

Participatieverslag

Transformatie kantoorgebouw naar 11 sociale huurappartementen

Locatie: v. Heemstraweg 35 te Beneden-Leeuwen

Initiatiefnemer: TIBO Vastgoed

Datum: 6 augustus 2025

1. Inleiding

Dit participatieverslag beschrijft de manier waarop omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen zijn geïnformeerd en betrokken bij de voorgenomen transformatie van een bestaand kantoorpand naar 11 sociale huurappartementen. Het doel van deze participatie is het creëren van draagvlak, het verzamelen van relevante inzichten en het tijdig signaleren van eventuele bezwaren.

2. Participatiedoelstellingen

De belangrijkste doelstellingen van de participatie waren:

- Omwonenden en belanghebbenden tijdig informeren over het plan;
 - Inzicht verkrijgen in eventuele zorgen, wensen en ideeën vanuit de omgeving;
 - Bevorderen van transparantie en vertrouwen;
 - Waar mogelijk het plan verbeteren op basis van inbreng.
-

3. Participatieproces

3.1 Informeren

- **Datum brief:** 10 april 2025
 - **Methode:** Een bewonersbrief is huis-aan-huis verspreid in een straal van 100 meter rondom het pand.
 - **Inhoud:** Toelichting op het plan, contactgegevens en uitnodiging voor het geven van een reactie. (totaal 9 stuks)
 - **Reacties ontvangen:** 1 reacties via brief / e-mail.
-

4. Opbrengsten participatie

4.1 Belangrijkste zorgen en opmerkingen

- **Privacy:** Vrees voor inblik vanuit tegenoverliggend pand.
- **Verkeersveiligheid:** Zorg over toename van verkeer op Van Heemstraweg.
- **Leefbaarheid:** Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door toekomstige bewoners.
- **Bebouwing:** Wat komt er, naast het hoofdbouw, nog aan extra bebouwing.

- **Waardedaling eigen woning:** Door transformatie zouden de 2 eigen woningen behoorlijk in waarde dalen.

4.2 Suggesties en wensen

- Er zijn geen verdere suggesties gedaan

5. Verwerking/reactie van input in het plan

Onderwerp	Inbreng omgeving	Aanpassing in plan
Privacy	Bezorgdheid over inkijk	Geen aanpassing. Is er dan nu ook al.
Bebouwing	Wat komt er nog aan extra bebouwing	Perceel mag al veel ruimer worden bebouwd in huidige bestemming. Er komen alleen bergingen op het achterrein bij, maar er zal beduidend minder bebouwing komen dan nu toegestaan. Geen aanpassing.
Waardedaling	Verwachting behoorlijke waardedaling eigen woningen	Naar mening ontwikkelaar zal, zeker gezien de sterk verpauperde bestaande situatie, er eerder een betere waarde ontstaan. Geen aanpassing.
Verkeersveiligheid	Zorg over toenemende drukte op Van Heemstraweg	Als het pand gebruikt zou worden in de huidige bestemming zou het verkeer niet minder zijn. Geen aanpassing.
Leefbaarheid	Bezorgdheid over (geluid)overlast	Wordt een huurcomplex. Verhuurder zal heldere gedragsregels opstellen voor huurders. Bewoners zullen vermoedelijk voor een veiliger situatie gaan zorgen.

6. Evaluatie en vervolg

De participatie heeft geen nieuwe inzichten opgeleverd. Reactie is naar inspreker gestuurd met de mogelijkheid tot nader contact. De initiatiefnemer blijft waar nodig in contact met de buurt en zal bij de realisatie en ingebruikname van het project opnieuw communiceren over de voortgang.

7. Bijlagen

- Verspreide bewonersbrief
 - Binnengekomen reactie
 - Reactie op inspraakreactie
-

Beneden-Leeuwen, 10 april 2025

Betreft: Informatie plannen opknappen en transformatie v. Heemstraweg 35 te
Beneden-Leeuwen

Beste buurtbewoner(s),

U woont of werkt in de direct omgeving van het pand Van Heemstraweg 35 te Beneden-leeuwen en ontvangt daarom deze brief.

Opknappen en transformeren

Sedert enige tijd is TIBO Vastgoed eigenaar van het pand Van Heemstraweg 35 te Beneden-Leeuwen. Ook welk bekend als oude melk- of boterfabriek.

Dit pand dat ooit dienst deed als fabriekje en later kantoor is zeer lang niet meer in gebruik geweest en bevond zich in een deplorabele toestand en vol met rommel. Een broedplaats voor ongedierte.

Wij zijn eerst geruime tijd bezig geweest om het pand te ontdoen van de rotzooi en enigszins te reinigen.

Tevens zijn wij in gesprek gegaan met partijen en met de gemeente over een gewenste invulling. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voornemen om in het pand een elftal appartementen te gaan realiseren bedoeld voor de huur onder de huurtoeslaggrens. Op het achterterrein zal bergen en parkeren worden gerealiseerd.

De procedure daartoe is opgestart en ook in het pand zijn al, vanwege absoluut benodigd herstel, werkzaamheden gedaan, rekening houdend met deze gewenste nieuwe bestemming. Dit zal u hoogstwaarschijnlijk niet zijn ontgaan.

Geef uw reactie

Uiteraard willen wij u als buurtbewoner(s) zoveel mogelijk meenemen. Wij nodigen u derhalve uit ons aan te geven of u prijs stelt op een informatiebijeenkomst. Wij zijn bereikbaar via info@tibovastgoed.nl dan wel op telefoonnummer 0487-595274. Uiteraard kunt u daar ook uw eventuele vragen of suggesties kwijt. Wij horen graag nader van u.

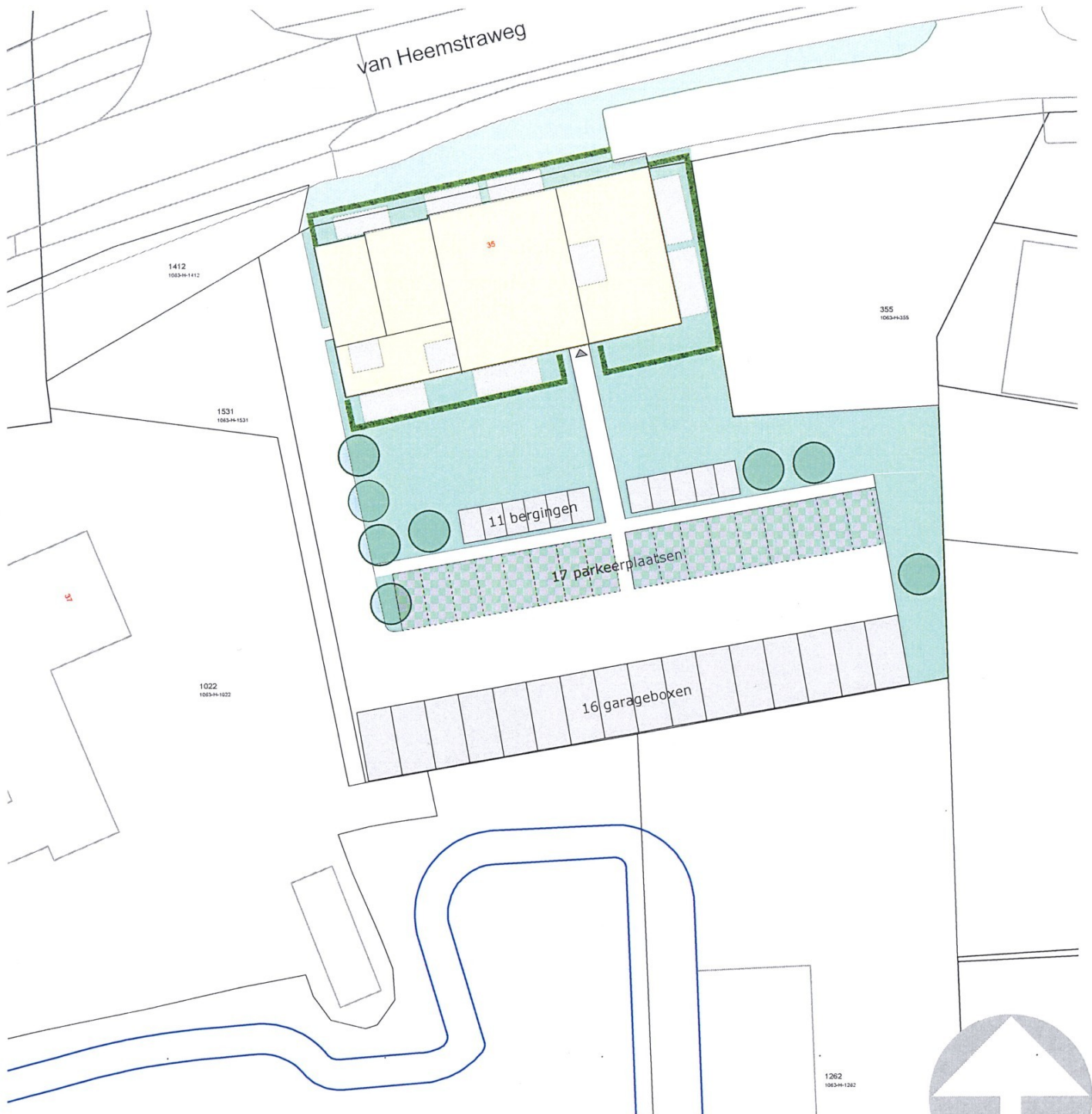
Ter informatie gaat bij dit schrijven een impressie van ons beoogde plan.

Met vriendelijke groet,

TIBO Vastgoed, 

Van Heemstraweg 35

Beneden Leeuwen

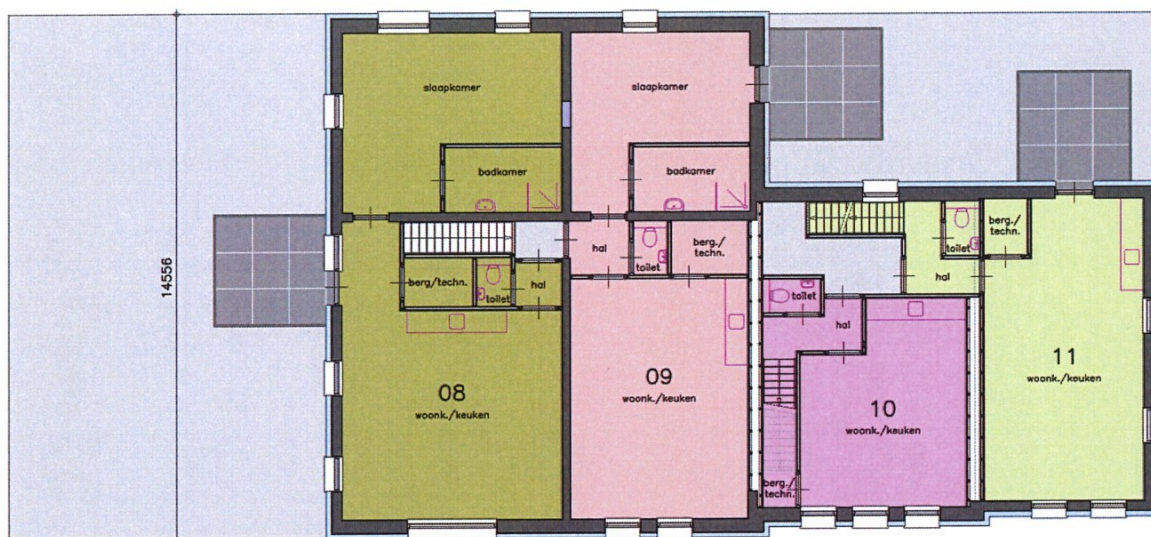


nieuwe situatie 1:500



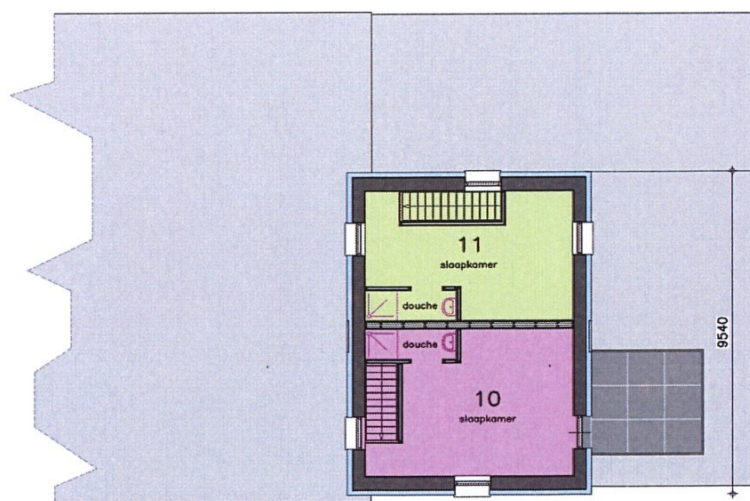
31279

BEGANE GROND-nieuw



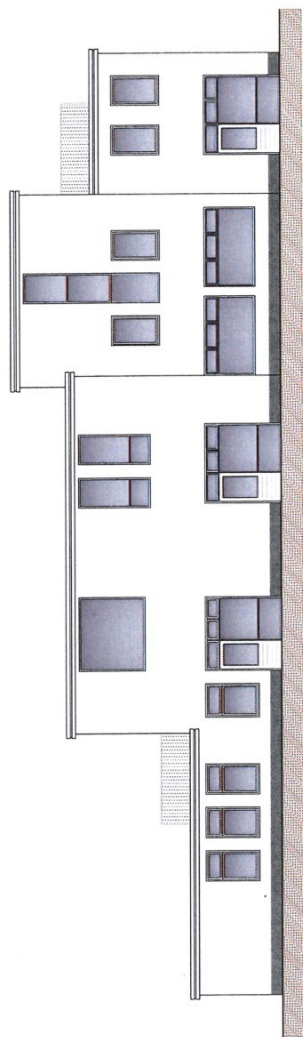
22661

VERDIEPING-nieuw

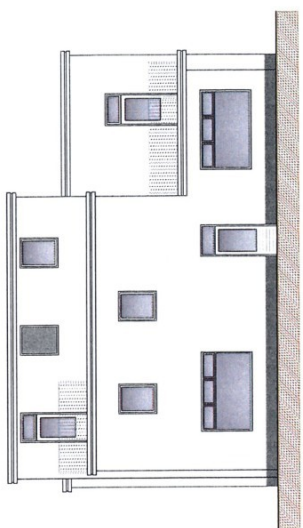


6623

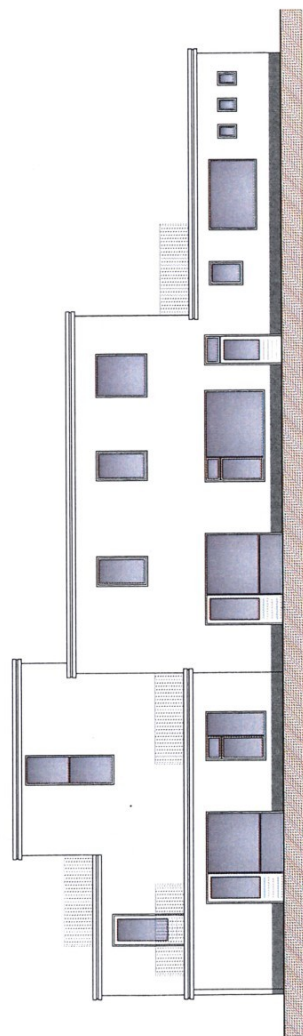
BOVENVERDIEPING-nieuw



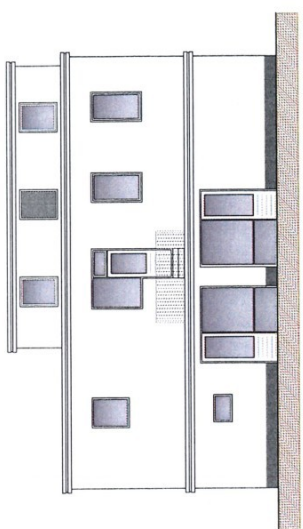
NOORDGEVEL-nieuw



WESTGEVEL-nieuw



ZUIDGEVEL-nieuw



OOSTGEVEL-nieuw

31279

Gevels nieuw

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TIBO Vastgoed
[REDACTED]

Beneden - Leeuwen, 5 juni 2025

Betreft: bezwaarschrift/ reactie op uw brief van 10 april 2025 mbt het opknappen en transformatie van de Heemstraweg 35 te Beneden- Leeuwen;

Geachte [REDACTED]

Middels deze brief en op uw verzoek reageer ik graag op uw schrijven van 10 april 2025.

Ten eerste ben ik zeer verbaasd over het feit dat de gemeente u toestemming gaf om een 'elftal' appartementen (wat is het exacte aantal? - worden de appartementen enkel in het bestaande gebouw gerealiseerd? - komt er naast het bestaande gebouw nog extra bebouwing? - is de eventuele uitbreiding aan gebouwen enkel bestemd voor het 'elftal', of wordt er extra bebouwing gerealiseerd voor verhuur van nog meer gebruikers (garageboxen bijvoorbeeld) langs de Heemstraweg te realiseren. Sowieso om de oude melk- of boterfabriek te laten transformeren in een woonwijk langs de Heemstraweg in de buurt van een tankstation en dus op een terrein met een industriële bestemming lijkt mij niet slim en zou nooit toegestaan mogen worden. Naar mijn weten is het perceel niet bestemd voor appartementen en het bouwen van 11 appartementen is in strijd met het bestemmingsplan.

Ten tweede, als eigenares van 2 huizen, [REDACTED], vrees ik voor een negatieve invloed van mijn woongenot en daarnaast vermindert deze verandering aanzienlijk de waarde van mijn woningen. Naast deze twee argumenten maak ik nog bezwaar om de volgende redenen:

- het plaatsen van 2 balkons, die in mijn tuin kijken [REDACTED]) en de aanwezigheid van alle ramen van de appartementen aan de noordgevel zorgen voor mijn privacyverlies want de potentiële bewoners kunnen zo in mijn tuin inkijken en ik direct in de ramen en balkons van de appartementen
- door het plan te realiseren komen er meer auto's op straat en het zorgt voor een extra verkeersdruk langs de Heemstraweg en op deze weg is het al ontzettend druk; ik benoem nog niet eens de "bouw drukte" en het toenemende verkeer tijdens het verrichten van deze werkzaamheden
- het plaatsen voor deze appartementen zorgt voor een groter aantal bewoners en daardoor voor meer geluidsoverlast en deze is er al o.a. vanwege de aanwezigheid en de 24- uren openstelling van het "Esso" tankstation en de aanwezigheid van twee restaurants langs de Heemstraweg.

- meer mensen betekent meer gevaar en sinds 8 maanden ben ik moeder van een prachtige baby

Kortom, door uw plannen ondervind ik schade. Ik hoor graag van u op welke, onafhankelijke, wijze deze planschade vastgesteld wordt en wanneer ik de planschadevergoeding tegemoet kan zien.

In afwachting op uw reactie en met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Boven-Leeuwen, 11 juni 2025

Betreft: Transformatie Van Heemstraweg 35 te Beneden-Leeuwen

Geachte [REDACTED],

Wij ontvingen uw schrijven gedateerd 5 juni 2025 in goede orde.

U reageert hiermee op de info die wij aan omwonenden verstrekten op 10 april 2025 ter zake de door ons beoogde ontwikkeling. U geeft daar een aantal zaken aan waar ik puntsgewijs op zal reageren.

- Het verbaast u dat de gemeente toestemming gaf op de realisatie.
De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen, maar zoals u waarschijnlijk zult weten gaat door ook een procedure voor lopen en in het kader van deze procedure moet u de informatieverstrekking ook zien. U krijgt in de loop van de formele procedure uiteraard gelegenheid om desgewenst een zienswijze in te dienen
- Het betreft inderdaad 11 appartementen en deze worden enkel in het bestaande gebouw gerealiseerd.
- Op het achterterrein zullen achterin inderdaad bergingen/garages worden gerealiseerd. Primair te gebruiken door de bewoners, maar dat er mogelijk een aantal verhuurd zullen worden is niet uit te sluiten. Overigens wijs ik u er op dat dit ook nu al mogelijk is. Het terrein mag veel ruimer worden bebouwd dan nu het geval is. Zie ook bijgevoegde uitsnede uit het huidige bestemmingsplan. We mogen dus al flink uitbreiden. Zijn wij, behoudens de bergingen/garages niet van plan.
- U spreekt over een “woonwijk”. Dit is natuurlijk niet het geval. Het is één gebouw met daarin 11 appartementen. Veiligheid is natuurlijk ook voor ons en de gemeente van belang. U mag er dan ook van uit gaan dat dit allemaal door deskundigen is en wordt beoordeeld.
- U geeft aan dat er een aanzienlijke waardedaling zal zijn van u woningen. Ik waag dit te betwijfelen. Bedrijvigheid, die als aangegeven nog flink uitgebreid mag worden, naast uw woning zal een negatiever effect hebben dan de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is de verpauperde toestand van het object zeker van negatieve invloed.
Neemt niet weg dat wij een onafhankelijk taxateur deze eventuele planschade voor uw woning op willen laten nemen.
- U geeft aan dat inkijk vanuit balkons en ramen van invloed zijn op uw privacy. Maar dat is dan met een kantoorfunctie die nu is toegestaan dan toch ook het geval?

- U geeft aan dat er meer autoverkeer zal komen. Uw referentie is dan mogelijk de vergelijking met de huidige situatie waarbij het pand buiten gebruik is. Als dit echter in gebruik zou zijn, zelfs los van eventuele uitbreiding, is de parkeerdruk en verkeersintensiteit zeker niet minder.
- Voor meer geluidsoverlast verwijs ik u ook naar het punt hiervoor.
- Meer mensen betekent meer gevaar. Ook hiervoor geldt dat dit zeker niet meer zal zijn dan bij kantoorgebruik. Wij verwachten dat het door het wonen i.p.v. werken eerder minder zal worden.
- Voor wat betreft de planschade verwijs ik u naar de eerder gemaakte opmerking ter zake de onafhankelijk taxateur.

Wij hopen u hiermee meer duidelijk te hebben gegeven.

Mocht dit schrijven aanleiding zijn tot nader overleg zijn wij daar uiteraard bereid toe. U kunt dan contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

TIBO VASTGOED

[Redacted signature]