

## **Reactie op stedenbouwkundige visie Burg Backxlaan 316-328 op 6 december 2022**

Van: Helga de Boer <helgadeboer@gmail.com>

Aan: Mailgroep Gemeentebelangen <gemeentebelangen@dalfsen.nl>; Mailgroep PVDA <PVDA@dalfsen.nl>; info.christenuniedalfsen@gmail.com; Mailgroep VVD <VVD@dalfsen.nl>; Mailgroep D66 <D66@dalfsen.nl>; Mailgroep CDA <CDA@dalfsen.nl>; Dick van Gelder <d.vangelder@raaddalfsen.nl>; Griffie <Griffie@dalfsen.nl>

CC: Helga de Boer - Platform 9 <helga@platform9.nl>; oscarbos\_8@hotmail.com; oscar.bos@fudura.nl

Beste fracties en griffie,

In de bijlage treft u onze brief aan als reactie op de stedenbouwkundige visie. Oscar Bos zal deze namens ons als buurt inspreken in de vergadering. Ook zenden wij de gestuurde reacties mee van de initiatiefnemer en van de gemeente op ons verzoek de mogelijkheden voor behoud van de winkelfuncties.

Het geeft haarfijn weer hoe het er momenteel aan toe gaat in Dalfsen, er wordt gewerkt zonder visie, er wordt vooraf al akkoord gegeven op zaken en de burger delft het onderspit.

Met vriendelijke groet,  
Helga de Boer



Helga de Boer &lt;helgadeboer@gmail.com&gt;

---

## Mogelijkheden onderzoeken voor co-creatie Backxlaan

---

Helga de Boer &lt;helgadeboer@gmail.com&gt;

2 september 2022 om 10:29

Aan: Geert Stel &lt;geert@stelvastgoedadvies.nl&gt;, Jeffrey Langejans &lt;j.langejans@dalfsen.nl&gt;, griffie@dalfsen.nl, Joran Buursema | SangBV &lt;joran@sangbv.nl&gt;

Bcc: wimhudepohl@me.com, Henry &lt;nico-de-graaf@planet.nl&gt;, Helga de Boer &lt;helgadeboer@wdodelta.nl&gt;

Beste allemaal,

Afgelopen woensdag hebben we gesproken over de plannen van de Backxlaan. Zoals jullie hopelijk hebben gemerkt gaat het ons als groep (buurt) om de leefbaarheid en integrale visie. (Naast dat een ieder voor zich een hele eigen persoonlijke mening kan hebben). In het gesprek wat ik later op de avond had met o.a. mevr Spies de bedrijfsleidster van het Proeflokaal merkte ik dat er wel degelijk mensen zijn die graag willen ondernemen. Zij kent in haar omgeving zeker een paar ondernemers die dat al eens hebben aangegeven. Ze noemde een theewinkeltje, een woonaccessoire winkel, kledingwinkel. Motivatie waarom ze er dan nu niet zitten; er zijn op dit moment geen aantrekkelijke panden. Hun behoefte zou zijn, niet te groot, er werd 30 m2 en een fris mooi pand met een betaalbare huur genoemd. Of wellicht koop. Het huidige pand is daarvoor te oud en het stinkt (Mevr. Spies heeft er met haar winkel gezeten) en de huur is fors.

Staan jullie open voor aanpassingen van het plan als blijkt dat hier animo voor is? Mijn voorstel is om met een werkgroep hier actief mee aan de slag gaat. Met deelname vanuit de gemeente (economie en planontwikkeling), de initiatiefnemer/ontwikkelaar, buurtdenkers en jonge ondernemers. Dit moet geen maanden duren natuurlijk, maar het zou een geweldige kans zijn voor co-creatie.

Uiteraard zeg ik mijn actieve bijdrage hierin toe, (zowel in procesbegeleiding als inbreng kan ik een bijdrage leveren).

Ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Vriendelijke groet,

Helga de Boer

NB Aan de griffie het verzoek om deze mail aan dhr Schuurman en dhr. Uitslag als gebiedswethouder en aan andere mogelijke belanghebbenden.



Helga de Boer &lt;helgadeboer@gmail.com&gt;

---

## Mogelijkheden onderzoeken voor co-creatie Backxlaan

---

**Jeffrey Langejans** <j.langejans@dalfsen.nl>  
Aan: Helga de Boer <helgadeboer@gmail.com>

5 september 2022 om 15:00

Helga,

het college heeft al een principebesluit genomen waarin zij onder voorwaarden medewerking heeft toegezegd aan de ontwikkeling zoals die nu voor ligt. Kortom de ontwikkelaar moet hier in eerste instantie aan mee willen werken.

Ik wacht hun reactie eerst af.

Met vriendelijke groet,

Jeffrey Langejans  
Medewerker Gemeente Dalfsen

Vakantie week 34 t/m 36

Tel: (0529) 43 89 64  
Email: [j.langejans@dalfsen.nl](mailto:j.langejans@dalfsen.nl)  
Web: [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)

Wij zoeken regelmatig collega's. Bekijk onze vacatures

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Helga de Boer <helgadeboer@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 2 september 2022 10:29

Aan: Geert Stel <geert@stelvastgoedadvies.nl>; Jeffrey Langejans <j.langejans@dalfsen.nl>; Griffie <Griffie@dalfsen.nl>; Joran Buursema | SangBV <joran@sangbv.nl>

Onderwerp: Mogelijkheden onderzoeken voor co-creatie Backxlaan

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]



Helga de Boer &lt;helgadeboer@gmail.com&gt;

---

## Planning behandeling stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 316-328

---

**Joran Buursema | SangBV** <joran@sangbv.nl>

10 november 2022 om 17:17

Aan: Helga de Boer &lt;helgadeboer@gmail.com&gt;, Jeffrey Langejans &lt;j.langejans@dalfsen.nl&gt;

Cc: Geert Stel &lt;geert@stelvastgoedadvies.nl&gt;

Beste Helga, Jeffrey, Geert,

Ik had vernomen dat dat via iemand anders bij jullie was terechtkomen. Bij deze alsnog ons verweer, waarbij we aangeven dat het ons geen verstandig idee lijkt.

Met vriendelijke groet,

Joran Buursema

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

**Verweer initiatief Helga.docx**

16K

16 september 2022 – Nieuwleusen

Wij begrijpen de kritiek op een gebrek aan integrale visie en de wensen voor een leefbare buurt. Wij hebben voor de start van de huidige plannen gesproken met de gemeente over de visie op de Backxlaan en nadrukkelijk gevraagd of wij onze plannen konden voortzetten zonder dat de visie daar invloed op heeft. Wij hebben de gemeente ook op het hart gedrukt de visie zo snel mogelijk te realiseren. De gemeente vertelde ons dat deze ontwikkeling voortgezet kon worden omdat de visie nog in de kinderschoenen stond en dat het op de agenda staat om ontwikkeld te worden. Met deze toezegging hebben wij tijd en geld gestoken in de plannen zoals die er nu liggen. Vanzelfsprekend hadden wij dat niet gedaan als de visie op korte termijn de plannen had kunnen beïnvloeden. Daarnaast werd ons verteld dat de ontwikkeling van 24 appartementen paste binnen de huidige behoeften van het dorp, zodat het niet in strijd zou zijn met de toekomstige visie.

Daarnaast hebben wij voor de totstandkoming van de huidige plannen met meerdere ondernemers gesproken over de mogelijkheden om één of meerdere winkels binnen de kaders van dit plan te realiseren, maar na hun initiële enthousiasme kwamen we door de huidige stijgingen van zowel de grond- als de bouwkosten niet tot een haalbare situatie. Dat heeft ook nog eens te maken met de huidige trend dat gaat over de leegloop van winkels en de moeilijke situatie van de middenstand, waarbij ontzettend veel winkeliers die ondernemen in een dorp veel moeite hebben om hun hoofd boven water te houden. De coronacrisis en het digitale tijdperk werken deze wensen ook nog eens tegen. Wij begrijpen de wensen van ondernemers, maar zien dat die wensen niet haalbaar blijken naarmate de beslissing om een winkel te open dichterbij komt en de huurprijzen en -contracten duidelijk worden. Al met al heeft dit ervoor gezorgd enkel woningen te realiseren, omdat juist daar ontzettend veel behoefte aan is.

Om na één gesprek met een bedrijfsleidster van het Proeflokaal Zuid, die zegt dat zij mensen kent die zouden willen ondernemen, in te gaan om de huidige plannen te wijzigen, is voor ons te speculatief en te weinig onderbouwd om ons eerder verrichte onderzoek van de baan te schuiven en een team op te richten die de huidige plannen een andere vorm gaat geven. Dat heeft ook te maken met de investeringen die zijn gedaan om überhaupt tot de huidige situatie te komen, waarvan het merendeel van de investeringen gedaan zijn nadat de plannen zijn goedgekeurd door de stadsbouwmeester en nadat de gemeente toezegging heeft gedaan over het feit dat de ontwikkeling buiten de visie valt.

De huidige plannen zijn gecreëerd door een ervaren ontwikkelaar, bouwbedrijf, architect en een groep ondersteunende ondernemers. Het is tot stand gekomen na meerdere gesprekken met de gemeente en de goedkeuring van de stadsbouwmeester. Vanaf het moment dat wij gewerkt hebben aan het concept met de huidige projectomvang en -functie, zijn wij alweer ruim een jaar onderweg. Dat wil zeggen dat het aanpassen van deze plannen met buurtdenkers en jonge ondernemers ook de nodige tijd in beslag zal nemen. Ook omdat elke aanpassing verwerkt zal moeten worden door bijvoorbeeld een constructeur of architect.

Met een andere groep mensen zullen we op dezelfde resultaten uitkomen. Nadat die resultaten helder zijn, zullen de plannen aangepast moeten worden en het vervolg daarop zal wederom voor- en tegenstanders hebben en op die manier komen wij in een vicieuze cirkel terecht wat de ontwikkeling financieel onhaalbaar maakt en voor alleen maar verliezers zal zorgen. Kortom: er zullen geen drastische veranderingen worden doorgevoerd in de functie en de omvang van het plan omdat de reden daarvoor te speculatief en te weinig onderbouwd is, omdat naar voorgestelde oplossing al eerder gekeken is, omdat de huidige macro ontwikkelingen dergelijke wensen tegenwerken, omdat het financieel niet haalbaar is, omdat de plannen in een vergevorderd stadium

zijn en omdat aanpassingen met een voorgestelde werkgroep zonder ervaring in vastgoed ontwikkeling teveel tijd in beslag zal nemen zonder positief voorspelbare uitkomst.