



van santvoort

Verslag omgevingsdialoog 2020 – 2023.

Herontwikkeling kantoorgebouw en realisatie van
2 grondgebonden woningen.

Terpeborch 1 te Rosmalen.



Omgevingsdialoog

Geanonimiseerd verslag met twee omwonenden aan de

Terpeborch d.d. 26-10-2022 - deel 1

Project : Herbestemming kantoorgebouw en bouwen 2 grondgebonden woningen op het perceel Terpeborch 1 te Rosmalen.
Projectno : 190205
Datum : 26 oktober 2022
Wijziging 1/2 : 28 november 2022
Wijziging 2/2 : 21 maart 2023
Status : Definitief

Aanwezig:

- Twee omwonenden aan de Terpeborch
- Projectontwikkelaar
- Adviesbureau Van Santvoort b.v.

Beknopt verslag van de besproken punten naar aanleiding van de reacties per mail

De bewoners van een woning die te koop stond toen de omwonenden voor de eerste keer geïnformeerd werden vertellen dat zij op dat moment nog niet op de hoogte waren van de inhoud van de plannen. Zij hebben de woning gekocht nadat de eerste omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Opdrachtgever vraagt of zij geïnformeerd zijn door makelaar van de verkopers van de woning. Gebruikelijk is dat de makelaar met de eigenaren een hele vragenlijst door neemt waarbij ook vragen en opmerkingen over burens en omgeving worden doorgenomen. Ook kan er navraag gedaan worden bij de gemeente of er plannen zijn met het leegstaande kantoor. Van Santvoort heeft de vorige eigenaren schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor de voorlichtingsavond. *De huidige bewoners hebben aangegeven wat de reden is waarom de vorige eigenaren dit niet aan hen hebben aangegeven. (Wijziging 2/2).*

Van Santvoort BV ligt het plan nog een keer toe. Vertelt beknopt het eerste schetsontwerptraject voordat het wat verder uitgekristalliseerde schetsontwerp geschikt was voor eerste presentatie aan de omgeving. Het plan is ruim in de directe omgeving kenbaar gemaakt. Ook zijn de Wijkraad en de wijkmanager schriftelijk geïnformeerd. De eerste informatieavond in het kantoorpand is door de direct omwonenden goed bezocht.

1. Vuilcontainer, situering

- Er komt GEEN vuilcontainer op het terrein achter de grondgebonden woningen. Op tekening staat aangegeven dat er een papiercontainer komt, in de laatste verst gelegen berging, achter Terpeborch 17. Van Santvoort heeft overleg gehad met de Afvalstoffendienst van de gemeente.
- Er komen/zijn ondergrondse vuilcontainers voor de woningen/appartementen. Deze bevindt zich nu al in de buurt van het terrein en is gelegen op de hoek Terpeborch-Rodenborchweg. De toekomstige bewoners maken voor het huishoudelijk afval gebruik van de ondergrondse container die er al staat.
- De omwonenden zijn bevreemd voor geluidsoverlast door het open en dichtslaan van de klep van de papiercontainer. Dat is niet aan de orde. De papiercontainer staat in een afgesloten bergruimte.
- Door de heer Van Santvoort wordt aangegeven dat het blok met bergingen over de lengte van 1 berging kan opschuiven waardoor de ruimte met de papiercontainer verder van de achtertuin van de woning van de omwonende komt te liggen. Dit zou een acceptabele oplossing zijn voor de omwonende die dit als probleem signaleert.

2. Hoogte bergingen op terrein.

- Volgens het Bouwbesluit dient een berging volgens de nieuwbouweisen een inwendige vrije hoogte te hebben van 2,3 m. Dat zou betekenen dat de dakrandhoogte op circa 2,5 m. komt ten opzichte van het aangrenzende terrein. Na motivering door aanvrager kan de afdeling VTH van de gemeente besluiten vergunning te verlenen voor een lagere hoogte. Aangetoond moet worden dat de functionaliteit en bruikbaarheid van de bergingen voldoet aan de intentie van het Bouwbesluit. Bij een vrije hoogte van 2,1 m. en een dakrandhoogte van ongeveer 2,3 m.
- De bergingen zijn niet gelegen tegen de achter perceelsgrens van de woningen van de omwonenden die bij de bespreking aanwezig zijn. Volgens een van hen blijven de bergingen dan zichtbaar vanuit hun tuin en woning omdat de bergingen hoger zijn dan de tuinmuur.
- Van Santvoort stelt voor om de berging voor de papiercontainer niet groter te maken dan nodig is voor goede plaatsing van de container. De afstand van de berging t.o.v. perceelsgrens wordt daardoor wat groter. Ook zal Van Santvoort aan de gemeente voorleggen om medewerking te verlenen aan gelijkwaardige bergingen met een lagere dakrandhoogte van ongeveer 2,3 m.
- De bij de bespreking aanwezige bewoners kunnen uitsluitend akkoord gaan met een maximale dakrandhoogte van 2.3 meter voor bergingen met daarop een sedumdak achter hun woningen.

3. Geluidoverlast door toenemende bedrijvigheid

- Een kantoor wordt vaak overdag gebruikt maar het is niet uitgesloten dat er bedrijven zijn die een kantoorpand 24/7 willen gebruiken. Zeker als het om een kantoorpand gaat dat in een woonwijk ligt. Vanuit de ruimtelijke ordening is wonen geen hinder gevende activiteit. De bewoners vrezen dat komende en vertrekkende auto's voor overlast zullen zorgen. Ook zullen mensen feestjes geven waarbij bezoekers 's-nachts luidruchtig kunnen vertrekken. Dan heb je tegenwoordig ook nog te maken met de vele pakketdiensten en thuisbezorgers. Van Santvoort geeft aan dat de parkeerplaatsen op het binnenterrein voor de bewoners zijn en niet voor bezoekers. Pakketdiensten kunnen het binnenterrein niet gemakkelijk op omdat de projectontwikkelaar voornemens is een slagboom te plaatsen bij de hoofdingang van het terrein mits de gemeente daar goedkeuring op geeft.
- Door de omwonenden wordt aangevoerd dat de bouw van extra twee-onder-een-kapwoningen en terrassen en balkons aan de achterzijde wel degelijk extra geluidoverlast opleveren.

4. Parkeerplaatsen tegen/langs achtertuinen. Parkeerplaatsen verplaatsen.

- Op de meest recente planschets zijn vijf parkeerplaatsen gesitueerd tegen de blinde achtergevels/tuinmuren van de grondgebonden woningen. De bij de bespreking aanwezige omwonenden hebben beneden hun slaapkamer en tuin. Van Santvoort geeft aan dat de woning meer slaapkamers heeft. De bewoners geven aan bewust juist deze woning te hebben gekocht vanwege de beneden slaapkamer en dat ze niet van plan zijn vanwege deze parkeerplaatsen boven te moeten gaan slapen.
- In de huidige situatie is parkeren op het gehele terrein ook mogelijk. Ook als het kantoorgebouw niet getransformeerd wordt kan de eigenaar of gebruiker parkeren tegen/langs de achtertuinen zonder dat er voorzieningen getroffen hoeven te worden tegen eventuele overlast.

De huidige parkeerplaatsen liggen tegen de westgevel van het pand Terpeborch 1. Een van de aanwezige omwonende stelt voor om de, pal achter hun woningen geplande, parkeerplaatsen naar de voorkant van het pand te verplaatsen.

- Volgens een van de omwonenden zouden de parkeerplaatsen in de groenstrook langs de Rodenborchweg gesitueerd kunnen worden en schuin tegen het pand aan. Van Santvoort geeft aan dat dit fysiek, ruimtelijke en vanuit oogpunt van verkeersveiligheid onmogelijk is. Daarom zijn de parkeerplaatsen van het kantoorpand ook aan de achterzijde gelegen. Volgens een van de omwonenden wordt een groot deel van het verwachte parkeerprobleem veroorzaakt door de geplande bouw van de twee-onder-een-kapwoningen. Als deze niet gebouwd worden dan kan het deel van het huidige parkeerterrein behouden worden voor parkeren. Het

parkeerprobleem in de wijk wordt niet veroorzaakt door het plan maar ligt in het verleden bij de voormalige gemeente Rosmalen. Voor de haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan is het noodzakelijk om de vrijstaande woningen te realiseren. De gemeente verlangt dat deze dan meteen meegenomen worden in de bestemmingsplan wijziging. Het laten vervallen is geen optie. Tevens zou de door de bewoners geziene geluidsproblemen door parkeren en autobewegingen op het terrein alleen maar toenemen.

- Een omwonende vertelt dat geluiden met name ook van het starten van auto's weerkaatsen tussen de gevel van het kantoor en de achtergevel van de woningen en de zijgevel van het kantoor. Dat is al het geval sinds hij daar woont. Van Santvoort geeft aan dat de bestaande gevels een nieuwe afwerking krijgen waardoor ook geluidsreflectie zal veranderen. Ook komt er meer groen op het terrein dat voor de absorptie van geluid zorgt.
- Ontwikkelaar is bereid om voorzieningen te treffen die de eventuele overlast voorkomen of beperken. Van Santvoort stelt voor om langs de tuinmuur een geluidwerend begroeid kokosscherm te plaatsen. Het scherm komt ook op de op tekening aangegeven plaats langs de Rodenborchweg als geluidsscherm. Het scherm is te zien bij in het centrum van Rosmalen langs het parkeerterrein achter de Jumbo. Documentatie wordt getoond. Daarnaast heeft de stedenbouwkundige van de gemeente een suggestie gedaan die in dergelijke situatie ook vaker wordt toegepast. De voorstellen worden besproken. Van Santvoort zal documentatie van het geluidsscherm en de suggestie van de stedenbouwkundige mailen naar de bewoners. De overkapping (suggestie van de stedenbouwkundige) moet wel nog getoetst worden door de gemeente.

5. Bezonning en schaduwwerking door uitbreiding van het bestaande kantoorgebouw.

- De bewoners geven aan dat de zon opkomt waar men de noordelijke aanbouw wil verwezenlijken. Dit zorgt voor extra schaduw bij hun woning.
- Van Santvoort bespreekt de gemaakte bezonnings- en schaduwstudie. Uit de studie blijkt dat de gevolgen van de uitbreiding nihil zijn. De studie is uitgebreider dan gebruikelijk bij dergelijke plannen door gemeenten gevraagd wordt. Afgesproken wordt dat Van Santvoort de studie zal mailen zodat de bewoners deze zelf nogmaals op hun gemak kunnen bestuderen. De bezonningsstudie geeft inzicht en duidelijkheid.

6. Verplaatsing van de hoofdentree van parkeerterrein naar oorspronkelijk plaats.

- Een verplaatsing van de hoofdingang van het appartementencomplex naar de beoogde locatie aan de achterzijde is vanwege de verwachte continue geluidsoverlast voor de bij de bespreking aanwezige omwonenden niet acceptabel, hooguit een (eenzijdig afgesloten) branddeur/nooduitgang. Zij verwachten hierdoor veel extra geluids- en stankoverlast van bewoners, bezoek en pakketbezorgdiensten, temeer daar het kantoorgebouw als gevolg van zijn constructie en vorm als een luidspreker fungeert. De huidige ingang dient -zoals in eerdere schetsen is gepresenteerd- gehandhaafd te worden op de huidige plek aan de andere kant van het gebouw.
- Van Santvoort BV vertelt dat in de eerste schetsfase er een opzet gemaakt is waarbij de gemeenschappelijke hoofdentree op de oorspronkelijke plaats gehandhaafd was. Dat leidt tot een ongunstige verkaveling en meer overlast vanaf de verdieping voor de omwonenden. Sowieso komt er dan een tweede looproute naar het parkeerterrein. Volgens de bewoners mag een nooduitgang alleen maar in geval van nood gebruikt worden. Van Santvoort BV vertelt dat dat juist niet het geval is. De meeste woongebouwen hebben twee mogelijkheden om vanaf de voordeur het gebouw te verlaten en permanent gebruikt kunnen en mogen worden.
- Wijziging van de locatie van de hoofdingang is voor de projectontwikkelaar niet bespreekbaar.

7. Overlast tijdens de bouwperiode

- Gedurende de bouw is er altijd enige overlast. De twee-onder-een kapwoningen zullen zoveel mogelijk geprefabriceerd worden. De werkvoorbereiding en fabricage vindt zoveel mogelijk elders plaats. Nadat de fundering is aangelegd zullen de woningen op de bouwplaats geplaatst/gemonteerd worden. Daarna vindt de afbouw plaats.
- Bewoners zien graag dat de verbouwing en uitbreiding van het kantoor en de bouw van de twee-onder-een kap woningen gelijktijdig en voortvarend geschieden zodat zij niet jaren er overlast van hebben. De aannemer die het

plan gaat bouwen is daar ook bij gebaat maar de wens kan niet gegarandeerd worden omdat er gebruik wordt gemaakt van twee verschillende aannemers.

8. Balkon aan westgevel

- Het gaat om één balkon. Voor de omwonende is dit voor hem en zijn vrouw een belangrijk punt. Hij wil de voorgestelde oplossing rustig met zijn vrouw bespreken voordat hij daar een antwoord op geeft. Van Santvoort BV stelt voor om op de voorzijde van het balkon de glazen afscheiding die nu 1 meter hoog is te verhogen naar 1,8 m. De beglazing aan die zijde uit te voeren in "melkglas" (licht doorlatende niet doorzichtige beglazing. Mensen op het balkon kunnen dan niet rechtstreeks in de tuinen van de omliggende woningen aan de Terpeborch kijken.
- Ook hebben we bewust leibomen opgenomen in het plan. Dit om de privacy en eventuele overlast naar de woningen en tuinen aan de Terpeborch te voorkomen. Als de bewoners liever geen leibomen zien dan kunnen die ook komen te vervallen. De suggestie van de stedenbouwkundige kan afhankelijk van de uitvoering ook bijdragen aan de privacy.

9. AVG

- Daarnaast is er nog uitvoerig over de AVG gesproken. Tijdens de vergadering bleek dat Van Santvoort zonder voorafgaande toestemming van de betrokken deze omwonenden hun e-mails heeft doorgestuurd naar de gemeente. De omwonenden gaven aan hiervan niet gediend te zijn, omdat deze e-mails immers persoonsgegevens bevatten. Voordat men voortaan een e-mail met bijvoorbeeld de gemeente deelt, dient men daarvoor toestemming te vragen aan de betrokken bewoners. En indien hiervoor toestemming wordt gegeven, dan willen de bewoners meegenomen worden in de CC zodat ze weten wat er over hen geschreven wordt."



Omgevingsdialoog geanonimiseerd verslag – deel 2

Project : Herbestemming kantoorgebouw en bouwen 2 grondgebonden woningen op het perceel Terpeborch 1 te Rosmalen.
Projectno. : 190205
Datum : 14 juli 2022

Het plan

Het plan bestaat uit een tweetal onderdelen. Het bestaande kantoorpand wordt getransformeerd naar 9 appartementen met inbegrip van een beperkte uitbreiding aan de noordzijde. Daarnaast worden op het noordelijke deel van het perceel twee nieuwe half-vrijstaande grondgebonden woningen gebouwd. De half vrijstaande woningen worden met de voorzijde gericht op het centrale open deel van het perceel tussen de te realiseren woningen en het te transformeren voormalige kantoorpand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit de meest geschikte situering. Op het bijbehorende terrein wordt verder voorzien in groenvoorzieningen en de benodigde parkeervoorzieningen.

De eerste ronde omgevingsdialoog

8 september 2020 van 18.30 tot 20.00 uur.

De volgende omwonenden hebben een uitnodiging ontvangen

- Terpeborch 2 t/m 19
- Terpeborch 21, 23, 25 t/m 35
- Dommelborch 52 t/m 90

De omwonenden zijn op de volgende wijze geïnformeerd en konden op de volgende wijze reageren

Uitnodiging

De omwonenden hebben een schriftelijke uitnodiging met plandocumentatie gehad. De eerste plandocumentatie bestaande uit tekeningen, artist-impressie en een schriftelijke toelichting, is samen met de uitnodiging persoonlijk, door personeel van Van Santvoort, bij de omwonenden in de brievenbus gedaan.

De omwonenden konden op de volgende wijze reageren

A. Aanmelden en bijwonen van de informatieavond.

- Degene die zich hebben aangemeld hebben een schriftelijke bevestiging ontvangen.
- Daarnaast hebben enkele omwonenden op het laatste moment zich telefonisch aangemeld of zijn uit zichzelf op de avond zelf met een ander aangemelde omwonende meegekomen.
- De respons kwam van omwonenden waarop het plan direct invloed heeft. De grondgebonden woningen aan de Terpeborch en bewoners van het tegenover het plan gelegen appartementengebouw. Bijlage 4 de presentielijst van de informatieavond.

De informatieavond heeft fysiek plaatsgevonden in het leegstaande kantoorpand Terpeborch 1. Vanwege Corona is er rekening gehouden met het coronaprotocol. Mensen moesten zich vooraf aanmelden. Konden persoonlijk, in kleine groepen, vragen stellen, opmerkingen, punten van kritiek en aandachtspunten doorgeven. Kregen daarvoor voldoende tijd en ruimte. De initiatiefnemer en ontwerper waren beiden met twee personen vertegenwoordigd.

- B. Het geven van een schriftelijk inhoudelijke reactie per brief of per mail.
- C. Het geven van een reactie in een telefoongesprek.
- D. Het maken van een afspraak voor een persoonlijk gesprek bij de omwonende thuis of op kantoor van Van Santvoort.

De respons kwam van omwonenden die wonen aan de Terpeborch. De reactie op het plan zijn overwegend positief. Een omwonende ziet liever dat de kantoorbestemming en gebruik behouden worden.

De reacties zijn in te delen in de volgende categorieën:

1. Parkeren.
2. Privacy.
3. Overlast tijdens de bouwfase.
4. Vragen over het woningbouwprogramma.

Alle aanwezigen en omwonenden zijn na de eerste omgevingsdialoog geïnformeerd. Ook zijn de stukken verstuurd naar wijkmanager en voorzitter van de Wijkraad. De voorzitter heeft aangegeven dat de stukken in het dagelijks bestuur besproken worden.

Er is een verslag gemaakt van de informatieavond. In het verslag zijn de reacties van de omwonenden die naar de informatieavond geweest zijn verwerkt en vastgelegd. Dat verslag is verzonden naar alle omwonenden die naar de bewonersinformatieavond geweest zijn en de omwonenden die een schriftelijke reactie gegeven hebben.

Wijkraad & Wijkmanager

Wijkraad De Overlaet en de wijkmanager zijn ook geïnformeerd over de plannen. Voordat de planinformatie naar de Wijkraad en wijkmanager gezonden zijn is er telefonisch gesproken met de voorzitter van de Wijkraad en de wijkmanager. Daarna hebben de voorzitter van de Wijkraad en de wijkmanager de uitnodigingsbrief, plan documentatie en overzicht van de adressen die uitgenodigd zullen worden ontvangen. De stukken zijn per mail verzonden.

Voor verzending van de uitnodigingen is aan de Wijkraad en Wijkmanager gevraagd of de uitnodiging nog aan meer omwonenden verstuurd moet worden. De Wijkmanager heeft daarop geadviseerd om nog een aantal extra omwonenden de informatie te verstrekken.

De voorzitter van Wijkraad De Overlaet heeft de stukken door gestuurd naar de bestuursleden van de wijkraad en gevraagd om een reactie. De reactie van de wijkraad: Wijkraad de Overlaet vind het een goed idee dat er leegstaande gebouwen omgebouwd worden tot woningen. Dat is hard nodig, ook in de Overlaet. Fijn dat er 1 appartement voor de lagere inkomens is, en de rest voor de middeninkomens, en 3 koopwoningen. Wij juichen dit toe, want leegstand is stilstand.



1. Parkeren reacties

- Alle aanwezigen vinden de parkeerdruk in de omgeving/wijk een aandachtspunt. De omwonenden geven aan dat op diverse plaatsen mensen auto's parkeren als men op de Terpeborch maar ook in de nabijheid moeten zijn.
- De bewoners van het appartementengebouw aan de Terpeborch vertellen dat er bij hun appartementengebouw te weinig parkeerplaatsen aangelegd zijn toen het appartementengebouw gerealiseerd werd. Een van de bewoners vertelt: "Het lijkt wel of indertijd een omgekeerde parkeernorm aangehouden is".
- Bij het appartementengebouw kunnen op eigen terrein een aantal extra parkeerplaatsen worden aangelegd.
- De bewoners hebben in het verleden bij de gemeente meerdere malen aangedrongen op deze extra parkeerplaatsen. Daar zijn ook voorstellen voor aangeleverd. Deze voorstellen zijn door de gemeente afgewezen.
- Door het smaller maken van de parkeervakken is er in het verleden wel een enkele extra parkeerplaats op het eigen terrein aangelegd.
- De architect vraagt aan de bewoners of zij hun opmerkingen/problemen met het parkeren ook gemeld hebben bij de Wijkraad. Dat hebben de aanwezige omwonenden nog niet gedaan.
- Enkele bewoners van grondgebonden aan de Terpeborch melden dat na veel aandringen er tegenover de woningen Terpeborch 21-23 uiteindelijk 4 extra parkeerplaatsen zijn aangelegd. De aanlegkosten van deze parkeerplaatsen zouden de reden zijn van dit moeizame proces.
- Het beginnen en uitgaan van de nabij gelegen school leidt tot extra parkeerdruk op de Terpeborch. Ook ontstaan er dan soms gevaarlijke situaties. Ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen parkeren de auto in het talud/groenstrook langs het fietspad. De bewoner van een grondgebonden woning aan de Terpeborch vertelt dat zelfs medewerkers, die in opdracht van de gemeente, de openbare ruimte onderhouden via talud en groenstrook diagonaal het fietspad oversteken. Dat voorbeeld wordt ook door anderen gevolgd.
- Het fietspad is door de aanleg van de wijk De Groote Wielen steeds drukker geworden. De doorsteek van de Terpeborch t.p.v. het fietspad is afgesloten met klappaaltjes. De afsluiting is gedaan i.v.m. de verkeersveiligheid. Volgens een van de omwonenden zorgt de afsluiting van de Terpeborch tegenover Terpeborch 11 voor verhoging van de parkeerdruk op de Terpeborch. Auto's worden daardoor langs, in en schuin op de groenstrook/talud geparkeerd. Mogelijk dat de veranderende mobiliteit (deelauto's, deelscooters, elektrische fietsen en een weer teruglopend autobezit) in nabije toekomst ervoor zorgt de parkeerdruk weer gaat afnemen.

2. Privacy reacties

- De bewoners van twee westelijke gelegen grondgebonden woningen aan de Terpeborch vragen aandacht voor de terreininrichting in verband met hun privacy. Zij vinden dat hun privacy minder wordt ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkelaar gaat het terrein herinrichten. Daarbij is het plan om, in overleg met de direct aangrenzende omwonenden van Terpeborch 5-7-9, leibomen te planten. De bewoners van een noordelijk gelegen grondgebonden woning aan Terpeborch, die grenst aan het perceel, zouden ook graag zien dat de leibomen langs de perceelsgrens van hun woning worden geplaatst. Het terrein wordt straks onderdeel van de VvE. De bedoeling is om structureel groenonderhoud aan het terrein te gaan doen.

3. Overlast tijdens de bouwfase

- De bewoners van een nabij gelegen grond gebonden woning vragen wanneer er begonnen wordt met de bouw van het project. Hoe lang de bouw duurt, hoe groot de overlast is door bouw. Ook is men benieuwd naar de aanvoerroute van het bouwverkeer. In het verleden hebben deze bewoners, bij het verbouwen van het kantoor, te maken gehad met overlast. Door uitlaatgassen van wagens bouwverkeer, geluidsoverlast door wagens en bouwvakkers.

4. Vragen over het woningbouwprogramma

De meeste omwonenden stellen vragen over de doelgroep en de wijze waarop woningen in de markt worden gezet. Ontwikkelaar vertelt dat de grondgebonden woningen één-gezinskoopwoningen worden.

De appartementen in het bestaande kantoorgebouw worden zeer waarschijnlijk huurappartementen

Het kleinste appartement daarvan in de categorie sociale huur. De andere appartementen in de categorie tot een huur van €. 950,-. De ontwikkelaar en Van Santvoort voegen daaraan toe dat bij de ontwikkeling van het plan zij ook te maken krijgen met het woningbouwbeleid van de gemeente.

- Een van de omwonende vertelt “niet blij te zijn” als er sociale huur appartementen komen. Zijn mening is dat sociale huur leidt tot meer kans op overlast voor de wijk.
- Een andere omwonende is van mening dat een wat hogere huur leidt tot nieuwe bewoners die minder snel overlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelaar vertelt dat bij verhuur er ook een huishoudelijk reglement komt. Iedereen veroorzaakt wel eens een keer overlast. Dat kun je nooit 100 % voorkomen. Als het maar geen structurele overlast is. Enkele omwonenden geven aan belangstelling te hebben voor de koopwoningen.

Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is het plan aangepast en bijgesteld.

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Een vast bouwkundig lamellen privacy-scherf dat bouwkundig onderdeel uitmaakt van de pui op de verdieping van de dichtbijgelegen westgevel. Daardoor valt er wel licht in de woning, kunnen de bewoners richting de openbare weg kijken maar kan er niet gekeken kan worden in de tuinen van de aangrenzende grondgebonden woningen aan de Terpeborch. Deze aanpassing is in overleg met de bewoners van een van de nabijgelegen woningen doorgevoerd. Met de omwonenden van deze woning is een afspraak gemaakt. Samen met Van Santvoort is in het leegstaande kantoorpand vanaf de verdieping gekeken naar hun woning en perceel. Er is een voorstel gemaakt voor een lamellen privacy-scherf. De omwonenden hebben daarop schriftelijk hun akkoord gegeven.
2. Het plaatsen van leibomen. In eerste instantie zijn de leibomen geplaatst worden nabij de perceelsgrens met de aangrenzende woningen aan de Terpeborch. Aangezien deze plaats in strijd is met het privaatrecht is ervoor gekozen om deze te plaatsen op voldoende afstand vanaf de perceelsgrens zodat voldaan wordt aan het privaatrecht. Daardoor wordt de privacy van de bewoners gewaarborgd en voorkomen dat de leibomen licht en bezonning van de aangrenzende tuinen wegnemen.
3. In het oorspronkelijke plan waren er aan de parkeerterreinzijde twee balkons. Na aanpassing is het dicht bij de perceelsgrens van de aangrenzende woningen gelegen percelen vervallen.
4. Het aantal grondgebonden woning is verlaagd. Van 3-onder-1 kap naar een 2-onder- kapwoning. Dit om stedenbouwkundig meer lucht en ruimte te krijgen. De afstand van de zijgevel tot de naastgelegen bestaande woning wordt daardoor tevens vergroot. De parkeerdruk wordt daardoor verlaagd en het terrein (binnenhof) kan kwalitatief beter worden ingericht.
5. De gemeenschappelijke entree's van het te transformeren kantoor liggen aan het binnenhof. Daardoor meer sociale controle op maaiveld niveau en kan de inrichting van het terrein aan de Terpeborch een logische invulling krijgen.
6. De grondgebonden woningen worden zoveel mogelijk uitgevoerd als prefab woning. De fundering wordt in het werk gemaakt. De verbouwingen van het bestaande kantoorgebouw zijn grotendeels intern.
7. Er wordt maar een sociale huurwoning opgenomen in het plan. Deze sociale huurwoning is bepaald door het beleid van de gemeente en van begin af aan opgenomen in het plan.

Tweede ronde omgevingsdialoog

De tweede ronde van de omgevingsdialoog is op de volgende wijze gedaan. De omwonenden die gereageerd hebben hebben het verslag ontvangen. Tevens hebben alle omwonenden, die ook het eerste plan ontvangen het aangepaste plan ontvangen met het verzoek om schriftelijk te reageren.

De omwonenden konden schriftelijke reageren.

Daarop hebben wij van zes omwonenden reactie ontvangen.

Een van de grondgebonden woningen aan Terpeborch stond op het moment van de eerste ronde van de omgevingsdialoog in de verkoop. De nieuwe eigenaren hebben in een latere fase gereageerd. Een van de burens heeft hun attent gemaakt op het plan. Voordat de nieuwe eigenaren een reactie hebben ingediend hebben de burens namens de nieuwe eigenaren een schriftelijke reactie gestuurd. De opmerkingen en bezwaren zijn identiek. Deze omwonenden melden dat er bij de aangepaste plannen geen of nauwelijks gehoor wordt gegeven aan hun bezwaren.

Van Santvoort heeft daarop gereageerd

De nieuwe eigenaren en hun burens meerdere malen benaderd om de punten te bespreken. Daarbij zijn deze omwonenden uitgenodigd om overdag, op een tijdstip dat voor de omwonenden passend is, in het pand te kijken naar werkelijke invloed op de privacy voor hun woning. Daarop wordt nauwelijks gereageerd. De omwonenden willen geen gebruik maken van de mogelijkheid om in het leegstaande kantoorpand de gevolgen voor de privacy te bekijken.

1. Parkeren reacties

- De omwonende vindt het een mooi plan. Juicht toe dat het plan gerealiseerd wordt, maar heeft toch nog zorgen over de parkeerdruk. Heeft ervaring dat het aantal parkeerplaatsen in de wijk ontoereikend is. Schrift dat ondanks dat er een grondgebonden woning vervallen is er mogelijk toch nog te weinig parkeerplaatsen zijn. Schrijft dat uitgaande van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement voor 9 appartementen er $9 \times 1,5 = 13,5$ parkeerplaatsen nodig zijn. Volgens de omwonende zijn 13 parkeerplaatsen ingetekend.
- Een omwonende en hun nieuwe burens vinden dat de bouw van de twee grondgebonden woningen achterwege moet blijven. Het bestaande parkeerterrein is de aangewezen plek om de auto's van de 9 appartementen te parkeren.
- Een andere omwonende vindt de aanpassingen van het plan positief. Constateert dat de aanpassingen van het plan hebben geleid tot 4 extra parkeerplaatsen.



2. Privacy/woongenot reacties

- De bewoners van twee westelijke gelegen grondgebonden woningen aan de Terpeborch vragen aandacht voor de terreininrichting. Dit
- Een omwonende en hun nieuwe burens vinden dat de bouw van de twee grondgebonden woningen achterwege moet blijven omdat het aantal verkeersbewegingen achter hun woning. Zowel tijdens de bouw als tijdens fase daarna.
- Deze omwonenden vinden dat de parkeerplaatsen tegen de achterzijde van hun perceel verplaatst moeten worden. Ook zijn er in het aangepaste plan 13 parkeerplaatsen op het "Binnenhof". (voorheen 12). Dat leidt naar hun mening tot meer verkeersbewegingen, dus meer geluidsoverlast en meer stankoverlast.
- Deze omwonenden vinden het plaatsen van leibomen in hun optiek niet de oplossing voor de privacy-aantasting en geluid en stankoverlast. Ze denken dat daardoor het laatste schaarse beetje zon- en daglicht, dat 's-ochtends in hun tuin valt wordt weggenomen.
- Deze omwonenden vinden dat de bestaande hoofd-entree van het kantoorpand gehandhaafd moet worden. De entrees liggen bij de aangepaste plannen aan de achterzijde. Dit leidt tot aantasting van hun privacy en extra geluidsoverlast.
- Deze omwonenden zijn van mening dat door de vorm en ligging van het bestaande kantoorpand tot omliggende woningen "akoestisch het effect van een versterker ontstaat. Ieder geluid op het binnenhof wordt extra versterkt". Deze omwonenden zijn van mening dat geluidsoverlast vanaf balkon of een terras op de begane grond realistisch is.
- Deze omwonenden zijn van mening dat de twee extra bergingen samen met een vuilnisopslag tot extra stank- en geluidsoverlast leidt. De vuilnisopslag moet volgens de omwonenden komen aan de Rodenborchweg. Van Santvoort heeft daarop naar deze omwonenden schriftelijk gereageerd dat het een berging voor het stallen van een gemeenschappelijke papiercontainer gaat. Van Santvoort heeft overleg gehad met de Afvalstoffendienst. Er komen ondergrondse vuilcontainers voor de woningen/appartementen. Deze is nu al gelegen op het terrein op de hoek Terpeborch-Rodenborchweg.
- De omwonenden van een woning op een van de aangrenzende percelen vinden het aangepaste plan van de appartementen en de twee-onder-een kapwoningen prima. Zij stellen de vraag welke materiaal wordt gebruikt voor de bergingen tegen de achterzijde van hun perceel en wat de hoogte wordt. Zij zijn geïnformeerd dat de hoogte voor de bergingen de minimale noodzakelijke hoogte wordt en het voornemen is om de bergingen uit te voeren in hout. Zij zullen bij de definitieve uitwerking ervan nader geïnformeerd worden.



Algemeen

De reacties op het plan zijn overwegend positief. De opmerkingen die gemaakt worden en de zorgen die omwonenden hebben, hebben met name betrekking op de punten parkeren, privacy en overlast tijdens de bouwfase. Er zijn ook vragen gesteld over het woningbouwprogramma en het tijdspad. De vraag wanneer er wordt begonnen met de bouw wordt meerdere malen gesteld.

Uit de gesprekken blijkt dat parkeren een langer lopend knelpunt is dat deze locatie overstijgt. Bewoners initiatieven in het verleden, die bijdragen aan vermindering van de parkeerproblematiek, zijn gedeeltelijk uitgevoerd. De ontwikkelaar en Van Santvoort vertellen dat de herontwikkeling van deze locatie het parkeerprobleem voor de omgeving niet kan oplossen. Dat zal op deelwijk niveau bekeken moeten worden door de gemeente. Wel willen wij zorgen dat het plan niet voor een vergroting van het probleem zorgt. Elke woning krijgt een eigen parkeerplaats op eigen terrein. Ook komen er aan de voorzijde bezoekers parkeerplaatsen. Ontwikkelaar en Van Santvoort vertellen dat er op het terrein meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden dan nu op tekening staan maar dat de gemeente ook belang hecht aan een groen invulling en vermindering van de versterking / verharding van het terrein.

Het omzetten van de kantoorbestemming naar wonen wordt door alle aanwezigen als positief gezien. Behalve de bewoners van een grondgebonden woning aan de Terpeborch, zij zien liever behoud van de kantoorbestemming. De meeste aanwezigen vertellen dat de bedrijven die in het verleden kantoor hebben gehouden op deze locatie nooit langer dan een paar jaar op deze locatie zaten. Men blij was als er weer een nieuwe huurder kwam. Het pand staat nu een aantal jaren leeg. Dat zorgt voor achterstallig (groen)onderhoud.

Privacy

Grootste bezwaar tegen het plan is privacy. Dit bezwaar komt met name van enkele bewoners van de westelijk gelegen grondgebonden woningen aan de Terpeborch uitend daarover hun zorgen.

Grootste bezwaar, van de bewoners van de grondgebonden woning die het dichtst langs de doorgang naar het achterterrein gelegen is, is de privacy. Vanaf de verdieping van de direct aangrenzende ruimte in het kantoor kan direct in hun tuin worden gekeken. Verder staat men positief tegenover het plan, parkeren is een punt van aandacht. In het gesprek met de heer Van Santvoort vertellen de bewoners dat zij deze woning recent gekocht hebben omdat zij weinig hinder van de directe omgeving hebben. Van Santvoort en ontwikkelaar geven aan dat zij bij de uitwerking van het plan hiermee rekening zullen houden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van leibomen of aanpassing van de gevelkozijnen c.q. de indeling van de appartementen.

Naar aanleiding daarvan hebben wij de bewoners/eigenaren van dit adres uitgenodigd om in het pand samen te kijken richting hun woning en perceel om te ervaren wat de gevolgen voor de privacy zijn. Daarvoor is een vervolgspraak gemaakt. Daarbij hebben wij meteen de door ons voorgestelde oplossing met vaste bouwkundige verticale lamellen besproken. De bewoners/eigenaren zijn positief over de oplossing om hun privacy te waarborgen.

Terpeborch grondgebonden woning

- De bewoners van een verderop gelegen woning grondgebonden woning aan de Terpeborch, die grenst aan het plan, zien liever behoud van de kantoorbestemming. Volgens de bewoners zijn er dan alleen maar door de weeks, overdag van 9 tot 5, activiteiten in het gebouw. Mogelijk geluidoverlast van bewoners, bijvoorbeeld als bewoners op het balkon zitten of een feestje geven.
- De bewoners vinden het nadelig dat in het nieuwe plan de parkeerplaatsen tegen hun schutting gesitueerd zijn. In de huidige situatie liggen deze tegen het kantoor. In het verleden is er in de winterperiode, door gladheid al eens een auto tegen hun schutting gereden/gegleden. Ontwikkelaar geeft aan dat dit praktisch op eenvoudige wijze te voorkomen is. Bij de uit
- De bewoners vragen wanneer er begonnen wordt met de bouw van het project. Hoe lang de bouw duurt, hoe groot de overlast is door bouw. Ook is men benieuwd naar de aanvoerroute van het bouwverkeer. In het verleden hebben deze bewoners, bij het verbouwen van het kantoor, te maken gehad met overlast. Door uitlaatgassen van wagens bouwverkeer, geluidsoverlast door wagens en bouwvakkers. Van Santvoort en ontwikkelaar vertellen dat deze overlast maar tijdelijk en niet voortdurend is. De bedoeling is om de nieuwe grondgebonden woningen zoveel mogelijk te prefabriceren. De fundering wordt dan op de locatie gemaakt. De verbouwingen van het bestaande kantoorgebouw zijn grotendeels intern.

Privacy / Terreininrichting

De bewoners van twee westelijke gelegen grondgebonden woningen aan de Terpeborch vragen aandacht voor de terreininrichting in verband met hun privacy. Zij vinden dat hun privacy minder wordt ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkelaar gaat het terrein herinrichten. Daarbij is het plan om, in overleg met de direct aangrenzende omwonenden van Terpeborch 5-7-9, leibomen te planten. De bewoners van een noordelijk gelegen grondgebonden woning aan Terpeborch, die grenst aan het perceel, zouden ook graag zien dat de leibomen langs de perceelsgrens van hun woning worden geplaatst. Het terrein wordt straks onderdeel van de VvE. De bedoeling is om structureel groenonderhoud aan het terrein te gaan doen.

Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is het plan aangepast en bijgesteld.

Daarop hebben de volgende omwonenden gereageerd

Terpeborch, grondgebonden woning

- De overall reactie is dat men vindt dat in de "aangepaste plannen" geen of nauwelijks gehoor is gegeven aan de opmerkingen die men gegeven heeft tijdens de eerst inloopavond.
- De "uit de gevel stekende" balkons worden als een enorme aantasting van hun privacy beschouwd. Volgens de heer en mevrouw kan er in hun tuin en woonkamer worden gekeken. *Wij hebben in het bestaande pand gekeken wat de gevolgen zijn als er vanaf de verdieping richting de woning wordt gekeken. De foto hieronder is bijgevoegd. De tuinmuur-erfafscheiding met begroeiing maken het zicht in tuin en woonkamer onmogelijk. De zorgen voor de aantasting van hun privacy zijn niet nodig. Zie de foto's hieronder.*



van santvoort



Wij hebben in augustus 2021 gevraagd om een aantal data door te geven om een afspraak in te plannen. De bewoner gaf aan nu niet in de gelegenheid te zijn om een aantal data door te geven. Ze geeft aan hier half oktober op terug te komen.

Daarop hebben wij aangegeven dat wij alvast schriftelijk zullen reageren. In onze schriftelijke reactie hebben wij aangegeven dat wij de vorige eigenaar geïnformeerd hebben over onze plannen. Dat de vorige eigenaar de verplichting heeft om koper goed en volledig te informeren. Daarnaast heeft de koper zelf ook een informatieplicht.

Daarnaast hebben wij aangegeven dat het zinvol is dat zij door Van Santvoort persoonlijk goed geïnformeerd worden over de plannen. De bewoners spreken over een bovengrondse vuilopslag terwijl deze ondergronds geplaatst wordt. Met betrekking tot de privacy-bezwaren hebben wij voorgesteld om samen vanuit het bestaande pand naar hun woning te kijken.

Appartement aan de Terpeborch.

De bewoner is positief over de plannen maar heeft ook zorgen. Deze zorgen betreffen de parkeerdruk die al groot is in de wijk. Met de mogelijkheid dat de parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw, waar de bewoner woont, gebruikt gaan worden door de bewoners en bezoekers van het plan.

Appartement aan de Terpeborch.

De bewoners reageert positief op het punt dat er rekening wordt gehouden met de opmerking over het parkeren.

Terpeborch, grondgebonden Hoekwoning

De bewoners/eigenaren van deze woning vinden de plannen voor de twee-onder-een kapwoning prima. Dat geldt ook voor de transformatie van het kantoor naar appartementen. Zij hebben een vraag over de hoogte en positie van de bergingen die aan hun tuin grenzen. De bewoners hebben wij schriftelijk geïnformeerd.

TERPEHOFF



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen

TERPEHOF



BEGANE GROND
nieuw



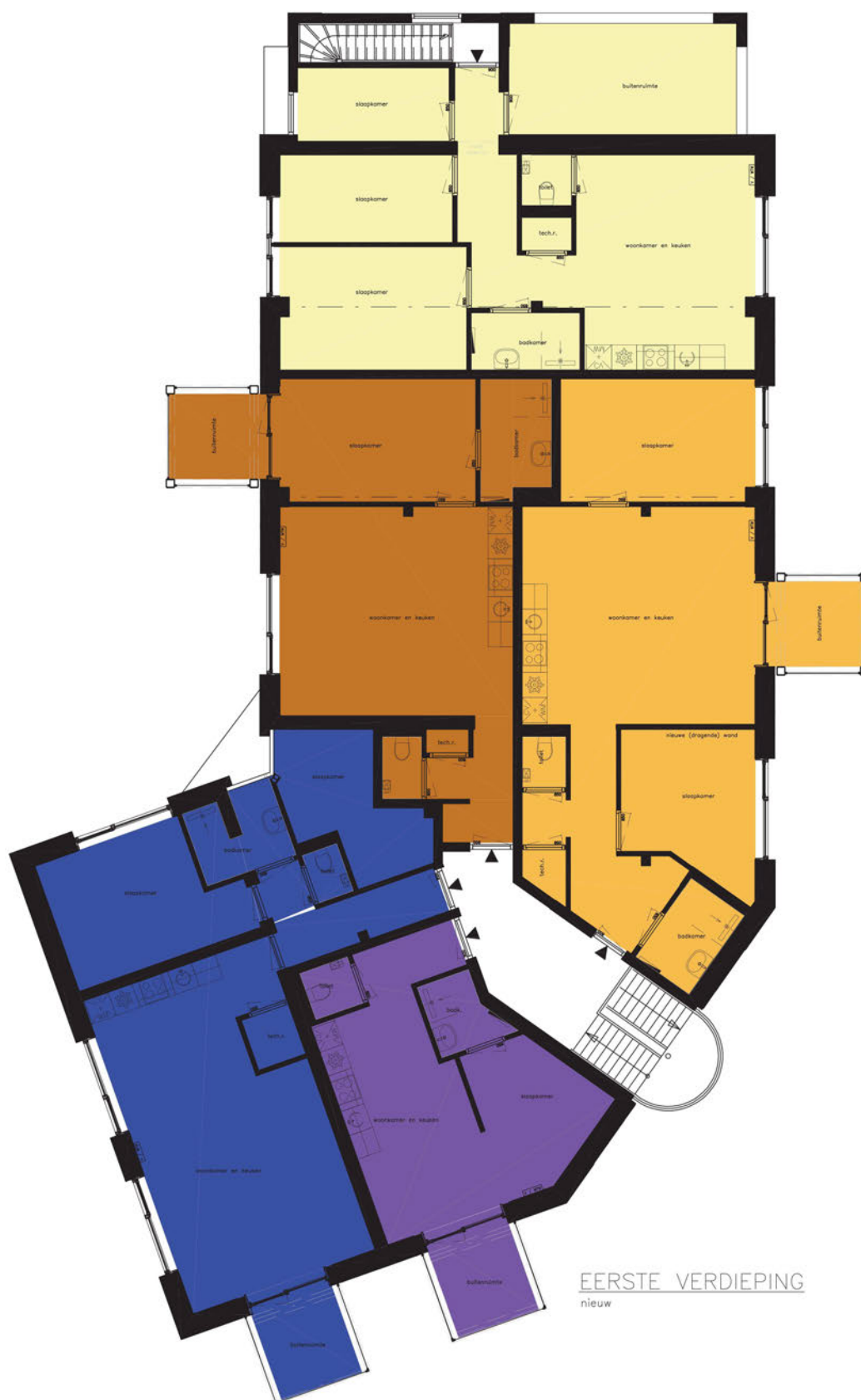
van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen

TERPEHOFF



EERSTE VERDIEPING
nieuw



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen

TERPEHOFF



Noordoostgevel



Zuidoostgevel



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen

TERPEHOFF



Noordwestgevel



Zuidwestgevel



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

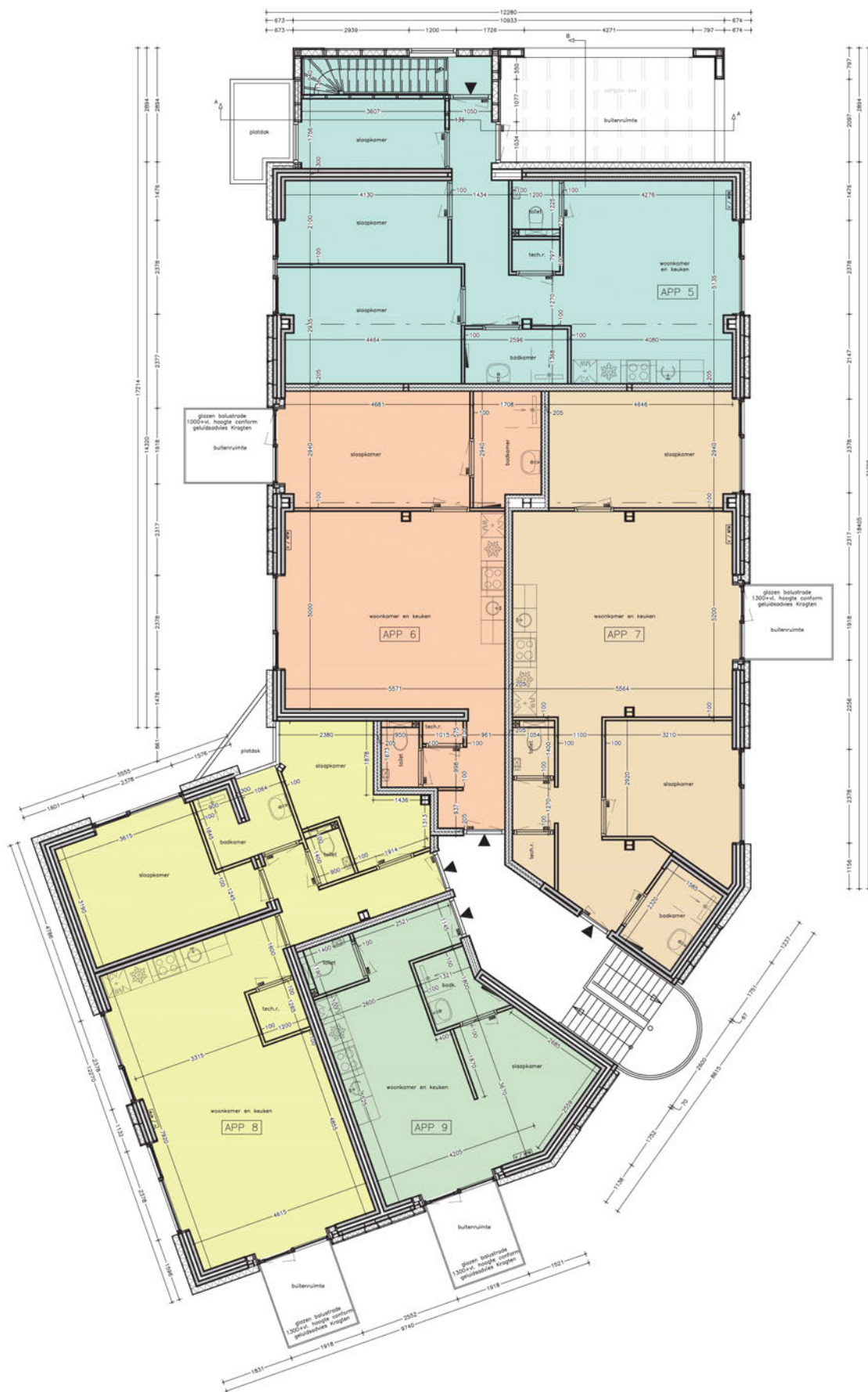
Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen



van santvoort

bouwontwikkeling
 bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

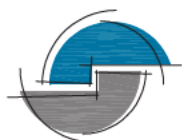
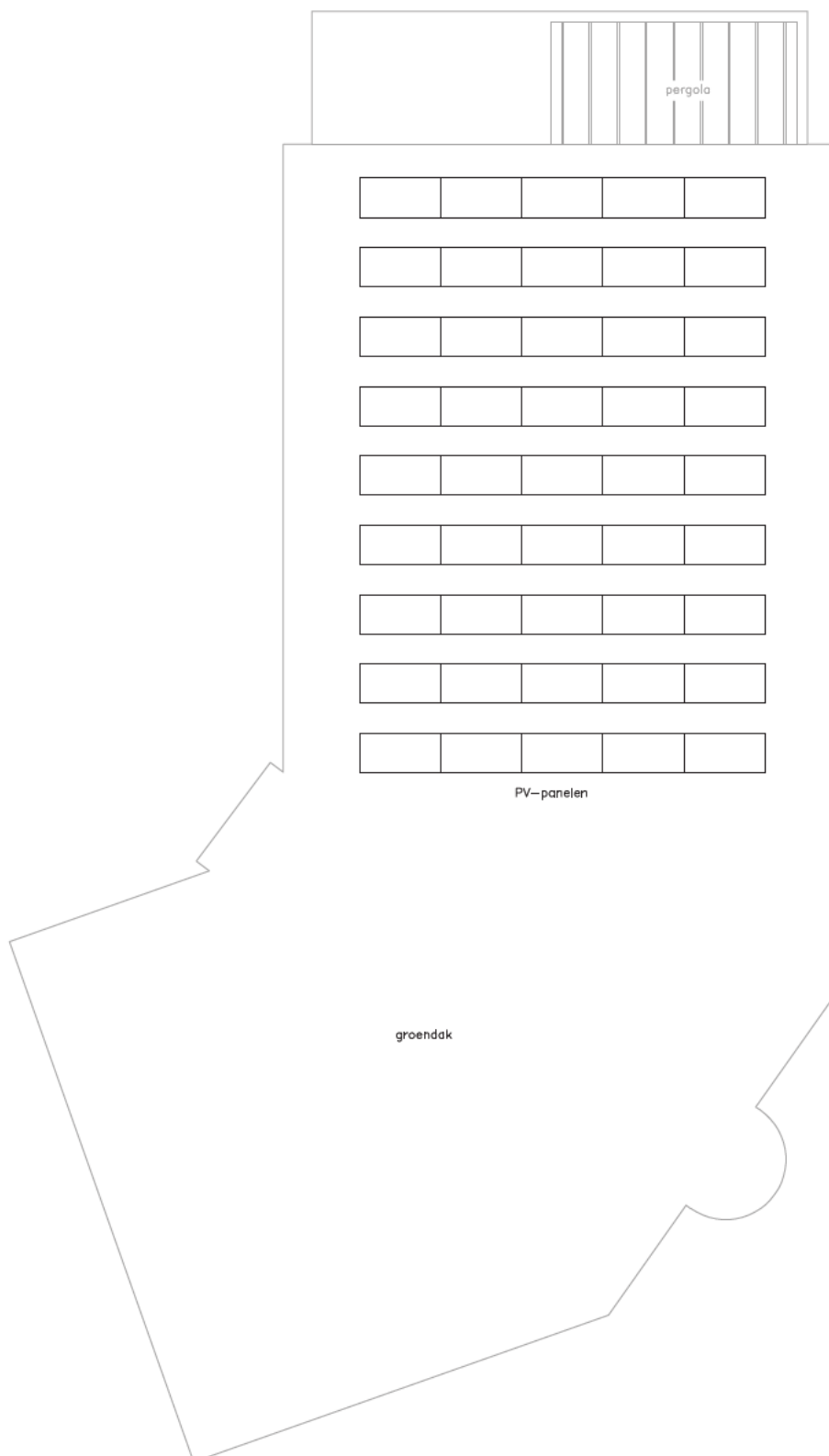
Begane grond
 Appartementengebouw — schaal 1:150



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

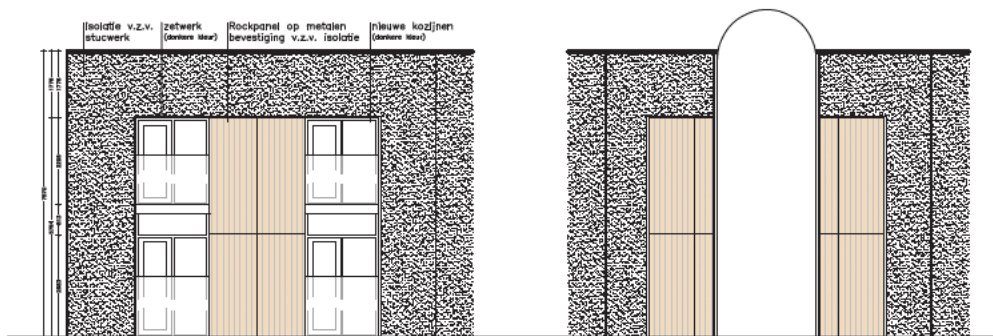
Eerste verdieping
Appartementengebouw – schaal 1:150



van santvoort

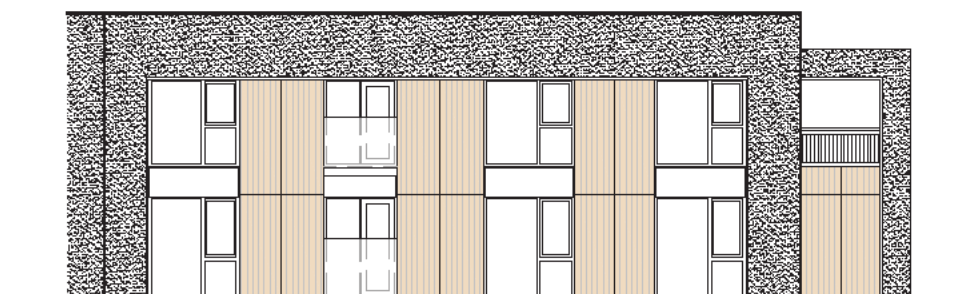
bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Dakplan
Appartementengebouw – schaal 1:150



ZUIDGEVEL
nieuw

ZUID-OOSTGEVEL
nieuw

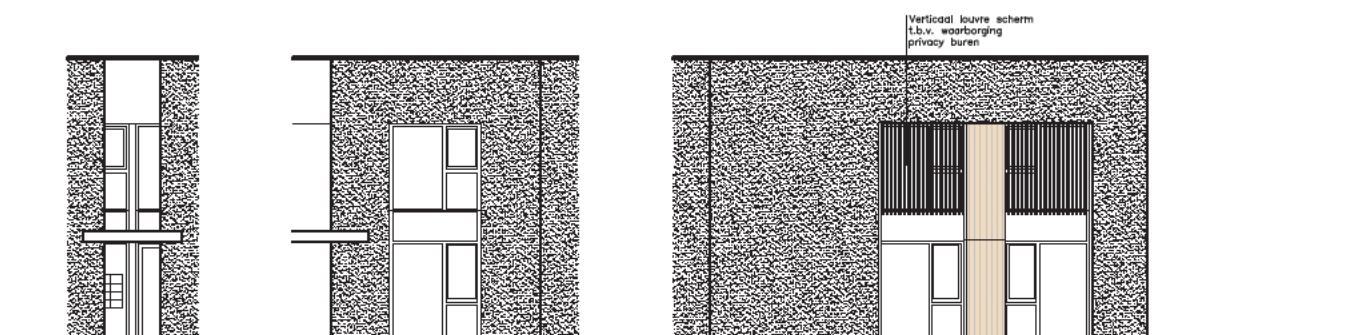


OOSTGEVEL
nieuw



NOORDGEVEL
nieuw

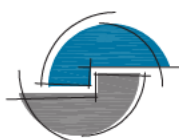
WESTGEVEL
nieuw



WESTGEVEL
nieuw

NOORD-WESTGEVEL
nieuw

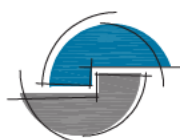
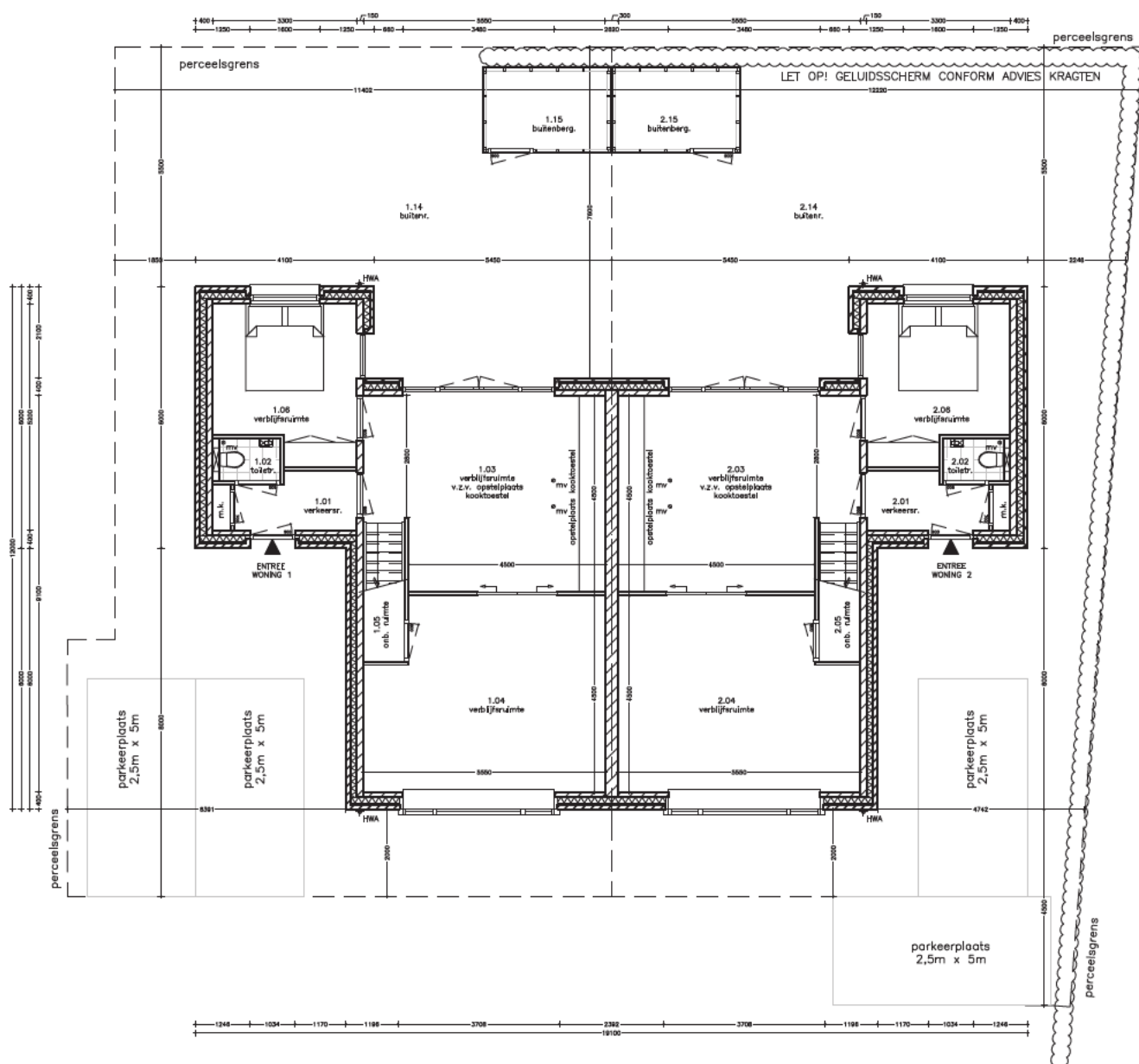
ZUID-WESTGEVEL
nieuw



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

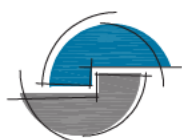
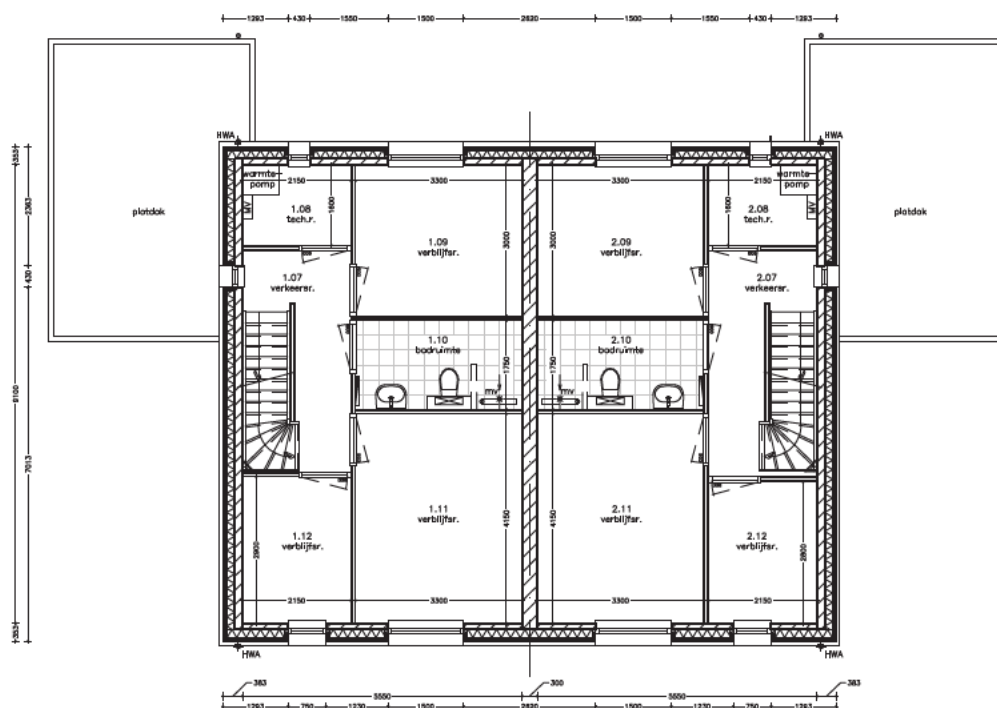
Geveltekeningen
Appartementengebouw – schaal 1:200



van santvoort

bouwtwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

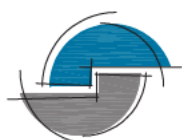
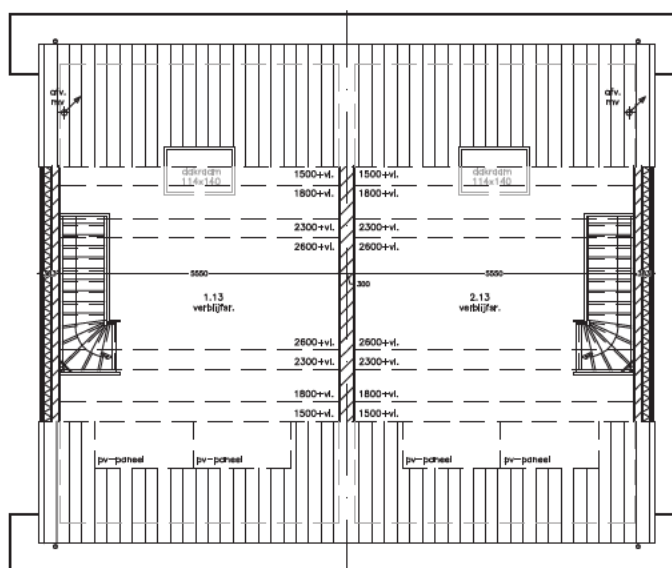
BEGANE GROND
Tweekapper – schaal 1:150



van santvoort

bouwontwikkeling
 bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Eerste verdieping
 Tweekapper – schaal 1:150



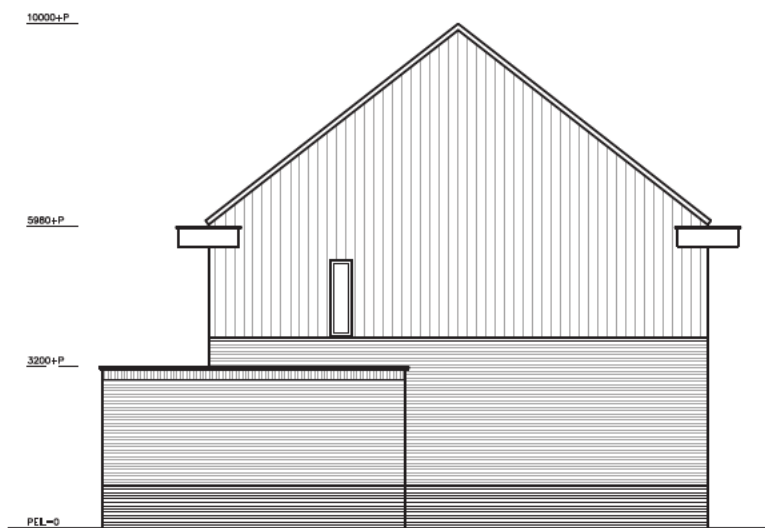
van santvoort

bouwontwikkeling
 bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Tweede verdieping
 Tweekapper – schaal 1:150



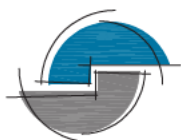
VOORGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



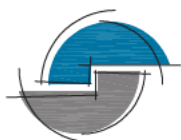
ACHTERGEVEL



van santvoort

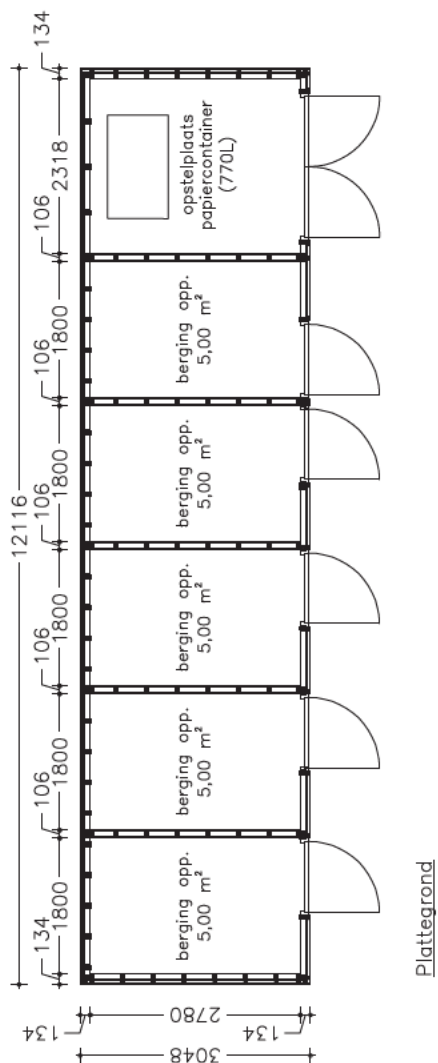
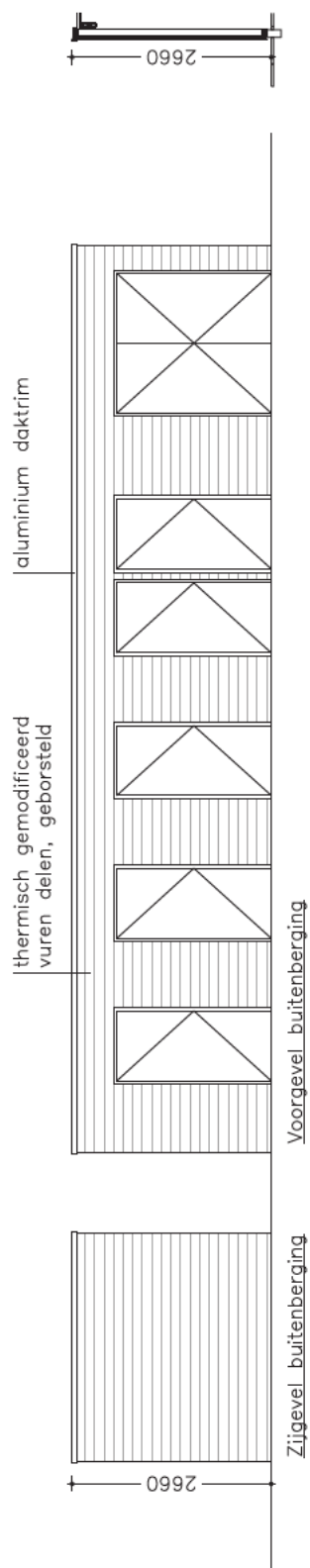
bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

Gevelaanzichten
Tweekapper – schaal 1:150



van santvoort

bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau



Buitenberging
schaal 1:100