)	87 m ²
8 (penthouse)	87 m ²



Projectnummer:
18-273

Aanspreekpunt:
RP (Building Design Architectuur)

Ontwerp:
AW
PO

Disclaimer:

Artist Impressions / Handschetsen:

De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie weer. De werkelijke uitvoering en kleuren van de materialen en afwerkingen kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect. De positie van bomen zijn, tenzij anders aangegeven, decoratief aangegeven en corresponderen niet met de werkelijkheid.

Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting:

De maten op de tekeningen zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters. Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tijdens de bouwvoorbereidingsfase en/of bouwuitvoeringsfase kunnen veranderingen worden gedaan die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter indicatie.

Copyright

© Niets uit deze uitgave mag worden vernieuwelijkidig zonder toestemming van onze opdrachtgever of Building Design Architectuur BV te Borne.



Situatie schaal 1:200
 van Tydencampstraat 4
 te Dalftsen
 Sectie: K, Perceelnummer 9864



Project: App. van Tydencampstraat te Dalftsen
 Schaal: 1:200



Schaal:	1:200
Datum:	29-06-2020
Projectnr:	18-273

Bijlage 3.2: Ontwerp 22-09-2020

Massastudie - gevelaanzichten



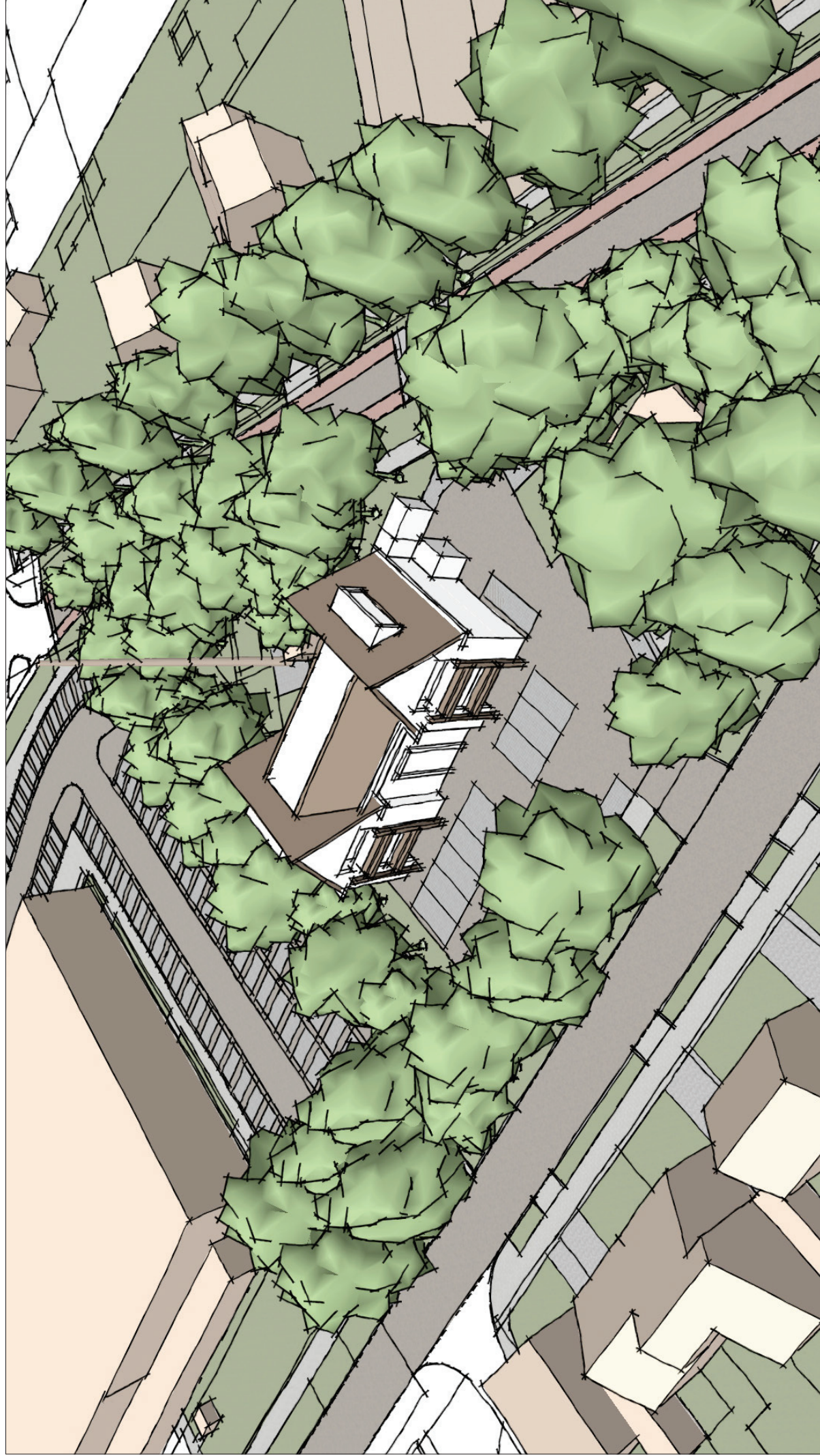
STRATAGEVEL A

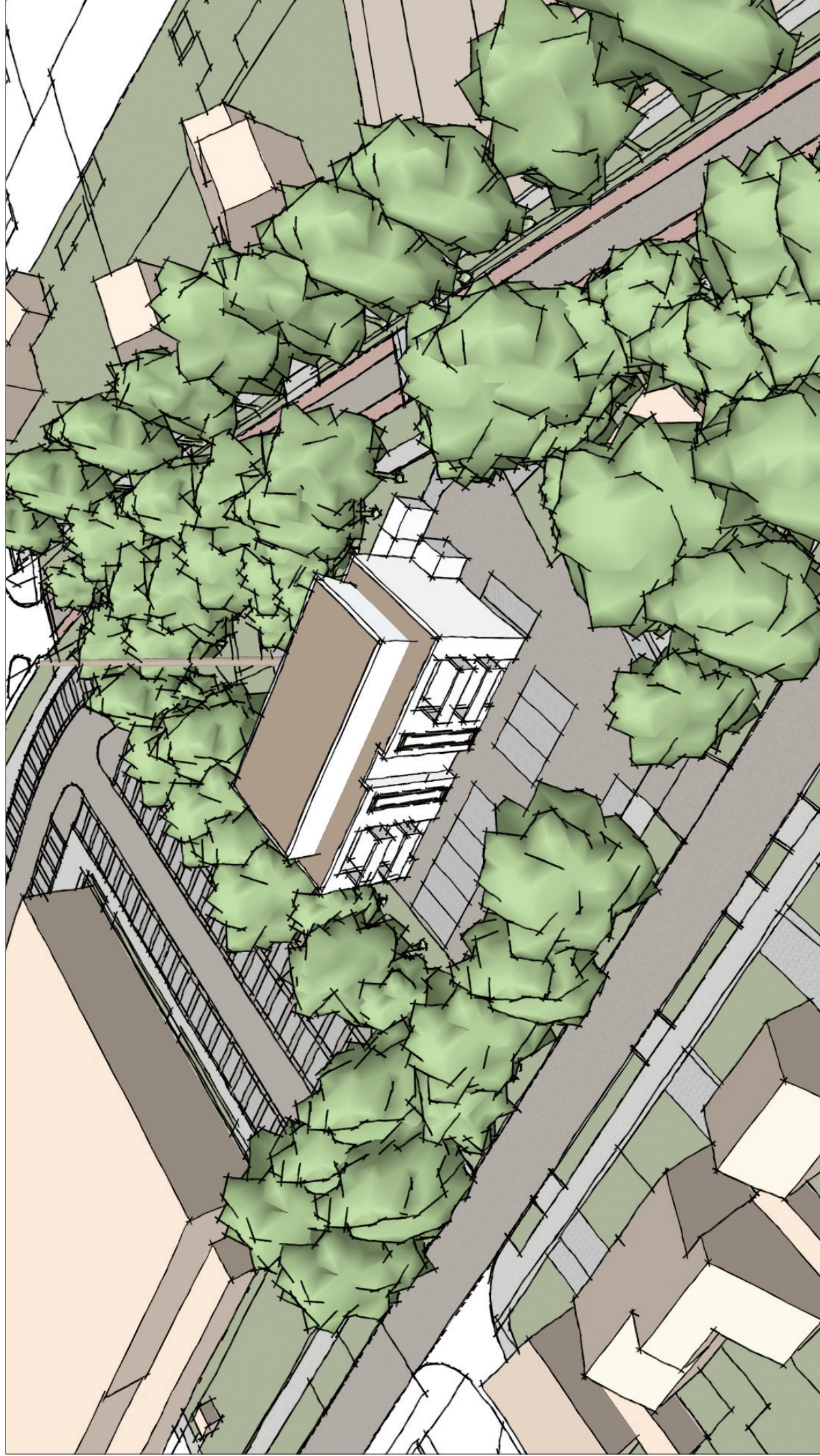
STRATAGEVEL B

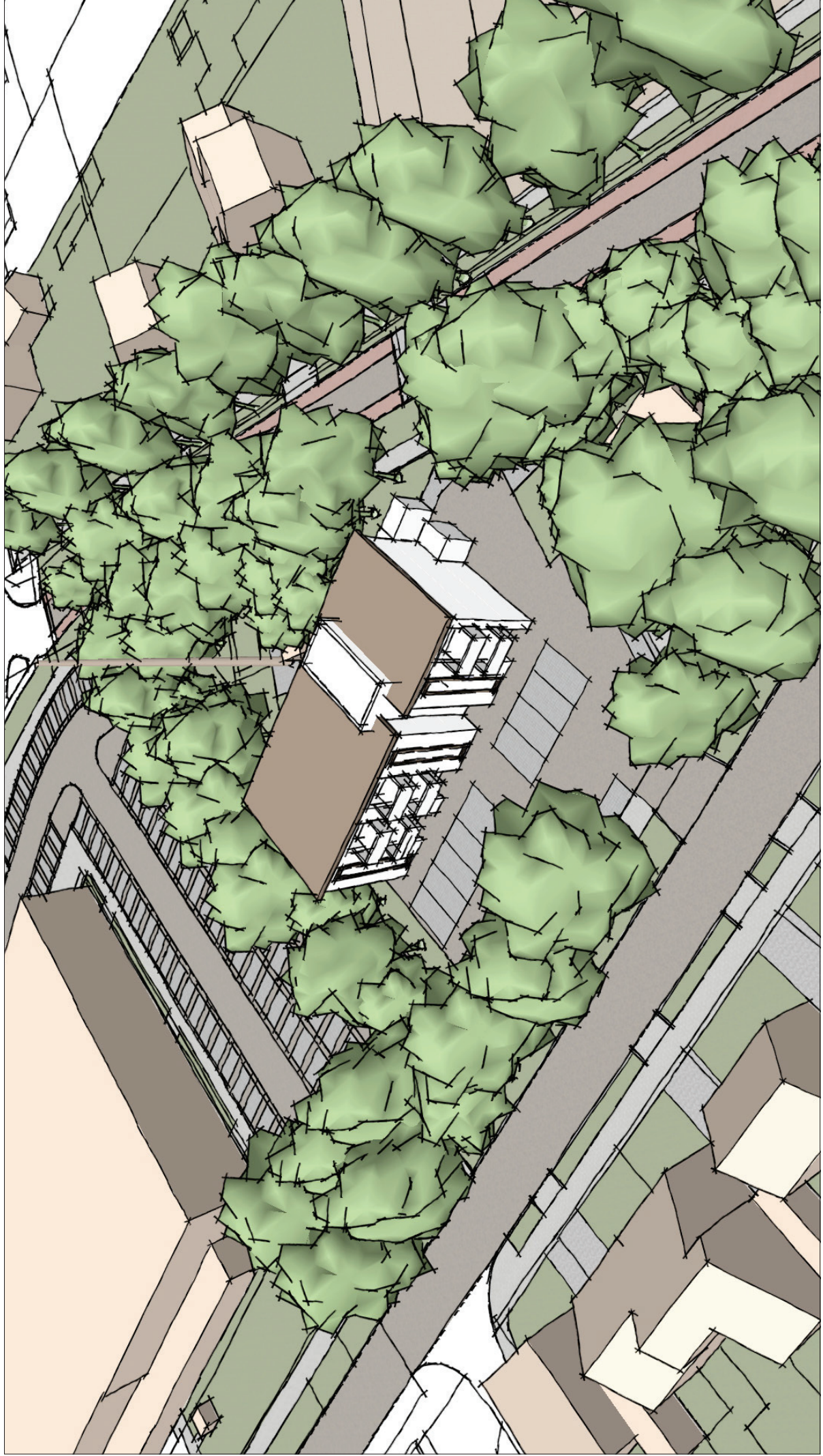


STRATAGEVEL C

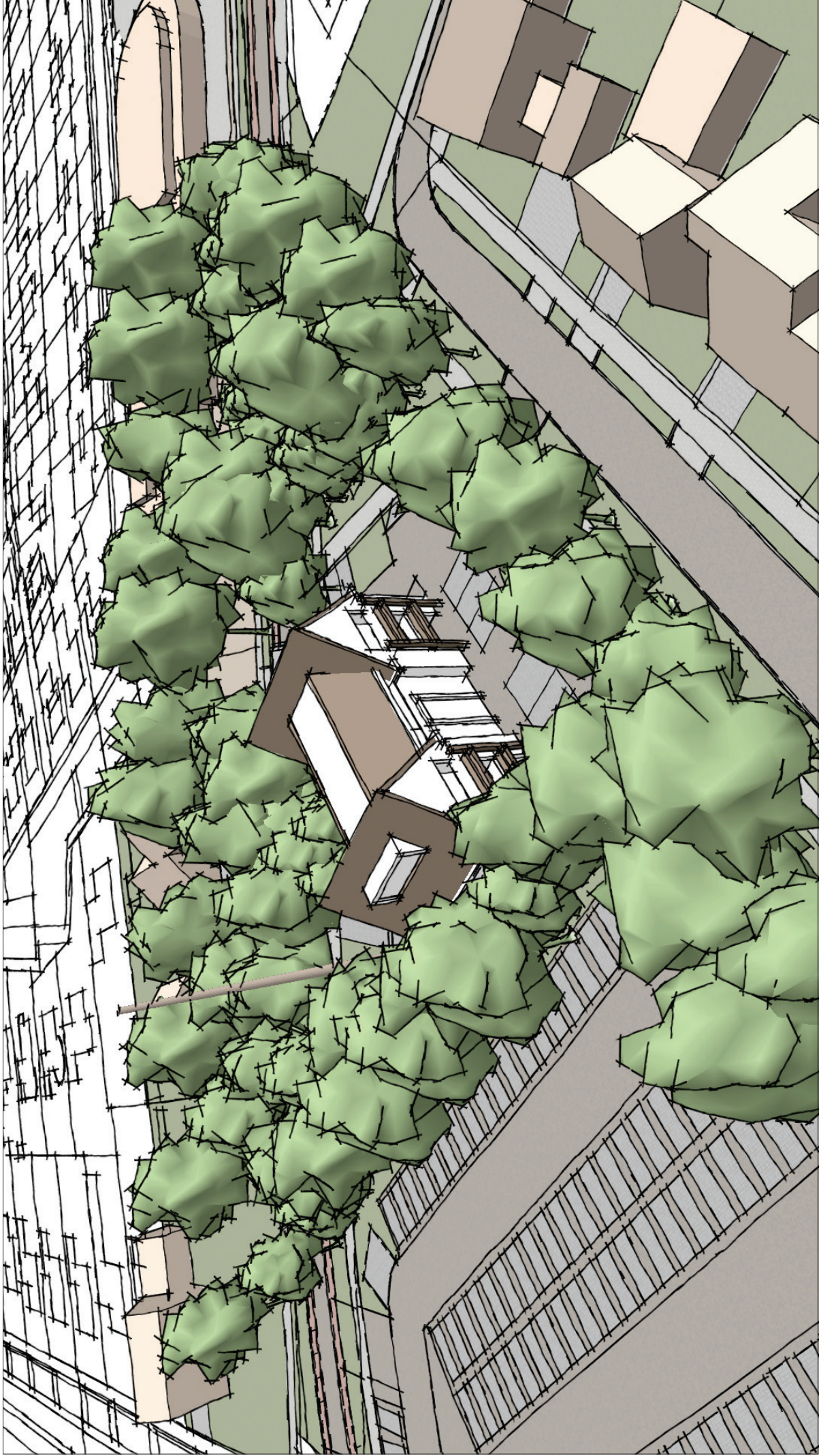
STRATAGEVEL D







Massastudie - optie 1



Massastudie - optie 2



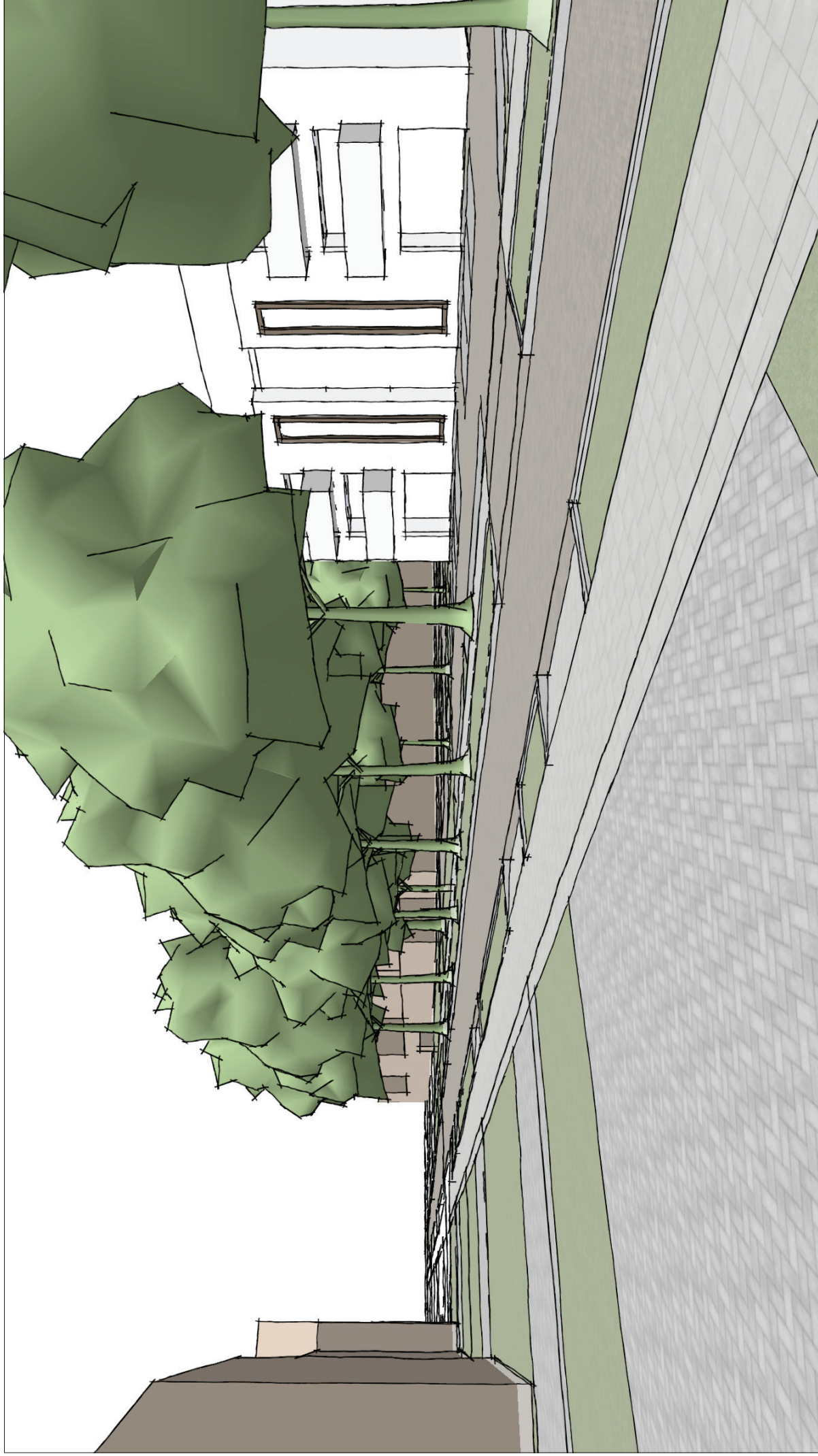
Massastudie - optie 3



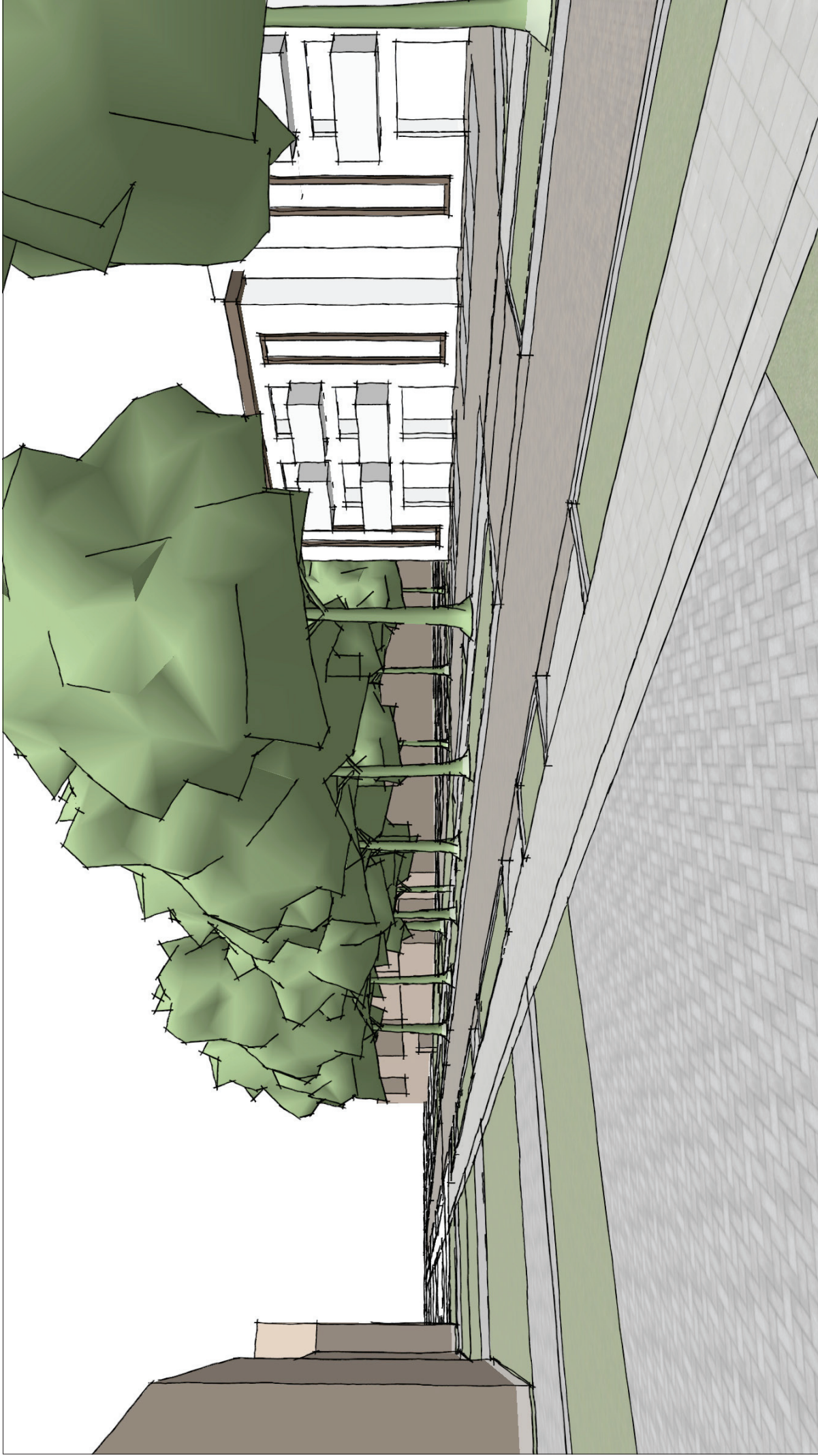
Massastudie - optie 1



Massastudie - optie 2



Massastudie - optie 3



Massastudie - optie 1



Massastudie - optie 2



Massastudie - optie 3





Situatie schaal 1:200
van Tydencampstraat 4
te Dalfsen
Sectie: K, Perceelnummer 9864

Project: App. van Tydencampstraat te Dalfsen
(Optie 8 appartementen)
Schaal: 1:200



Schaal:	1:200
Datum:	28-09-2020
Projectnr:	18-273

Bijlage 3.3: Ontwerp 05-10-2020



PLANSTUDIE VAN TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

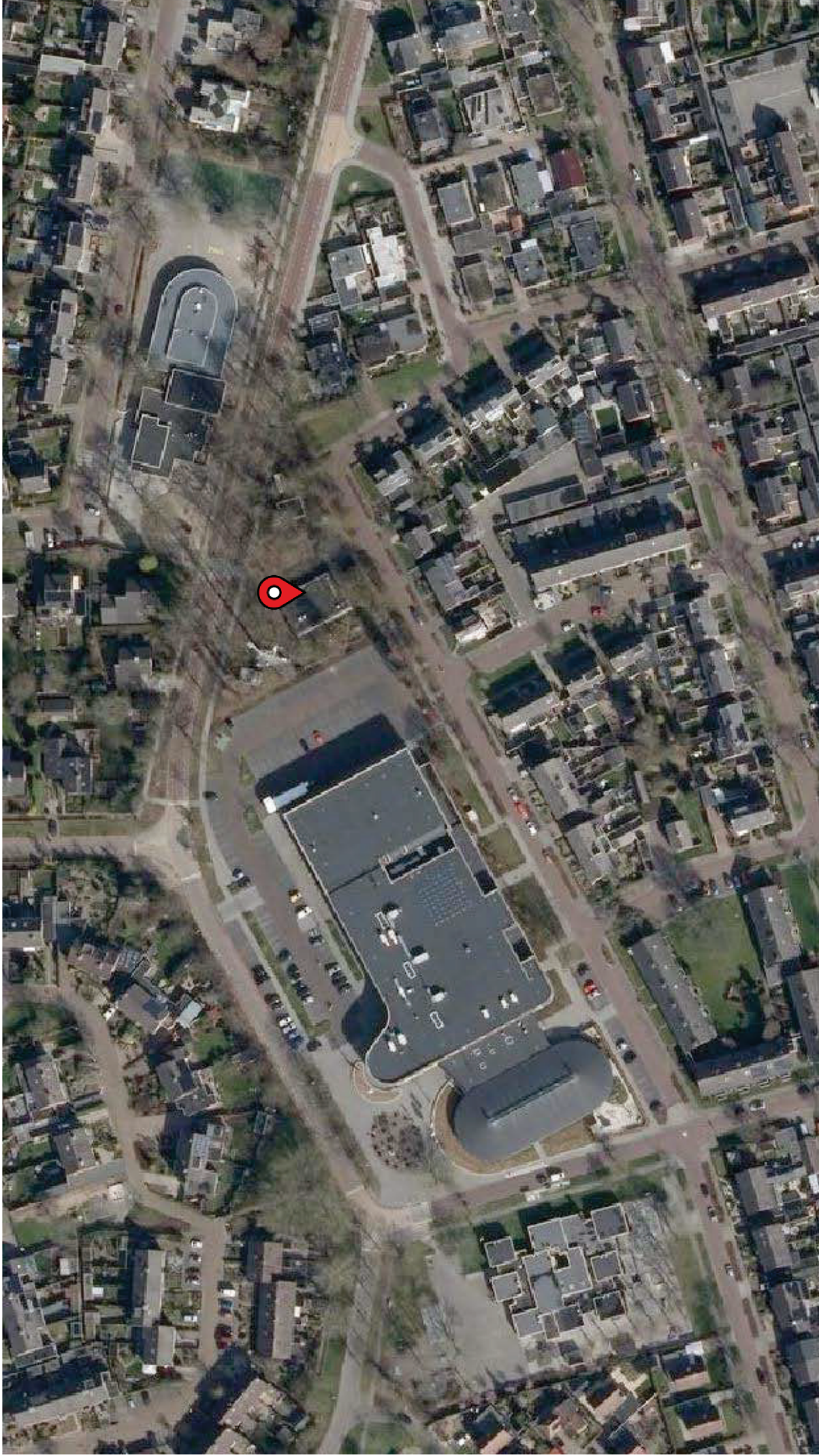
05-10-2020 | 18-273
SCHETSONTWERP EXTERIEUR
8 APPARTEMENTEN



INHOUD

SITUATIE	3
IMPRESSIES	6
PLATTEGRONDEN	8
DOORSNEDEN & GEVELAANZICHTEN	11
REFERENTIES	17
MATERIALEN EN KLEUREN	21
RUIMTELIJKE KADERS	23
COLOFON	25

SITUATIE



BOUWKAVEL

VAN TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

KADASTRALE GEMEENTE: DALFSEN

BURGERLIJKE GEMEENTE: DALFSEN

SECTIE: K

NUMMER: 9846

KADASTRALEGROOTTE: 1160 M²

BRON: PDOK / GOOGLE

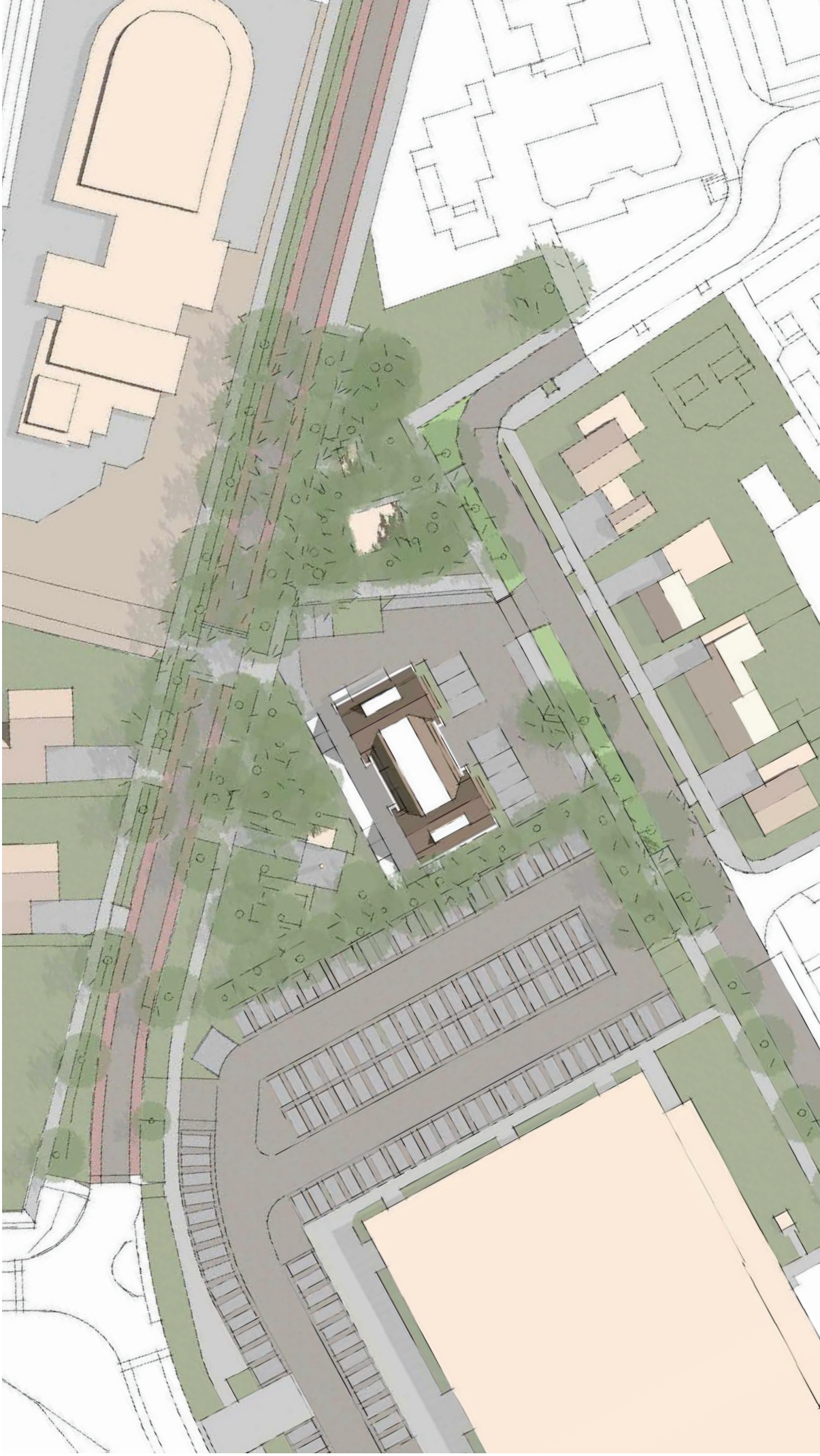
LUCHTFOTO





SITUATIE BESTAAND · SCHAAL 1:500





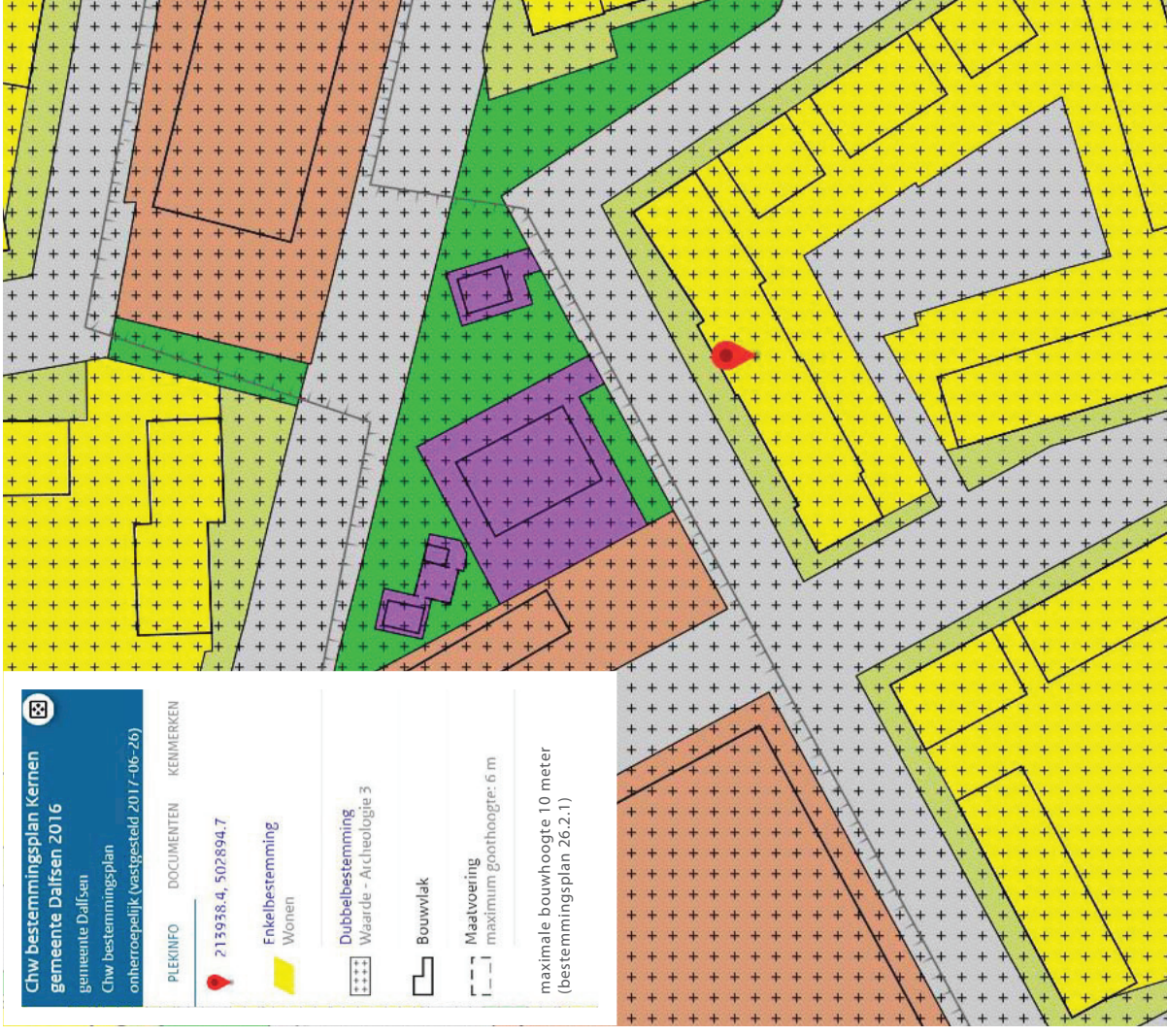
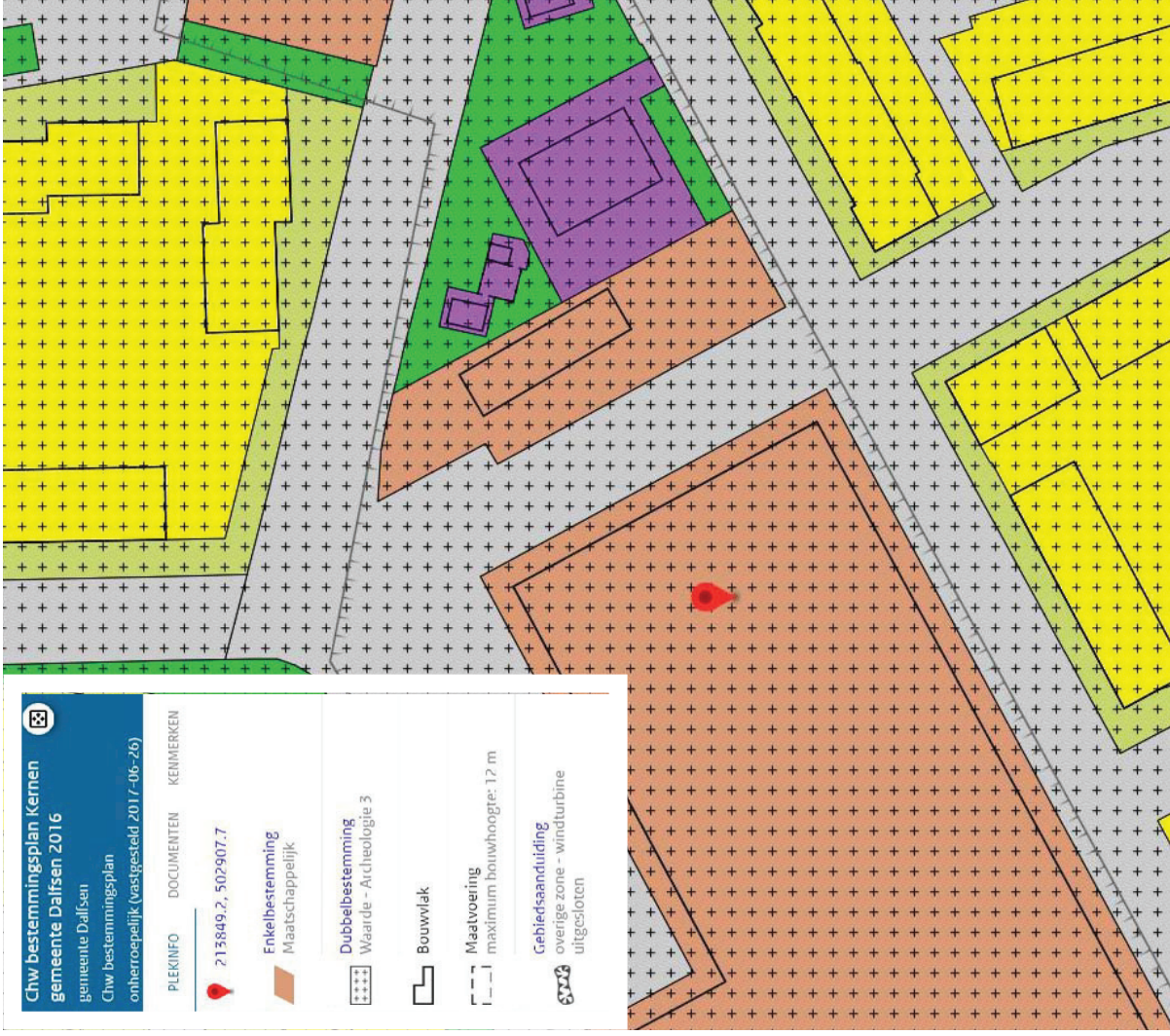
SITUATIE NIEUW OPTIE 1 + 2 · SCHAAL 1:500





SITUATIE NIEUW OPTIE 3 · SCHAAL 1:500





BESTEMMINGSPLAN OMGEVING

GEVELAANZICHTEN



GEVELOPTIES · SCHAAL 1:200

IMPRESSIES



VOGELVLUCHT - OPTIE 1



VOGELVLUCHT - OPTIE 2



VOGELVLUCHT - OPTIE 3



VOGELVLUCHT - OPTIE 1



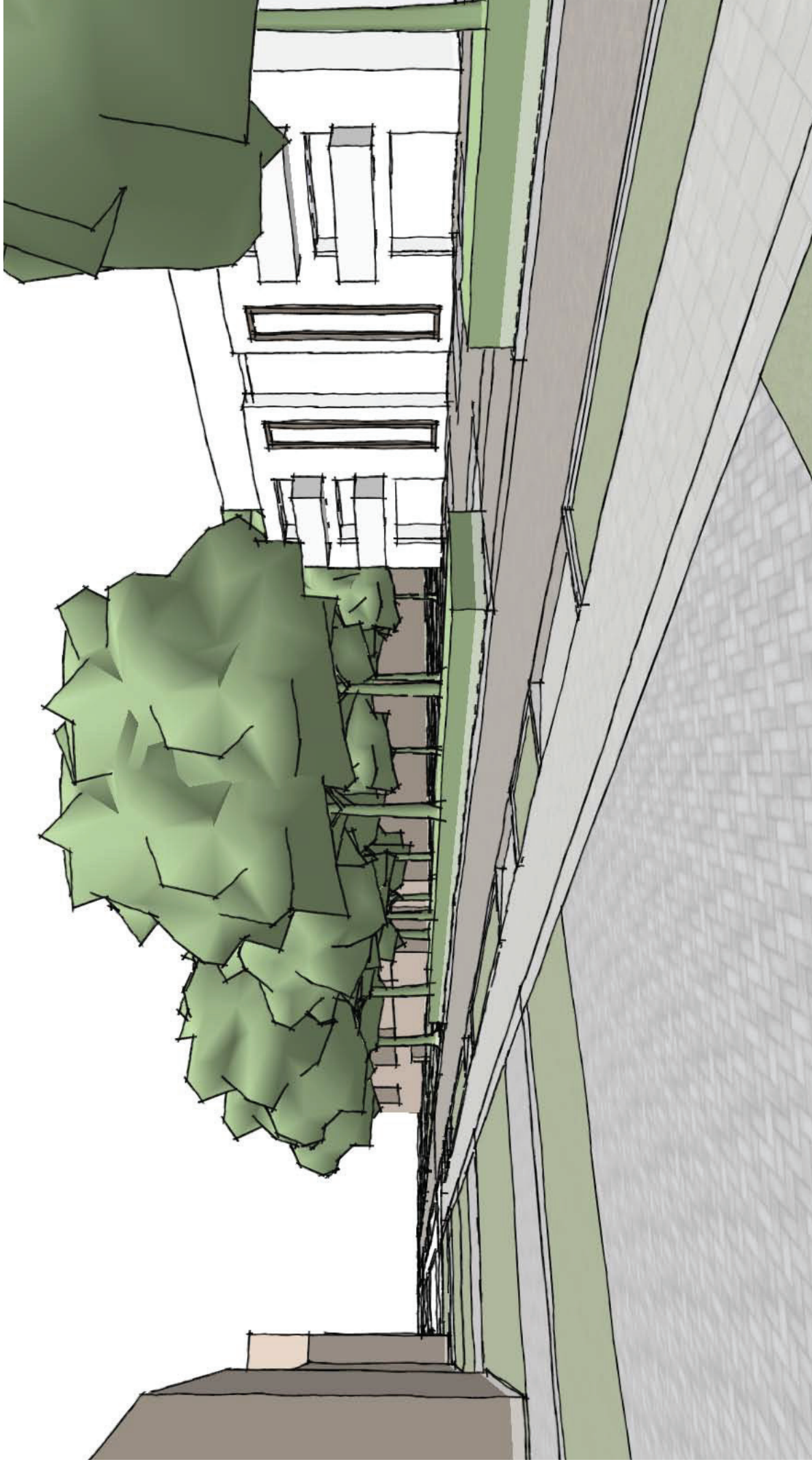
VOGELVLUCHT - OPTIE 2



VOGELVLUCHT - OPTIE 3



STRAATBEELD - OPTIE 1



STRAATBEELD - OPTIE 2



STRAATBEELD - OPTIE 3



STRAATBEELD - OPTIE 1



STRAATBEELD - OPTIE 2



STRAATBEELD - OPTIE 3

COLOFON

OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	18-273
FASE	SCHETSONTWERP EXTERIEUR
ONTWERP	AW
PROJECTLEIDER	N.N.B.

DISCLAIMER

ARTIST IMPRESSIONS / HANDSCHETSSEN
DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE VEEER DE WERKELIJKE UITVOERING EN
KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN AFWERKINGEN KUNNEN AFWIJKEN DE TUINAANLEG, INRICHTING
EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERBEELDING VAN DE ARCHITECT. DE POSITIE VAN
BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, DECORATIEF AANGEGEVEN EN CORRESPONDEREN NIET
MET DE WERKELIJKEHOED, OMDAT ONDERLEGGERSEVEELAL AFKOMSTIG ZIJN VAN DERDEN, ZIJN WIJ NIET
AANSPRAKELIJK VOOR EVENTUELE ONJUISTHEDEN IN DE BRONDOCUMENTEN. AAN DEZE TEKENINGEN
KUNNEN, ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DIE IS NA GESTREBED, GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

MAATVOERING EN INRICHTING

DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA-MATEN EN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, IN MILLI-
METERS. BIJ DE MAATVOERING TUSSEN DE WANDEN IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET ENIGE WAND
AFWERKING. TIJDENS DE BOUWVOORBEREIDINGSFASE EN/OOF BOUWUITVOERINGSFASE KUNNEN
VERANDERINGEN VOORDOEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN. OP DE TEKENINGEN
AANGEGEVEN MEUBILAIEN, APPARATUUR, DIENEN ALLEEN TER INDICATIE.

COPYRIGHT

© NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENGVLUIDIGD ZONDER TOEFSTEMMING VAN ONZE
OPDRACHTGEVER OF BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV TE BORNE.

Bijlage 3.4: Ontwerp 02-12-2020



PLANSTUDIE VAN TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

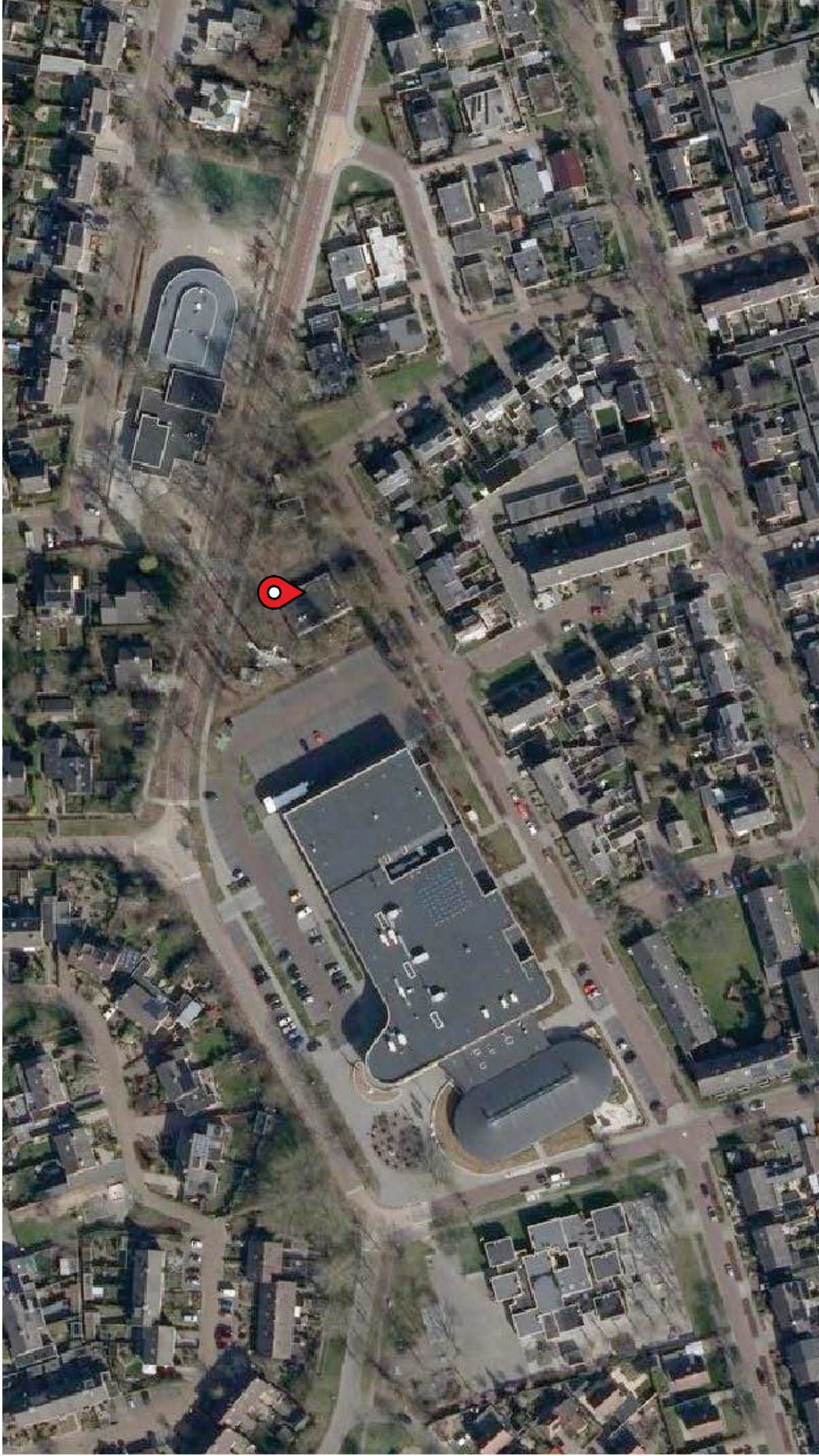
02-12-2020 | 18-273
SCHETSONTWERP EXTERIEUR
6/7 APPARTEMENTEN



INHOUD

SITUATIE	3
VOORSTEL A - 7 APPARTEMENTEN	7
VOORSTEL B - 6 APPARTEMENTEN	20
COLOFON	31

SITUATIE



BOUWKAVEL

VAN TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

KADASTRALE GEMEENTE: DALFSEN

BURGERLIJKE GEMEENTE: DALFSEN

SECTIE: K

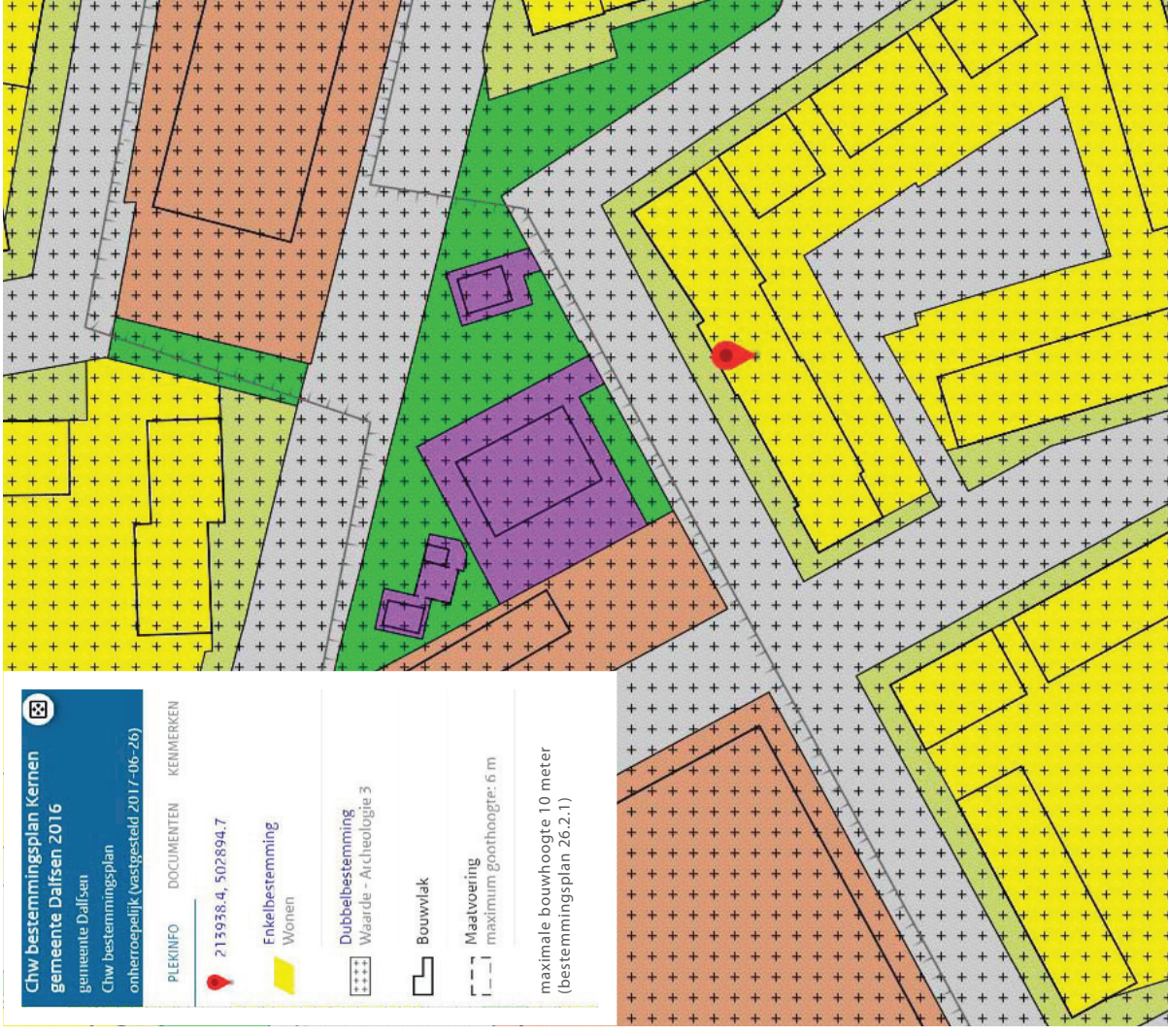
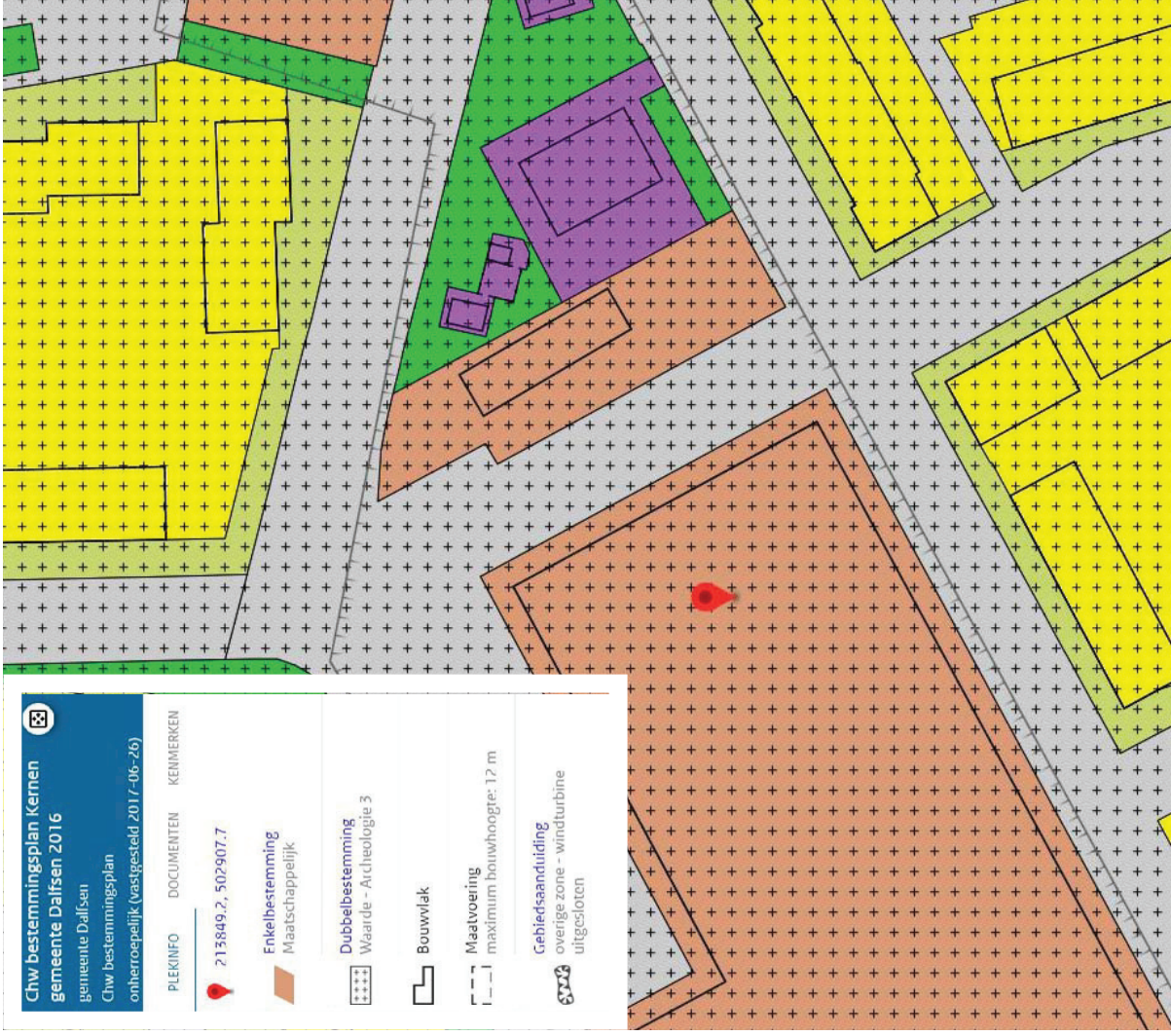
NUMMER: 9846

KADASTRALEGROOTTE: 1160 M²

BRON: PDOK / GOOGLE

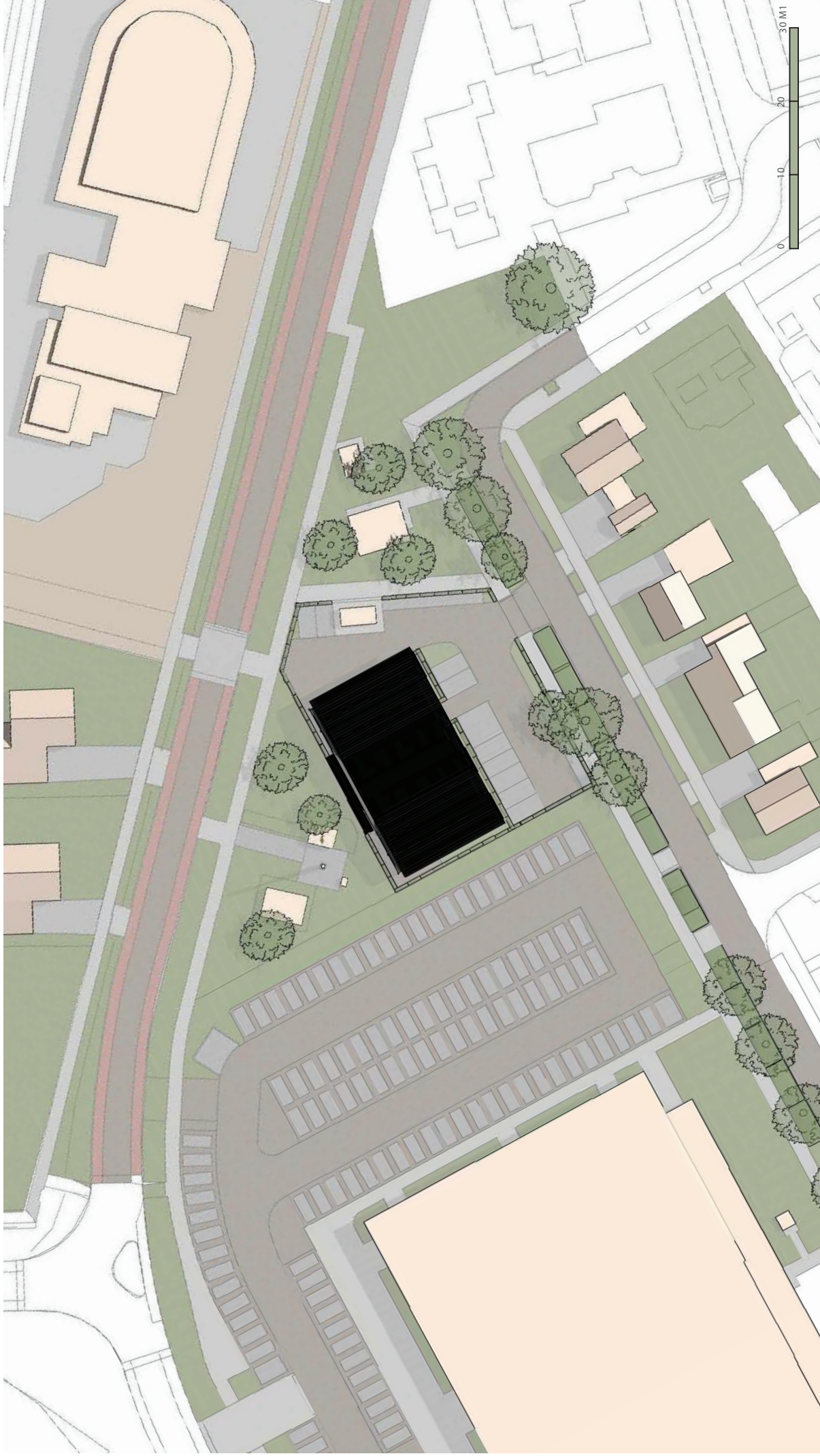
LUCHTFOTO





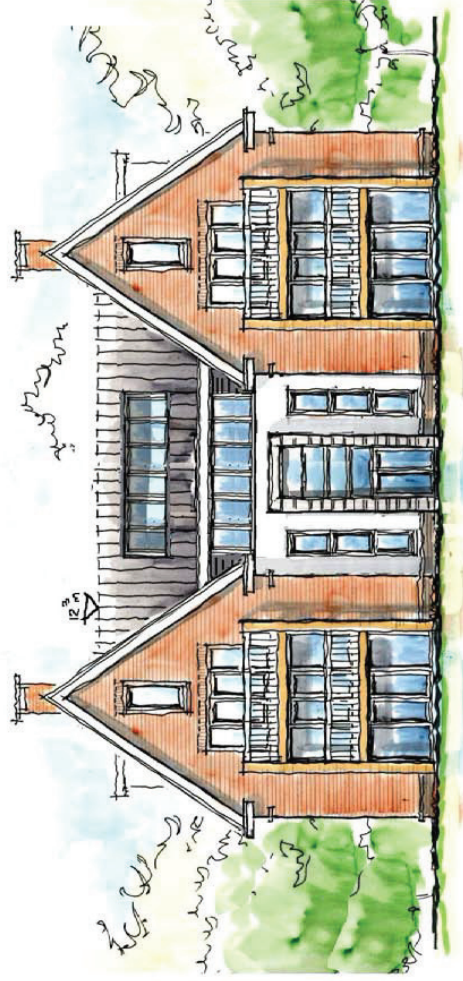
BESTEMMINGSPLAN OMGEVING

VOORSTEL A - 7 APPARTEMENTEN



SITUATIE NIEUW 7 APPARTEMENTEN · SCHAAL 1:500





VOORGAAND ONTWERP



VOORSTEL A - 7 APPARTEMENTEN

VOORGEVEL · SCHAAL 1:200

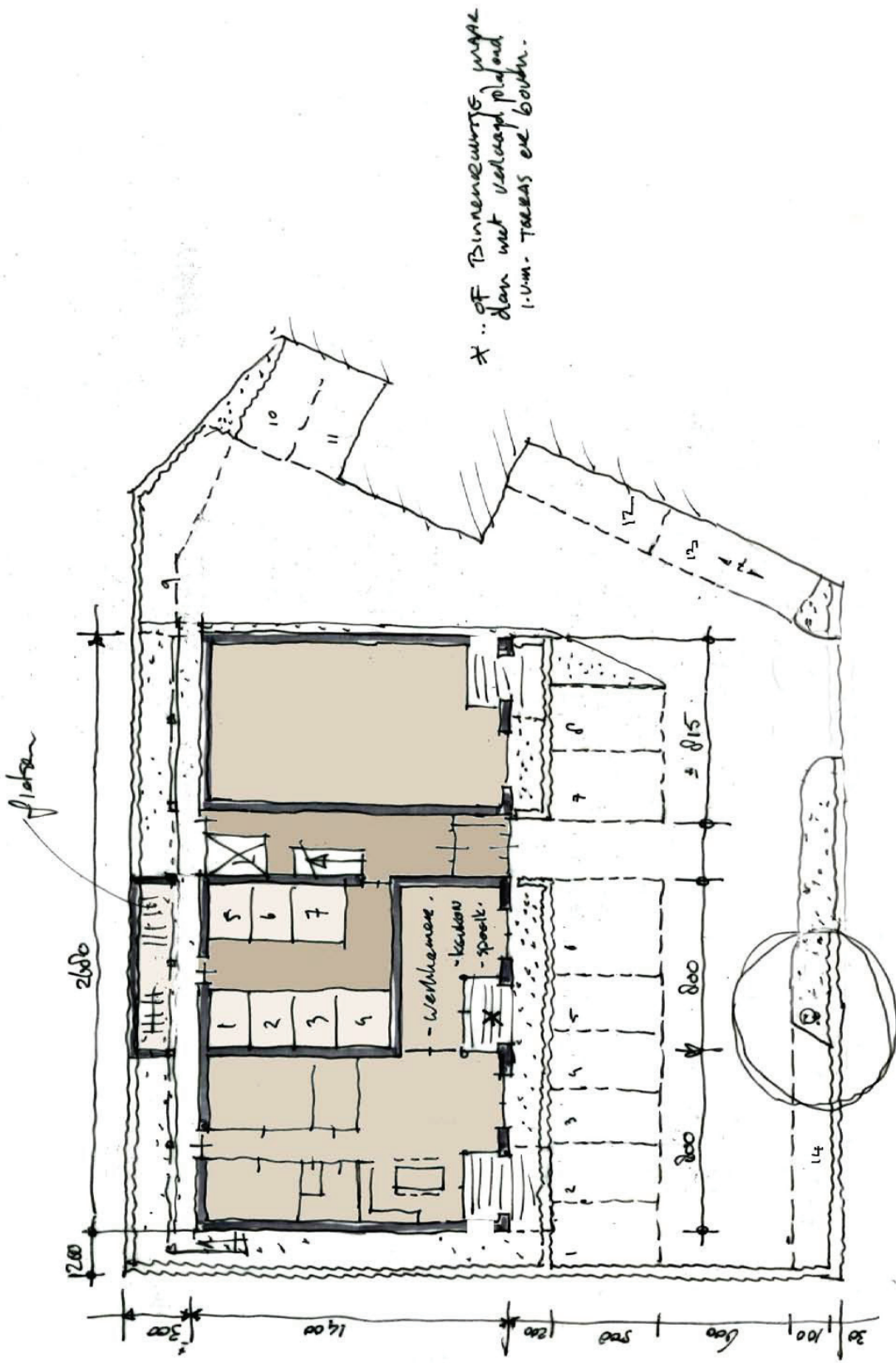


VOORGAAND ONTWERP



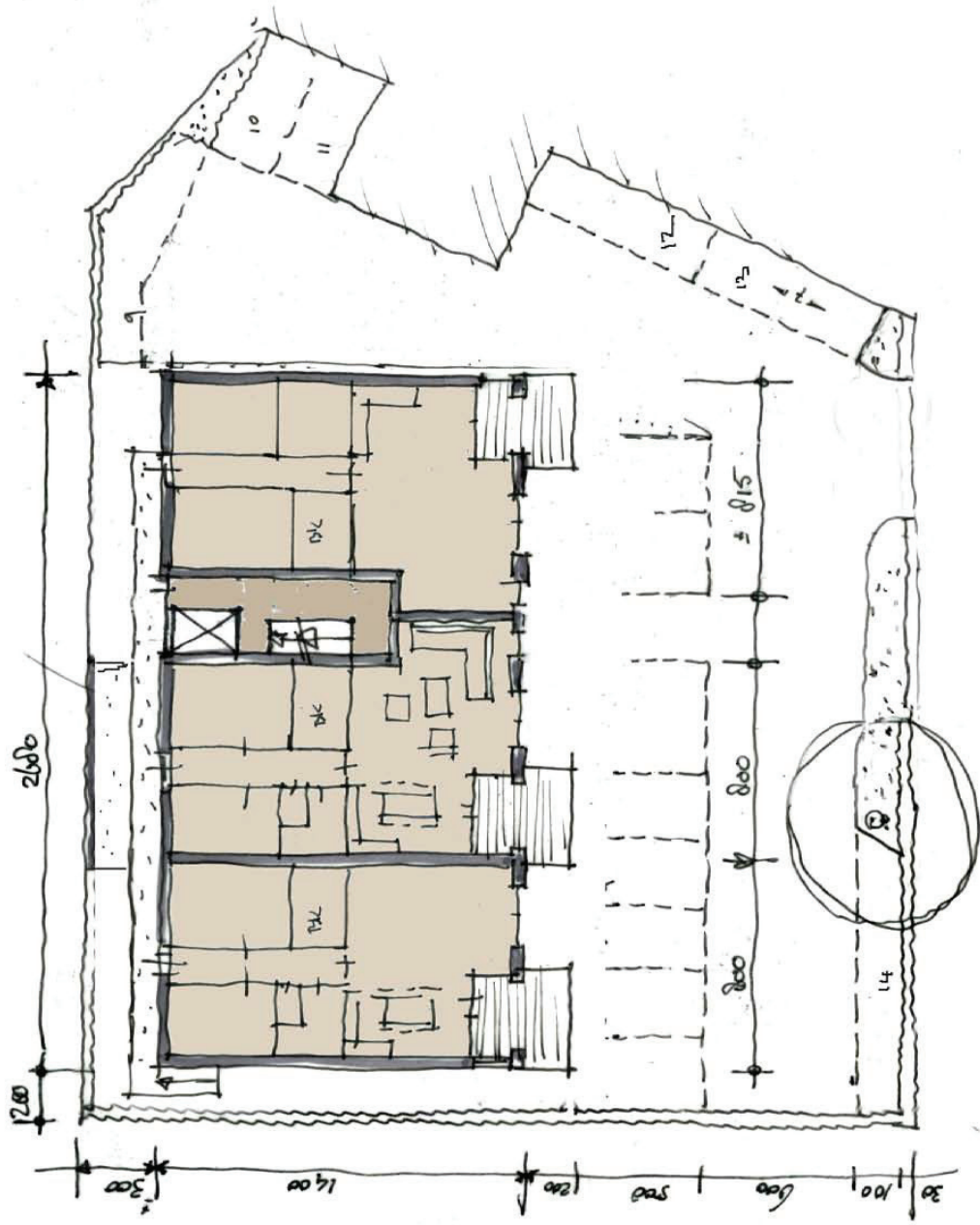
ALTERNATIEF VOORSTEL A - 7 APPARTEMENTEN

VOORGEVEL ALTERNATIEF · SCHAAL 1:200



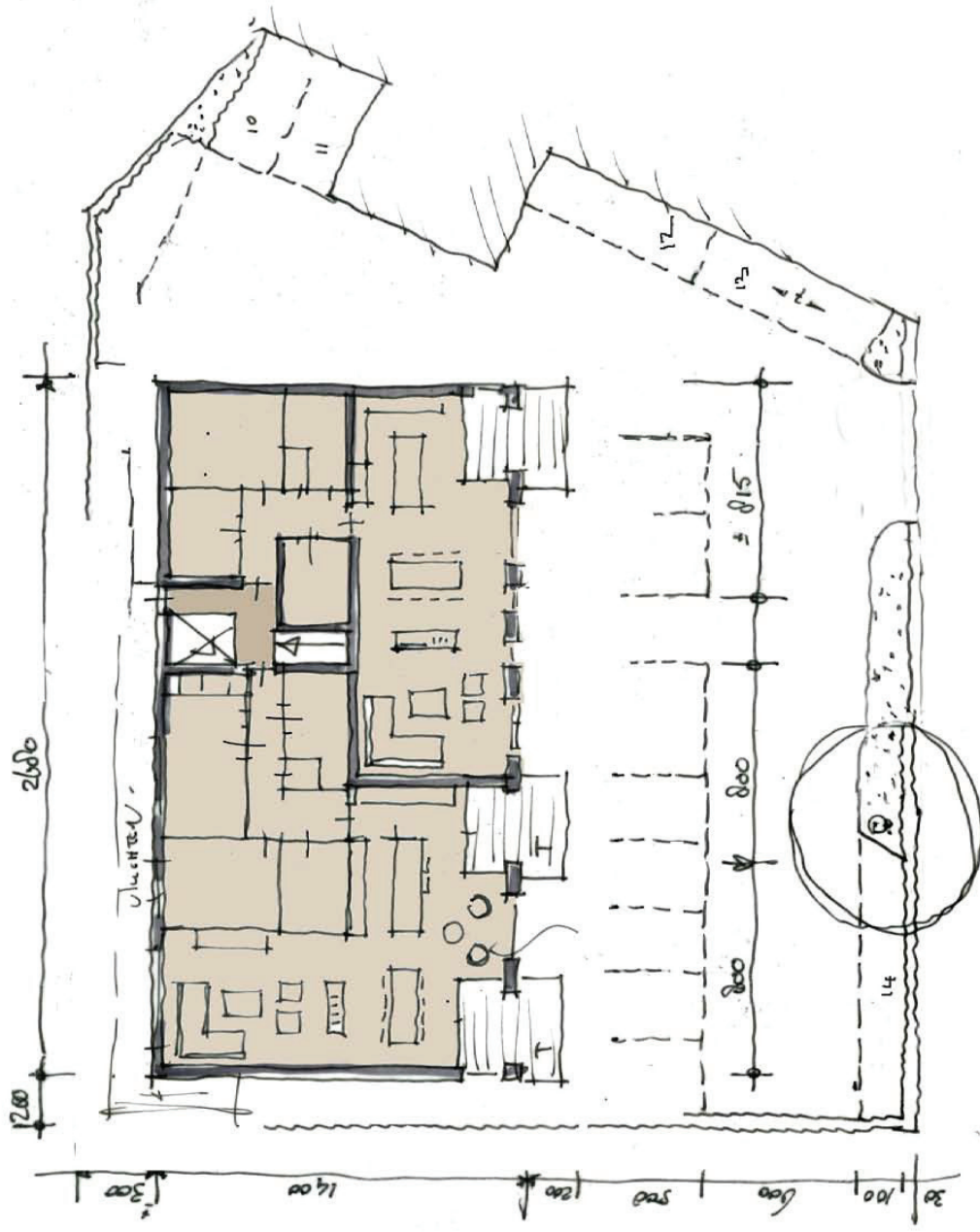
~~Beter~~ - 7 APPARTEMENTEN

SITUATIE + BEGANE GROND · SCHAAL 1:200



1e verd. - 7 appartementen.

EERSTE VERDIEPING · SCHAAL 1:200



2e verd. - 7 Appartementen

TWEDE VERDIEPING · SCHAAL 1:200



VOGELVLUCHT - 7 APPARTEMENTEN



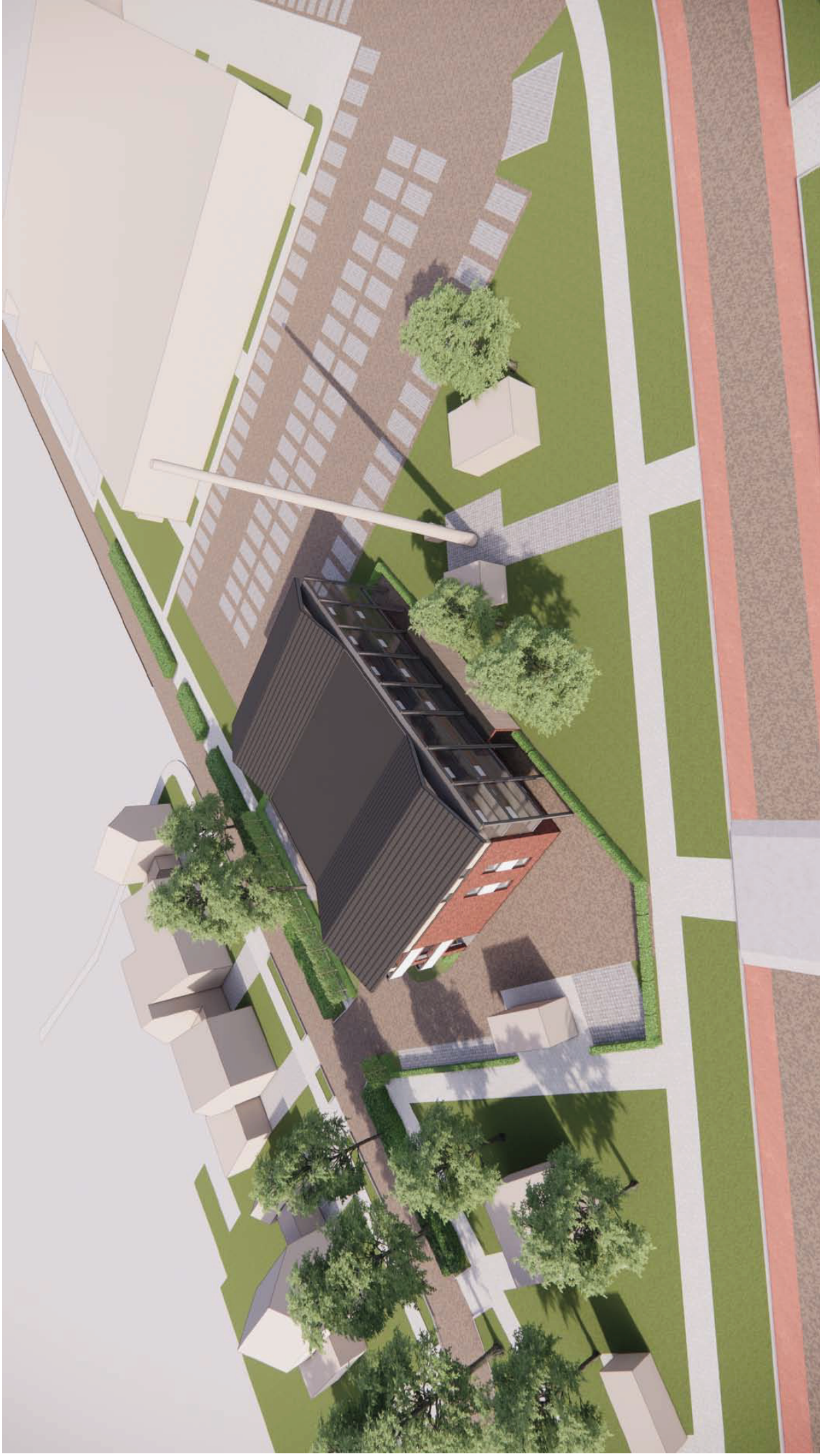
VOGELVLUCHT - 7 APPARTEMENTEN



STRAATBEELD - 7 APPARTEMENTEN



STRAATBEELD - 7 APPARTEMENTEN

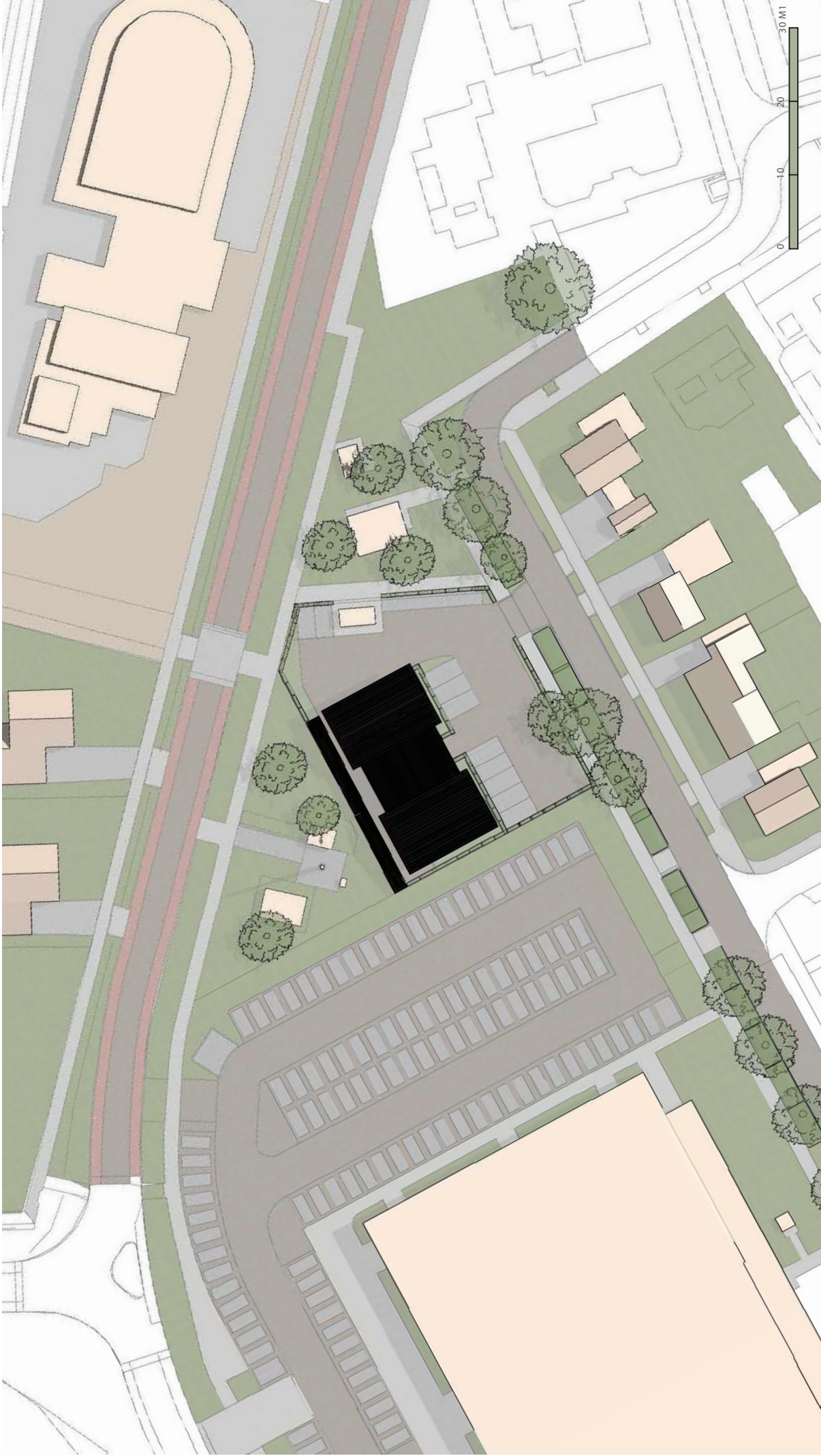


VOGELVLUCHT - 7 APPARTEMENTEN



VOGELVLUCHT - 7 APPARTEMENTEN

VOORSTEL B - 6 APPARTEMENTEN



SITUATIE NIEUW 6 APPARTEMENTEN · SCHAAL 1:500



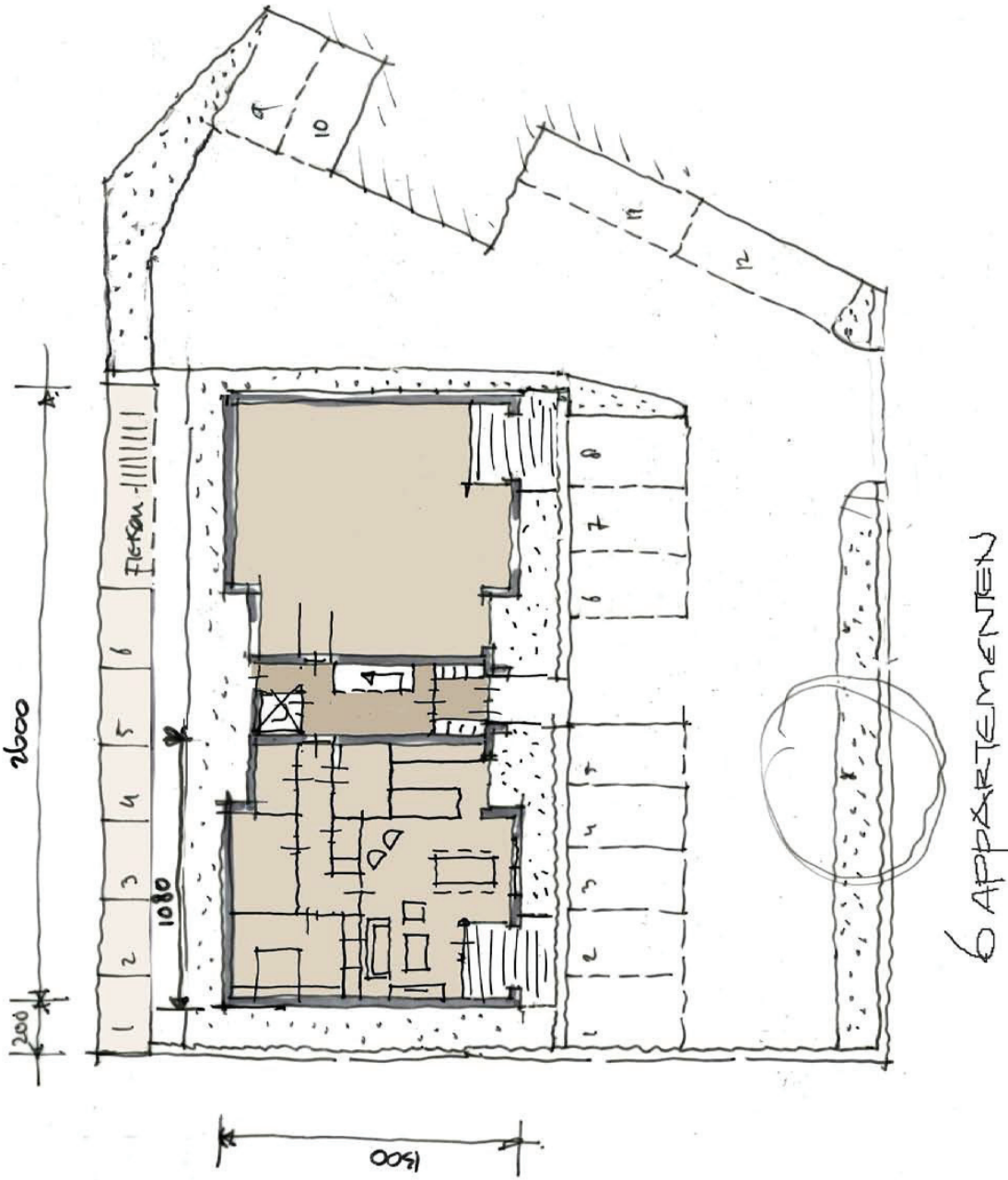


VOORGAAND ONTWERP



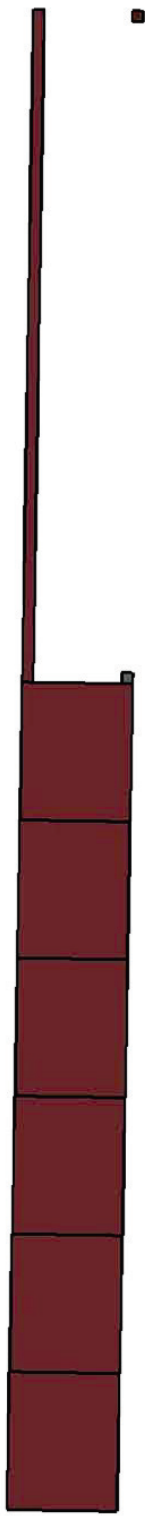
VOORSTEL B - 6 APPARTEMENTEN

VOORGEVEL · SCHAAL 1:200



6 APPARTEMENTEN

BEGANE GROND · SCHAAL 1:200



BEGANE GROND · SCHAAL 1:100



VOGELVLUCHT - 6 APPARTEMENTEN



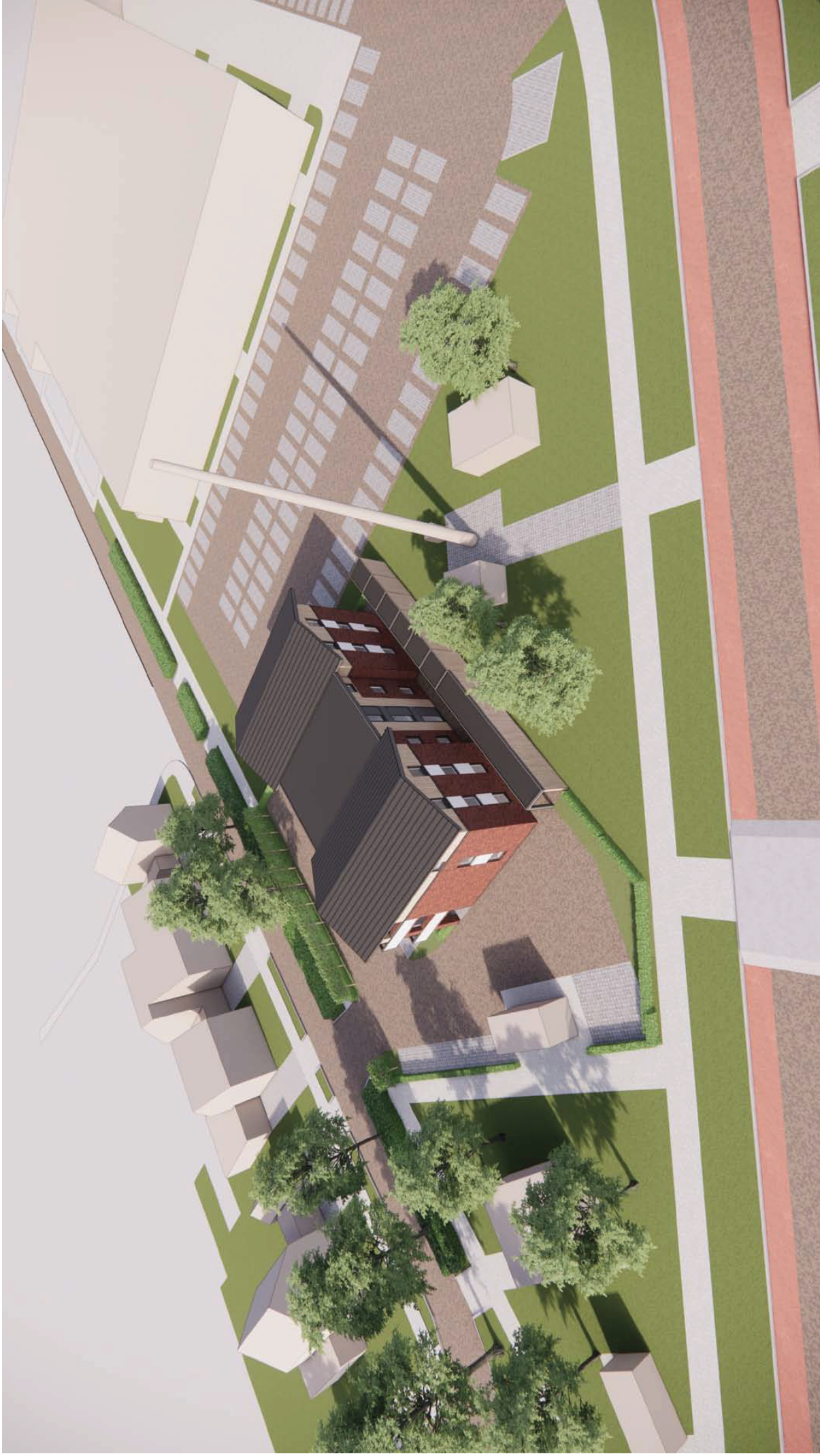
VOGELVLUCHT - 6 APPARTEMENTEN



STRAATBEELD - 6 APPARTEMENTEN



STRAATBEELD - 6 APPARTEMENTEN



VOGELVLUCHT - 6 APPARTEMENTEN



VOGELVLUCHT - 6 APPARTEMENTEN

COLOFON

OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	18-273
FASE	SCHETSONTWERP EXTERIEUR
ONTWERP	AW
PROJECTLEIDER	N.N.B.

DISCLAIMER

ARTIST IMPRESSIONS / HANDSCHETSSEN
DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE VEEER DE WERKELIJKE UITVOERING EN
KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN AFWERKINGEN KUNNEN AFWIJKEN DE TUINAANLEG, INRICHTING
EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERBEELDING VAN DE ARCHITECT DE POSITIE VAN
BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, DECORATIEF AANGEGEVEN EN CORRESPONDEREN NIET
MET DE WERKELIJKEHOED, OMDAT ONDERLEGGERSEVEELAL AFKOMSTIG ZIJN VAN DERDEN, ZIJN WIJ NIET
AANSPRAKELIJK VOOR EVENTUELE ONJUISTHEDEN IN DE BRONDOCUMENTEN AAN DEZE TEKENINGEN
KUNNEN, ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DIE IS NA GESTREBED, GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

MAATVOERING EN INRICHTING

DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA-MATEN EN ZIJN, TENZIJ ANDERS, AANGEGEVEN, IN MILLI-
METERS BIJ DE MAATVOERING TUSSEN DE WANDEN IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET ENIGE WAND
AFWERKING, TIJDENS DE BOUWOORBEREIDINGSFASE EN/OOF BOUWUITVOERINGSFASE KUNNEN
VERANDERINGEN VOORDOEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN, OP DE TEKENINGEN
AANGEGEVEN, MEUBILAIEN, APPARATUUR, DIENEN ALLEEN TER INDICATIE.

COPYRIGHT

© NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENGVLUIDIGD ZONDER TOEFSTEMMING VAN ONZE
OPDRACHTGEVER OF BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV TE BORNE.

Bijlage 3.5: Ontwerp 14-01-2021



ONTWERP APPARTEMENTENGEBOUW TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

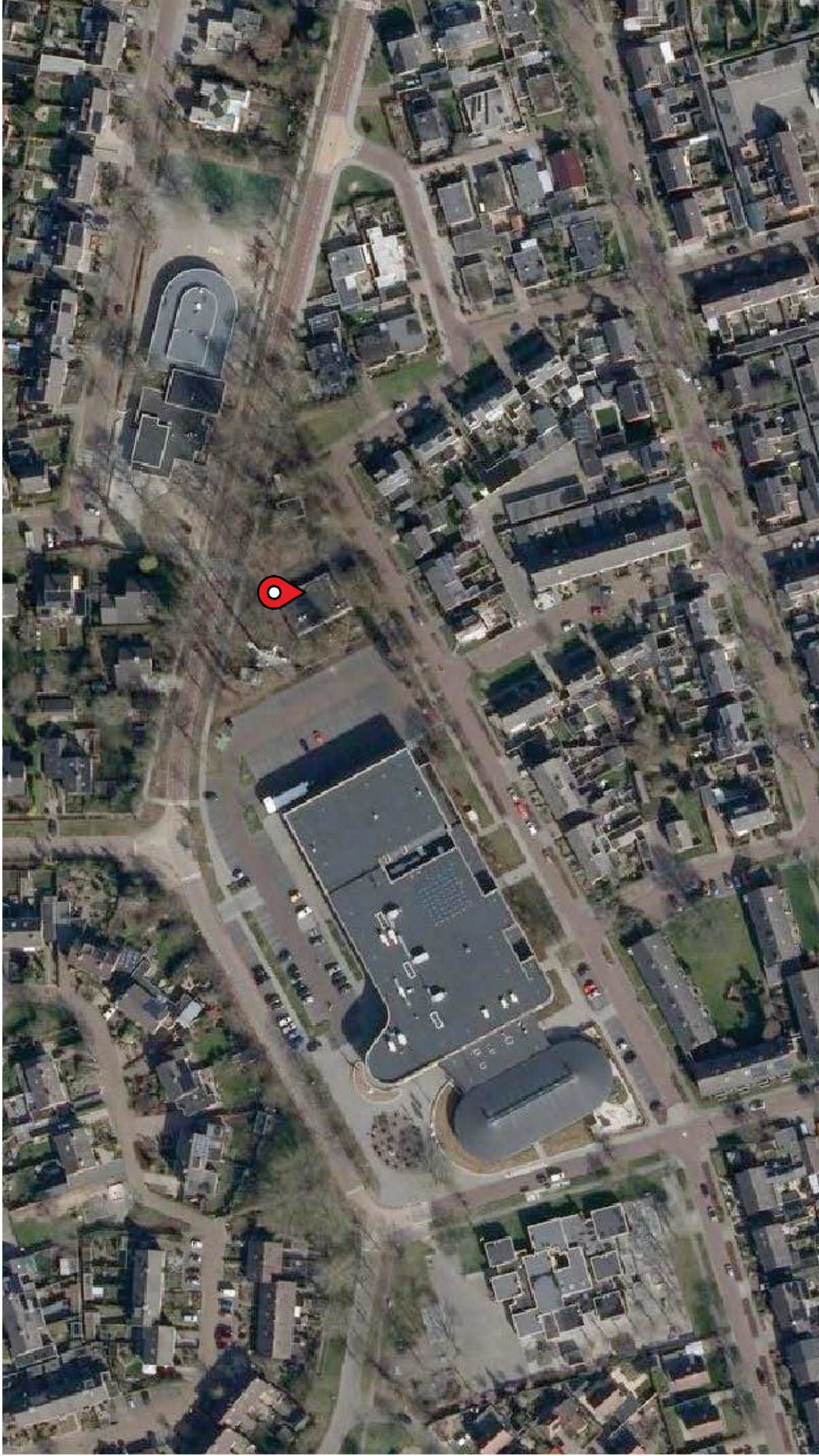
14-01-2021 | 18-273
6 APPARTEMENTEN



INHOUD

SITUATIE	3
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	6
ONTWERP	12
PRINCIPEDETAILS	27
KLEUR-/MATERIAALSTAAT	29
COLOFON	31

SITUATIE



BOUWKAVEL

VAN TYDENCAMPSTRAAT TE DALFSEN

KADASTRALE GEMEENTE: DALFSEN

BURGERLIJKE GEMEENTE: DALFSEN

SECTIE: K

NUMMER: 9846

KADASTRALEGROOTTE: 1160 M²

BRON: PDOK / GOOGLE

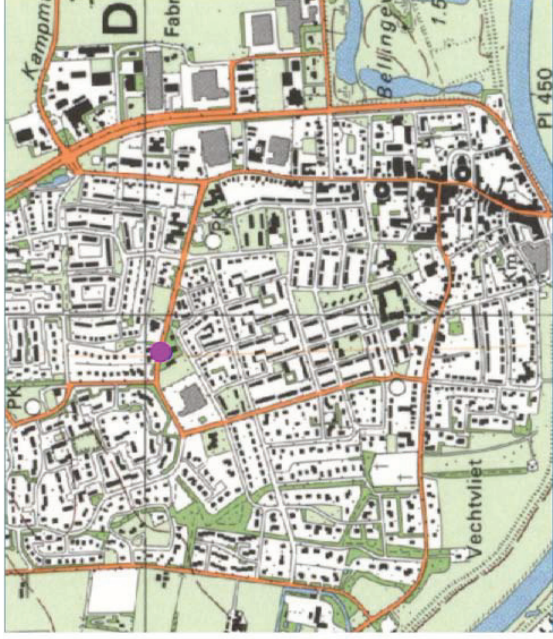
LUCHTFOTO



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



1980



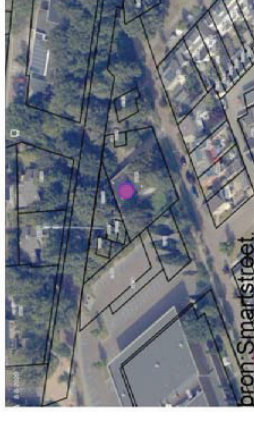
1990



2000



2019



bron: Smartstreet



bron: Smartstreet

● locatie.

LOCATIE

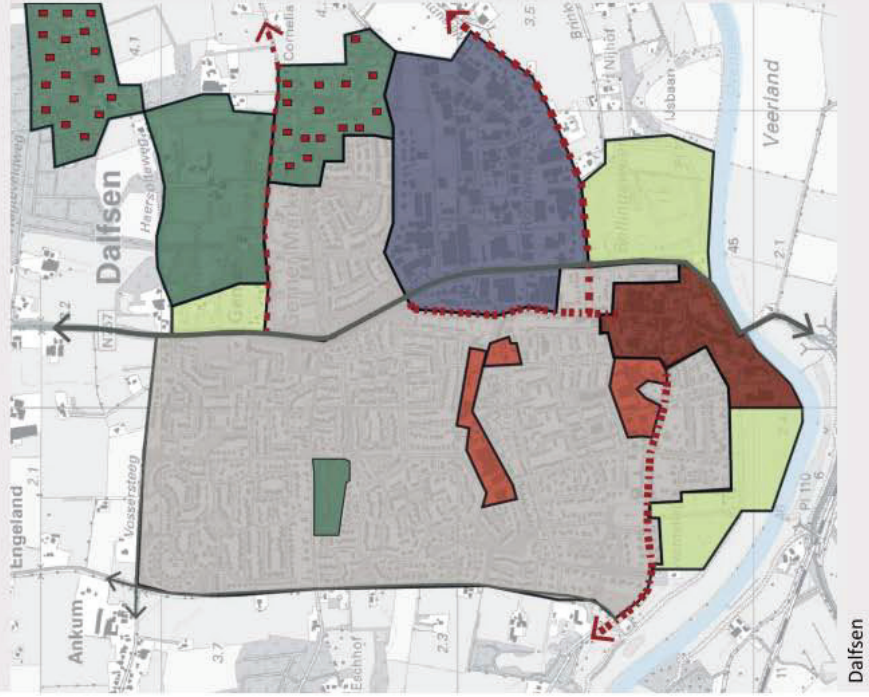
DALFSEN HEEFT IN DE LOOP DER TIJD RELATIEF VEEL WONINGEN (WIJKEN) GEBOUWD NA DE WO II, SPORADISCH 'DE TREFKOELE' LINKS NAAST DE BETREFFENDE LOCATIE LAG OOK AAN DE RAND VAN HET DORP, MAAR TEGENWOORDIG LIGT HET CENTRAAL GELEGEN.

DE TREFKOELE IS LETTERLIJK EN FIGUURLIJK UITGEGROEID TOT 'KULTURHUS' DE TREFKOELE, EN IS AAN TE MERKEN ALS HET MAATSCHAPPELIJKE HART VAN DALFSEN.

OP ONZE LOCATIE STOND AANVANKELIJK MEERDERE BOUWWERKEN, MAAR DEZE ZIJN GESLOOPT T.B.V. PARKEERPLAATSEN VAN DE TREFKOELE (ZIE BOVENSTAANDE KAARTEN VANAF 1990), DE CONTOUREN ZIJN NOG ZICHTBAAR OP DE KADASTRALE ONDERLEGGER.

HISTORISCHE KAARTEN EN KARAKTERISTIEKEN

Gebiedsindeling



Legenda

- Historisch centrum
- Bebouwingslinten
- Voorzieningencentra
- Bebouwing in het (openbaar) groen
- Bebouwing in het (besloten) groen
- Woonwijken
- Bedrijventerreinen

Webstandaard Dalftsen

GEBIEDSINDELING

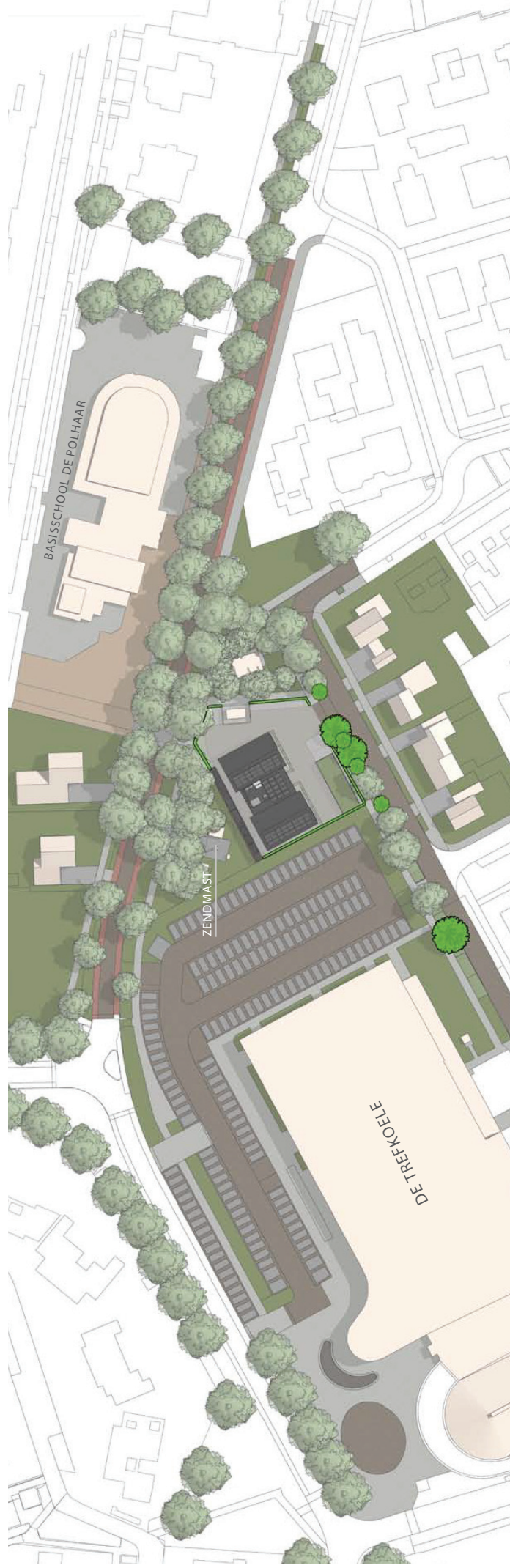
- VORM:** AFWIJKENDE DAKVORMEN ZOALS PLAT DAK, ZINKEN DAK, LESSENAARSDAK, DIT IN TEGENSTELLING TOT DE OMRINGENDE WONINGEN DIE VAAK VOORZIEN ZIJN VAN EEN ZADELDAK MET PANNEN.
- SCHAAL:** MET NAME HET KULTURUS WIJKT HIER STERK AF IN KORRELGROOTTE. IEDER MAATSCHAPPELIJK PAND BINNEN DE AANGEGEVEN STROOK IS IN KORRELGROOTTE AFWIJKEND.
- ARCHITECTUUR:** QUA UITSTRALING ZIJN DEZE PANDEN OVER HET ALGEMEEN MODERNER DAN DE WONINGEN EN IS DIRECHT AFLEESBAAR WAT VOOR FUNCTIE DEZE PANDEN HEBBEN.
- POSITIONERING:** DE BETREFFENDE PANDEN ZIJN 'LOS' GEPOSITIONEERD OP DE KAVEL, EN WERKEN DAARDOOR AUTONOOM IN RELATIE TOT DE OMGEVING



INPASSING NIEUW BOUWVOLUME

DE HIERVOOR GENOEMDE GEBIEDSKENMERKEN GEVEN GENOEG AANKNOPINGSPUNTEN VOOR HET ONTWIKKELLEN VAN EEN NIEUW BOUWVOLUME IN HET DESBETREFFENDE GEBIED. HET NIEUWE BOUWVOLUME IS QUA KORRELGROOTTE, ARCHITECTUUR EN POSITIONERING VOLDOENDE AFWIJKEND TEN OPZICHT VAN DE OMRINGENDE WOONBEOUWING. ER IS OVEREENSTEMMING BEREIKT MET DE BEWONERS DIE AANVANKELIJK PROBLEMEN HADDEN MET HET ONTWIKKELLEN VAN EEN APPARTEMENTENGEBOUW OP DIE LOCATIE, MET BETREKKING TOT HET AANTAL APPARTEMENTEN, MINIMALE BOUWHOOGTE, ZICHTLIJNEN NAAR- EN VANUIT HET NIEUWE GEBOUW, ARCHITECTUUR, TERREINRICHTING EN POSITIONERING OP HET PERCEEL.

HET NIEUWE BOUWVOLUME WORDT EEN APPARTEMENTENGEBOUW VAN DRIE BOUWLAGEN HOOG MET GEDEELTELIIK EEN (FLAUWE) KAP, DIT VALT BINNEN DE REGELS VAN HET BESTEMMINGSPLAN MET BESTEMMING 'MAATSCHAPPELIJK'. HET VOLUME STAAT RELATIEF ACHTER OP DE KAVEL, DIT OM ENERZIJD'S GENOEG AFSTAND TE CREËREN TEN OPZICHT VAN DE OMRINGENDE WOONBEOUWING, WAARDOOR DE MENSEN GEEN 'LAST' ONDERVINDEN ALS HET GAAT OM UITZICHT EN PRIVACY, EN ANDERZIJD'S OMDAT DE VOORGEVEL AAN DE ZONZIJDE IS GELEGEN WAARBIJ JE HET BESTE UITZICHT HEBT VANAF HET TERRAS. DE ACHTERZIJDE VAN HET VOLUME STAAT DE HELE DAG IN DE SCHADUW, EN UITZICHT OP EEN ZENDMAST EN BOMEN IS NIET ECHT AANTREKKELIJK. DE VOETPRINT VAN HET GEBOUW IS BEPAALD DOOR HET PROGRAMMA DAT GEWENST IS DOOR DE INITIATIEFNEEMER, REGELGEVING VANUIT DE GEMEENTE MET BETREKKING TOT HET PARKEERBELEID, WENSEN VAN DE OMWONENDEN EN ZORGDAGEN VAN EEN GOEDE RUIMTELIIKJE INPASSING IN HET (NIEUWE) LANDSCHAP DOOR DE ARCHITECT/ONTWERPER.

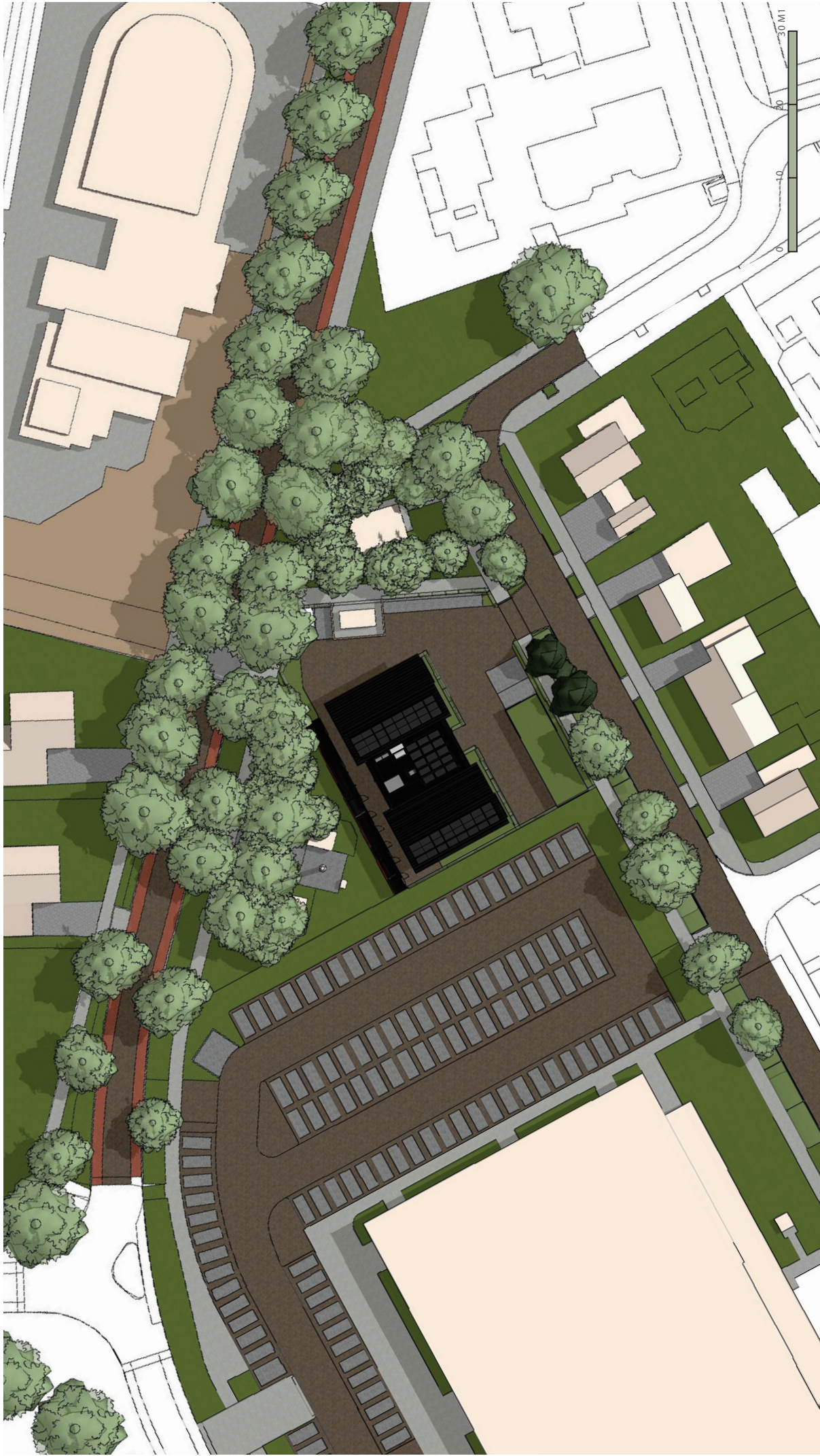


ARCHITECTUUR

BIJ HET ZOEKEN NAAR DE JUISTE FORMULE QUA ARCHITECTUURSTIJL IS GEKOZEN OM OOK HIER TE KIEZEN VOOR, NET ALS BIJ DE PANDEN MET MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE, HERKENBAARHEID IN FUNCTIE. HET APPARTEMENTENGEBOUW IS DAN OOK ALS ZODANIG HERKENBAAR, MAAR IS ALS GEHEEL CONTRASTEREND GENOEG TEN OPZICHT VAN OMRINGENDE BEOUWING. ER IS GEKOZEN VOOR EEN BOUWVOLUME MET EEN HORIZONTALE DOORSNIJDING OM HET GEBOUW IN HOOGTE TE 'BREKEN', WAARBIJ DE MATERIALISERING VAN DE BOVENSTE LAAG ALS WARE OPGAAT IN DE HOGE BOMENSGROEP ACHTER HET GEBOUW.

HET DAK KOMT, OPTIES GEZIEN, LOS TE STAAN VAN DE ONDERBOUW, WAARDOOR ER EEN RUIMTELIJK GEVOEL ONTSTAAT. DE BALKONS/TERRASSEN ZIJN RELATIEF SMAL OM PRIVACY REDENEN, MAAR ZIJN WEL, SAMEN MET HET ENTREEGEBAAAR NADRUKKELIJK AANWEZIG IN VORM EN KLEUR. DIT ZORGT VOOR EEN 'DORPS' KARAKTER.

ONTWERP



SITUATIE NIEUW · SCHAAL 1:500





VOGELVLUCHT



VOGELVLUCHT



VOGELVLUCHT



VOGELVLUCHT



STRAATBEELD



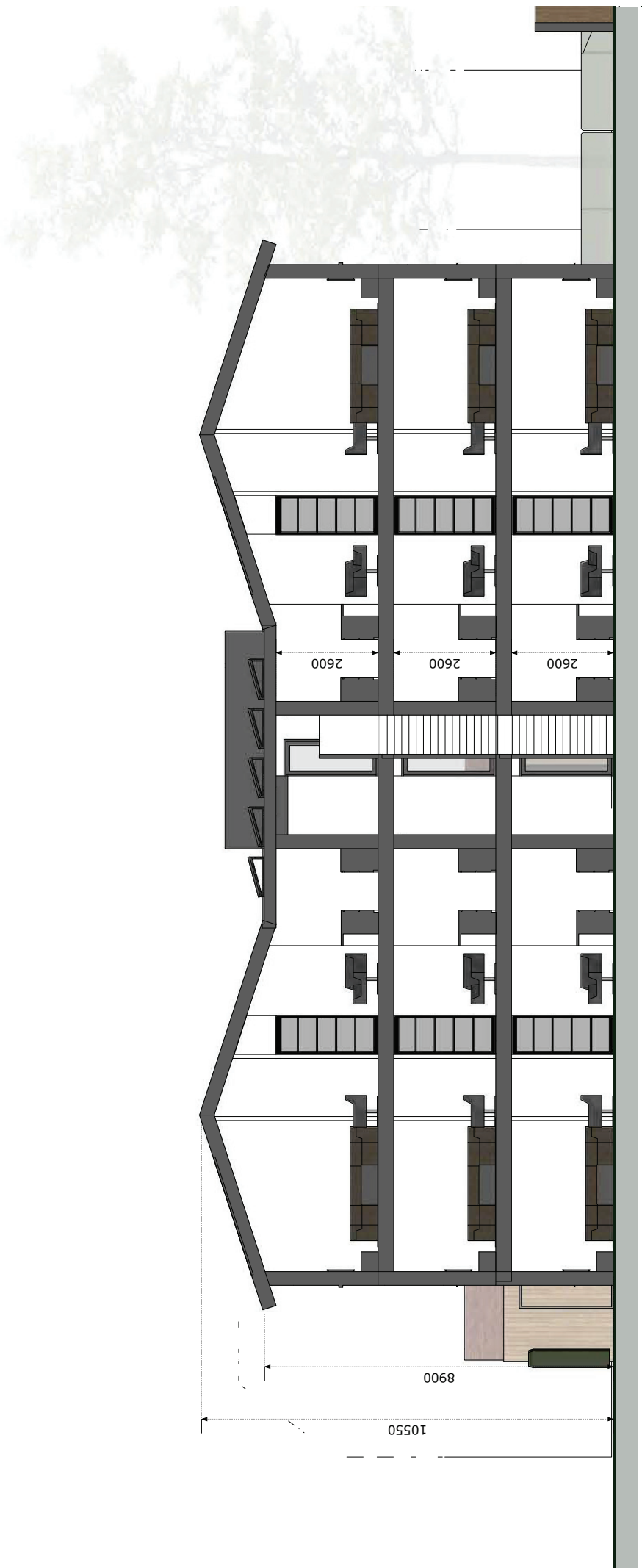
STRAATBEELD



EERSTE VERDIEPING · SCHAAL 1:100



TWEDE VERDIEPING · SCHAAL 1:100



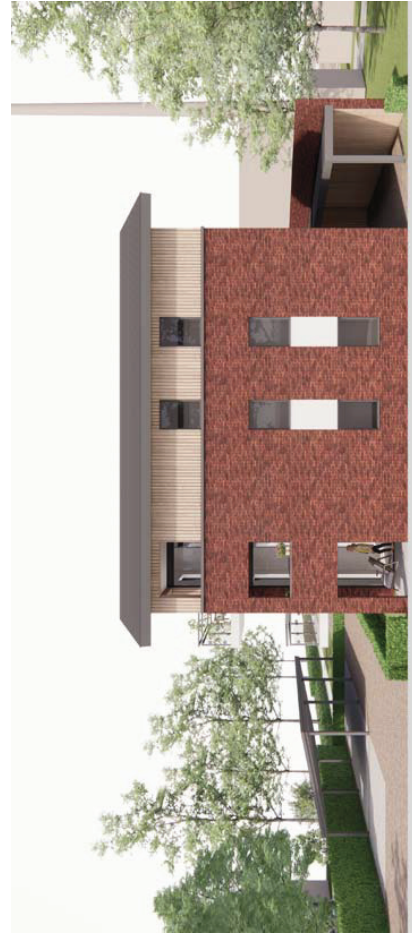
DOORSNEDE A · SCHAAL 1:100



DOORSNEDE B · SCHAAL 1:100



VOORGEVEL · SCHAAL 1:100



RECHTERGEVEL



LINKERGEVEL



ACHTERGEVEL

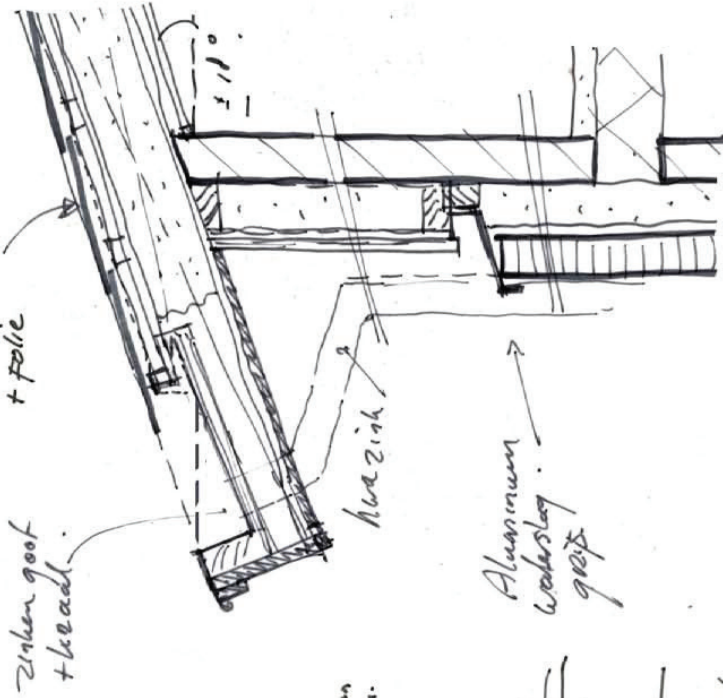
OVERIGE GEVELS · SCHAAL 1:200

PRINCIPEDETAILS



hva (mit verhoogde
spruit uit element)

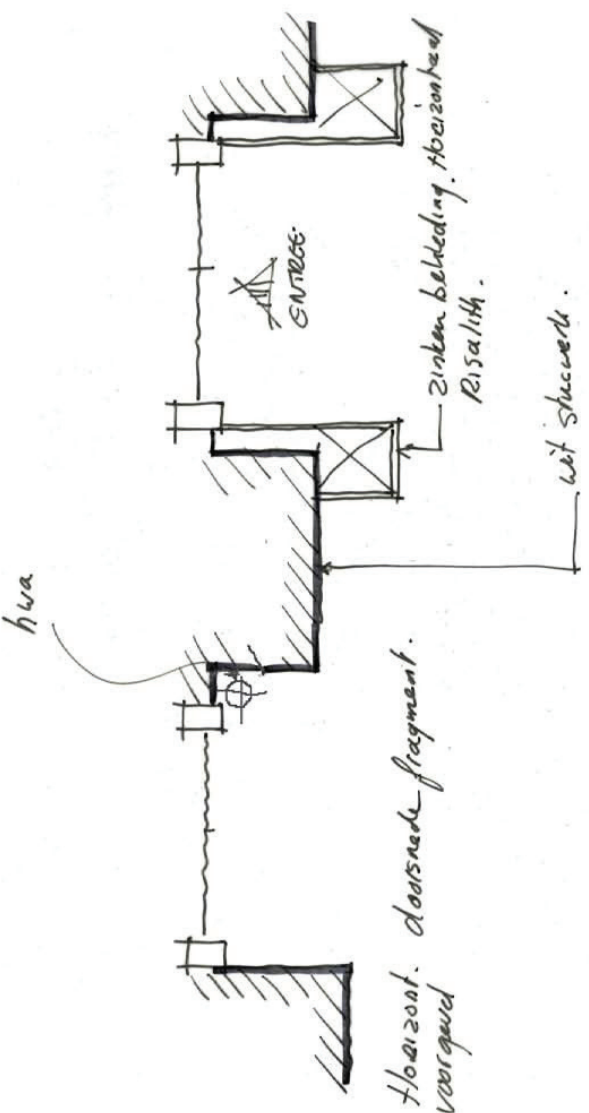
vlakke keramische dakpan
in kalksteensverband
+ folie



Zinken goot
+ thread.

hva zink

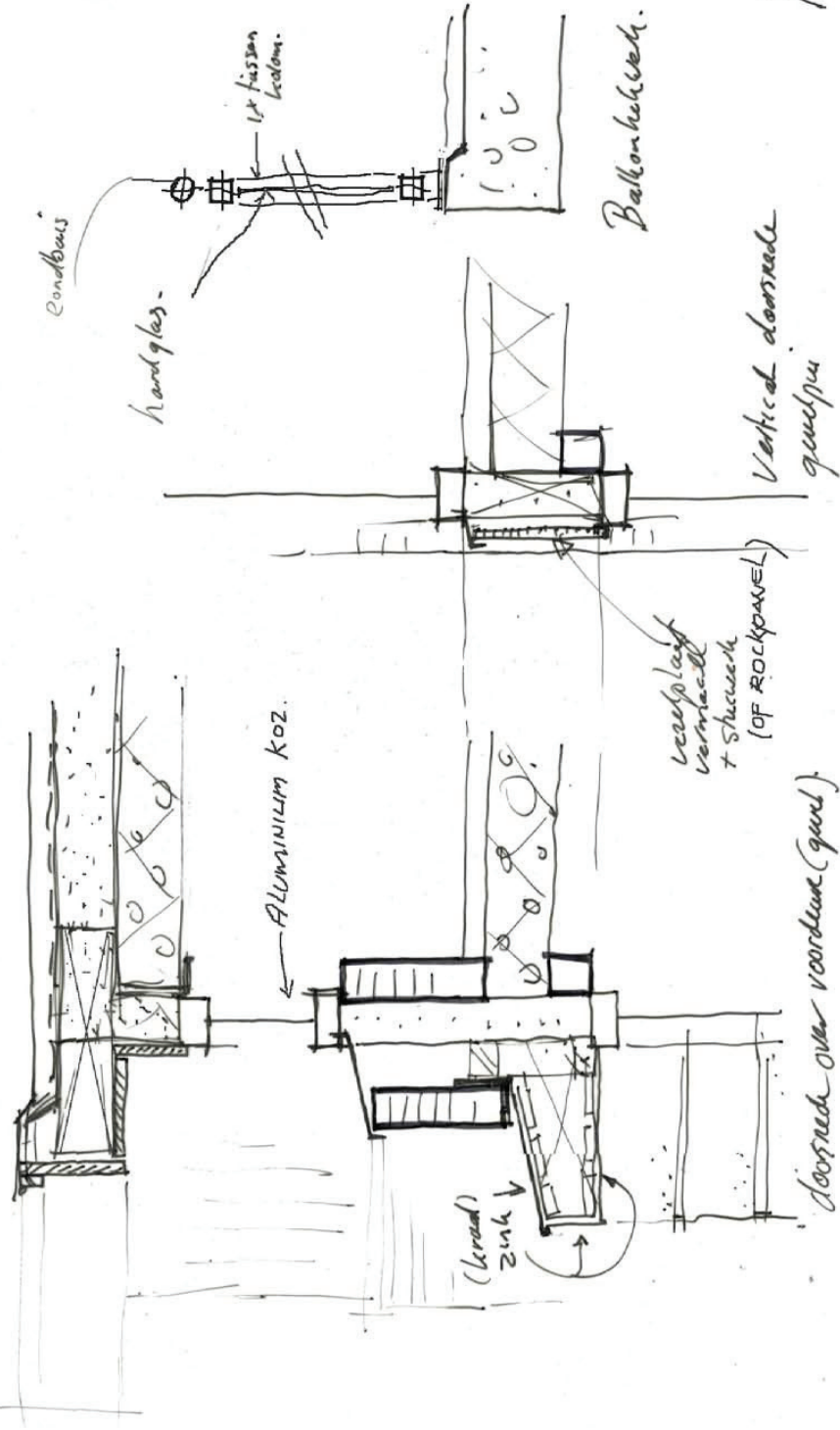
Aluminium
weerslag
strip



Horizont. doorsnede
voorgevel

Zinken bekleding. Horizontaal
Risaalith.

wit stucwerk.



CONDENSATIE

hardglas

1x fuisen
bedom.

Balkonhekwerk.

Vertical doorsnede
gevelspij

ALUMINIUM koz.

voorgevel
vermoeit
+ stucwerk
(OF ROCKWOL)

doorsnede over voorgevel (gevel)

PRINCIPALE DETAILS

KLEUR-/MATERIAALSTAAT

MATERIALEN EN KLEUREN

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR
OPGAANDE GEVELS		
GEVELS HOOFDBOUW	BAKSTEEN METSELWERK	ROOD GENUANCEERD MET ZWARTE VOEG
GEVELBESCHIETING	VERDUURZAAMDE VERTICALE HOUTEN DELEN	AFWERKING N.T.B.
PANEELVULLING TUSSEN KOZIJNEN	VEZELPLAAT MET STUCWERK	WIT
ACCENTGEVEL ENTREE	BAKSTEEN TRASRAAM	ROOD GENUANCEERD MET ZWARTE VOEG
	RESTEREND GEDEELTE STUCWERK	WIT
RISALIE	ZINK	NATUREL
GEVELOPENINGEN		
KOZIJNEN - PROFIEL	ALUMINIUM	DONKER GRIJS
KOZIJNEN - DRAAIENDE DELEN	ALUMINIUM	DONKER GRIJS
DEUREN	ALUMINIUM	DONKER GRIJS
RAAMDORPELS/WATERSLAGEN	ALUMINIUM (INCL. ANTI-DREUNFOLIE)	ANTRACIET
DAK		
DAKAFWERKING	VLAKKE KERAMISCHE DAKPAN MET GEVELPANNEN, IN HALFSTEENS VERBAND	CONFORM RICHTLIJNEN LEVERANCIER
BOEIEN/WINDVEREN	ROCKPANEL	DONKER GRIJS
PLAFOND ONDER OVERSTEKKEN	ROCKPANEL	DONKER GRIJS
HEMELWATERAFVOER	ZINK	NATUREL
OVERIG		
BALKONS	PREFAB WIT-BETON	WIT-BETON
BALUSTRADES	STALEN FRAME	ANTRACIET MET HARDGLAZEN PANELEN

COLOFON

OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	18-273
FASE	SCHETSONTWERP EXTERIEUR
ONTWERP	AW
PROJECTLEIDER	N.N.B.

DISCLAIMER

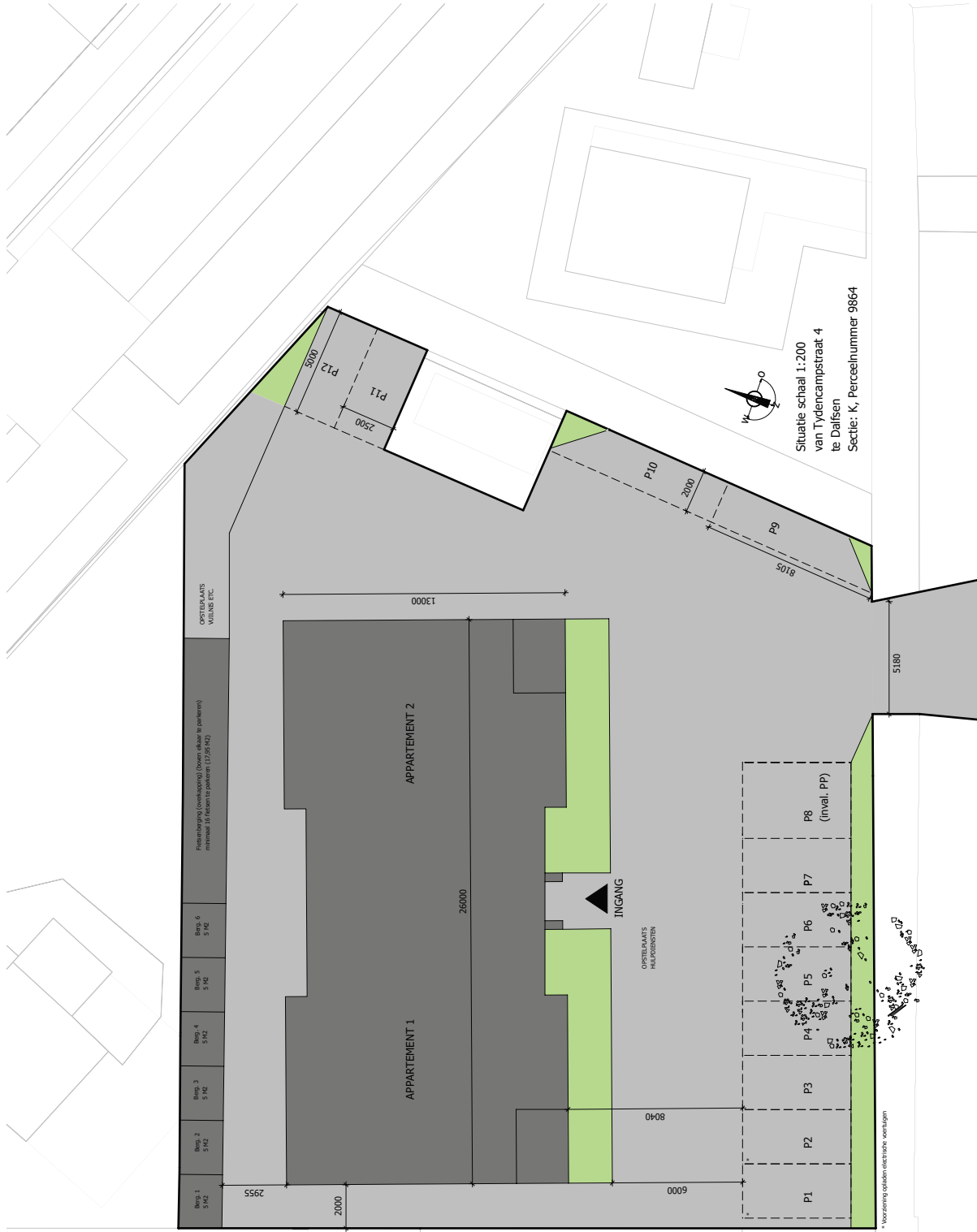
ARTIST IMPRESSIONS / HANDSCHETSSEN
DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE VEEER DE WERKELIJKE UITVOERING EN
KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN AFWERKINGEN KUNNEN AFWIJKEN DE TUINAANLEG, INRICHTING
EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERBEELDING VAN DE ARCHITECT. DE POSITIE VAN
BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, DECORATIEF AANGEGEVEN EN CORRESPONDEREN NIET
MET DE WERKELIJKHEID, OMDAT ONDERLEGGERSEVEELAL AFKOMSTIG ZIJN VAN DERDEN, ZIJN WIJ NIET
AANSPRAKELIJK VOOR EVENTUELE ONJUISTHEDEN IN DE BRONDOCUMENTEN. AAN DEZE TEKENINGEN
KUNNEN, ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DIE IS NAGESTREBEED, GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

MAATVOERING EN INRICHTING

DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA-MATEN EN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, IN MILLI-
METERS. BIJ DE MAATVOERING TUSSEN DE WANDEN IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET ENIGE WAND
AFWERKING. TIJDENS DE BOUWOORBEREIDINGSFASE EN/OFF BOUWUITVOERINGSFASE KUNNEN
VERANDERINGEN VOORDOEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN. OP DE TEKENINGEN
AANGEGEVEN MEUBILAIEN, APPARATUUR, DIENEN ALLEEN TER INDICATIE.

COPYRIGHT

© NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENGVLUIDIGD ZONDER TOEFSTEMMING VAN ONZE
OPDRACHTGEVER OF BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV TE BORNE.



Situatie schaal 1:200
 van Tydencampstraat 4
 te Dalfsen
 Sectie: K, Perceelnummer 9864



Project: App. van Tydencampstraat te Dalfsen
 Schaal: 1:200
 maatvoering in het werk te controleren c.q. op te meten



Schaal:	1:200
Datum:	03-02-2021
Projectnr:	18-273



Statensstraat 37 7622 LW Borne T. 074-2659966
 www.buildingdesign.nl info@buildingdesign.nl

Bijlage 4: Leidraad participatie voor initiatiefnemers

**Leidraad participatie voor
initiatiefnemers**



www.shutterstock.com · 1100733734

Versie 2.0

November 2019

Voor wie is deze leidraad?

Deze leidraad is bedoeld voor iedereen met een plan, een idee of een initiatief in de fysieke leefomgeving van Dalfsen, waarbij u participatie moet toepassen. U bent hiermee de initiatiefnemer voor dit plan en heeft de verantwoordelijkheid om belanghebbenden tijdens het maken van uw plan te betrekken. Hoewel de leidraad uitgaat van initiatieven in de fysieke leefomgeving, zijn de stappen uit deze leidraad grotendeels ook toe te passen op initiatieven in het sociale domein.

Waarom deze leidraad participatie voor initiatiefnemers?

Gemeente Dalfsen vindt het belangrijk dat ideeën en plannen voor de fysieke leefomgeving zorgvuldig worden ontwikkeld. Het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden is daar een belangrijk onderdeel van. Een goed participatieproces ondersteunt bij het komen tot een beter plan, ook doordat vragen en eventuele zorgen van omwonenden kunnen worden omgezet in creatieve oplossingen. Vaak worden initiatieven breder gesteund als belanghebbenden al vroeg zijn betrokken. Een initiatief met draagvlak, wat trouwens niet hoeft te betekenen dat iedereen het er mee eens is, draagt bij aan minder bezwaren achteraf!

Het volgen van de leidraad participatie voor initiatiefnemers is niet verplicht. De leidraad helpt u echter wel om uw participatietraject vorm te geven, draagvlak te vergroten en de besluitvorming door de gemeente sneller en soepeler te laten verlopen. Daarom adviseren wij u om de stappen uit de leidraad, waar van toepassing, zo veel mogelijk te volgen.

Vorbereiden op de Omgevingswet

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Met de Omgevingswet bent u als initiatiefnemer verplicht om aan te geven of en hoe u burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij uw aanvraag heeft betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Hoe u dit doet is geheel aan u. In deze leidraad geven we u handvaten.

Voor het college van burgemeester en wethouders en de raad van Dalfsen is het van belang om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de verschillende belangen die bij uw initiatief spelen. Hierdoor kan de gemeente een goede afweging maken en zorgvuldig en snel besluiten over uw initiatief.

Hoewel participatie bij initiatieven nu nog geen wettelijke eis is, willen we hier wel alvast mee aan de slag. Op deze manier zijn zowel u als de gemeente goed voorbereid als de Omgevingswet in 2021 in werking treedt. Dat is ook de reden dat we deze werkwijze de eerste periode goed monitoren en evalueren en als het nodig is bijstellen.

Wat is participatie?

Met participatie worden belanghebbenden op een zo vroeg mogelijk moment betrokken bij het initiatief waaraan wordt gewerkt. Dat is het moment dat een idee een plan gaat worden. Wie zijn dan belanghebbenden? Dat kunnen direct omwonenden of ondernemers zijn. Of maatschappelijke organisaties, verenigingen of bestuurders van een overheid. Wie belanghebbenden zijn hangt af van de grootte van het initiatief en wie er door 'geraakt' wordt.

Hoe organiseert u participatie?

De voorbereiding

1. *Breng belanghebbenden in beeld.*

Breng alle belanghebbenden in beeld, zodat u weet wie er betrokken moet worden. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door op een kaart een cirkel rondom uw initiatief te tekenen. Bepaal zelf de grootte van die cirkel aan de hand van onder andere het effect van uw initiatief op uitzicht, geuroverlast, geluidsoverlast, milieu impact en dergelijke. Beschouw de bewoners en ondernemers in deze cirkel als direct betrokkenen. Hoe groter de impact van uw initiatief of project, hoe groter de kring direct betrokkenen. Daarnaast kunnen er nog belanghebbenden zijn die indirect betrokken zijn bij uw initiatief en wiens mening u graag wilt meenemen. Denk hierbij aan bewonersverenigingen, ondernemers, een milieugroep of een maatschappelijke organisatie. Breng ook deze indirect betrokkenen in beeld.

2. *Breng mogelijke belangen van belanghebbenden in beeld.*

Naast het in hoofdlijnen op papier zetten van uw plannen, is het belangrijk om meteen ook goed in beeld te brengen hoe andere belanghebbenden geraakt worden door uw initiatief. Welk effect heeft uw plan op welke belanghebbende afzonderlijk? Is er verlies van uitzicht, zon of privacy? Verandert het landschap dusdanig dat belanghebbenden daar gevolgen van ondervinden? Of is er sprake van overlast door uw initiatief? Een plan kan ook weerstand oproepen. Breng daarom goed de gevoeligheden in beeld. Bedenk of communicatie en participatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Om een goed gesprek met belanghebbenden te voeren, is het van belang om te weten welke belangen er spelen.

3. *Wat is de impact van uw initiatief op de omgeving?*

Aan de hand van het aantal belanghebbenden en de verwachte belangen en gevoeligheden kunt u bepalen welke impact uw initiatief op de omgeving heeft. Het bouwen van een dakkapel of schuur aan uw woning heeft wellicht gevolgen voor uw naaste burens. Het bouwen van een appartementencomplex op een braakliggend terrein of de aanleg van een zonnepark of kinderboerderij heeft vaak een grotere impact op de omgeving.

De aanpak en mate van betrokkenheid van de gemeente bij een initiatief verschilt en is bij een plan met een grote impact op de omgeving groter dan bij een kleiner plan. Mocht uw initiatief veel belanghebbenden 'raken', is er mogelijk sprake van weerstand, gevoeligheden of tegenstrijdige belangen en heeft uw initiatief een groot effect op de omgeving of het landschap dan noemen wij dat een groot initiatief. Wij adviseren u dan om contact op te nemen met de gemeente om verdere stappen samen te bepalen. De gemeente is graag vroeg betrokken bij grote initiatieven en helpt u met de participatie. Zie hiervoor ook stap 5.

4. *Waarover kunnen belanghebbenden nog meedenken?*

Voordat een belanghebbende wordt betrokken is het van belang om te bepalen waarover zij mee kunnen denken bij het initiatief. Kunnen belanghebbenden suggesties doen om eventuele overlast of verlies aan uitzicht, zon of privacy te verminderen? Of past het om uw plan samen met belanghebbenden te ontwikkelen en hebben zij een beslissende stem in het ontwerp? Het is handig om dit vooraf voor u zelf te bepalen. Houd daarbij ook rekening met de eisen die aan uw initiatief worden gesteld door de wet of de gemeente. Door vooraf voor uzelf te bepalen welke mogelijkheden u aan belanghebbenden wilt geven en welke ruimte er nog in uw plan zit, scheidt u helderheid voor zowel uzelf of voor anderen belanghebbenden.

In gesprek

5. *Groot initiatief: maak een afspraak met de gemeente!*

Heeft u een groot initiatief? Neem in dat geval contact op met uw gemeente. Bij grote initiatieven krijgt u altijd een Ruimtecoach¹ vanuit de gemeente toegewezen. Dit is uw contactpersoon voor het gehele traject, van participatie tot uitvoering van het initiatief. Met hem of haar spreekt u uw initiatief door, inclusief uw impactanalyse, de in kaart gebrachte belangen en uw ideeën over de participatie van belanghebbenden.

Samen met uw Ruimtecoach stelt u een participatieplan op. Daarin wordt vastgelegd hoe u het gesprek met belanghebbenden, de participatie en de communicatie gaat uitvoeren. In sommige gevallen kan de gemeente een onafhankelijke procesbegeleider² inschakelen. Bijvoorbeeld in het geval dat het effect van uw plan groot is en er veel mensen geraakt worden, zoals bij de realisatie van een zonnepark of windmolen. U bent en blijft zelf verantwoordelijk voor de participatie met omwonenden en andere belanghebbenden, maar deze onafhankelijke procesbegeleider begeleidt het proces, adviseert en kan als onafhankelijke intermediair optreden.

6. *In gesprek met belanghebbenden.*

Informeel als eerste de direct omwonenden en zorg dat zij informatie over uw initiatief van u als initiatiefnemer uit de eerste hand krijgen. Ga vervolgens in gesprek met alle belanghebbenden. Dit kunt u in individuele gesprekken doen of in groepjes. Zorg ervoor dat belanghebbenden zich kunnen voorbereiden. Geef aan wanneer u langskomt en geef alvast informatie over uw initiatief. Probeer tijdens de gesprekken belangen, bezwaren en zorgen boven tafel te krijgen. Geef aan op welke punten omwonenden mee kunnen denken en besluiten en op welke punten die ruimte er niet is en waarom. Maak tot slot goede afspraken over het vervolg. Bij grote initiatieven kunt u, nadat u met direct belanghebbenden en omwonenden in gesprek bent geweest, overige belanghebbenden benaderen en uitnodigen voor een bijeenkomst, werkatelier of andere vorm van participatie. U kunt er voor kiezen om een aantal raadsleden of een wethouder uit te nodigen voor een informatieavond. Op die manier krijgen zij een goed beeld van uw initiatief en de belangen die spelen. Dit helpt hen in de besluitvorming over uw initiatief. Uw Ruimtecoach of onafhankelijke procesbegeleider kan u hierbij adviseren.

7. *Maak een kort verslag van elk gesprek en vraag om een schriftelijke reactie van de belanghebbende*

Leg van elk gesprek alle bezwaren, zorgen, ideeën, opmerkingen en de gemaakte afspraken vast in een kort verslag. Schrijf daarbij ook op of u wel of niet uw plan aanpast op basis van die bezwaren, zorgen of opmerkingen en waarom. In de bijlage bij deze leidraad vindt u een voorbeeld van een gespreksformulier waarop u uw verslag kunt vastleggen. Stuur het formulier, het liefst per email, naar omwonenden of andere belanghebbenden. Vraag om een schriftelijke reactie op het verslag en hang hier een termijn aan. Leg ook deze reactie vast in uw verslag door deze letterlijk over te nemen. Maak daarbij duidelijk van wie de reactie is.

8. *Koppel aan uw gesprekspartners terug wat u met hun opmerkingen gaat doen en waarom.*

Als uit de reactie van de belanghebbende of andere gesprekspartner op uw verslag blijkt dat zij vasthouden aan hun bezwaren, leg dan uit wat u met hun bezwaar gaat doen en waarom. Doe dat ook als u niets aan dat bezwaar kunt doen vanwege wettelijke eisen of eisen die de gemeente stelt. Bij grotere initiatieven is het aan te bevelen om aan alle omwonenden terug te koppelen wat de opbrengsten van het participatietraject zijn geweest en welke stappen u verder gaat nemen. Doe

¹ De Ruimtecoach is een nieuwe rol. Vanaf 2021 worden Ruimtecoaches ingezet. In 2020 oefenen we alvast met de rol van Ruimtecoach.

² Op dit moment zijn er nog geen onafhankelijke procesbegeleiders beschikbaar. In 2020 onderzoeken we de haalbaarheid van het inzetten van onafhankelijke procesbegeleiders.

deze terugkoppeling ook aan omwonenden die niet aanwezig waren bij de informatieavond of werksessie.

9. Groot initiatief: stel eventueel uw participatieplan bij

Soms loopt een proces of aanpak anders dan gedacht. Op basis van participatie kan uw initiatief op onderdelen nog wijzigen. Maar ook het participatieproces kan soms anders lopen, bijvoorbeeld doordat de belangen toch anders liggen dan gedacht. Tot slot kunnen gaandeweg het participatieproces belanghebbenden wijzigen en nieuwe belanghebbenden kunnen opstaan. Stel daarom uw proces, aanpak en belanghebbendenanalyse bij als dit nodig is. Uw Ruimtecoach en de onafhankelijke procesbegeleider kunnen u hierbij adviseren.

De uitvoering

10. Dien uw vergunningaanvraag in en voeg gespreksverslagen en een samenvatting van de communicatie toe.

Als u de participatie met omwonenden goed heeft afgerond is het tijd om een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een principeverzoek in te dienen of een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen. Voeg bij uw aanvraag de gespreksverslagen toe en maak ook een korte samenvatting van het participatieproces. Beantwoord daarin de volgende vragen: Heeft u alle belanghebbenden gesproken? Hoe zijn de gesprekken met omwonenden en andere partijen verlopen? Waren er spanningen? Zijn er bezwaren die bij meerdere omwonenden leven? Heeft u op basis van de gesprekken aanpassingen in uw plan doorgevoerd en zo ja welke? Als u een uitgebreid participatietraject heeft uitgevoerd kunt u ook eventueel presentaties, versies van uw plan en andere communicatie toevoegen. Hierdoor heeft de gemeente een goed beeld van het doorlopen proces. Dit helpt bij de besluitvorming.

Het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad beslist over uw initiatief. Hierbij betreft zij naast de inhoud van de aanvraag ook de opbrengsten uit de gespreksverslagen en de samenvatting van het participatieproces. Van de gemeente krijgt u bericht hoe dat besluit tot stand is gekomen.

Gemeente Dalfsen wil graag een goede afweging maken in de besluitvorming rondom een initiatief. Daarom is het belangrijk om inzicht te bieden in alle belangen, bezwaren, zorgen en andere opmerkingen. Dit doet u als initiatiefnemer door verslagen van alle gesprekken te maken. Het is ontzettend belangrijk dat de gemeente deze verslagen ontvangt in plaats van handtekeningenlijsten! Een handtekeningenlijst 'voor gezien' is niet voldoende.

11. Blijf belanghebbenden informeren.

Na het besluit van de gemeente op uw aanvraag voor een vergunning, een wijziging van het bestemmingsplan of principeverzoek, kunt u nadere stappen nemen. In sommige gevallen kunt u direct aan de slag met de uitvoering van uw initiatief. Bij een besluit op een principeverzoek, volgt nog een vervolproces. Hoe uw traject ook verder gaat, het is altijd verstandig om belanghebbenden actief te informeren over het besluit van de gemeente en de stappen die u gaat nemen. Geef ook aan wanneer u start met de bouw en waar men terecht kan met vragen of klachten.

De gemeente kan u ondersteunen

Bij grote initiatieven is het verstandig om vroegtijdig contact op te nemen met de gemeente Dalfsen. Bij de Ruimtecoach en een eventuele onafhankelijke procesbegeleider kunt u terecht met al uw vragen over participatie en het betrekken van de omgeving. Ook kunt u uw aanpak bespreken en aanbevelingen en advies krijgen waar dat nodig is. Ook bij kleinere initiatieven kan de gemeente u helpen met het vinden van de juiste manier waarop u communiceert met de omgeving.

Wettelijke mogelijkheden belanghebbenden

Met het volgen van deze leidraad gaat u voorafgaand aan uw aanvraag al in gesprek met uw omgeving. Door te participeren biedt u de gemeente inzicht in de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast kan u door uw beweegredenen uit te leggen en omwonenden mee te laten denken en beslissen het draagvlak voor uw initiatief vergroten.

Omwonenden en andere belanghebbenden behouden echter de mogelijkheid om hun belangen te behartigen in de formele (vergunning)procedure. Zij kunnen zienswijzen indienen tegen bestemmingsplannen en bezwaar maken tegen bouwplannen. De gemeente kan vervolgens besluiten op deze bezwaren. Mocht een omwonende het daar niet mee eens zijn, dan kan er beroep in worden gesteld bij de rechtbank.

Er kan altijd iets veranderen

Samenwerken is een proces waarvan de uitkomst van tevoren niet vast staat. Zeker bij grotere ruimtelijke initiatieven of projecten kan er altijd gaandeweg iets gebeuren of oppoppen waardoor plannen weer veranderen. Het is dan zaak om als initiatiefnemer, gemeente en omwonenden goed met elkaar in gesprek te blijven en elkaar goed uit te leggen waarom er andere keuzes worden gemaakt. De wereld is altijd in beweging, daardoor zijn er continu veranderingen waar we op in moeten spelen. De tijd dat alles vast lag in procedures die we konden afvinken is voorbij. Dat geeft ruimte, maar maakt ook kwetsbaar: er kunnen dingen mis gaan. De vraag is hoe we daar mee omgaan als dat gebeurt. Als we met elkaar in gesprek blijven en weten van elkaar waarom bepaalde keuzes worden gemaakt, kunnen we blijven samenwerken en samen zoeken naar de beste oplossingen voor de Dalfser samenleving.

Bijlage 1 Format gespreksverslag

Gespreksverslag initiatief <naam initiatief>
Naam belanghebbende:
Adres:
Emailadres:
Wat vindt de belanghebbende van uw initiatief?
Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij uw initiatief?
Welke ideeën heeft de belanghebbende over uw initiatief?
Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat u dit doen?
Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?
Welke overige afspraken heeft u met de belanghebbende gemaakt?
Schriftelijke reactie van de belanghebbende op uw verslag: