

Omgevingsdialoog 7 handvaten

1. Gemeente

Het initiatiefplan is 18-5-2020 besproken met [REDACTED] en [REDACTED]. Het plan is akkoord qua concept, volume en verschijning. Alleen de positie van de studio's op het terrein moet nog goed bekeken worden i.r.t. de burens. SMT maakt bezonning analyses en komt terug met die analyse en een nieuw voorstel qua positionering. Dit aangepaste voorstel is 7 juli 2020 akkoord gegeven door Stedenbouw, per mail bevestigd. Daarmee is de deur geopend om de dialoog met de buurt aan te gaan.

2. Omgeving

Wie zijn de belangrijkste stakeholders: zie onderstaand, omwonende die direct zicht hebben op de tuin.



Bewoners aan de Pastoriestraat 24 t/m 48 (even nummers)

Deken van Roestellaan 1 -3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 - 15 - 17 en 17a (Pand van Stichting JOOST)

Met deze bewoners willen wij 1-op-1 het gesprek aangaan om te achterhalen wat er leeft.

Uitnodigingsbrieven als bijlage 1 ingesloten. Op basis daarvan kan het plan eventueel aangepast worden. In verband met Corona wordt er geen inloop georganiseerd maar worden huishoudens aangeschreven en worden individuele gesprekken gevoerd.

De bewoners van de omliggende appartementen aan de Driesprong en de Rodenborchweg, alsook de ondernemers in de commerciële plint in de Driesprong worden daarna per brief geïnformeerd én krijgen de mogelijkheid om informatie te verkrijgen middels directe 1-op-1 calls/gesprekken.

3. Uitnodigingen

15-9-2020 zijn de bewoners aan de Pastoriestraat en Deken van Roestellaan aangeschreven. Onderstaand de verslagleggingen van de gevoerde gesprekken.

4. Dialogen

De dialogen zijn aangegaan op basis van bijgevoegd boekwerk d.d. 14-09-2020, bijlage 2. Dat is het ontwerpboekwerk als ingediend bij het Initiatiefplan, maar dan met de geaccordeerde inpassing van de studio's én de bezonningsstudies. Bouwhoogte, vorm, ontsluiting, parkeren en groen is zodoende goed inzichtelijk.

Bij alle dialogen is duidelijk gesproken over de beoogde doelgroep, zelfstandig wonen van mensen met een lichte vorm van autisme in de nieuwe studio's en het 24-uurs aanwezig zijn van zorg in de verbouwde pastorie.

5. Verslag

Onderstaand per gesprek de verslaglegging:

A

[redacted] 2 oktober 2020

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep)

Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie van de woningen op het terrein en het (voorkeur SMT) maximaal behouden van het groen op de locatie.

Reacties:

- Ze hebben een direct belang, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- Ze juichen maatschappelijke invulling toe. Er is nog wel lichte twijfel over de doelgroep. Snappen na de toelichting van de exacte doelgroep (Autisme met normale begaafdheid) en het feit dat de jongeren mee willen doen in de maatschappij én begeleid worden in werk en studie, beter de bedoeling.
- Fijn dat de pastorie in stand wordt gehouden
- Men wil graag maximaal het groen behouden. De kwaliteit van het groen (opgeschoten Acacia) graag wel goed bezien. Als er iets weg moet, dan graag wel herplanten. SMT zal de kwaliteit nog onderzoeken vanuit RO proces, herplantplicht is tevens van kracht. Dus dat komt goed.
- Zien de nieuwbouw liever op 4 meter dan op 3 meter van de achter grens. SMT ligt de positie i.r.t. de bestaande pastorie toe en geeft aan dat het lastig is nog verder te schuiven, maar het wel nog eens te bezien. Bezonnings studie wordt ook besproken. Later hebben SMT en bewoners in de tuin gekeken, inderdaad is een verschuiving van minimaal 500mm wenselijk, gezien de boomkruinen.
- Graag aandacht voor de aanwezige regeninstallatie. Dit zal SMT op de risicolijst zetten.
- Ze vragen of ze mogen helpen bij de sloop van de garage, hergebruik balken e.d. Dit zal SMT op de risicolijst aanmerken, zodat de uitvoering hier rekening mee houdt.

- Op de vraag waarom er weinig reactie is gekomen op de uitnodiging en of ze buurtbewoners hebben gesproken geven ze aan dat ze het voortouw hebben genomen om iedereen te spreken. Er is behoefte aan een bijeenkomst met de hele straat (ieder huishouden max 1 persoon) Dat willen ze graag met SMT bespreken, maar eerst wilde men hun eigen belang (bijhouden tuin) bespreken. Vanuit de buurt (nummer 24 tot 42) is het navolgende opgehaald:
 - o Behoeft centrale toelichting
 - o Maximaal behouden groen (wil SMT ook)
 - o Erfscheidingen handhaven (wil SMT ook)
 - o Ontsluiting perceel, waar en hoe (aan voorzijde paad, dus geen achterom. Dat wordt positief ontvangen)
 - o Waar parkeren (op eigen terrein, op voorerf. Dat wordt positief ontvangen. Vanuit recente nieuwbouw in de straat is er namelijk veel overlast. Parkeren is een heel belangrijk punt in de buurt)
 - o Doelgroep, wie komen er te wonen (ze vragen dit goed te duiden. SMT stelt voor om Leermakers uit te nodigen bij de gewenste bijeenkomst)

SMT gaat bezien of er op korte termijn een bijeenkomst kan worden geregeld. Voorstel om dat buiten op de locatie te doen. De heer Smulders kan een tentje opbouwen.

Conclusie:

- Centraal aan de straat toelichten. Ieder geluid horen. Zo kan er ook in dialoog tot draagvlak worden gekomen. Stel de een wil het groen meer dan de ander, gezamenlijk tot standpunten komen zal zo sneller gaan. Dat beaamt SMT.
- Op nummer 44 – 46 en 48 zit een woongroep van Cello. SMT neemt nog contact op met Cello.
- De heer en mevrouw waren dik tevreden. "heel fijn dat u ons zo vooraf duidelijk informeert" Ze zijn tevreden, maar nog wel een voorbehoud over de doelgroep. Ze zien uit naar een centrale toelichten met Leermakers erbij.
- Onderzoek of er alsnog niet meer ruimte kan worden gevonden aan het achtererf.

B

Perron 3 te Rosmalen – 2 oktober 2020

[Redacted text]

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep)

Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie van de woningen op het terrein en het (onze voorkeur) maximaal behouden van het groen op de locatie.

Reacties:

- Geweldig dat er iets moois en sociaals komt
- Denk aan goede communicatie met de buurt. SMT geeft nadere uitleg van de gesprekken die ze aangaan met de direct aanwonende. Dit ervaart de Wijkraad als zeer positief.
- Als het breder gecommuniceerd kan worden dan kan dat ook via de site en facebook van de wijkraad. Ook via de Rosbode en Molen zijn goede kanalen (lokale bladen)
- Het parkeren geheel op eigen terrein is zeer wenselijk, daar zullen de ondernemers zeker blij mee zijn. Dus geen extra druk op de andere openbare plaatsen, dit gezien wegvallen van parkeren achter de kerk en nabij de oude Aldi.

- Eventueel contact leggen met voorzitter Centrum Management Rosmalen (mevr. [REDACTED])
- Op de vraag over de doelgroep, ze vinden de doelgroep fijn, zien dit niet als negatief. Lijkt veel op Buro3o zoals bij het station zit. Wel goed uitleggen aan de buurt. Ook het selectiebesluit wat gehanteerd wordt.
- Het ontwerp met de sheddaken en de houten gevel vinden ze erg mooi. Past goed bij de tuin en het vele groen (wat SMT wil behouden)

Conclusie:

- Blij met het initiatief, mooie oplossing om jeugdigen te helpen in hun volgende stap.
- Fijn dat de samenwerking met JOOST er is.
- Goed plan, wel goed uitleggen aan de direct omwonenden.
- Fijn dat we zo de dialoog aangaan.
- Als de wijkraad ergens signalen opvangt zullen ze dat aan SMT doorgeven.
- De Wijkraad is tevreden met onze aanpak, fijn dat SMT zo helder communiceert.

"laten we er samen een succes van maken"

C

Deken van Roestella [REDACTED] 2 oktober 2020

Mevr.

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep)

Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie van de woningen op het terrein en het (onze voorkeur) maximaal behouden van het groen op de locatie.

Reactie:

- Mevrouw [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Ze had vanuit haar rol al informatie ontvangen. Dit heeft ze met de andere bewoners besproken, ze spreekt namens de andere bewoners. (10 huisjes waarvan 2 echtparen en de rest is alleen) Waarbij ze aangeeft dat alleen dhr. [redacted] nog wel wilt spreken. Dat gesprek staat voor 7 oktober gepland.
- Ze vinden het een pracht idee. Ze vragen wel of er tijdens de sloop van de schuur de boom tegen de erfgrans opgesnoeid kan worden. Hangen veel takken over hun binnenplaats.
- Bij extra navraag, nee er zijn geen andere opmerkingen van de bewoners.
- Over de doelgroep maken ze zich geen zorgen, "je woont in het centrum", het zal wel iets rumoeriger wonen, maar dat weten we. We hebben ook wel eens herrie van uitgaanspubliek e.d. "Dan moet je lekker op Coudewater gaan zitten, toch"

Conclusie:

- Graag deze invulling, ook wat het ontwerp van de appartementjes. Het oogt heel vriendelijk en natuurlijk. De puntjes en het hout, past mooi bij de tuin.
- Eventueel samen een prieel maken, we zouden graag in de tuin samen een bak koffie drinken. Ze sluit niet uit de ze JOOST gaan vragen om een poort in de tuinmuur te maken zodat ze direct toegang hebben tot de tuin. "zou mooi zijn dat we de jongeren vaak spreken, met onze ervaringen kunnen we nog iets aan hen leren".
- Boom op erfgrans opnemen voor snoei of kap.
- Mevrouw is tevreden over onze proactieve aanpak.

D

Deken van Roestellaan [redacted] 7 oktober 2020
[redacted]

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep)
Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie op het terrein en het (onze voorkeur) maximaal behouden van het groen op de locatie.

Reactie:

- Positief over het initiatief, zeker voor de doelgroep. De heer en mevrouw hebben zelf een dochter met een lichte autistische diagnose, alsook hun kleinzoon.
- Ze vragen of het zicht van hun uit een blinde gevel is. Dat is niet het geval, ze kijken vanaf de eerste etage tegen de achter ontsluiting van de woningen (galerij met deuren en badkamerraampjes). Dat wordt als fijn bestempeld. Die bewegingen (reuring) zien ze niet als vervelend.
- Op navraag over de doelgroep. Die vinden ze duidelijk en wenselijk. Ze zijn jaloers op de mooie tuin. Als het mag zouden ze graag de tuin mogen betreden. Dat nader afstemmen met Leermakers.
- Ze vragen naar de planning. Geduid dat we verwachten medio 2021 (september) te starten. Uitleg gegeven over de korte doorlooptijd omdat de woning waarschijnlijk prefab worden gemaakt.
- De boom op de erfgrens vinden ze wel vervelend, veel bladval en schaduw. Ze vragen of deze niet weg kan (idem wat mevrouw [redacted] al aangaf)
- Vriendelijk en ondernemend stel. Hebben ook veel contact met de achterburen van Cello. "Daar loopt er eentje wel eens van weg, die vangen we samen weer". Mevrouw heeft zelf de laatste 11 jaar in de zorg gewerkt.

Conclusie:

- Opnemen boom meenemen in de verder uitwerking van het plan.
- Zijn blij met de positie van de nieuwbouw op het terrein, en de uitwerking van de gevel in hout. "Dat wordt een mooi plannetje".
- Ze spreken woorden van dank uit voor de uitleg en wensen ons succes.

E

Grandcafé Rosmalen - 8 oktober 2020

[redacted] Centrum Managament Rosmalen)

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep)
Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie op het terrein en het (onze voorkeur) maximaal behouden van het groen op de locatie. Extra aandacht gegeven voor het parkeren op eigen terrein, dit zou eventueel een punt kunnen zijn voor de ondernemers.

Reactie:

- Ze vindt het een goed plan. Snapt de invulling met Leermakers i.r.t. de ligging in het centrum.
- Vindt het ook een mooi plan, wat uitwerking betreft, de daken en de gevel.
- Vraagt of Leermakers zich t.z.t. wil presenteren aan de ondernemers van het centrum, ze ziet daarin kansen i.r.t. de werk- stage begeleiding die Leermakers biedt.
- Parkeren, fijn dat het op eigen terrein wordt opgelost. Dat beperkt de druk op de omgeving.

Conclusie:

- Ze meld dit initiatief aan het bestuur, ter kennisgeving.
- Ze meld dit binnen de app-groep van de pand eigenaren, ter kennisgeving.
- Als er vragen uit voortkomen dat neemt ze contact op.

F

Markt 1 (in de tuin van de pastorie) – 9 oktober 2020

Afgemeld

Pastoriestraat

Niets van gehoord

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

Niets van gehoord

Pastoriestraat

[redacted]

Pastoriestraat

Pastoriestraat

(komt hopelijk wel)

De huidige bewoner van de pastorie (Kapelaan [redacted]) was ook aanwezig. Vanuit de Leermakers Autismegroep was [redacted] aanwezig, samen met zijn regiomanager.

Plan is toegelicht, zowel ruimtelijk als inhoudelijk (doelgroep Leermakers Autismegroep). Er is duidelijk aangegeven dat er in de pastorie circa 5 jongeren wonen met 24-uurs begeleiding én in de tuin een 12-tal zelfstandige woningen komen. Ook de positie op het terrein en het (onze voorkeur) maximaal behouden van het groen op de locatie.

Reactie:

- De eerste reacties zijn positief, bewoners vinden het een mooi plan. Doorvragende over de verbeelding (het ontwerp) is men enthousiast over de opzet, vriendelijke sheddaken en de houten gevelbekleding.
- De doelgroep wordt nog nader door Leermakers geduid. Leermakers heeft een goed en reëel beeld gegeven van de doelgroep.
 - o Leeftijd inderdaad jong volwassenen.
 - o Het is bedoeld dat men doorstroomt, bewoners wonen er tussen de 2 tot 8 jaar.
 - o In het huurcontract staan strenge regels als het gaat om bijvoorbeeld samenwonen met relatie. Ook een zinvolle dagbesteding hoort daarbij. Men moet minimaal 20 uur per week werken.
 - o Voor de buurt is er inderdaad 24 uur een aanspreekpunt aanwezig.
 - o Leermakers stelt voor om goed met elkaar kennis te maken, de eerste BBQ met de buurt is al snel geïnitieerd.
- Op de vraag dat deze doelgroep niet te regelen valt in het bestemmingplan wordt instemmend door SMT op gereageerd. Leermakers geeft aan dat deze woonvorm echt niet leeg komt te staan, er is veel vraag naar wonen voor deze doelgroep.
- Er wordt verdere uitleg gegeven over de constructie. JOOST wordt eigenaar en verhuurd langjarig aan Leermakers. SMT doet de ontwikkeling en bouwt namens JOOST
- De bestaande tuilmuren en andere erfscheidingen blijven onveranderd. Dat vindt men heel fijn.
- De ontsluiting aan de voorzijde wordt gewaardeerd. Dat al het parkeren op eigen terrein wordt opgelost vindt men fijn om te horen. De poort aan de achterzijde wil men wel

behouden, echter alleen om als buurt de tuin te kunnen betreden. Het moet geen vaste achterom gaan worden.

Conclusie:

- Ontwerp nieuwbouw akkoord.
- Maximaal behouden groen, behoud tuilmuren e.d. wordt positief ontvangen.
- De doelgroep is duidelijk, men is blij met de toelichting en dialoog die Leermakers heeft gegeven. Het zal moeten blijken hoe het exact gaat zijn. De 24-uur begeleiding die aanwezig is geeft vertrouwen.
- Positie in de tuin, zoeken naar meer ruimte aan achtererf i.r.t. het bestaande groen, of nu al het groen vervangen door goed nieuw/ander groen

Bewoner spreken waardering uit dat het zo gaat. Ze wachten onze reactie af wat betreft de positionering van de woningen i.r.t. het groen aan de achterzijde. Andere positie en/of groen vervangen.

G

Telefonisch contact – 9 oktober 2020

[redacted] Huisvesting Cello
Eigenaar Pastorieweg 44-46 en 48

Het plan is aan hem toegelicht. Hij heeft helemaal geen moeite met de invulling. Hun woongroep die daar huisvest zal binnen nu en een jaar worden over verhuisd. Wat ze met deze drie woningen gaan doen is nog onbekend. Waarschijnlijk verkopen en/of ruilen met de woningbouwvereniging.

[redacted] wenst ons, Stichting JOOST en Leermakers Autismegroep veel succes toe.

H

Telefonisch contact – 13 oktober 2020

[redacted]
Pastoriestraat [redacted]

Toch even gebeld omdat ze er vrijdag niet bij kon zijn. Ze heeft voldoende info van de burens [redacted] ontvangen. Ze wacht af wat er uit ons onderzoek komt wat betreft het groen en de portionering tegen het achtererf.

Ze heeft verder geen vragen, de doelgroep is haar akkoord. Ze woont nu [redacted] Dat is dan wel een andere doelgroep, maar met de juiste (geboden) begeleiding van Leermakers ziet ze geen redenen waarom dit niet een mooie kans is voor de jongeren.

6. Eindverslag

Er is onderzocht om de nieuwbouw meer naar het oosten te schuiven, echter komen we daarmee te dicht op de bestaande pastorie. Stedenbouwkundig willen wij tevens nagenoeg gelijk blijven aan de achtergevel van de hoofdbouw.

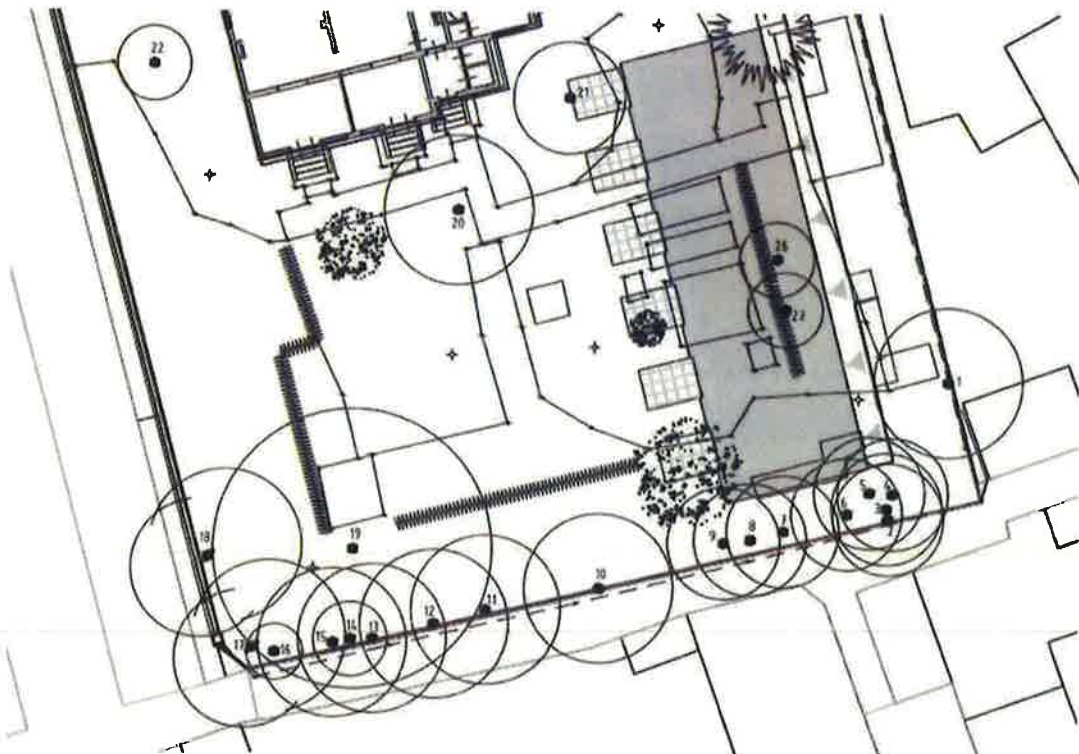
Op basis van een onafhankelijk onderzoek van de firma Kragten (bijlage 3) is vastgesteld dat de bomen nabij de erfgrens allemaal behouden kunnen blijven. De nieuwbouw wordt namelijk op een andere slimme manier gefundeerd, geen gehele bouwput ontgraven en traditioneel op metselen, wat eerst de bedoeling was, maar er worden boorpalen aangebracht (3 per as) waarover een ligger komt. Hierdoor wordt de ondergrond zeer minimaal geroerd en behoeft er weinig grondwerk te worden verricht.

Hierdoor ontstaan twee voordelen, minder verstoring van de bodem ten gunste van het archeologisch onderzoek en er worden geen wortels beschadigd waardoor alle bomen behouden kunnen blijven.

De kruinen van de bomen 2 t/m 9 zullen ingenomen worden, lees; het groen wordt gesnoeid. Dat is enerzijds nodig omdat met name boom 5 een paar overhangende takken heeft, maar ook de andere bomen (met name 7 en 8) vragen om een snoeibeurt. Het groen bestaat merendeels uit opgeschoten acacia's die al geruime tijd niet onderhouden zijn. Door deze nu iets terug te snoeien wordt de levensduur eveneens verlengd.

Op verzoek van de bewoners van het naastgelegen pand aan de Deken van Roestellaan wordt boom nummer 1 (Robinia Pseudoacacia) wel gerooid. Bewoners hebben zoals aangegeven veel last van deze boom, bladval en schaduw.

Zie onderstaande view, ingemeten bomen in relatie tot de nieuwbouw (grijze vlak)



Bovenstaande hebben wij per brief gecommuniceerd aan alle omwonenden onder paragraaf 2 genoemd. Hierbij zijn de omwonende gevraagd om binnen 2 weken reactie te geven (bevestiging of opmerking). Ook de bewoners van de omliggende appartementen aan de Driesprong en de Rodenborchweg zijn per brief geïnformeerd. Zie bijgevoegde bijlage voor de brieven.

aanvulling 9-2-2021

Na aanleiding van de informatie brief aan de omliggende appartementen (en bedrijven) aan de Driesprong en de Rodenborchweg zijn er geen inhoudelijke reacties geweest. Een echtpaar aan de Pastoriestraat [redacted] had behoefte aan een extra toelichting op het plan, dat is aan huis gegeven. Een bewoner aan de Rodenborchstraat heeft telefonisch geïnformeerd, dat had betrekking op het feit dat ze zelf een autistisch kind hebben en hoe die voor dit initiatief in aanmerking kon komen.

2 en 3 december 2020 is in overleg met de Wijkraad Rosmalen Centrum & Hondsberg het plan gelijktijdig met de publicatie op de website van SMT, de website van Woonstichting JOOST, de website van het Brabants Dagblad (ook in de hardcopy krant) vermeld op de website van de Wijkraad alsook op de Facebook pagina. De facebook heeft 177 hits gekend. Vanuit deze bredere communicatie zijn er geen vragen ontvangen bij SMT of Woonstichting JOOST.

Hiermee vertrouwen wij erop een goede dialoog te hebben gevoerd. Wij als SMT zijn al jaren gewend om als goede buur op te treden. We hebben dit proces met veel plezier gedaan en hebben daardoor een leuke buurt mogen leren kennen.

[redacted]
9-12-2020

met aanvulling 9-2-2021

Bijlagen:	
Uitnodigingsbrief	d.d. 10-7-2020 en sessie 5-10-2020
Boekwerk	d.d. 14-09-2020
Rapport Kragten	d.d. 11-11-2020
Brieven Eindverslag	d.d. 17-11-2020 en 19-11-2020

Aan de bewoner(s)
Pastoriestraat 24 t/m 48 (even nummers)
Deken van Roestellaan 1-3-5-7-9-11-13-15-17 en 17a
Rosmalen

datum: 10-7-2020
betreft: verbouwing Pastorie Markt 1

Geachte heer, mevrouw,

U bent omwonende van de Pastorie aan de Markt 1 in Rosmalen. Wij hebben plannen om dit pand te gaan verbouwen. Graag informeren wij u hierover via deze brief.

We gaan de Pastorie verbouwen

De huidige bewoner en gebruikers van de oude Pastorie verhuizen medio juli/augustus 2021 naar een nieuw te bouwen locatie direct achter de kerk. De Parochie Heilige Maria heeft SMT Bouw & Vastgoed gevraagd om te kijken wat er met het huidige pand mogelijk is. Hierbij heeft SMT de samenwerking gezocht met Woonstichting JOOST. Samen bekijken we de mogelijkheden voor verbouwing van de Pastorie en het bouwen van enkele kleine woonstudio's.

Wat zijn uw ideeën?

Voordat wij onze plannen definitief gaan uitwerken, willen wij graag weten wat uw ideeën hierover zijn. Hoe ziet u wonen in de Pastorietuin? En wat zijn uw wensen op het gebied van erfafscheidingen en ontsluitingen.

Nodig ons uit voor een kopje koffie

Wij gaan geen grootschalige bijeenkomst organiseren, maar komen graag bij u thuis op de koffie. In een persoonlijk gesprek kunt u dan uw wensen kenbaar maken en lichten wij graag onze eerste plannen toe. U kunt hiervoor contact opnemen met Bart van Gerven (commercieel manager) van SMT Bouw & Vastgoed, bereikbaar via 06 46 01 79 74 en via bart@smtbv.nl.

Met vriendelijke groet,

Bart van Gerven
SMT Bouw & Vastgoed

Joost Huijbregts
Woonstichting JOOST



Aan de bewoner(s)
Pastoriestraat 24 t/m 42 (even nummers)
Rosmalen

datum: 5 oktober 2020
betreft: verbouwing Pastorie Markt 1

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben u eerder aangeschreven aangaande de toekomstplannen van de pastorie. Wij begrijpen dat er behoefte is aan een centrale bijeenkomst van u als bewoners van de Pastoriestraat.

Wij willen hier gehoor aan geven maar gezien de COVID-19 pandemie in aangepaste vorm. Wij nodigen één afgevaardigde per huishouden uit om aanstaande **vrijdag 9 oktober om 15:30** in de pastorietauin samen te komen. (Ingang via de achterpoort in de brandgang)

Wat zijn uw ideeën?

Voordat wij onze plannen definitief gaan uitwerken, willen wij graag weten wat uw ideeën hierover zijn. Hoe ziet u wonen in de Pastorietauin? En wat zijn uw wensen op het gebied van erfafscheidingen en ontsluitingen?

Bevestig uw komst

Wij vragen u om u aan te melden voor deze bijeenkomst. U kunt hiervoor contact opnemen met Bart van Gerven (commercieel manager) van SMT Bouw & Vastgoed, bereikbaar via 06 46 01 79 74 en via bart@smtbv.nl.

Met vriendelijke groet,

Bart van Gerven
SMT Bouw & Vastgoed

Joost Huijbregts
Woonstichting JOOST





14-09-2020



Betrokken partijen

- Parochie Heilige Maria (huidige eigenaar)
- Stichting JOOST (toekomstige eigenaar)
- De Leermakers groep (toekomstige huurder, sluit een langdurige huurovereenkomst met stichting JOOST)
- Penners Architectuur (architect)
- SMT bouw & vastgoed (ontwikkeling en realisatie i.o.v. Stichting JOOST)
- Kragten (bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing onderzoeken)

Huidig gebruik

De huidige eigenaar van het pand is parochie Heilige Maria te Rosmalen

Het pand is momenteel in gebruik als kantoor én woonruimte voor de pastor. De parochie heeft echter nieuwbouwplannen en gaat het pand verlaten.

Toekomstig gebruik

Het voorliggende plan bestaat uit 2 onderdelen;

Robert Keeris, Algemeen directeur Leermakers Zorggroep, geeft uitleg over het toekomstige gebruik van deze onderdelen;

12 studio's

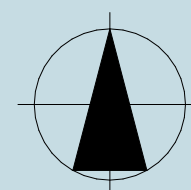
"In de 12 woningen/studio's die achter de pastorie gebouwd gaan worden zullen cliënten komen te wonen die redelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij zullen op gezette tijden begeleiding krijgen van Leermakers en zij kunnen tussendoor een beroep doen op de begeleiding welke 24 uur per dag aanwezig is in de pastorie. Deze cliënten zijn in staat om hun ondersteuningsvraag enige tijd uit te stellen. Bij calamiteiten zijn zij allemaal in staat om zichzelf in veiligheid te brengen. De indicaties voor deze cliënten zullen deels vanuit de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning, afgegeven door de gemeente) en deels vanuit de WLZ (wet langdurige zorg, afgegeven door het zorgkantoor) gefinancierd worden".

De pastorie

"In de pastorie zullen ongeveer 6 cliënten komen te wonen met een WLZ indicatie. Deze cliënten hebben meer ondersteuning nodig dan de bewoners van de studio's. Zij zijn minder goed in staat om een begeleidingsvraag uit te stellen, hebben meer ondersteuning nodig bij hun dagstructuur. Voor deze cliënten zal er 24 uur per dag begeleiding in de nabijheid zijn, in de nacht wordt dat middels een slaapdienst geregeld".



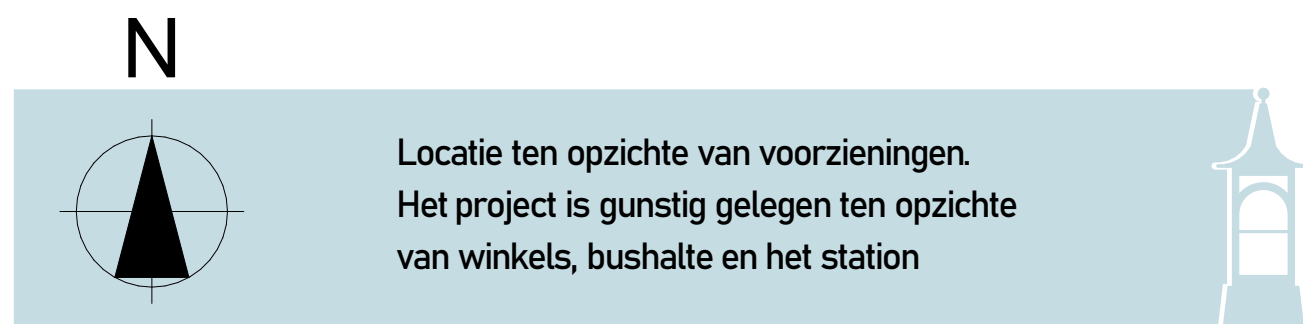
N



Locatie.

Het project is gelegen aan de Markt 1, 5241VL,
te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch





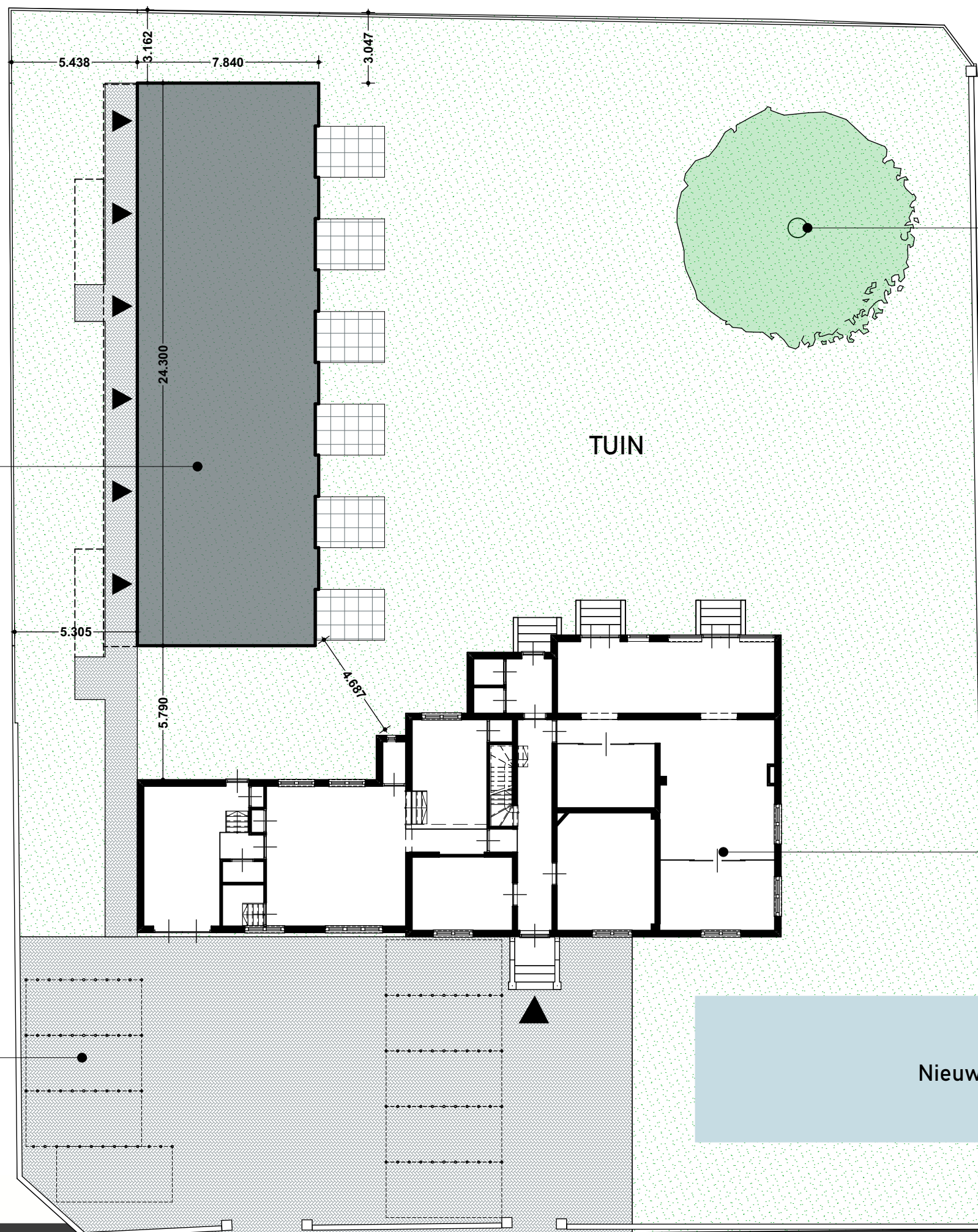


12 nieuw te bouwen studio's

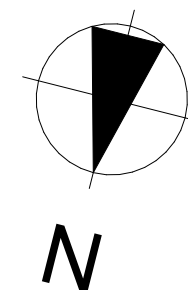
Parkeren

Het parkeren is op eigen terrein in te vullen. Volgens de norm (nota parkeren 2016) hebben wij te maken met de eisen van zone 4: Centrum Rosmalen. Woning tot 40m² norm 0.65 (12 stuks) maakt 7.8. De Pastorie (die zien wij als 6 maal kamerverhuur) norm 0.25 maakt 1.5. Dit is totaal afgerond 9 parkeerplaatsen

9 parkeerplaatsen op eigen terrein



Monumentale zomereik



Pastorie, gemeentelijk monument

Nieuwe situatie 1:200



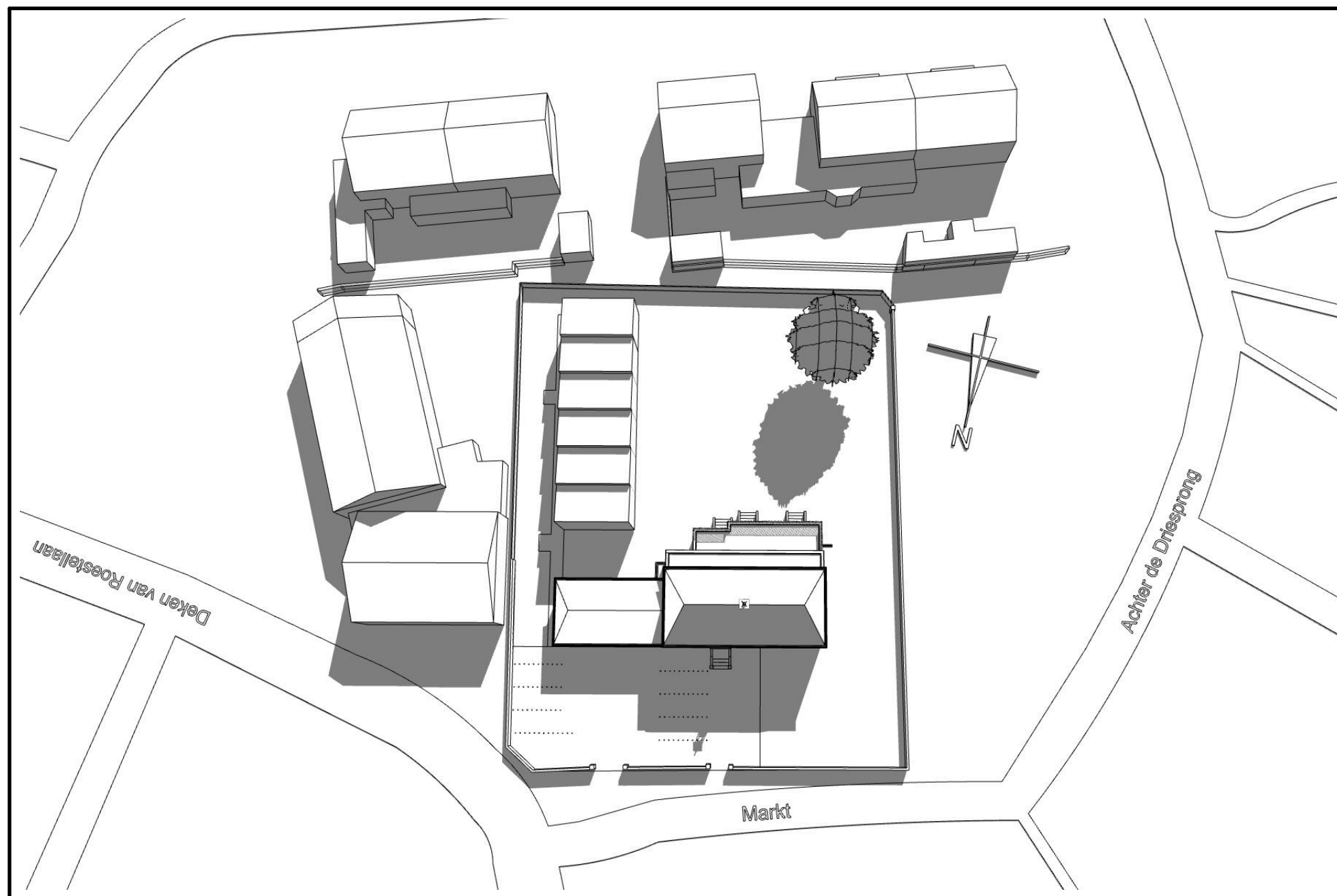
te slopen schuur

2715

Monumentale Zomereik

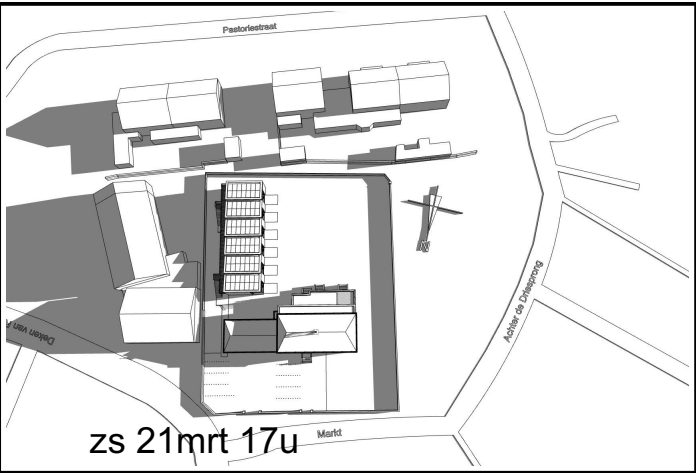
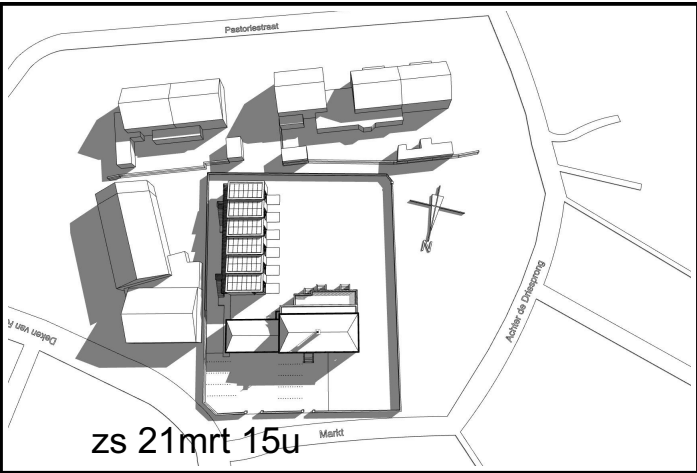
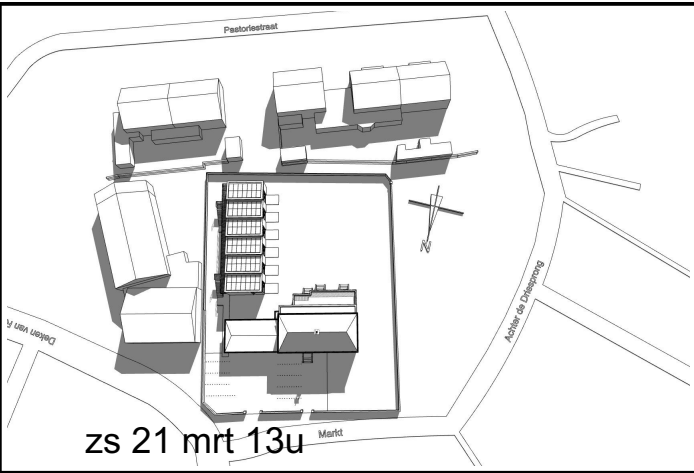
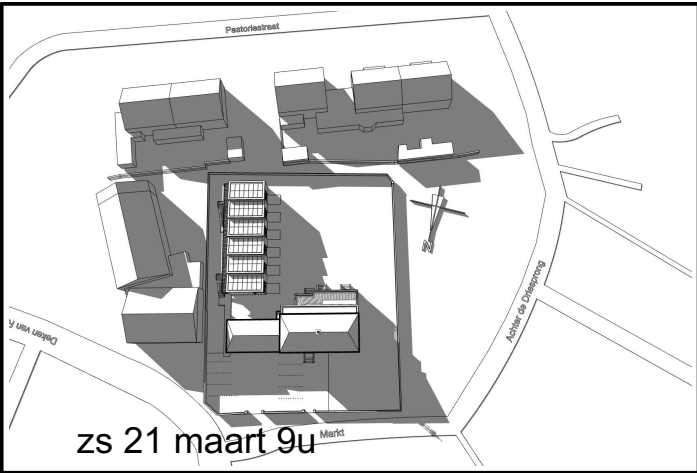
Achter in de tuin staat een monumentale zomereik. Deze blijft ook zeker behouden. De nieuw toe te voegen studio's komen aan de andere (Oost) zijde van de tuin. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt er rekening gehouden met de boom.



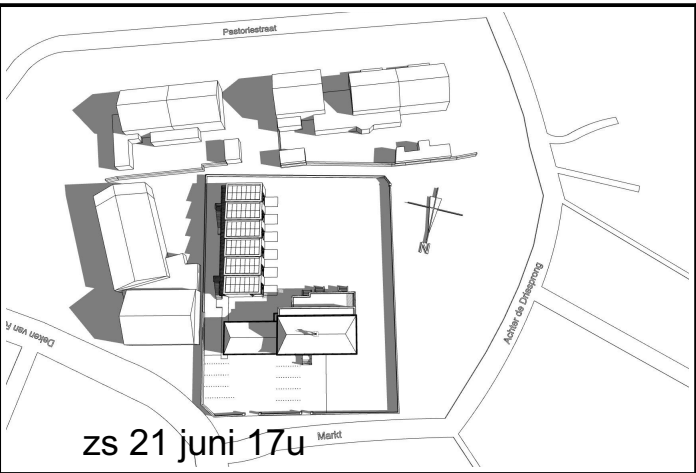
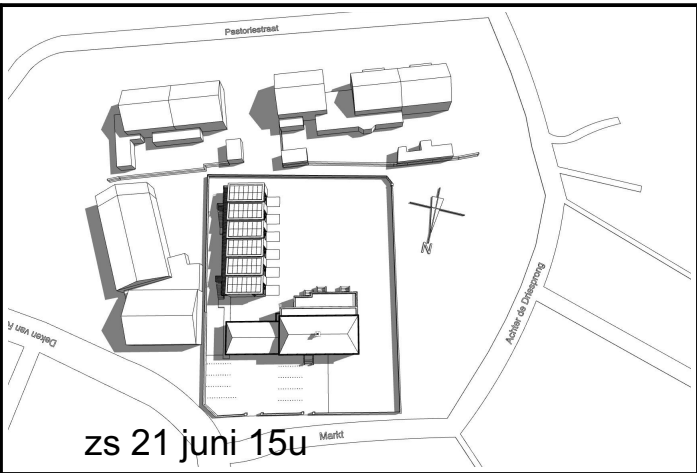
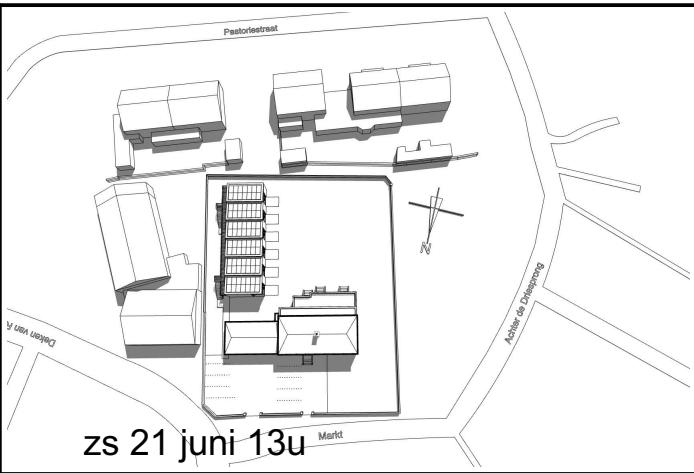
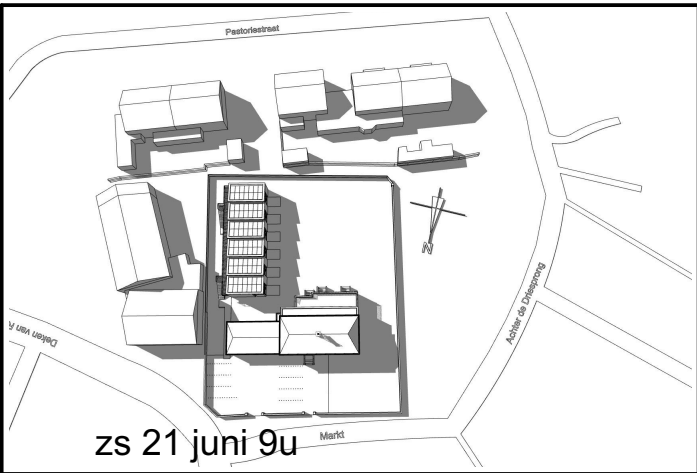


3D bovenaanzicht definitief

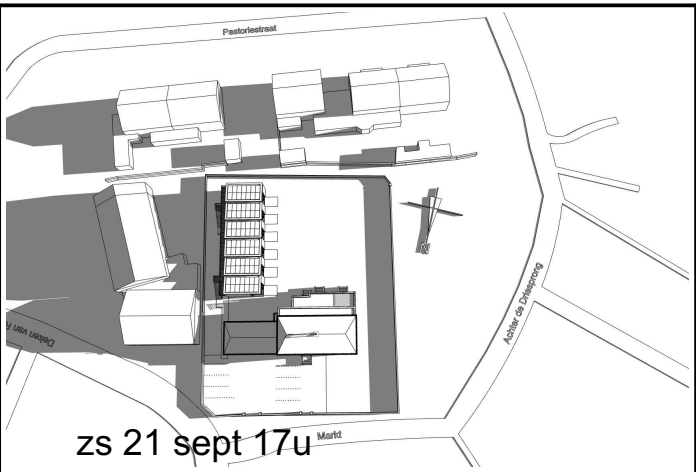
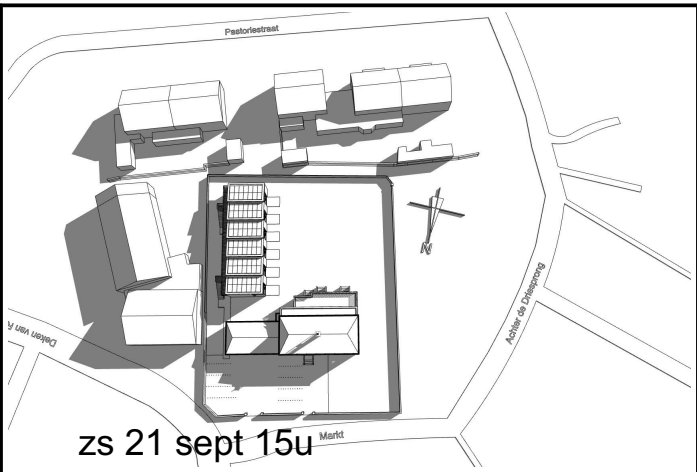
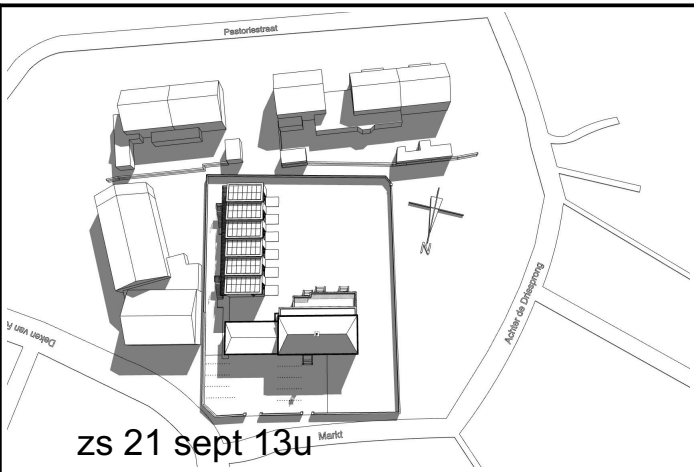
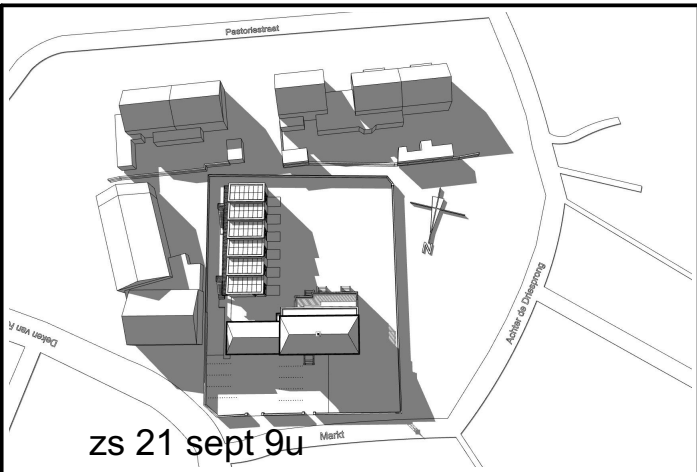
lente
(21 maart)



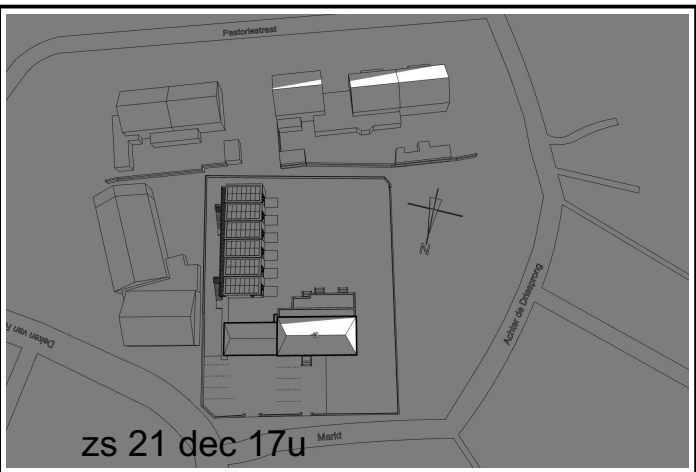
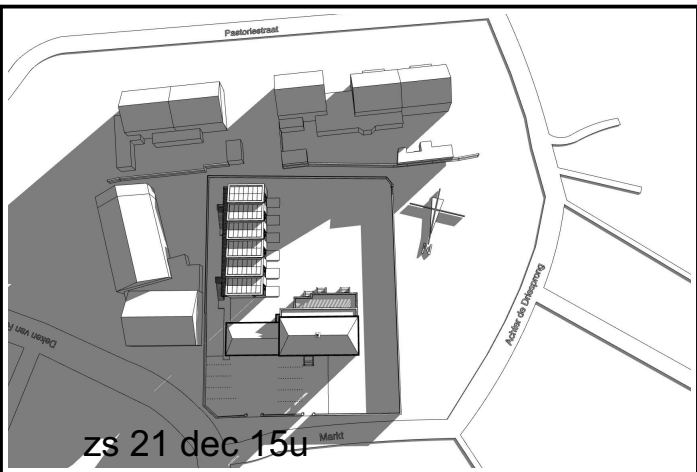
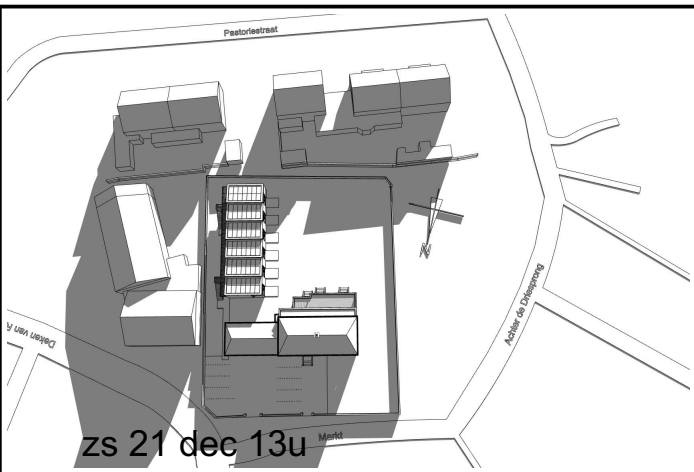
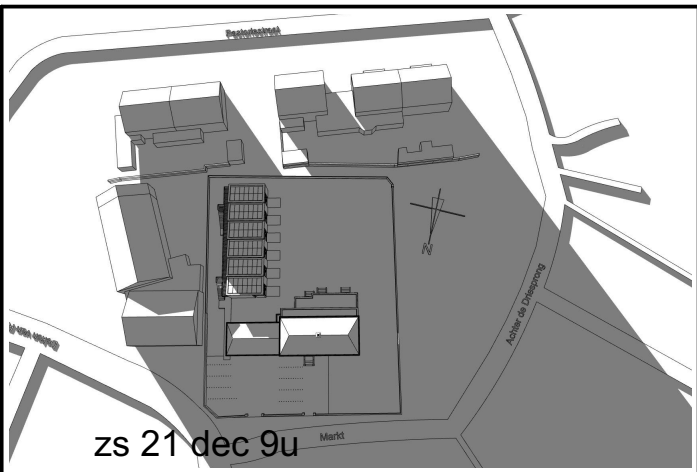
zomer
(21 juni)



herfst
(21 sept.)



winter
(21 dec.)

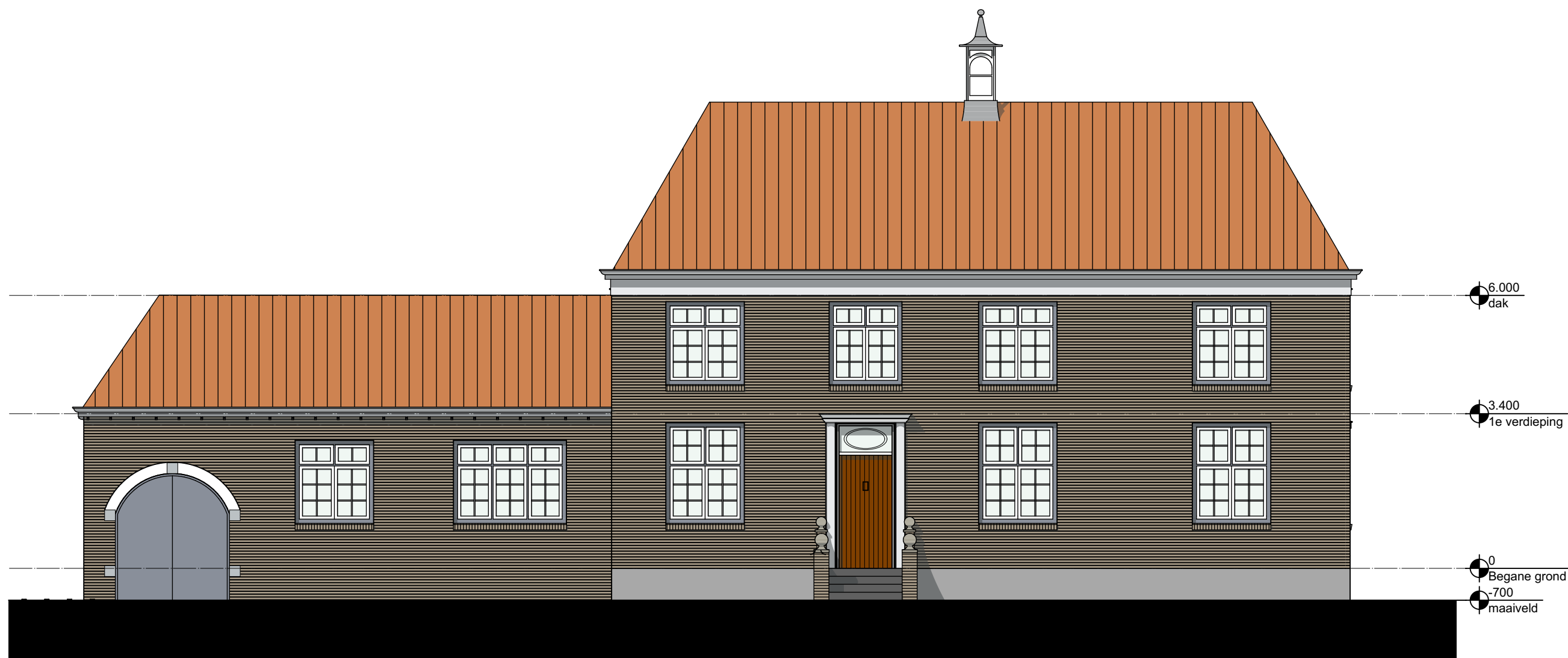




De Pastorie

De vrijstaande pastorie is gelegen aan de Zuid-zijde van de Markt van Rosmalen en is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en omvat een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolder onder een met pannen gedekt schild-dak. De vijftiende- of zestiende-eeuwse kelder heeft een tongewelf. De pastorie heeft monumentale waarde vanwege de gevels, de bouw-stijl, de bouwmassa en de situering. Het pand heeft bouw- en kunsthistorische betekenis vanwege de belangwekkende balklagen en kap-constructies, de aanwezigheid van structuur-bepalende en historische kelders en tuinmuur. De sociaal- en cultuurhistorische betekenis is groot en het pand is representatief voor de ontwikkeling van het kerkdorp Rosmalen.





De Pastorie - voorgevel

Werkzaamheden aan de buitenzijde van de pastorie: het (achterstallig) schilderwerk van kozijnen en gevels wordt uitgevoerd in de actuele kleurstellingen. De goten (het zinkwerk) worden vervangen en de gootbetimmeringen worden gerepareerd, daar zitten wat beschadigingen aan. De dakbedekking van de platte daken wordt vervangen en de hellende daken worden wellicht nog gereinigd.

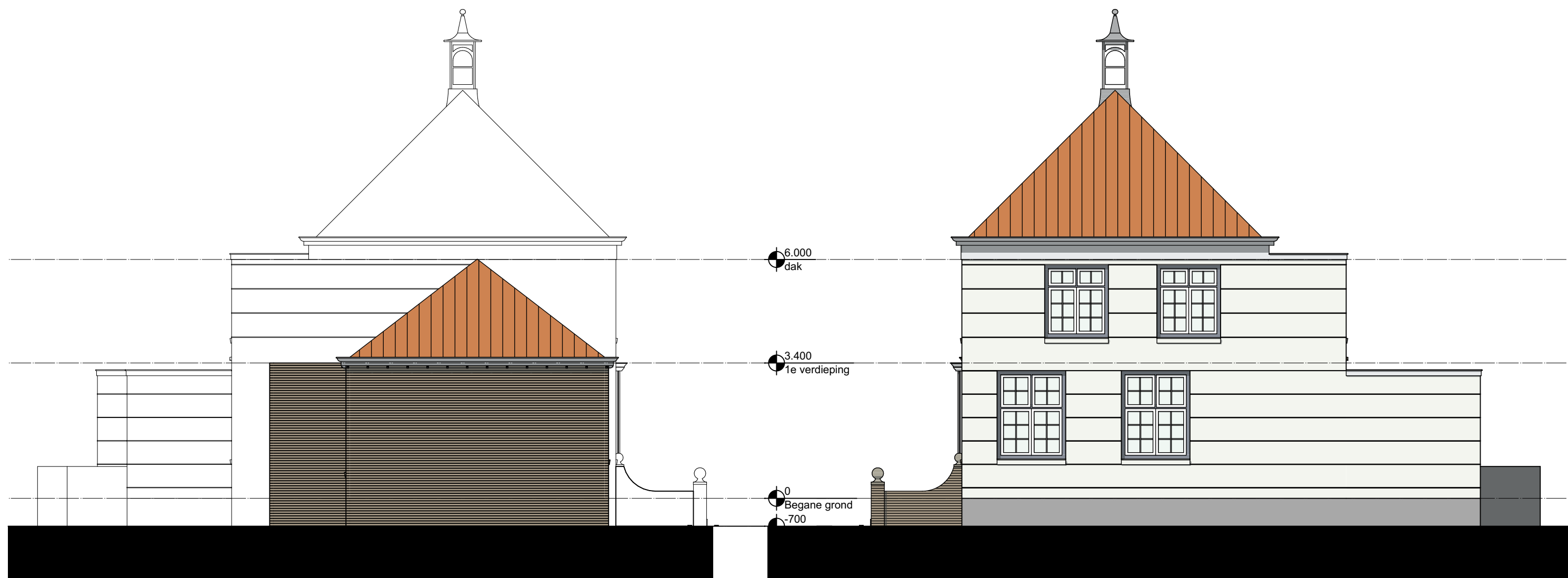




De Pastorie - achtergevel

Werkzaamheden aan de buitenzijde van de pastorie: het (achterstallig) schilderwerk van kozijnen en gevels wordt uitgevoerd in de actuele kleurstellingen. De goten (het zinkwerk) worden vervangen en de gootbetimmeringen worden gerepareerd, daar zitten wat beschadigingen aan. De dakbedekking van de platte daken wordt vervangen en de hellende daken worden wellicht nog gereinigd.



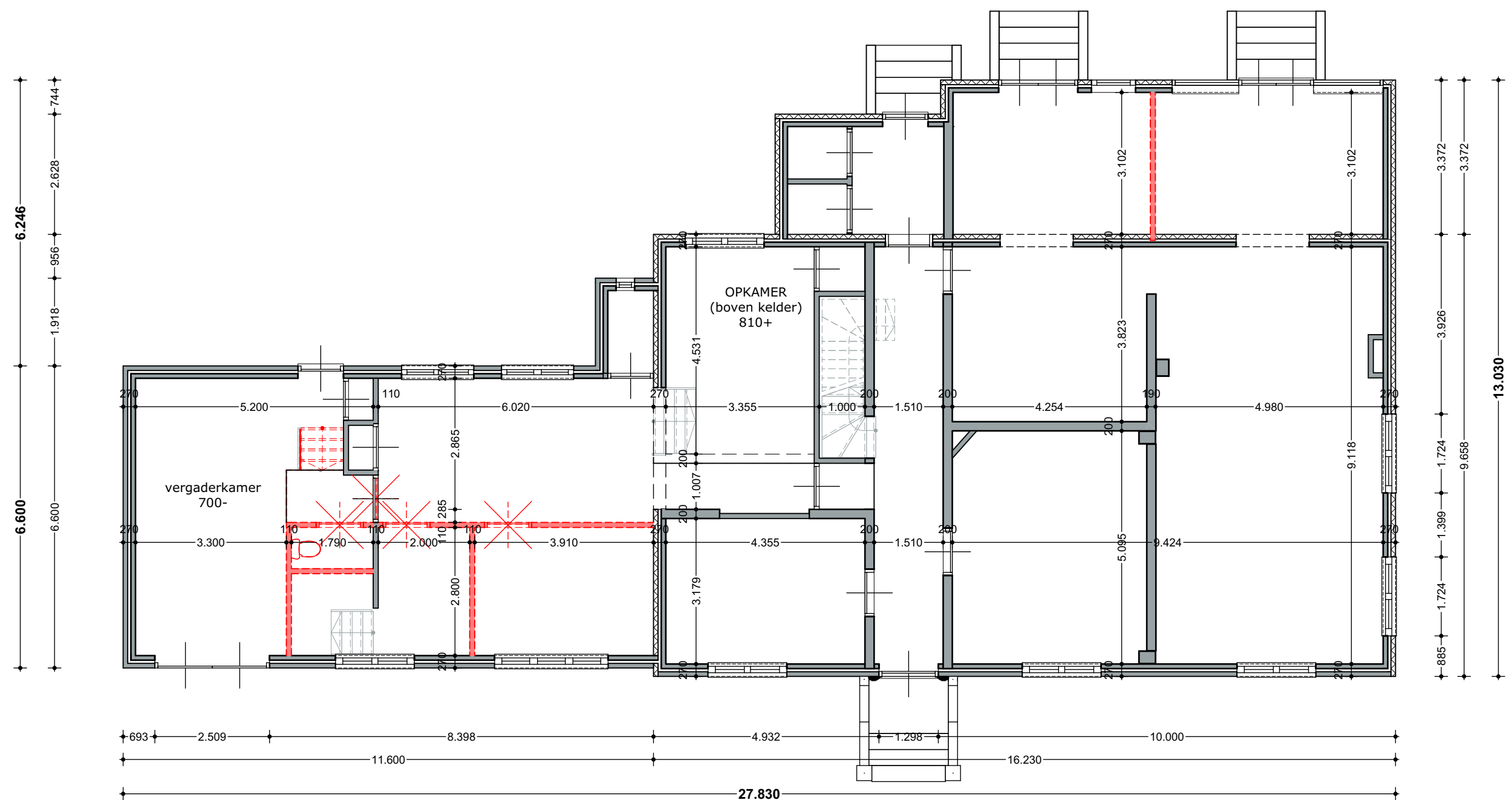


De Pastorie - linker zijgevel

De Pastorie - rechter zijgevel

Werkzaamheden aan de buitenzijde van de pastorie: het (achterstallig) schilderwerk van kozijnen en gevels wordt uitgevoerd in de actuele kleurstellingen. De goten (het zinkwerk) worden vervangen en de gootbetimmeringen worden gerepareerd, daar zitten wat beschadigingen aan. De dakbedekking van de platte daken wordt vervangen en de hellende daken worden wellicht nog gereinigd.

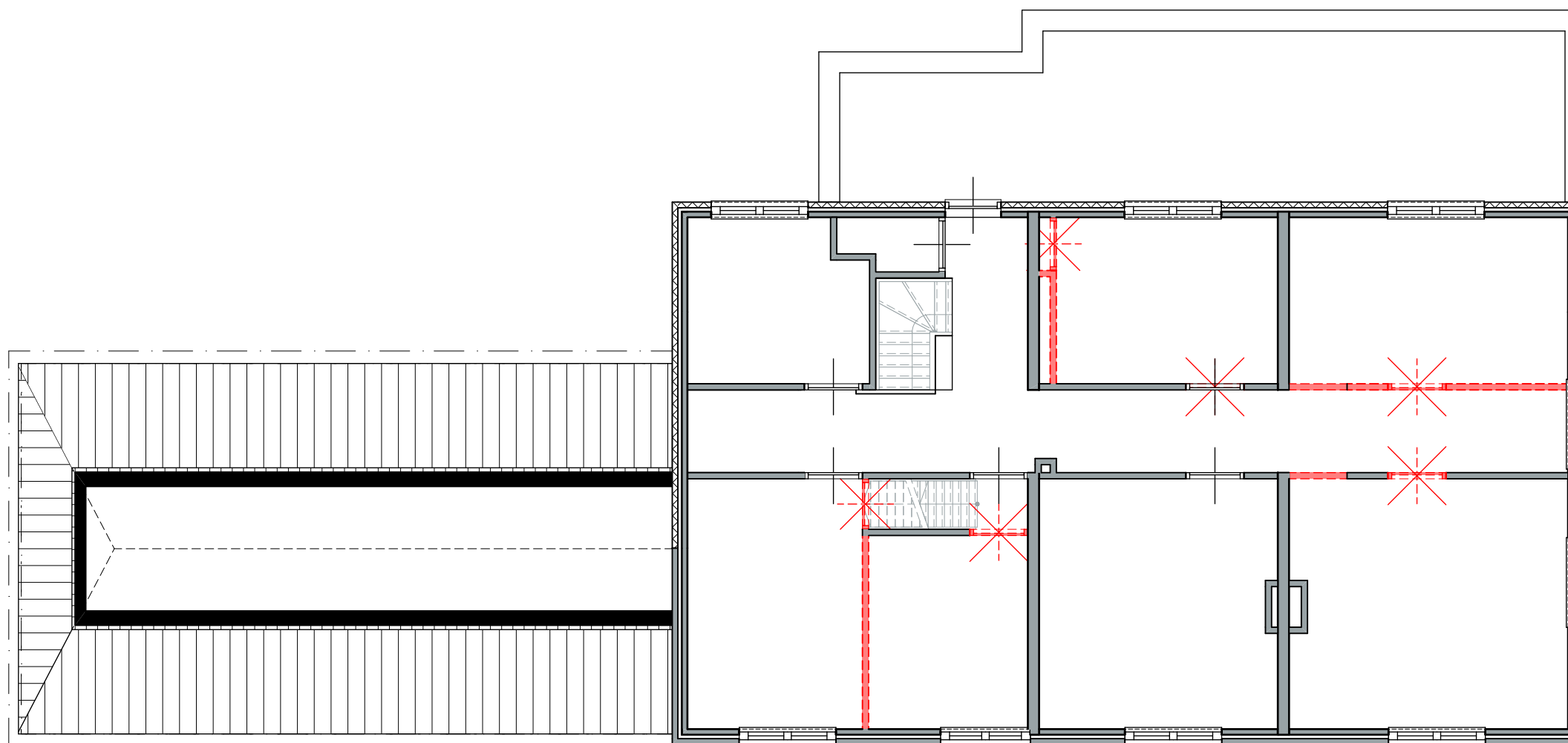




De Pastorie - begane grond - huidige situatie met te verwijderen delen

Binnen zal een kleine verbouw plaatsvinden. De keuken wordt vergroot en de verdieping wordt hersteld naar kamers. Waar het nu kantoortjes zijn (met systeemplafonds en tl armaturen) worden dit weer echte kamers. Alle W-installaties worden vernieuwd alsook het sanitair. De gewelven kelder wordt uiteraard behouden, alsook de tegelwerken van vloer en wand in de entreehal.

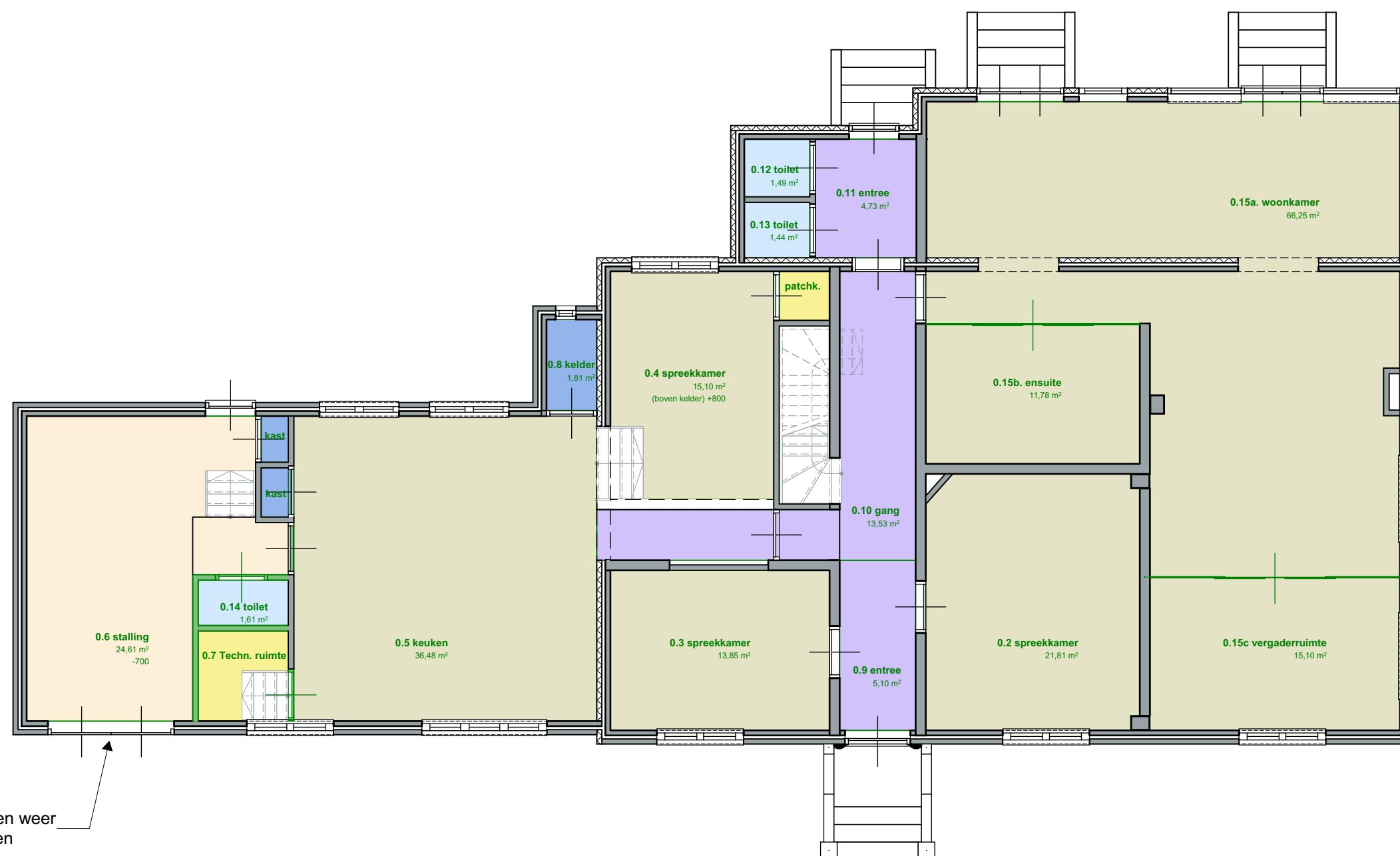




De Pastorie - 1e verdieping - huidige situatie met te verwijderen delen

Binnen zal een kleine verbouw plaatsvinden. De keuken wordt vergroot en de verdieping wordt hersteld naar kamers. Waar het nu kantoortjes zijn (met systeemplafonds en tl armaturen) worden dit weer echte kamers. Alle W-installaties worden vernieuwd alsook het sanitair. De gewelven kelder wordt uiteraard behouden, alsook de tegelwerken van vloer en wand in de entreehal.





De Pastorie - begane grond - nieuwe situatie met toe te voegen delen

Binnen zal een kleine verbouw plaatsvinden. De keuken wordt vergroot en de verdieping wordt hersteld naar kamers. Waar het nu kantoortjes zijn (met systeemplafonds en tl armaturen) worden dit weer echte kamers. Alle W-installaties worden vernieuwd alsook het sanitair. De gewelven kelder wordt uiteraard behouden, alsook de tegelwerken van vloer en wand in de entreehal.





De Pastorie - 1e verdieping - nieuwe situatie met toe te voegen delen

Binnen zal een kleine verbouw plaatsvinden. De keuken wordt vergroot en de verdieping wordt hersteld naar kamers. Waar het nu kantoortjes zijn (met systeemplafonds en tl armaturen) worden dit weer echte kamers. Alle W-installaties worden vernieuwd alsook het sanitair. De gewelven kelder wordt uiteraard behouden, alsook de tegelwerken van vloer en wand in de entreehal.





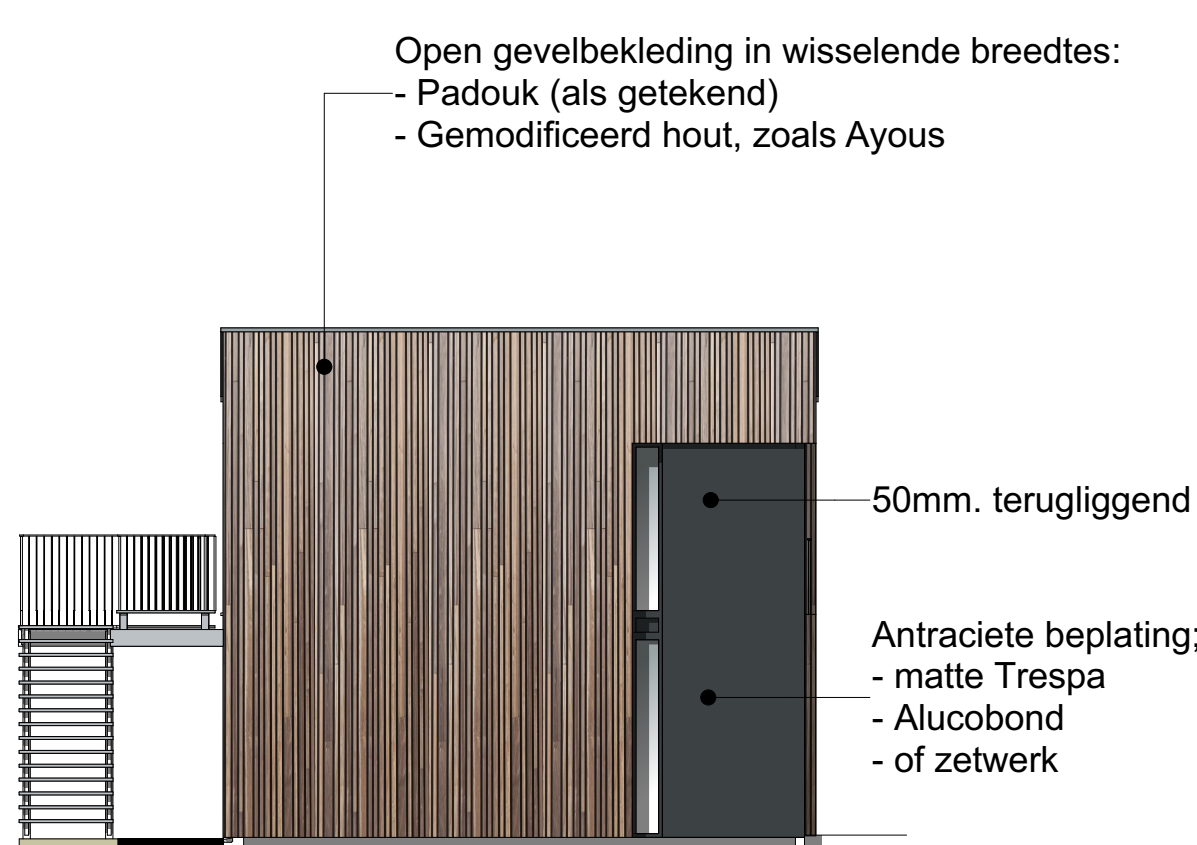
Situering en architectuur 12 permanente studio's

De 12 permanente studio's zullen langs de uiterste Westgrens van de pastorietauin worden geplaatst. Op deze wijze zal de monumentale Zomereik worden ontzien en is het zicht op de prominente pastorie vanuit de tuin geborgd. De tuin zelf zal haar rechthoekige vorm behouden. Vanaf het openbare gebied zal de nieuwbouvvrijwel niet te zien zijn. De studio's vormen een 2e wand aan de pastorietauin, maar blijft ondergeschikt aan de pastorie. De nieuwbouw is georiënteerd op de tuin en sluit hier met haar natuurlijke materialen op aan; genuanceerd hout in combinatie met bruin-grijze tonen. De sheddaken geven een vriendelijk beeld, zijn op het zuiden georiënteerd en bieden ruimte aan zonnepanelen.





VOORAANZICHT 1:100



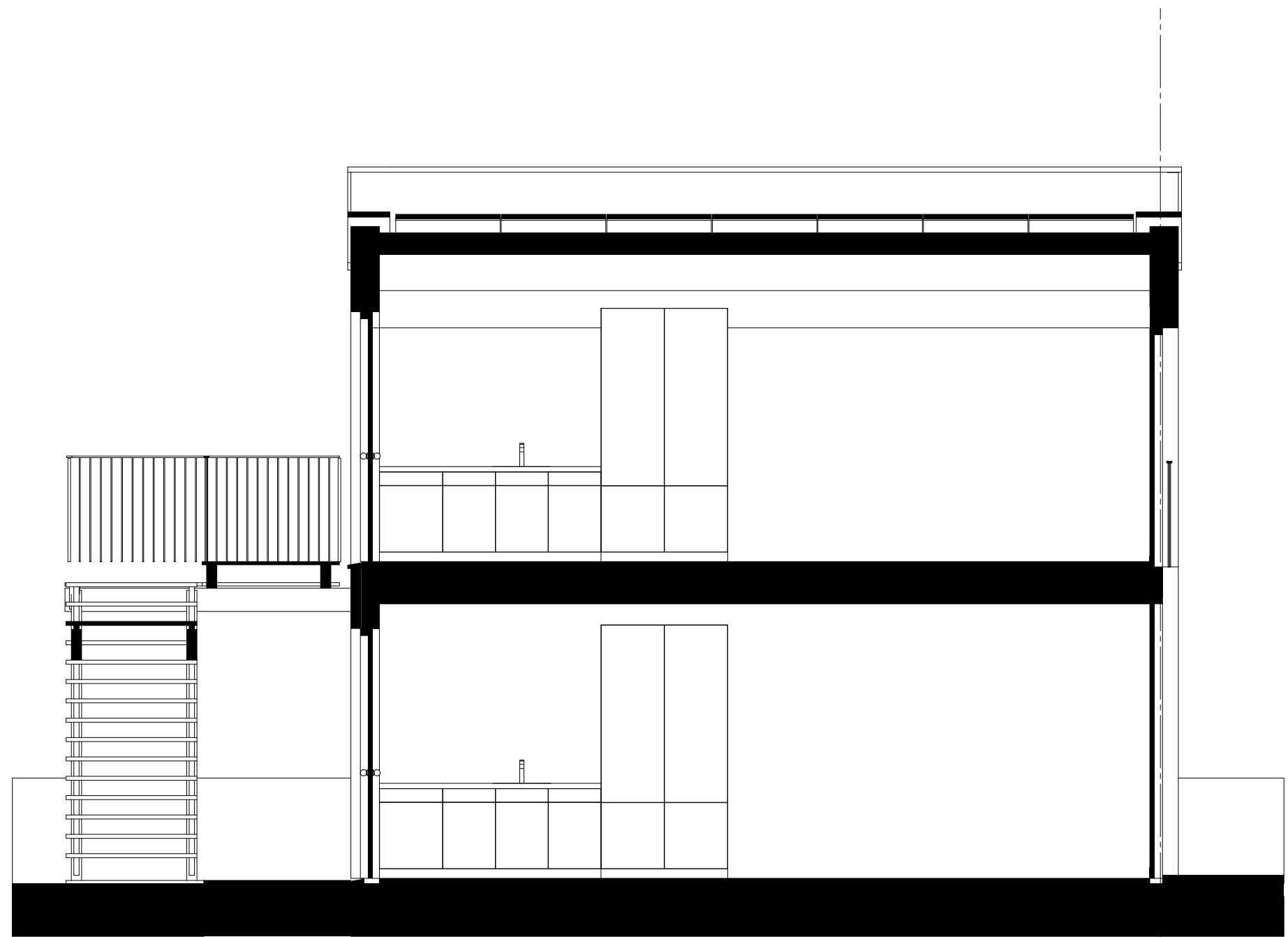
LINKER ZIJAAANZICHT 1:100



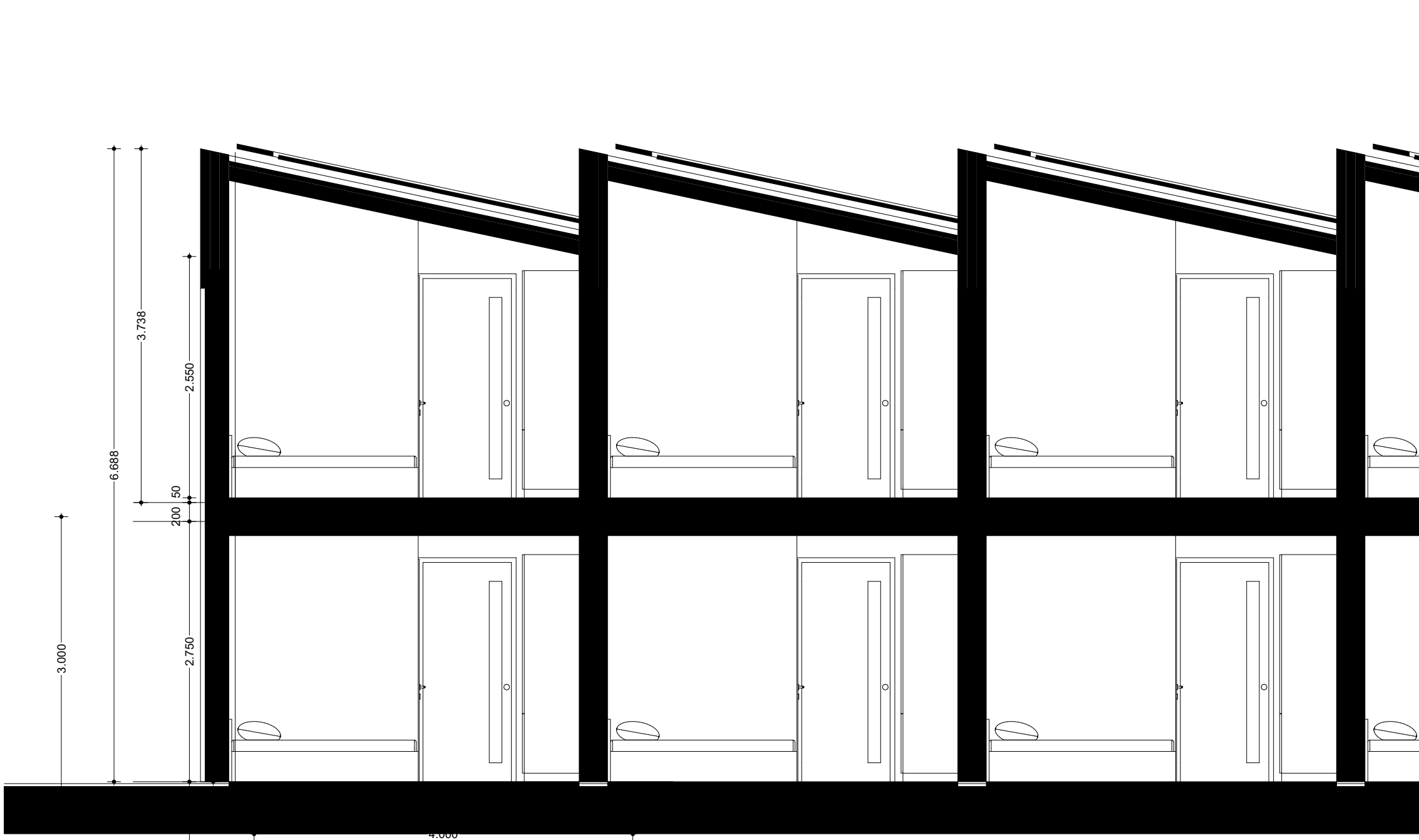
ACHTERAANZICHT 1:100



RECHTER ZIJAAANZICHT 1:100



LENGTEDOORSNEDE 1:50



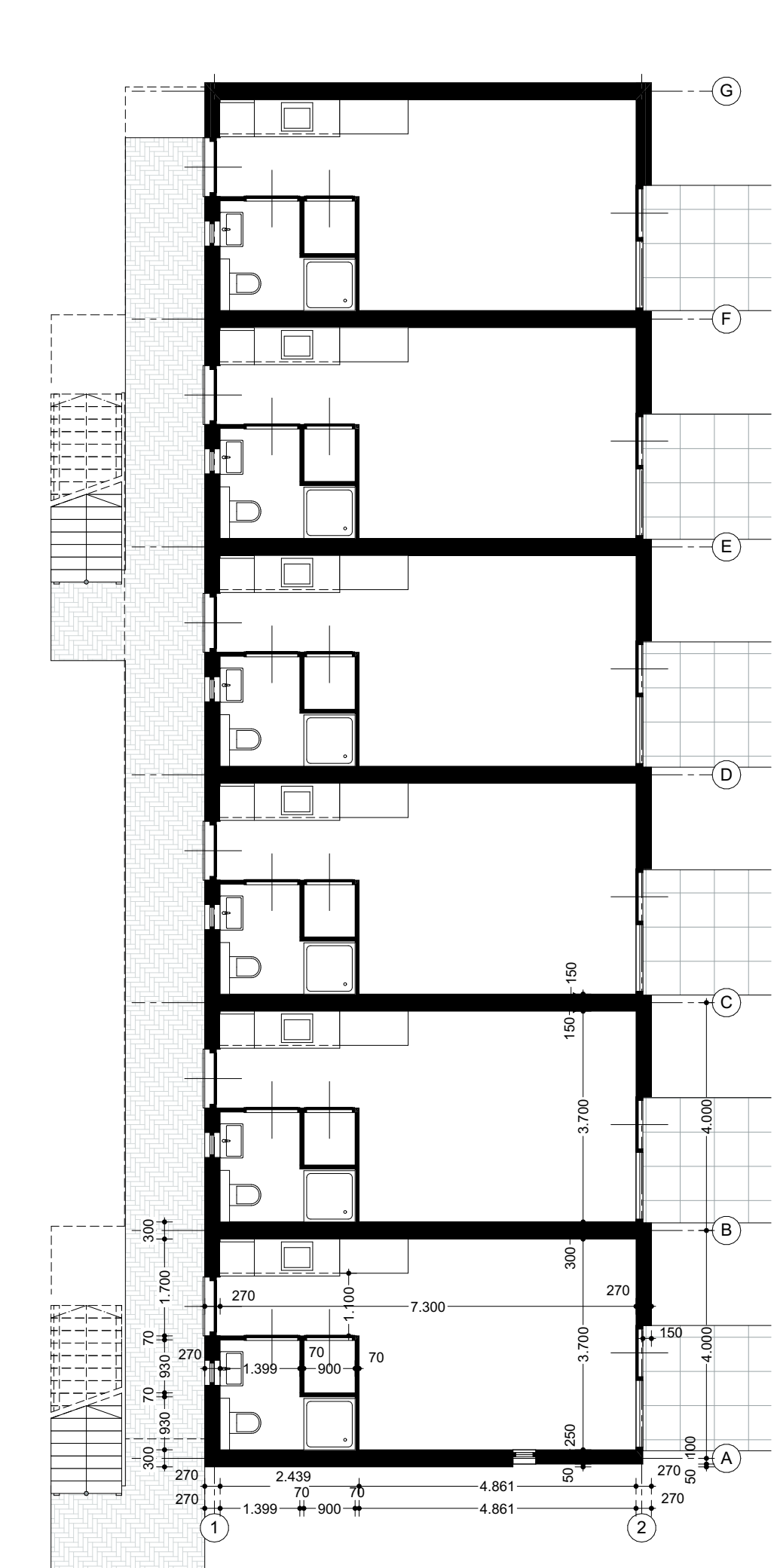
DWARSDOORSNEDE 1:50



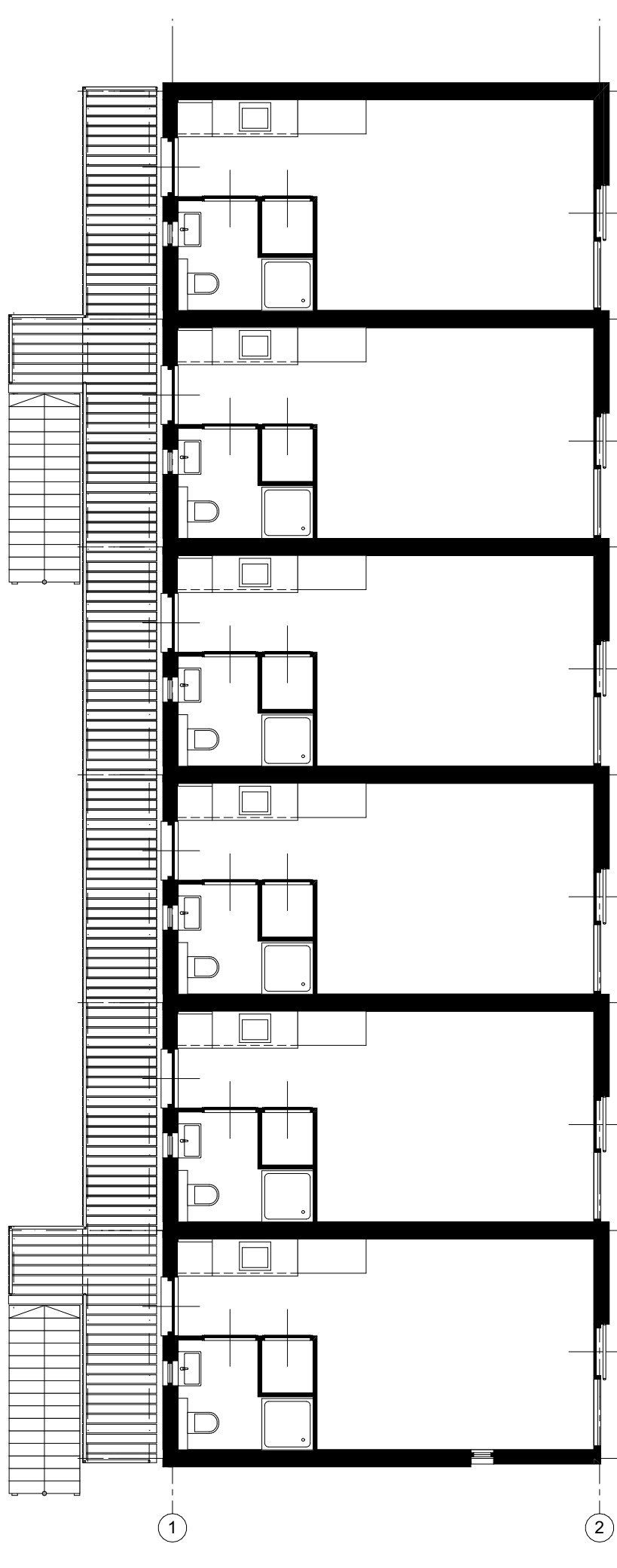
VISUALISATIE



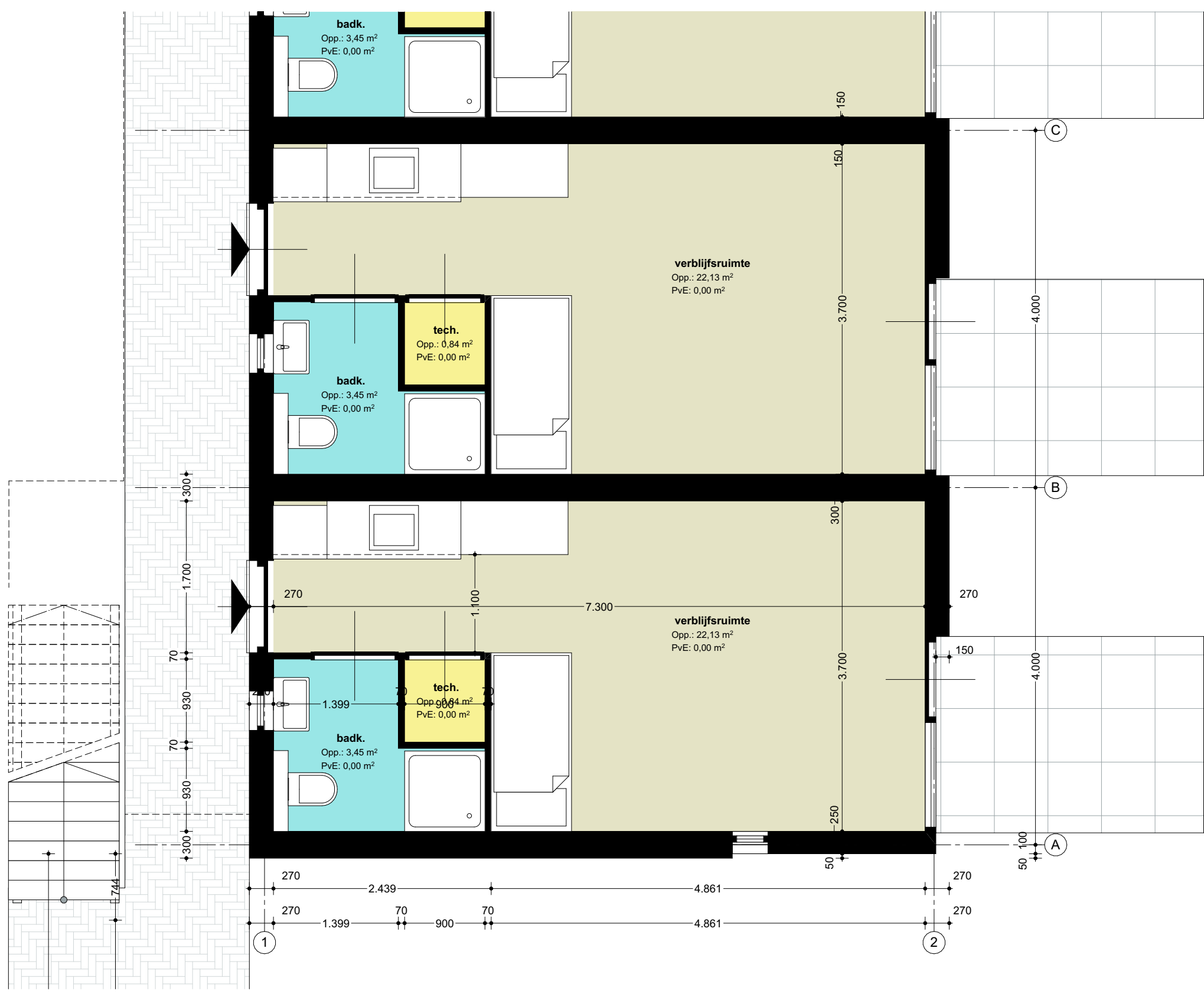
VISUALISATIE



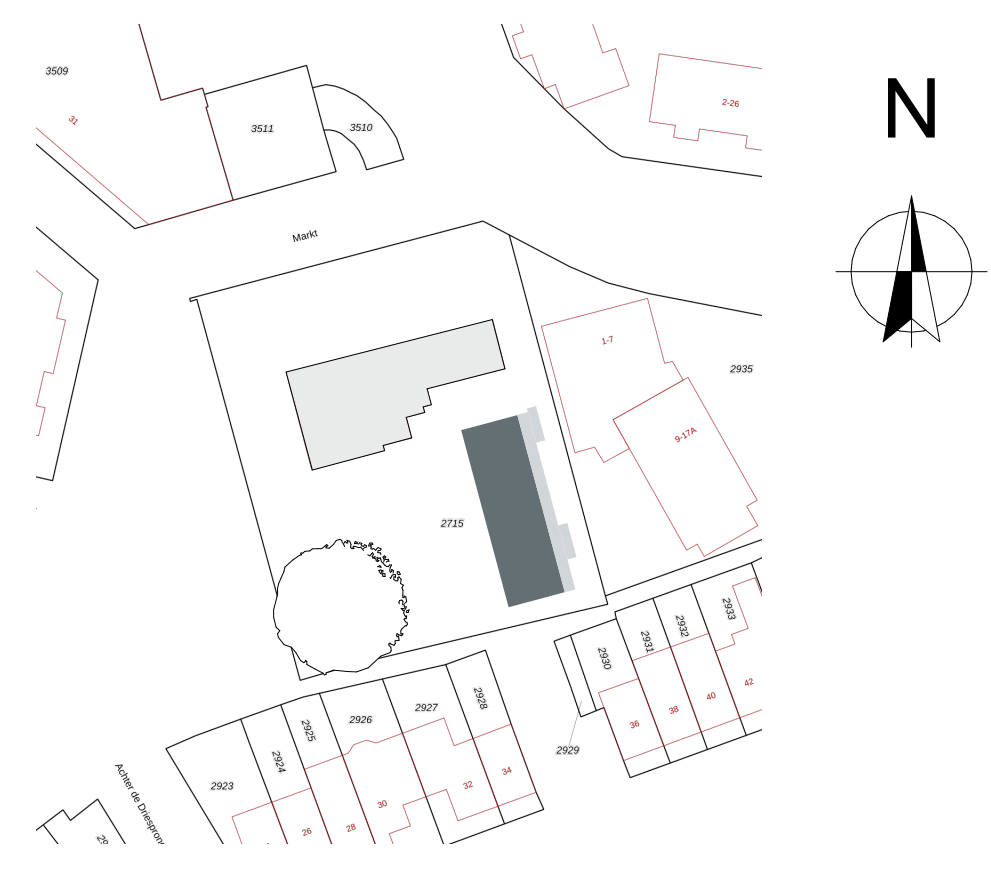
BEGANE GROND 1:100



EERSTE VERDIEPING 1:100



WONING INDELING 1:50



SITUATIE 1:1000
Kadastrale gemeente: Rosmalen
Sectie: H
Perceel: 2715

INFORMATIEVE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

penners architectuur				
project	Bouwen van 12 permanente studio's in de achtertuin van de pastorie aan de Markt 1, 5241VJ, te Rosmalen			
opdrachtgever	SMT Bouw en Vastgoed, Hambakenweg 5, postbus 1711 5200BT 't-Hertogenbosch			
schaal	-	formaat	A0	tek. nummer
getekend	T.S.	proj. nummer	2019 019	OV 1.01
conschrijving	Aanzichten, plattegronden, doorsneden en situatie			
15-06-2020		getekend 1		
04-03-2020		getekend 2		

Memo

Aan SMT Bouw & Vastgoed

Van Kragten

Betreft SHE043 twee patiowoningen Pastorie, Markt 1 Rosmalen
Opname bestaande bomen en advies nieuw groen

Datum 18 november 2020

1. Inleiding

In opdracht van SMT Bouw & Vastgoed heeft Kragten een beoordeling uitgevoerd van de invloed van het nieuwbouwproject op de bestaande bomen in de Pastorietuin gelegen aan de Markt 1 in Rosmalen. In het kader van de realisatie van twaalf nieuw te bouwen studio's/appartementen op het terrein van de pastorie in Rosmalen zijn de bestaande bomen op het terrein geïnventariseerd. Op 16 oktober heeft Kragten een opname uitgevoerd om de soortbomen vast te stellen en een visuele beoordeling uitgevoerd naar de conditie van de bomen. Er is een beoordeling gedaan naar de invloed van de nieuwbouw op de bestaande bomen. Tevens wordt een advies gegeven voor een groene invulling nabij de nieuwbouw en de kavelgrens.

2. Bestaande bomen

In onderstaand overzicht zijn de aanwezige bomen omschreven met een nummer. Op tekeningnummer 2020-2189 staan de nummers van de betreffende bomen aangegeven. De stamdoorsnede van de bomen is op 1,00 m boven maaiveld gemeten.

1. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 36 cm.

Lichte scheefstand van de stam. Staat tegen gaasafstering, op 2 m hoogte vanaf maaiveld zit een zware zijtak verticaal aan de stam.

2. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 32 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

3. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 41 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

4. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 40 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

5. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 40 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

Bomen 2 t/m 5 staan dicht op elkaar en vormen daardoor een groep waardoor er een gezamenlijke kroon ontstaat. De binnenzijde van de gezamenlijke kroon is minder vertakt.

6. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 29 cm.

Lichte scheefstand van de stam, rotting aan de stamvoet.

Staat nabij de groep B t/m E, daardoor is 1 zijde van de kroon minder ontwikkeld.

7. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 29 cm.

Lichte scheefstand van de stam. Verticale bastscheur en bast verwijderd vanaf maaiveld, lengte 1,20 m, breedte 3 cm.

8. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 35 cm.

Lichte scheefstand van de stam. Verticaal bast verwijderd vanaf maaiveld, lengte 1,80 m, breedte 10 cm en op 1,50 m boven maaiveld verticaal bast verwijderd, lengte 1,00 m breedte 3 cm.

9. Robinia pseudoacacia

Stamdoorsnede 31 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

10. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 44 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

11. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 29 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

12. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 40 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

13. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 36 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

14. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 15 cm.

15. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 31 cm.

Lichte scheefstand van de stam.

16. Fagus sylvatica

Stamdoorsnede 11 cm.

17. Fagus sylvatica

Tweestammig stamdoorsneden 33 cm en 35 cm.

Lichte scheefstand van de stam, kromming richting parkeerterrein.

18. Acer pseudoplatanus

Tweestammig stamdoorsneden 28 cm en 32 cm.

De boom met de kleinste stamdoorsnede staat tegen de gemetselde tuinmuur.

19. *Quercus robur*
Stamdoorsnede 113 cm.
Tweestammig op 2 m vanaf maaiveld.
In de kroon takaanzet aanwezig van een uitgebroken gesteltak.

20T. *Betula pubescens*
Stamdoorsnede 25 cm.
Twee holtes in de stam van oude takaanzetten.

21U. *Betula pubescens*
Stamdoorsnede 30 cm.

22V. *Prunus serrulata*
Stamdoorsnede 24 cm.
Tweestammig op 1,20 m vanaf maaiveld.

23W. *Castanea sativa*
Stamdoorsnede 93 cm.
De boom heeft een open kroon, uitgroei van jonge twijgen in de kroon en jonge twijgen op de stam.

24X. *Fraxinus excelsior*
Stamdoorsnede 19 cm.

25Y. *Fraxinus excelsior*
Stamdoorsnede 26 cm.
Lichte scheefstand van de stam.

26Z. *Malus*
Stamdoorsnede 16 cm.

27A1. *Prunus*
Stamdoorsnede 15 cm.
Lichte scheefstand van de stam.

28. *Fagus sylvatica*
Stamdoorsnede 30 cm.

3. Te verwijderen bomen

De nieuwbouw wordt aangebracht op een palenfundering. Op bijgevoegde tekening is de palenfundering aangegeven. De doorsnede van de palen is 30 cm waarbij de gaten worden geboord. Van de bovenlaag van het maaiveld wordt circa 15 cm verwijderd.

Boomnummers 26 en 27 komen in de nieuwbouw te staan en moeten worden verwijderd.

Boomnummer 5 komt op circa 1,20 m uit de gevel van de nieuwbouw te staan. Boomnummers 2 t/m 4 en 6 t/m 9 komen op circa 2,00 m uit de gevel van de nieuwbouw te staan.

Bij de realisatie van de palenfundering van de nieuwbouw wordt minimaal het bestaande wortelpakket aangetast. Een klein deel van de opnamewortels en de stabiliteitswortels worden verwijderd. Ondanks de ingreep in het wortelpakket zijn de bomen duurzaam in stand te houden.

De kronen van de bomen komen in het toekomstige bouwblok te staan. Wij adviseren om de bomen te snoeien. Om de bomen duurzaam in stand te houden moeten de kronen van de bomen niet alleen aan de zijde van de nieuwbouw worden gesnoeid maar moeten geheel rondom worden gesnoeid. Door de kronen rondom te snoeien blijft de kroon rondom gelijkmatig van vorm.

Boomnummer 1 komt op circa 4 m uit de gevel van de nieuwbouw te staan.
Op verzoek van de aangrenzende burens wordt deze boom verwijderd.

Boomnummer 21 komt op de rand te staan van het nieuwe terras van de studio aan de noordzijde.
Als de afmetingen van het terras worden aangepast, minimaal 1,50 m vanaf de stam, is de boom in de nieuwe situatie te handhaven.

Aan de bewoner(s) van
Pastoriestraat 24 t/m 48 (even nummers)
Deken van Roestellaan 1-3-5-7-9-11-13-15-17 en 17a
Rosmalen

datum: 17-11-2020
betreft: eindverslag omgevingsdialoog

Beste buur van de Pastorie

Naar aanleiding van de brief die wij eerder stuurden over de verbouwing van de Pastorie, hebben wij met een grote groep omwonenden, of een afgevaardigde van, gesproken. Een van de vragen die wij kregen was of het mogelijk is om zoveel mogelijk groen te behouden. De afgelopen periode hebben wij hier onafhankelijk onderzoek naar laten doen. Hierover informeren wij u graag in deze brief.

Onafhankelijk onderzoek groen behoud

Afgelopen periode heeft Kragten, als onafhankelijke partij, een advies uitgebracht over het groen op de locatie.

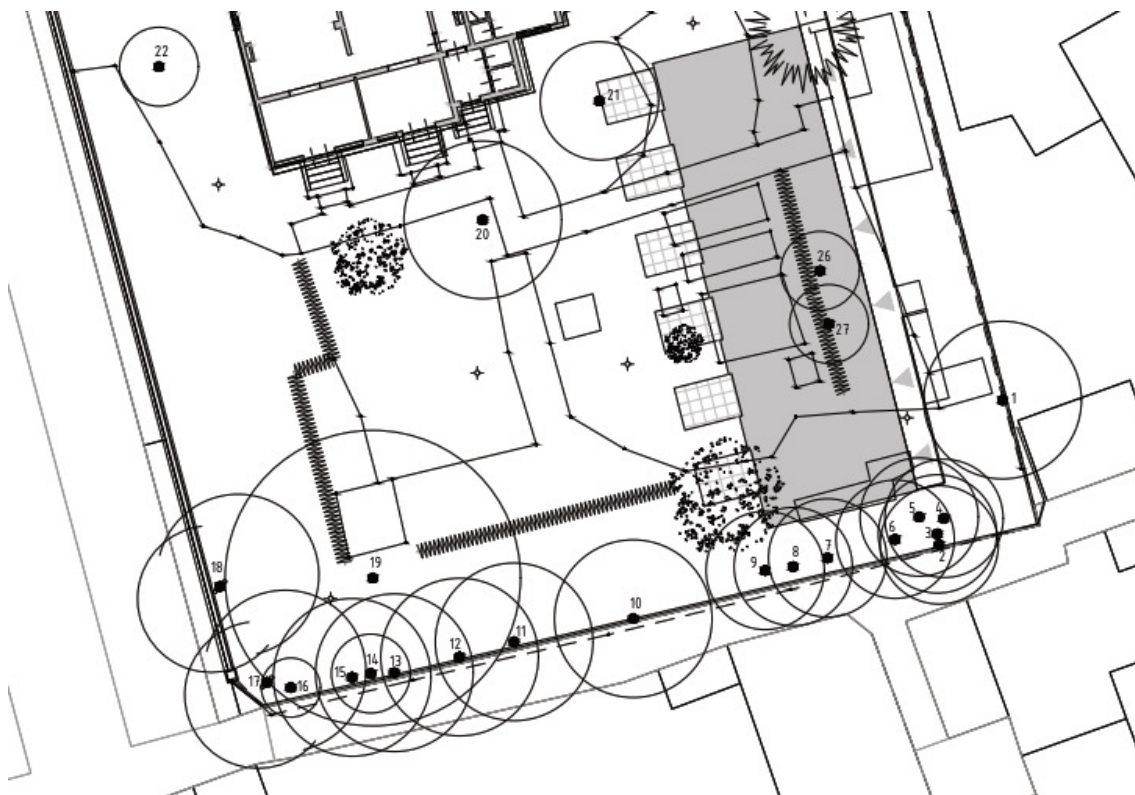
Er is eerst onderzocht om de nieuwbouw meer naar het oosten te plaatsen, verder van de achter erfgrens. Helaas komen we daarmee met de nieuwbouw te dicht op de bestaande Pastorie. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is verschuiving geen optie. Dit omdat wij met de kopgevel van de nieuwbouw nagenoeg gelijk willen blijven aan de achtergevellijn van de bestaande hoofdgebouw.

Alle bomen nabij de erfgrens kunnen behouden blijven

Het onderzoek van Kragten, zie de bijlage, laat zien dat de bomen nabij de erfgrens allemaal behouden kunnen blijven. De nieuwbouw wordt namelijk op een andere slimmere manier gefundeerd. Hierdoor hoeft er geen gehele bouwput gegraven te worden. In plaats daarvan worden er boorpalen aangebracht. Doordat de ondergrond zeer minimaal geroerd wordt en er weinig grondwerk nodig is, worden er geen wortels beschadigd waardoor alle bomen behouden kunnen blijven. Wel zullen bomen 2 tot en met 9, zie onderstaande plattegrond, gesnoeid worden. Dit is enerzijds nodig omdat met name boom 5 een paar overhangende takken heeft, maar ook de andere bomen (met name 7 en 8) vragen ook om een snoeibeurt. Het groen bestaat merendeels uit opgeschoten acacia's die al geruime tijd niet zijn onderhouden. Door deze nu iets terug te snoeien wordt de levensduur eveneens verlengd.

Op verzoek van de bewoners van het naastgelegen pand aan de Deken van Roestellaan wordt boom nummer 1 (Robinia Pseudoacacia) wel gerooid. Bewoners hebben zoals aangegeven veel last van deze boom door bladval en schaduw.





Hoe verder?

De conclusies van onze gesprekken met de omwonenden delen wij met de gemeente. Op basis daarvan kan de raad beslissen om de benodigde wijziging van het bestemmingsplan met een gerust hart ter inzage te leggen, wetende dat de omwonenden al goed geïnformeerd zijn.

Bevestig uw reactie

Graag horen wij van u of u het dialoog als prettig heeft ervaren en of u het eens bent met voorliggende plan. Dit kunt u doorgeven aan Bart van Gerven van SMT, via bart@smtbv.nl. Ook voor vragen is uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Bart van Gerven
SMT Bouw & Vastgoed

Joost Huijbregts
Woonstichting JOOST



Aan de buren van de Pastorie
omliggende appartementen aan de Driesprong, Rodenborschweg en de Deken van Roestelaan
Rosmalen

datum: 19-11-2020

betreft: verbouwing Pastorie Markt 1

Beste bewoner,

U bent omwonende van de Pastorie aan de Markt 1 in Rosmalen. Wij zijn van plan om dit pand te gaan verbouwen. In verband met het corona virus kunnen wij geen informatiebijeenkomst organiseren. Daarom informeren wij u graag via deze brief.

Waarom wordt de Pastorie verbouwd?

De huidige bewoner en gebruikers van de oude Pastorie verhuizen medio augustus 2021 naar een nieuw te bouwen locatie direct achter de Lambertuskerk. De Parochie Heilige Maria heeft SMT Bouw & Vastgoed gevraagd om te bekijken wat er mogelijk is met het huidige pand. Hierbij heeft SMT de samenwerking gezocht met Woonstichting JOOST.

Wat is precies het plan?

De pastorie wordt van binnen verbouwd tot een woongroep voor 6 mensen die onder 24-uurs begeleiding van de Leermakers Autismegroep zelfstandig gaan wonen. Deze mensen hebben baat bij de sfeer van een woongroep. In de achtertuin worden een 12-tal kleine zelfstandige woonstudio's gerealiseerd waar cliënten met een normale tot hoge begaafdheid, zelfstandig wonen. Deze mensen hebben baat bij de nabijheid van de huiskamer van de Pastorie waar zij terecht kunnen voor eventuele ondersteuning.

In gesprek met de direct aanwonende

Recent hebben wij gesproken met de bewoners direct naast de Pastorie (appartementencomplex Deken van Roestellaan 1-3-5-7-9-11-13-15-17 en 17a en de bewoners direct aan de achtertuin, Pastoriestraat. Dit gesprek ging over de toekomstige bewoners, de invulling van de tuin en over de erfafscheidingen. Er is afgesproken dat de gehele groene omzoming van de tuin behouden blijft. De plannen zijn zo aangepast dat alle bomen aan de buitenrand behouden kunnen blijven.

Parkeren

Het parkeren geschied geheel op eigen terrein zodat er geen extra parkeerdruk ontstaat in de directe omgeving. De gemeente 's-Hertogenbosch onderschrijft de plannen en werkt momenteel volop mee aan de voorbereidingen om de benodigde vergunningen te verkrijgen.



Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met Bart van Gerven, commercieel manager bij SMT Bouw & Vastgoed. Hij is, bereikbaar via 06 46 01 79 74 of bart@smtbv.nl.

Met vriendelijke groet,

Bart van Gerven
SMT Bouw & Vastgoed

Joost Huijbregts
Woonstichting JOOST

