



COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE VERSLAG BOUWPLAN

“PASTORIETUIN” IN HOONHORST

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In deze notitie wordt ingegaan op de communicatie en participatie die heeft plaatsgevonden met betrekking tot het bouwproject “Pastorietuin” in Hoonhorst.

Door het vastleggen van dit verslag wordt voldaan aan de door de gemeente Dalfsen opgestelde leidraad “communicatie en participatie particuliere (bouw)initiatieven.

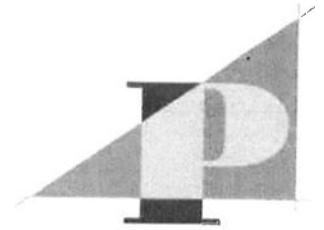
1.2 Werkwijze

Al in een zeer vroeg stadium is door Van Pijkeren Woningbouw B.V. contact gezocht met de gemeente.

In het kader van hierboven genoemde nota is het plan dat voor het gebied Pastorietuin zou worden ontwikkeld aan te merken als een groot initiatief met een grote impact op de omgeving.

Hier wordt ook opgemerkt dat “Pastorietuin” min of meer van begin af aan parallel is ontwikkeld / ontworpen met het plan voor het gebied “Achter de Molen”.

Sinds de start van de planontwikkeling (2017) heeft een groot aantal overlegmomenten plaatsgevonden tussen (ambtenaren) van de gemeente Dalfsen en van Pijkeren Woningbouw B.V. (met adviseurs) waarbij ook incidenteel de verantwoordelijke wethouder aanwezig was.



Er kan dan ook worden gesteld dat het uiteindelijke bouwplan dat nu voorligt in nauw en goed overleg met de gemeente is ontwikkeld.

Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat de heer D. Roemers als vast aanspreekpunt en adviseur tussen gemeente Dalfsen en Van Pijkeren Woningbouw B.V. heeft gefunctioneerd.

2. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

2.1 Algemeen

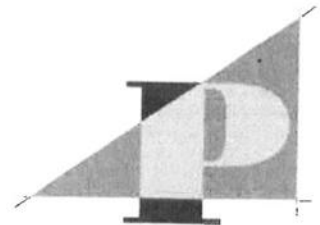
Hiervoor is al vermeld dat de ontwikkeling van het bouwplan Pastorietuin is aangemerkt als een groot initiatief en dat van het begin af aan in overleg is getreden met de gemeente Dalfsen.

In het late voorjaar van 2019 was de planontwikkeling zover dat in het kader van het vooroverleg advies gevraagd is aan de stads – bouwmeester van het “Oversticht”. Dit betrof een bouwplan dat een gedetailleerde uitwerking van variant A was. Omdat vrij snel na het aanvragen van het voorlopig advies (ingekomen bij de gemeente Dalfsen 15 juli 2019) bleek dat de stadsbouwmeester en de gemeentelijke monumentencommissie een aantal bezwaren had tegen het bouwplan is er in augustus 2019 besloten om als het ware een stapje terug te doen en drie varianten A, B en C te onderzoeken en met de omwonenden en de bevolking van Hoonhorst te communiceren.

2.2. Plaatselijk Belang

Op 27 augustus 2019 heeft overleg plaatsgevonden met Plaatselijk Belang, waarbij ook het Parochiebestuur aanwezig was.

In dat overleg is (naast het plan “Achter de Molen”) ook het bouwplan en de ontwikkelingen voor de Pastorietuin getoond en toegelicht. Ook is aangekondigd dat op 19 september en 24 september 2019 informatie zal worden gegeven aan de direct omwonenden en geheel Hoonhorst.



Dit overleg met Plaatselijk Belang kon als waardevol en positief worden aangemerkt.

2.3 Omwonenden

Op 19 september 2019 zijn de direct omwonenden van de locatie Pastorietuin (waarbij een ruime interpretatie van het begrip "omwonenden" is aangehouden) uitgenodigd voor een informatie avond in zaal Kappers.

De uitnodiging is gedaan d.m.v. een brief die eind juli 2019 bij de omwonenden in de bus is gedaan.

In dit kader is het van belang op te merken dat de brief niet alleen ondertekend is door Van Pijkeren Woningbouw B.V. maar ook door de voorzitter Locatieraad van de Geloofsgemeenschap Hoonhorst.

Ook op 19 september 2019 was de Geloofsgemeenschap vertegenwoordigd om eventuele vragen en opmerkingen mee te nemen in het vervolgtraject.

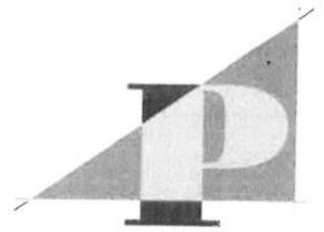
Op 27 juni 2019 is de Geloofsgemeenschap Hoonhorst tot een akkoord gekomen met betrekking tot de verkoop van haar percelen "Achter de Molen" en "Pastorietuin" aan Van Pijkeren Woningbouw B.V. in Dalfts.

Vanwege deze voorgeschiedenis en het grote belang is besloten om een en ander op de hiervoor vermelde wijze vorm te geven.

Op 19 september 2019 vond de informatie avond plaats in zaal Kappers (van 19.30 – 21.00 uur).

Er was een groot aantal omwonenden aanwezig. Dit mede omdat die avond ook de omwonenden van het gebied "Achter de Molen" waren uitgenodigd. Presentatie van de plannen voor beide gebieden was gewenst i.v.m. de grote samenhang in de lokale woningbehoefte en woningdifferentiatie en ook omdat de Geloofsgemeenschap Hoonhorst als verkoper van de gronden in het voortraject betrokken was.

Die avond is de planvorming toegelicht. Voor Pastorietuin betrof dit de presentatie van drie varianten A, B en C, waarbij de varianten in hoofdlijnen zijn toegelicht.



Ook konden de vragenformulieren worden ingevuld en konden opmerkingen worden gemaakt. Deze zijn als bijlage aan deze notitie toegevoegd.

De getoonde varianten A, B en C, de toelichting die avond en de formulieren die ingevuld zijn kunnen als volgt worden samengevat.

- Appartementen op de locatie Pastorietuin worden toegejuicht
- Indien mogelijk zowel appartementen voor jongeren en ouderen realiseren
- Denk om de massiviteit en de bouwhoogte (twee bouwlagen)
- Appartementen niet te klein, 2 slaapkamers

Hoewel vanuit deze avond en de avond voor de bevolking van heel Hoonhorst een lichte voorkeur voor variant A werd uitgesproken is in het vervolg verder gewerkt aan verfijning van variant C, met name gelet op het overleg met de stadsbouwmeester en de gemeentelijke monumentencommissie.

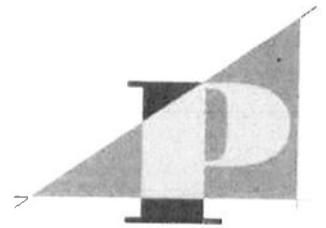
Deze avond werd door de aanwezigen als positief aangemerkt. De sfeer was goed en de getoonde "plaatjes" en de gegeven presentatie en de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen werd gewaardeerd.

Op de avond was ook een beleidsambtenaar van de gemeente Dalfsen aanwezig.

Op 3 maart 2020 is een ontwerp bouwplan en stedenbouwkundige invulling van de locatie Pastorietuin wederom aan de omwonenden gepresenteerd. Ook op die datum vond de presentatie plaats in zaal Kappers.

Het bouwplan – een uitwerking op basis van variant C – is toegelicht en gepresenteerd d.m.v. uitgewerkte tekeningen en aanzichten in 3 D.

Bij de uitwerking is rekening gehouden met de opmerkingen en kritiek van de stadsbouwmeester en de gemeentelijke monumentencommissie (zie later in hoofdstuk 3) maar ook als gevolg van de opmerkingen van de omwonenden en het dorp.



In de architectuur is d.m.v. een geleiding en opdeling en het toepassen van de dakvormen in samenhang met de bouwhoogte getracht een zo veel mogelijk dorpse invulling te ontwerpen.

Verder is het parkeren aan de voorzijde van het appartementengebouw geprojecteerd en niet direct langs de Lage Weide. Daarnaast is meer afstand gehouden tot de half vrijstaande woningen op de hoek van de Lage Weide en de Tempelhof.

Deze informatieavond is goed bezocht (ongeveer 40 aanwezigen), de sfeer was goed. Er zijn die avond geen opmerkingen gemaakt of vragen gesteld die het noodzakelijk maakte om het bouwplan ingrijpend te wijzigen.

Op deze avond was ook een beleidsambtenaar van de gemeente Dalfsen aanwezig.

2.4 “Dorp”

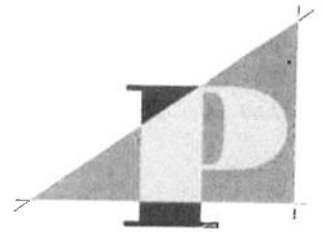
Op 24 september 2019 is een informatie avond gehouden voor de bewoners van Hoonhorst.

De uitnodiging voor deze informatie(avond) vond plaats d.m.v. een persbericht in het Dorpsblad van 16 augustus 2019 en 6 september 2019.

Deze avond is druk bezocht. Evenals de avond voor de omwonenden vond de presentatie plaats in zaal Kappers.

De presentatie omvatte de varianten A, B en C. De sfeer was goed. Vanuit die avond en de ingevulde formulieren kon een lichte voorkeur voor variant A worden afgeleid. Verder werd gewezen op het voorkomen van massaliteit en werd aandacht gevraagd voor de bouwhoogte. Een beleidsambtenaar van de gemeente Dalfsen was die avond aanwezig alsmede een vertegenwoordiger van de Locatieraad van de Geloofsgemeenschap Hoonhorst.

Mede door de corona aspecten is er na de presentatie van het ontwerp bouwplan Pastorietuin aan de omwonenden op 3 maart 2020, enige vertraging opgetreden in de voortgang van de werkzaamheden.



Om niet langer dan noodzakelijk te wachten is besloten om op 7 oktober 2020 in zaal Kappers een informatie avond te houden (van 19.30 – 21.00 uur). Men diende zich via een mail of telefonisch aan te melden bij Van Pijkeren Woningbouw B.V.

Een tiental personen had zich aangemeld. Het ontwerp bouwplan (architectonisch en stedenbouwkundig) is gepresenteerd en toegelicht. Waar nodig is ingegaan op individuele vragen en opmerkingen.

De algehele indruk die avond was positief. Men kon zich vinden in de planopzet en de getoonde architectuur en planvorming.

Ook die avond werd bijgewoond door de behandelend beleids - ambtenaar van de gemeente.

3. WELSTAND /MONUMENTENCOMMISSIE

Al eerder is vermeld dat in de voorbereidingen van het bouwplan voor Pastorietuin een voorontwerpplan ter beoordeling is toegezonden aan de stadsbouwmeester van het "Oversticht" en de gemeentelijke Monumentencommissie. Dit betrof al een verder uitgewerkt plan dan hetgeen variant A toont.

Op 10 september 2019 is dit voorontwerpplan besproken met de stadsbouwmeester.

Het voorontwerpplan kon niet de goedkeuring krijgen van genoemde beoordelaars.

Een uitwerking op basis van variant C, waarin de opmerkingen / kritiek van de stadsbouwmeester en de monumentencommissie zijn verwerkt is nadien behandeld in de vergadering van de gemeentelijke Monumentencommissie op 28 januari 2020.

Deze behandeling heeft geleid tot een positief advies over het gepresenteerde voorontwerpplan.



Hiervoor vond op 7 januari 2020 een kort overleg plaats met de stadsbouwmeester.

Nadien is de architect verder gegaan met de detaillering en verfijning. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overleg in september 2020, waarna op 29 september 2020 het ontwerp bouwplan (telefonisch) is besproken en akkoord is bevonden door de stadsbouwmeester.

4. VERVOLG

Het ontwerp bouwplan zal door de architect in nauw overleg met Van Pijkeren Woningbouw B.V. en de gemeente verder worden geconcretiseerd.

Na de behandeling van het ontwerp bouwplan / stedenbouwkundig plan in het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad kan spoedig worden overgegaan tot een ontwerp bestemmingsplan, waarna, na vaststelling een vergunning kan worden aangevraagd.

5. CONCLUSIE

Alles overziend in de afgelopen periode denken we dat door de realisering van een appartementengebouw (met 9 appartementen) op de nu voorgestelde manier en de getoonde architectuur een mooie bijdrage wordt geleverd aan de woningbouw in Hoonhorst.

De in het verleden gekozen uitwerking op basis van variant C en de wijzigingen in de architectuur en bouwhoogte dragen hier toe bij.

De samenwerking en het overleg met gemeente, stadsbouw - meester en Monumentencommissie zijn als opbouwend en waardevol ervaren.

21 oktober 2020

Van Pijkeren Woningbouw B.V.,

Vraag 1 Wat vindt u van het stedenbouwkundigplan?

- Achter de Molen leuk standaard woning weinig vernieuwend
- Ziet er goed uit 14x
- Op zich mooi, stijl en indeling aandacht
- Mooi ruim opgezet, prachtig aan de bosrand
- Het idee van klinkers klinkt goed, verder een mooi plan
- Achter de Molen; Mooi in eenheid en stijl
- Achter de Molen prima Wel denkend aan verhouding 50%, Pastorietuin verkeerde invulling qua doelgroep (= voor ouderen) doelstelling; Dorpshuiskamer.
- Mooi Achter de Parochie te hoog
- Achter de Molen mooi
- Kleur steen mooi, gevelbewerking niet
- Te veel woningen
- Tast het milieu aan
- Mooi als de goothoogte laag blijft, ruim opgezet
- Is de ontsluiting wel verkeersveilig
- Mooi Ruim opgezet
- Achter de Molen is een mooi plan, Pastorie te hoog, Laagbouw voor ouderen 2x

Vraag 2 Wat vindt u van de getoonde (voorlopige) architectuur van de woning?

- Prima leuk standaard, weinig vernieuwend, vernieuwende bouwmaterialen? Boven de norm?
- Goed er is rekenschap gehouden met de omgeving
- Lijkt goed Pastorietuin zou mooi voor ouderen zijn, Combi Oud/Jong heeft voorkeur
- Goed 13x
- Prachtig met die puntdaken. Mooie bruine steen
- Geen eenheidsworst zoals in Daltsen
- Achter de Molen erg krap, minimale ontsluiting
- Achter de Molen prima, Pastorietuin opnieuw bekijken
- Mooi behalve witte vlakken op woningen Achter de Molen
- Klinkerstraat is top idee, geen asfalt
- Te hoog
- Mooi verschil in kappen, mooie raampartijen, kleurstelling mooi
- Zie liever meer hoekige woningen
- Kleurstelling mag wat lichter tegen het bos aan
- Laagbouw is geen must
- Achter de Molen ziet er goed uit. Pastorie te massaal/lelijk 2x

Vraag 3 Heeft u belangstelling om een woning te kopen in "Achter de Molen"

- Nee 6x
- Misschien 8x
- Ja 11x
- koop of huur ligt aan de prijs 3x

Vraag 4 Heeft u belangstelling voor een woning in de "Pastorietuin"

- Nee 18x
- Misschien 7x
- Ja 4x
- Ja wanneer het starterswoningen zijn

Vraag 5 Welk type woning zou u willen kopen?

- vrijstaand 10x
- 2 onder 1 kap 15x
- rij-/starterswoning 8x
- appartement 8x
- senioren woning 14x

Vraag 6 opmerkingen

- Zoek samenwerking met Duurzaam Hoonhorst. We komen graag langs in januari, of liever we nodigen jullie graag uit in Hoonhorst
- Parkeerplaatsen mooi wegwerken (plan A)
- Plan A past het beste bij maatvoering bestaande bouw
- Plan C Oogt wat massaal/gesloten

Vraag 7 Welke van de 3 plannen vindt u het beste plan?

- A 16x
- B
- C 4x

Naam	Adres	Telefoon	Email	Opmerkingen
R.W.				De appartementen met puntdak zodat de app. Op de verdieping een zolderkamer krijgen. Op de verdieping een balkon.
A.K.				Pastorietuin: eenpersoons huur, voor ouderen evr met lift. Achter de Molen: ruimte voor gemeenschappelijke voorziening
W.v.L.				Eerste plan ziet er goed uit
Anoniem				Infiltreren van water lijkt goed, gebruik maken van wadi's. Laadpunten samenwerking met DZHH. Prober eook vernieuwend te zijn, daar is HH het dorp voor.
A.V.				Leisten voor het dak iets meer dan de nom. Duurzaam Hoonhorst
A.Z. en B.S.				Geef jongeren uit HH voorrang. Casco opleveren.
M.v.d.V.				Geef jongeren uit HH voorrang.
V.B.				Voor starters zou dit een prachtige plek zijn, misschien meer aan de jeugd denken.
I.N.				voorkeur koop beneden
H.H.J. M.				slaapkamer beneden
H.J.				Vrienden. Mevr. ligt in het ziekenhuis. Man + vrouw 70 + belang bij kleine huurwoning
B.Z.				Tiny houses, wat betaalbaar is voor jeugd huur en koop. Levensloopbestendige app. in de pastorietuin zodat jong en oud elkaar kunnen ondersteunen.
S.v.L				
S.v.L.				
Fam. P.				
B.M.				
B.D.				
S.				
J.v.d.K.				
Fam. P.				
Y.V.				
M.H.				
A.J.S.				
G.J.S.				
T. en W. E.				
D.M.				
G.N.				
G.B.				
R.N.				
M.A.Z.				
Anoniem				
M.B.				
G.B.				
L.S.				
J.S.				
I.B.				
F.J.A. v.D.				
				Voorrang Hoonhorst bewoners behouden
				Mooi plan, verkeerde plek Het brengt teveel schade aan
				Voorrang Hoonhorst, mooi uitgangspunt. Om het betaalbaar te houden zelf groot gedeelte werk doen Belangrijk dat Hoonhorsters 1e lens krijgen
				Pastorietuin moeten de huizen lager zijn zoals in de omgeving Betaalbaar voor jeugd Grote raampartijen op het zuiden. Is er ruimte voor zonnepanelen?
				Als ik ga bouwen dan zeker casco Belangrijk kosten woning

Omwonenden 19 september 2019

Naam	Adres	Telefoon	Email	<u>Opmerkingen</u>
J.M.				
G.K.				
G.H.				
M.P.				App. Moeten/mogen groten worden (80 á 90 m2)
S.				App minimaal 2 slaapkamers, woonk op het zuiden, balkon, lift, goede vve. Hoonhorstenaren voorrang
F.B.				Jammer van het veldje. De weg langs ons huis is gevaarlijk
d.B.				Groenvoorziening vervalt in de kern. Allemaal stenen, afwatering gaat slecht
R.V.				<u>Stukje groen + ieugdvoorziening wordt opgeofferd en zelfs de speelplaats van de school</u>
K.vdP.				<u>De woningen aan de Lage Weide laag houden, 2 hoog</u>
J.W.G.				<u>de woningen aan de Lage Weide laag houden, 2 hoog</u>
L.L en M.H.				<u>De hoogte mag lager</u>
C.				<u>Graag op tijd overleg over het schoolpein en de afscheiding zie inschrijfformulier</u>
H.v.D.				
M.K.				