

## **Inspreek notitie Stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 316-328 te Nieuwleusen**

Geachte raadscommissie,

De stedenbouwkundige visie van Burg. Backxlaan 316- 328 heeft afgelopen juni ook op de agenda gestaan van de commissie. Mede door een inspreker die sprak namens de naaste omgeving en die kritiek had op het gevolgde participatie traject en informatieverstrekking werd er door de commissie getwijfeld of de informatieronde en participatie wel goed was doorlopen. Namens de opdrachtgever heb ik toen in overleg met de betrokken ambtenaar en wethouder besloten het plan in te trekken om de informatie ronden en participatie verder te verdiepen met de naaste omgeving.

Ik wil u toch in het kort meenemen in de diverse overleggen die omtrent het plan hebben plaatsgevonden. Ik zal inhoudelijk op de plannen niet verder ingaan want die heeft u allen al kunnen beoordelen.

1. Medio oktober /november van het vorige jaar hebben wij afzonderlijk met de naaste burens een afspraak gemaakt om hun te informeren over de concept plannen. Wij dachten dat aan de keukentafel voor sommige omwonenden het plezierig was om 1 op 1 commentaar te geven dan in een wat groter gezelschap. Tijdens deze afspraken zijn ons diverse vragen gesteld en ook onderdelen aangegeven waar men zeker niet blij meer was o.a. plek van de dwarskap, grote boom op het parkeerdek, toename van verkeerslawaaï wij hebben toen toegezegd dat wij een aantal zaken zouden onderzoeken en deze in de 2<sup>e</sup> informatieronde nader zouden toelichten. Er was tevens wat angst omdat wij een handtekening onder het verslag van de bespreking vroegen. Enkele omwonenden dachten dat dit al een goedkeuring op de plannen inhield maar het was alleen

maar een bevestiging van het gesprek. Van al deze afzonderlijke gesprekken heeft u ook de verslagen ontvangen

2. Zoals toegezegd hebben wij een 2e informatieronde gepland begin juni voor nu alle destijds bezochte omwonenden. Een drietal omwonenden [waaronder de inspreekster] verzocht ons deze bijeenkomst enkele weken op te schuiven i.v.m. hun geplande meivakantie. Inmiddels stond de behandeling van het stedenbouwkundige plan al op de agenda en de informatieavond zou erna pas plaatsvinden. Dit vonden diverse raadsleden vreemd en dat kon ik mij goed voorstellen maar wij waren ook verrast de datum van behandeling. De 2<sup>e</sup> avond is daarna wel gehouden en daarvan heeft u ook de verslagen ontvangen. Wel is toen mede in overleg besloten de kring van belanghebbenden uit te breiden en deze alle uit te nodigen voor de 3 informatieavond
3. De 3<sup>e</sup> informatieavond is gehouden op 31 augustus tijdens deze avond heeft architect nogmaals het plan uiteengezet. Mevr. de Boer verzocht of het mogelijk was om haar visie omtrent het plan te delen met de aanwezigen. Hieraan hebben we invulling gegeven. Tevens hebben we de resultaten gedeeld omtrent parkeren, groenstroken aan de voorzijde, extra geluidbelasting [0,13dba]. Ook verder er een aantal vragen gesteld wijzigingen voorgesteld door de achterbuurman. Deze betroffen zaken van architectonische aard. Deze moesten eerst voorgelegd worden aan de stadsbouwmeester. Ook de vraag waarom er geen nieuwe winkels in het plan zijn meegenomen werd uit de doeken gedaan. Diverse rapporten, tekeningen doorsneden, aanwezige parkeerplaatsen enz. zijn aan alle aanwezigen via de mail verstrekt. Zie ook het verslag van deze bijeenkomst
4. Het gesprek met de stadbouwmeester mocht door alle aanwezigen bijgewoond worden via Teams en gebruikmaken d.m.v. een verstrekte link. Hiervan heeft **alleen** de familie gebruik gemaakt. De vragen en opmerkingen zijn

doorgenomen en zijn tot tevredenheid van de familie verwerkt in het plan zie ook het verslag.

### Detailhandel/winkels

Natuurlijk hebben wij de mogelijk van realisatie van winkels daar ter plekke onderzocht. Als er nieuwe winkels gerealiseerd worden hoort daar in ieder geval een marktconforme huurprijs bij om het financieel haalbaar te maken. De panden Burg. Backxlaan 318 en 320 hebben resp. 8,5jr. en 6 jr. leeggestaan tegen gevraagde huurprijzen van **€ 30,5/m<sup>2</sup>, € 66/m<sup>2</sup>, € 69/m<sup>2</sup>.** Tegen deze m<sup>2</sup> prijzen kun je nu momenteel absoluut mede gelet op de hoge bouwkosten geen winkelruimte realiseren. Ook hebben een aantal winkeliers ons de vraag voorgelegd of wij wat met hun onroerend goed kunnen doen. Het water staat deze ondernemers aan de lippen. Omdat het pand hun eigendom is kunnen ze nog het hoofd boven water houden maar ze eten wel hun pensionvoorziening op deze wijze op. Deze vraag zal de komende tijd nog wel vaker voorgelegd kunnen worden aan deze commissie

Vandaar dat wij ook geen gebruik maken van het aanbod van mevr. De Boer om met een werkgroep aan de slag te gaan om dit samen met de gemeente [planontwikkeling en economie] ontwikkelaar en buurt denkers dit te onderzoeken. Natuurlijk zal er wel een enkele ondernemer zijn die 30m<sup>2</sup> tot 50 m<sup>2</sup> wil huren of kopen maar niet tegen marktconforme huren en looptijd huurcontract.

Ik denk dat de huidige detailhandels nota bijna achterhaald is en dat op basis hiervan voorlopig geen winkelruimte moet worden ontwikkeld.

### Woningbouwprogramma

Het plan bestaat uit 12 stuks appartementen van ca 80m<sup>2</sup> GO en 12 kleinere appartementen van ca 50m<sup>2</sup> GO; het is de bedoeling de

appartementen op de begane grond te bestemmen voor senioren. Bij de verkoop van appartementen in het plan de Viersprong bleek veel belangstelling voor appartementen op de begane grond met een kleine tuin. Er konden daar maar 2 van deze appartementen gerealiseerd worden. Op de 1<sup>e</sup> verdieping appartementen voor de jongere oudere en op de 2<sup>e</sup> verdieping appartementen voor starters of alleenstaanden.

Verwachte VON prijzen:

- Klein tussen € 250.000 en € 270.000, =
- Groot tussen € 360.000 en € 390.000, =

e.e.a. afhankelijk van een start bouw september en geen verdere extreme stijging bouwprijzen.

Wij hebben ook aangegeven dat ingezetenen van de gemeente Dalfsen gedurende een bepaalde periode als eerste aanbod komen als belangstellende voor de appartementen.