

Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.
Hessenweg 10
7722 PK Dalfsen
Telefoon (0529) 43 22 33
info@bouwvanpijkeren.nl
www.bouwvanpijkeren.nl

BOUWBEDRIJF
VAN PIJKEREN



IBAN NL16 RABO 0312 8431 00
BIC RABONL2U
BTW NL805324215B01
KvK 05056879

Dalfsen, 24 juni 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Na de vergadering van de raadscommissie hebben wij als initiatiefnemer een aantal stappen ondernomen. Wij hebben onderzoek gedaan naar de benodigde grootte/hogte van de woningen, wij zijn in gesprek gegaan met de omwonenden die hebben ingesproken en wij hebben een visualisatie van de plannen laten maken. Via deze brief willen wij u informeren over onze bevindingen en conclusies.

Grootte, hoogte en vraag uit de markt

De goothoogte, welke in de raadsvergadering gesteld werd op 8 meter, is gereduceerd naar een nokhoogte van 6 meter met een goothoogte van 4,5 meter. De getekende woning kent een basis plattegrond van ongeveer 92 m² begane grond met nog eens 50 m² op de verdieping. De inhoud blijft hiermee 520 m³, maar het aanzicht en de basis zijn hetzelfde als die van een woning met de inhoud van 330 m³. In bijlagen 3 en 4 kunt u een impressie van deze woningen vinden.

Zoals het nu lijkt opteert niet iedere geïnteresseerde voor een woning met een verdieping, echter behoudt het bestemmingsplan wel deze mogelijkheid. Het is anders niet werkbaar om zoveel verschillende kavels op één terrein te hebben. Bovendien hebben wij door makelaar Jeanette Visscher een marktonderzoek laten doen, waarvan u de resultaten in bijlage 5 kunt vinden. Het ontwerp zoals hierboven beschreven sluit naadloos aan bij de vraag die zij heeft kunnen vaststellen aan de hand van haar onderzoek.

Participatie

Tijdens de vergadering werd door de gemeenteraad getwijfeld aan het feit of wij als initiatiefnemer voldoende aan participatie gedaan zouden hebben. Ons inziens hebben wij iedereen in de gelegenheid gesteld zijn/haar mening over de plannen naar voren te brengen. Wij hebben een ronde door de buurt gedaan en op 20-11-2020 een inloopavond gehouden. Voor de volledigheid voeg ik nogmaals het verslag van de eerste ronde door de buurt (22-07-2019, bijlage 1) toe.

Na de vergadering van 11-05-2020 zijn wij nogmaals uitgebreid in gesprek geweest met de heer en mevrouw **1 en 2** (19-05-2020). In bijlage 2 kunt u hiervan een gespreksverslag vinden. Belangrijkste conclusie uit dat gesprek is dat beide families principieel



tegen het omzetten naar een woonbestemming voor permanente bewoning zijn. Hier kunnen wij als initiatiefnemer niets aan veranderen. Ook werd ons in dat gesprek gevraagd naar het omlaag brengen van de nok- en goothoogte. Wij kunnen zoals eerder aangegeven de omwonenden in deze opmerking tegemoet komen en zullen dit verwerken in de plannen.

Zoals ook aangevuld in het gespreksverslag kunnen wij ons niet vinden in de opmerking van de heren 3. Er zijn meerder gesprekken gevoerd met de heren 3.

Graag zouden wij met deze heren in gesprek blijven, maar ons verzoek nog een gesprek met elkaar aan te gaan, werd door hen afgewezen.

Visualisatie

The Citadel Company heeft de opdracht gekregen om een visualisatie in te maken voor de permanente woningen. Dit hebben zij gedaan voor het model van 520 m³, als ook voor het model van 330 m³. De visualisatie wordt u digitaal toegezonden, als bijlage bij deze brief. De huidige optanten zullen niet allen voor een grote woning van 520 m³ gaan.

Conclusie en vervolg

Wij concluderen dat wij gehoor hebben gegeven aan de meeste opmerkingen uit de commissievergadering van 11-05-2020. Wij hebben de goot- en nokhoogte naar beneden gebracht, zijn opnieuw in gesprek gegaan met omwonenden en hebben een visualisatie laten maken van de plannen. Wij willen echter graag vasthouden aan de inhoudsmaat van de permanente woningen en denken dat door de gemaakte aanpassingen dit landschappelijk gezien ook passend moet zijn. Ons inziens wordt dit ook nader onderbouwd door de bijgevoegde visualisatie.

De plannen worden nu nader uitgewerkt in een herziening van het bestemmingsplan. Als uw college en de provincie Overijssel in kunnen stemmen met dit bestemmingsplan, dan hopen wij dat het ontwerpbestemmingsplan eind deze zomer ter inzage gelegd wordt. U krijgt deze herziening van het bestemmingsplan te zijner tijd volgens de wettelijke procedure voor vaststelling aangeboden. Mocht u daarvoor nog nadere opmerkingen bij de plannen willen maken, dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf van Pijkeren B.V.

Bennie Buitenhuis, Wilfred van Pijkeren

b.buitenhuis@bouwvanpijkeren.nl

w.vanpijkeren@bouwvanpijkeren.nl



Bijlagen

- 1. Buurtbezoek**
- 2. Gesprekverslag na 11-05-2020**
- 3. Ontwerp 330 m³**
- 4. Ontwerp 520 m³**
- 5. Aanbeveling makelaar Jeanette Visscher**
- 6.0 - 6.2 Bijlagen rapport 6**