Verslag omwonenden avond Delft 77 Assen.
05-03-2025

Locatie: Delft 77

Aanwezig:
Team SUJO
Team Nijhoff Architecten

Algemeen
De bijeenkomst is vanwege het grote aantal omwonenden opgeknipt in 2 rondes. Het algemene deel was bij beiden hetzelfde.

5.1.2e heeft namens Sujo de omwonenden welkom geheten en een inleiding verzorgd. Vanwege vertrek van de zorgpartijen op deze locatie komt de locatie vrij. Sujo ontwikkeld hier in nauwe samenspraak met gemeente en buurt een woongebouw voor ca 33 appartementen voor een heel diverse doelgroep.

5.1.2e van Nijhoff Architecten heeft het ontwerp gepresenteerd. Ze heeft uitgelegd dat we vanuit de gemeente een bouwenvelop mee gekregen hebben. Dit zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten waarbinnen wij kunnen ontwerpen. Deze envelop bepaald de kaders, rekening houdende met het omliggende groen en het nodige onderhoud en het maximaal aantal lagen bebouwing per deelgebied.

De massa die hieruit voortkomt is op hoofdlijnen goedgekeurd door de gemeente. Aan de plantsoenzijde kent het de plint waarin het parkeren wordt gerealiseerd en daarboven op 2 bouwlagen. Het loopt trapsgewijs op richting de hoge bomen. Op die plek heeft het woongebouw in het huidige ontwerp bovenop het verdiepte parkeren, 4 bouwlagen. Het architectonisch ontwerp wordt vervolgens verder uitgelegd.

1e ronde: 19.30 uur
Aanwezig ca 25 omwonenden
Opmerkingen en vragen van omwonenden:

- 4 lagen is te hoog in het plan.
-2 lagen hoog is eigenlijk genoeg.

Reactie: Aantal eenheden is nodig voor de business case. Plan nog niet in beton gegoten, waar mogelijk gaan we kijken waar we elkaar tegemoet kunnen komen. Kaders van de gemeente zijn hierin ook bepalend voor ons.

- Zon en zicht wordt weggenomen door de bouw

Reactie: wij kunnen de invloed van het gebouw met schaduw studies in beeld brengen. De invloed voor de omgeving wordt dan inzichtelijk.

- Groenplan maken is onderdeel van een volgende stap
- Warmtepomp - op het dak

Reactie: is hoogst waarschijnlijk niet aan de orde - zal een warmtepomp met bodembron worden. Een installatie adviseur zal hier in een volgende fase een onderbouwing voor leveren.

- wordt het een afsluitbaar terrein.

Reactie: Nee het terrein zelf niet. Wel de parkeergarage en de binnentuin.

- is er heiwerk benodigd

Reactie: Of er palen moeten komen is nog de vraag. Waarschijnlijk wel. In dat geval zal er geschroefd worden om trillingen tegen te gaan.

Algemene opmerkingen en reactie op vragen

- De doelgroep waarvoor gebouwd wordt is jong en oud door elkaar. Verkoopprijzen liggen voor de helft van de appartementen zoals het er nu uitziet, onder de betaalbaarheidsgrens (vastgesteld door het rijk op 420.000,-) en een aantal onder de 300.000,-- Na overleg met gemeente en makelaar kan dat nog wijzigen.
- De sfeer van de bovenste woningen doet denken aan container woningen. Dat is niet de bedoeling. Ook hier wordt hout toegepast, zoals nu gedacht wordt in een groene kleur. -
- De meeste mensen hebben 2 auto's is de gedachte. Nu houden we ons voor dit project aan de gestelde parkeernorm - nu 48 parkeerplaatsen - ca. 1,5 plek per woning.
- Kunnen we het plan niet omdraaien, zodat de hoge zijde aan de andere kant komt te liggen?
- Het aanwezige groen wordt door gemeente niet onderhouden. \
- Kan het gebouw niet dichter naar de sloot gebouwd worden? Dan komt er meer ruimte en kan de bovenste laag er mogelijk af?

Na het beantwoorden van de vragen was er ruim de gelegenheid om de maquette te bekijken en individueel vragen te stellen aan teamleden.

2e ronde 20.00 uur

Aanwezig ca 28 omwonenden

Opmerkingen en vragen van omwonenden:

- Wat is de planning voor sloop en nieuwbouw?

Reactie: Sloop januari 2027- Bouw ca 1,5 jaar , dan rond bouwvak 2028 klaar.

- Graag overlast tijdens bouw beperken, wij willen geen auto's en opslag of vrachtwagen op het grasveld -zet er eventueel hek erom heen.

Reactie: Dit heeft prioriteit en hierover kunnen we straks zeer zeker afspraken maken. Overlast zal waar mogelijk worden beperkt. Wij werken met vaste aannemer en daar kunnen we van op aan.

- Waarom 4 hoog, andere plannen maar 3 hoog. Hoe hoog wordt het eigenlijk?

Reactie: Hoogte en verdeling verschillende lagen is resultaat van studie en overleg met stedenbouwkundige van de gemeente.

- Hoe zit het met het Groenplan? Komt er een hek tussen de terrassen aan de plantsoenzijde en het plantsoen?

Reactie: Bomen blijven behouden. Groenplan voor het geheel moeten we nog maken. In een volgend overleg zorgen we ervoor dat dit een flinke stap verder is uitgewerkt zodat we daarover

kunnen praten. Er komt wel iets van een afscheiding tussen de terrassen en het openbare groen. Dit om discussies en potentiële overlast te voorkomen.

- Herinrichtingsplan van de gemeente - - DAS plan - nieuwe riolering - etc. Is dat gedeeld? Dit de voor de hele Delft het plan.

Reactie: Dit is nog niet in ons bezit. We gaan er achteraan bij de gemeente. Afstemming voor bouw moeten we waar mogelijk zoeken.

- Is er heiwerk benodigd

Reactie: Of er palen moeten komen is nog de vraag. Waarschijnlijk wel. In dat geval zal er geschroefd worden om trillingen tegen te gaan.

- Wat worden de koopprijzen?

Reactie: Prijscategorie nog niet tot achter de komma bekent. Mogelijk volgend overleg de prijsrange bekend is. Verkoopprijzen liggen vooralsnog voor de helft van de appartementen zoals het er nu uitziet, onder de betaalbaarheidsgrens (vastgesteld door het rijk op 420.000,-) en een aantal onder de 300.000,-- Na overleg met gemeente en makelaar kan dat nog wijzigen

- Dakterrassen en balkons zorgen voor inkijk bij de directe buren

Reactie: wij kunnen niet alle zorgen wegnemen. Wel kunnen we mogelijk bij uitwerking richting brengen in uitzicht om privacy zoveel mogelijk te waarborgen.

Algemene vragen en opmerkingen

- -Transport, ook tijdens de bouw, via de Delft. Niet over het hofje ivm oudere mensen en jonge kinderen.
- er worden complimenten gegeven over het mooie ontwerp.
- 4 lagen valt eigenlijk wel mee, enkelen van u dachten dat er wel 8 zouden komen.
- Energie neutraal bouwen is belangrijk. Zonnepanelen worden later in beeld gebracht.
- Er zijn omwonenden die zelf een woning willen kopen, men vraagt zich af, Kan de wijk 1e keus krijgen voor koop? Jullie zitten op de eerste rang en krijgen als eerste de informatie rondom bouw en verkoop. Blijft u aangehaakt!
- Kunnen er architectonische kenmerken van de kazerne meegenomen worden in het ontwerp? Is een nieuwe gedachte. Het gaat hier om een andere functie, maar de gedachte is interessant.
- Stikstof lijkt vooralsnog geen probleem ivm grote afstand tot natura 2000 gebied
- Diverse onderzoeken (flora en fauna/ bodem/etc) moeten nog gedaan worden.
- Verschillende buren hebben ons op de koffie uitgenodigd.

Volgende uitnodigingen voor omwonenden avonden krijgt u per mail.
Contactgegevens voor vragen en opmerkingen:

Sujo
Mail/telefoonnr

Verslag omwonendenavond Delft 77 Assen

***Datum*:** 21-05-2025

Locatie: Delft 77

Aanwezig:
Team Sujo
Team Nijhoff Architecten

5.1.2e **(Sujo)**
Tijdens deze avond zijn met name de aandachtspunten besproken die door een aantal bewoners van de Zwinflat gezamenlijk zijn ingebracht middels een collectieve brief. De insteek blijft ongewijzigd: samen met de omwonenden een plan te vinden wat zoveel mogelijk draagvlak krijgt.

Er is aangekondigd dat er een tweede informatieavond voor alle belanghebbenden zal worden georganiseerd. Deze bijeenkomst zal plaatsvinden vlak voor of vlak na de zomervakantie. De definitieve datum wordt bepaald aan de hand van de ontvangen aanmeldingen.

5.1.2e **(Nijhoff Architecten)**

De aandachtspunten vanuit de bewoners van de Zwinflat worden besproken:

1. Situatie betreft bomen: Nieuwbouw staat op ruime afstand van de huidige bebouwing van de Zwinflat. Ook is er voldoende afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bomen. Er blijft een onderhoudsstrook aanwezig, zodat er zoveel mogelijk groen kan worden behouden.
2. Zonnestudie: Met behulp van een 3D-model wordt inzichtelijk gemaakt hoe de schaduw op verschillende momenten van de dag en gedurende verschillende periodes van het jaar valt.
3. Uitzicht vanuit de zwinflat: Hiervoor worden vergelijkingen gemaakt tussen de huidige en nieuwe situatie, onder andere met behulp van foto's van Funda. Deze vergelijkingen worden vanuit meerdere verdiepingen van de Zwinflat opgesteld. Ook zijn de betreffende balkons bezocht en zijn er foto’s gemaakt van de zichtlijnen.
4. Ontwerp 1e informatieavond: Het ontwerp dat tijdens de eerste informatieavond is gepresenteerd, is naar aanleiding van de ontvangen opmerkingen verder uitgewerkt. Samen met de gemeente zijn vier ontwerpvarianten onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor variant 4, waarmee de gemeente heeft ingestemd. In deze variant ligt op de bovenste verdieping een appartement aan de waterzijde iets verder terug ten opzichte van eerdere ontwerpen. De hoogte van het gebouw blijft ongewijzigd. Wel wordt één appartement verplaatst naar de andere zijde van het gebouw.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ontwerp akkoord bevonden. De welstandscommissie heeft wel gevraagd om meer rust en samenhang in de gevels aan te brengen. Daarom worden materialen en kleurstellingen beter op elkaar afgestemd, waarbij de verschillende tinten meer in elkaar zullen overlopen.

Naar aanleiding van opmerkingen uit de omgeving wordt daarnaast aan beide zijden van het complex een laag hekwerk met een haag aangebracht als natuurlijke afscherming. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat toekomstige bewoners niet dwars over het gras zullen kunnen lopen of fietsen. Het eerder besproken loop- en fietspad achter het appartementencomplex maakt geen onderdeel meer uit van de plannen.

Het idee is vanuit Sujo om het groen op gemeentegrond mogelijk in overleg met de gemeente onder te brengen bij de toekomstige Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging zal bestaan uit alle toekomstige eigenaren van de appartementen.

Rondvraag

Vraag:
Wat gebeurt met lage bossage?

***Antwoord*:**
Aangegeven werd dat een groot deel hiervan eventueel verwijderd zou kunnen worden, omdat deze op gemeentegrond staat. Tegelijkertijd werd opgemerkt dat bewoners aan De Stroom juist waarde hechten aan het behoud van deze begroeiing. Vanuit Sujo bestaat geen uitgesproken voorkeur om de bossage te verwijderen. Ook werd verzocht om de groene strook naast de huidige kavel aan de zijde van Delft 79 te behouden. De ontwikkelaar staat hier positief tegenover, maar hierover zal nog overleg met de gemeente plaatsvinden.

Vraag:
Hoe wordt er omgegaan met de vernieuwde verkeerssituatie?

Antwoord:
Het zal iets drukker worden. Een verkeersdeskundige onderzoekt momenteel de situatie. Het aantal parkeerplaatsen zijn getoetst en bepaald volgens berekening en landelijke norm. Daarnaast werkt de gemeente aan een breder plan om de inrichting van de wegen in de omgeving te verbeteren. Alle bewoners parkeren op eigen terrein in een parkeerkelder. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Vraag:
Wordt de bouw afgezet door middel van hekken?

***Antwoord*:**
Tijdens de bouw wordt het terrein volledig afgezet met hekken. Bouwmaterialen worden binnen deze afzetting opgeslagen en verwerkt. Dit is reeds afgestemd met de aannemer.

Vraag:
Wat voor warmtepompen worden er toegepast?

***Antwoord*:**
Dit onderwerp is nog niet definitief. Mocht gekozen worden voor plaatsing op het dak, dan zullen deze nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Vraag:
Hoe zit het met de vleermuizen en andere dieren?

***Antwoord*:**
Er is een uitgebreid flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Vraag:
Is er een schaduwstudie gemaakt voor de woningen aan de Stroom?

***Antwoord*:**
Deze opmerking wordt meegenomen en uitgewerkt in het vervolg.

Vraag:
Is er al een indicatie over de verkoopprijzen?

***Antwoord*:**
De volgende informatieavond zijn de prijzen bekend en worden deze gedeeld.

Vraag:
Is er rekening gehouden met mogelijke lichtoverlast richting de Zwinflat.

***Antwoord*:**
Bij de uitwerking van het plan is gekeken naar de afstand tussen de nieuwbouw en de Zwinflat. Op basis hiervan worden geen noemenswaardige effecten door lichtoverlast verwacht.

Vraag:
Wanneer wordt er gestart met de bouw?

***Antwoord*:**
In goede harmonie is de planning om in februari te starten met sloopwerkzaamheden en aansluitend de bouw. Om overlast voor omliggende woningen te beperken worden vooraf diverse onderzoeken uitgevoerd. Gespecialiseerde bureaus verzorgen onder meer nulmetingen en fundatieonderzoeken. Daarnaast zullen trillingvrije palen worden toegepast, waardoor overlast door trillingen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Afsluiting
De avond werd afgesloten met de mededeling dat alle aanwezigen binnenkort een uitnodiging ontvangen voor de tweede informatieavond. Daarbij wordt een datum vóór en een datum ná de zomervakantie voorgesteld. Op basis van de ontvangen reacties wordt vervolgens een definitieve datum vastgesteld.

Sujo Groep
’s Gravenweg 29
2901 LA Capelle aan den IJssel
Nieuwsbrieven@sujo.nl

Verslag omwonendenavond Delft 77 Assen

***Datum*:** 09-07-2026

Locatie: Delft 77

Aanwezig:
Team Sujo
Team Nijhoff Architecten

5.1.2e **(Sujo)**
Naar aanleiding van de ontvangen opmerkingen en suggesties uit eerdere avonden en via de mail zijn de plannen verder uitgewerkt. De aangedragen wijzigingen zijn, waar mogelijk, verwerkt in het huidige ontwerp. Op basis hiervan zijn ook de tekeningen aangepast.

Op maandag 13 juli wordt het bouwbord met het aangepaste ontwerp geplaatst op de projectlocatie. De officiële onthulling van het bouwbord vindt plaats op donderdag 16 juli om 17.00 uur. Het bouwbord wordt dan onthuld door de burgemeester, samen met een buurtbewoner. Hierbij wordt medegedeeld dat iedereen van harte welkom is om bij deze feestelijke onthulling aanwezig te zijn.

5.1.2e **(Nijhoff Architecten)**

De ontvangen opmerkingen en de daarop doorgevoerde wijzigingen worden in dit onderdeel toegelicht. Samen met de gemeente zijn verschillende mogelijkheden voor de situering en vormgeving van het appartementencomplex onderzocht. Het ontwerp dat tijdens de eerste informatieavond is gepresenteerd, is naar aanleiding van de ontvangen reacties verder uitgewerkt. In totaal zijn vier ontwerpvarianten beoordeeld. Uiteindelijk is gekozen voor variant 4, waarmee de gemeente heeft ingestemd.

In deze variant ligt het appartement aan de waterzijde op de bovenste verdieping iets verder terug ten opzichte van de eerdere ontwerpen. Daarnaast is het ontwerp vereenvoudigd en zijn de balkons om de hoek geplaatst, waardoor deze zijn gericht op de groene zijde in plaats van op de bestaande woonwijk. De hoogte van het gebouw blijft ongewijzigd. Door deze aanpassingen oogt het gebouw vanaf de Stroom minder massief en sluit het beter aan bij de omgeving, de aanwezige bebouwing en het groene karakter van de locatie.

Aan de zuidzijde zijn de trappen vanaf de begane grond naar de woningen komen te vervallen. Hierdoor is er vanaf deze zijde geen doorgang meer mogelijk vanuit het park. Daarnaast komt er geen volledige rondgang rondom het gebouw en wordt het terrein niet vrij toegankelijk. Rondom het appartementencomplex worden wadi's aangelegd voor de opvang en infiltratie van regenwater.

Vervolgens is een zonnestudie gepresenteerd, waarin voor verschillende momenten van de dag en gedurende diverse perioden van het jaar de schaduwwerking van het gebouw is weergegeven. Tot slot zijn de verkooptekeningen toegelicht, inclusief de voorlopige prijscategorieën van de appartementen. De verwachte verkoopprijzen variëren van circa € 240.000 tot € 475.000. Deze prijzen zijn indicatief en worden op een later moment definitief vastgesteld.

Rondvraag

Vraag:
Van welk materiaal wordt de bovenste verdieping gerealiseerd en welke kleur krijgt deze?

***Antwoord*:**
De bovenste verdieping wordt uitgevoerd in hout. De definitieve houtsoort wordt op een later moment vastgesteld. De gevel krijgt een groene uitstraling, waarbij de exacte kleur nog nader wordt bepaald.

Vraag:
Zitten er bergingen bij elke woning en wat zijn de afmetingen van de balkons?

***Antwoord*:**
Iedere woning heeft haar eigen parkeerplaats en berging in de kelder. De balkons zijn tussen 1.60m en 2m diep.

Vraag:
Worden er warmtepompen toegepast en komen er installaties op het dak?

***Antwoord*:**
Er worden warmtepompen toegepast. Er komen installaties op het dak, echter zal dit niet leiden tot geluidsoverlast of voor het zicht.

Afsluiting

Verkoop
De verkoop van de appartementen start naar verwachting halverwege september met een inloopmiddag/-avond aan de Delft 77. In overleg met de makelaar is afgesproken dat omwonenden van het project voorrang krijgen bij de verkoop en als eerste de mogelijkheid hebben een appartement te kopen.
Bent u niet aanwezig geweest bij de bijeenkomst op 09-07, maar heeft u wel interesse in een appartement?
Dan kunt u dit doorgeven door uw gegevens te sturen naar nieuwsbrieven@sujo.nl.

In het najaar wordt een derde informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zal ook de aannemer, ASB Bouw, aanwezig zijn.

De avond wordt afgesloten met de mededeling dat iedereen van harte welkom is op donderdag 16 juli om 17.00 uur bij de onthulling van het bouwbord. Het bouwbord wordt onthuld door de burgemeester, samen met een omwonende.

Sujo Groep
's Gravenweg 29
2901 LA Capelle aan den IJssel
Nieuwsbrieven@sujo.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 8