

Omgevingsdialoog transformatie Rabobank Panningen

J.F. Kennedylaan 95, Panningen



Opdrachtgever:

Peters Projectontwikkeling
Postbus 41 5374 ZG Schaijk
Scheltseweg 13
Tel.: 0486-463788

Contactpersoon: de [REDACTED]

Adviseur:

Beerens Advies
Keltenstraat 13 5037 KD Tilburg
Te.: + 31 6 246 026 17
e-mail: Beerensadvies@gmail.com

Behandeld door: [REDACTED]

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Proces.....	5
Bewonersbrief	5
Aanmeldingen	5
Bewonersavond.....	5
Verslag en presentatie	6
Evaluatie.....	6
Individuele gesprekken	7
Vervolg	7
3. Bijeenkomst 5 april 2022	8
4. Evaluatie.....	9
5. Conclusie en aandachtspunten	13
Bijlagen.....	15

1. Inleiding

Peters Projectontwikkeling (PPO) is voornemens om het voormalig Rabobankkantoor aan de J.F. Kennedylaan 95 te transformeren naar 39 appartementen, met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt er op het perceel een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met 19 appartementen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De transformatie wordt mogelijk gemaakt met een Omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (Artikel 4 bijlage II Bor). Voor het nieuwe appartementencomplex wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Partijen hechten er waarde aan om voorafgaand aan het aanvragen van de Omgevingsvergunning en de start van de bestemmingsplanprocedure de omgeving te informeren over het plan en te horen hoe de omgeving denkt over het plan. Zijn er aandachtspunten waar we rekening mee kunnen houden, zijn er bezwaren, zijn er zorgen enz.?

Om dit op te halen is Beerens Advies gevraagd de omgevingsdialoog te begeleiden, namens partijen. In deze rapportage wordt verslag gedaan van de gevoerde dialoog.

Deze rapportage maakt deel uit van de aanvraag Omgevingsvergunning en het bestemmingsplanproces.

2. Proces

Bewonersbrief

Voor de omgevingsdialog is gekozen om een fysieke bijeenkomst te organiseren op 10 mei 2022 in Restaurant De Houbereij, Kerkstraat 68, Panningen.

Met een bewonersbrief (bijlage 1) zijn omwonenden en ondernemers uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Onderstaande afbeelding geeft het gebied weer dat is uitgenodigd.



Figuur 1: verspreidingsgebied

Aanmeldingen

24 personen hebben zich (digitaal) aangemeld voor de bijeenkomst op 10 mei. Daarnaast hebben 8 personen aangegeven op de hoogte te willen blijven van de plannen. De adresgegevens worden gebruikt om de mensen te blijven informeren.

Bewonersavond

De bewonersavond vond plaats op 10 mei 2022 in Restaurant De Houbereij, Kerkstraat 68, Panningen. Er waren ca. 24 personen aanwezig.

Bij binnenkomst is aan omwonenden verzocht om met een sticker aan te geven waar zij wonen. Hiermee wordt een beeld verkregen van wie aanwezig is op de avond. Figuur 2 maakt inzichtelijk wie aanwezig was.



Figuur 2: Aanwezigen 10 mei

Verslag en presentatie

Tijdens de bijeenkomst op 10 mei 2022 is het plan toegelicht en zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en op- en aanmerkingen te maken.

Aangegeven is dat de presentatie wordt gedeeld. De presentatie is als bijlage 2 toegevoegd aan deze rapportage.

Van de avond is een verslag gemaakt. Dit verslag is op 19 mei 2022 gedeeld met de aanwezigen en overige geïnteresseerden, met de mogelijkheid om binnen 14 dagen te reageren op het verslag. Gedurende deze periode zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen, wel zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd in het verslag. Het vastgestelde verslag is als bijlage 3 toegevoegd aan deze rapportage. Het vastgestelde verslag is gedeeld met betrokkenen.

Evaluatie

Met het versturen van het conceptverslag en presentatie is ook een (digitaal) evaluatieformulier verzonden. Aanwezigen en overige geïnteresseerden kunnen op dit formulier aangeven wat ze van de bijeenkomst vonden. Er is ook gelegenheid geboden om inhoudelijk te reageren op de plannen. De ervaring leert dat niet iedereen ten overstaan van een groep zijn op- of aanmerking kenbaar wil maken.

6 personen/huishoudens hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om het formulier in te vullen.

In hoofdstuk 4 van de rapportage gaan we in op de resultaten van de evaluatie.

Individuele gesprekken

PPO voert ook individuele gesprekken met omwonenden/betrokkenen.

Vervolg

Toegezegd is dat we de aanwezigen in het vervolgproces op geijkte momenten blijven informeren. Dit betekent o.a. over de aanpassingen in het plan, de vergunning(aanvraag) en de start van de werkzaamheden. Tot slot is aangegeven dat de 'deur' altijd open staat voor vragen en of opmerkingen.

3. Bijeenkomst 5 april 2022

De bijeenkomst vond plaats op 10 mei 2022 op locatie. 24 personen waren aanwezig.

Organisatie:

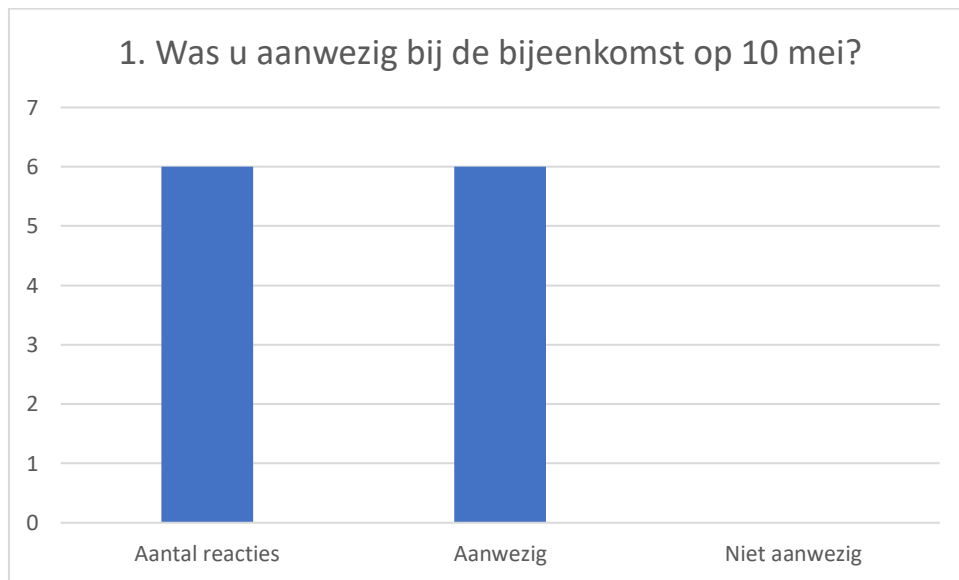
- Peters Projectontwikkeling, [REDACTED]
- Peters Projectontwikkeling, [REDACTED]
- Peters Projectontwikkeling [REDACTED]
- LA Architecten Ingenieurs, [REDACTED]
- LA Architecten Ingenieurs, [REDACTED]
- Beerens Advies, [REDACTED]
- Accuro, [REDACTED]

Na een introductie waarbij het doel van de avond is gedeeld, is er een toelichting gegeven op het plan. De aanwezigen reageerden positief kritisch op het plan. Er zijn met name vragen gesteld t.a.v. privacy (t.o.v. bestaande woningen en nieuwbouw), hoogte (nieuwbouw), verkeersontsluiting en ontsluiting perceel. Er zijn zorgen geuit over mogelijke overlast door jongeren welke het parkeerterrein als 'hangplek' gebruiken.

4. Evaluatie

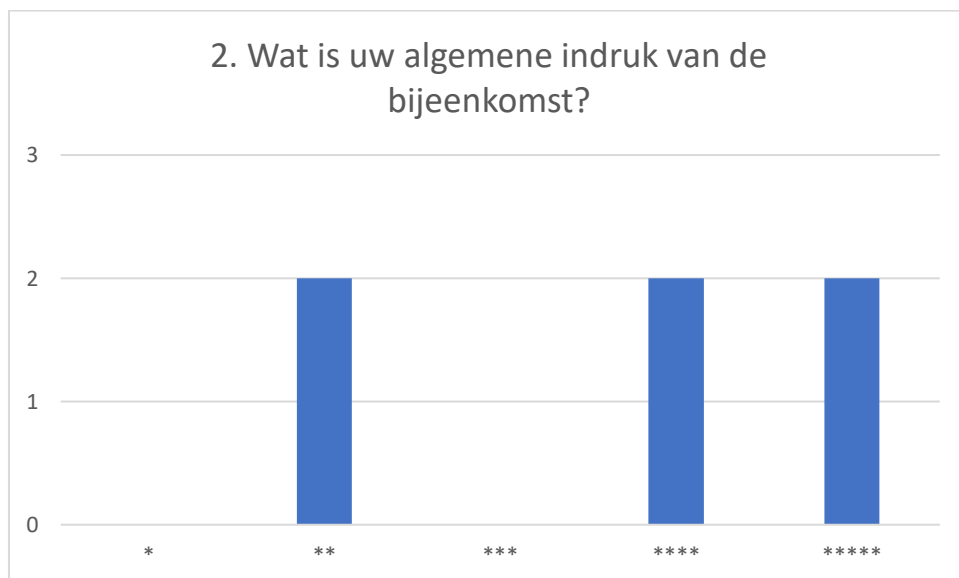
De aanwezigen is gevraagd om een online evaluatieformulier in te vullen ter evaluatie van de bijeenkomst. De resultaten treft u hier aan.

1. Was u aanwezig bij de bijeenkomst op 5 april?



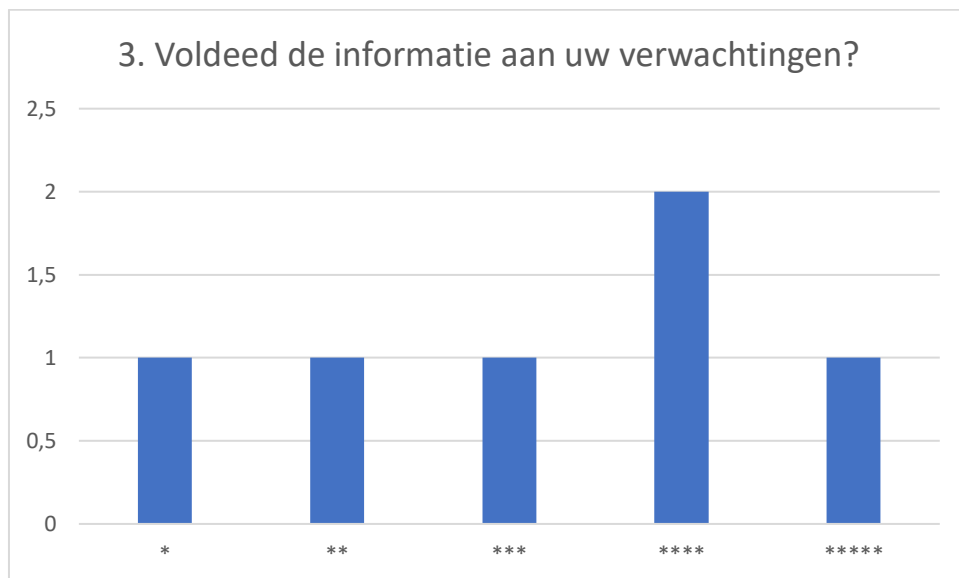
2. Wat is uw algemene indruk van de bijeenkomst?

Beoordeling op schaal van 5



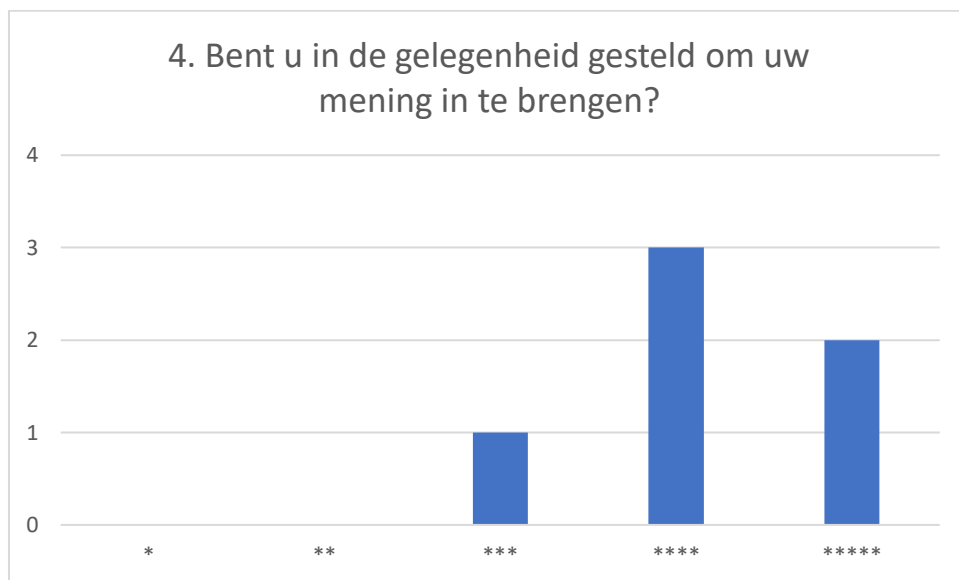
3. Voldeed de informatie aan uw verwachtingen?

Beoordeling op schaal van 5



4. Bent u de gelegenheid gesteld om uw mening te geven?

Beoordeling op schaal van 5



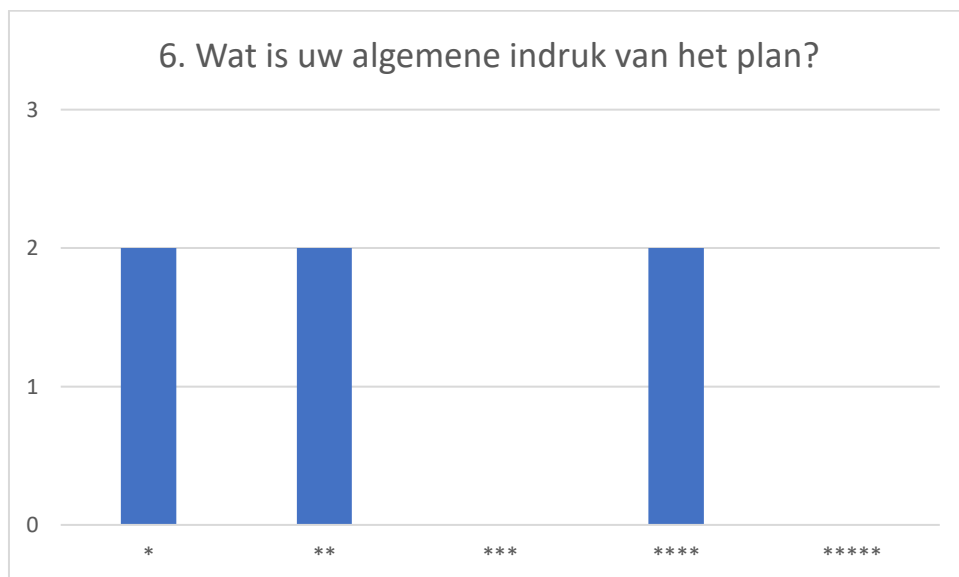
5. Vindt u dat er naar u is geluisterd?

Beoordeling op schaal van 5



6. Wat is uw algemene indruk van het plan?

Beoordeling op schaal van 5



7. Wat vindt u positief aan het plan?

Nr.	Opmerking	Aantal x
1	Verbouwing Rabobank gebouw oké!!	1
2	Verbinding groene gevels tussen transformatie en nieuwbouw.	1
3	Transformatie ok, hoogbouw moet laagbouw worden	1
4	Privacy beleid	1
5	Duidelijke uitleg en inspraak	1
6	Bestemming van het gebouw Rabobank	1

8. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten die u onder de aandacht wilt brengen?

Nr.	Opmerking	Aantal x
1	U zorgt voor goede appartementen, zorg dan ook voor goede bewoners	1
2	Situering nieuwbouw appartementen !!	1
3	Rekening houden met de overlast die kan ontstaan tijdens de bouw en verbouw	1
4	Hoogte nieuwbouw (max. 3 bouwlagen als bij het Rabo gebouw) Afstand nieuwbouw tot openbare weg en inijk naar Appelvink. Bouwmassa nieuwbouw (langgerekt gebouw) verwacht hier eerder een kleinschalige structuur van de bouwmassa.	1
5	Ernstige waardevermindering van onze woning	1
6	- De hoogte van het appartementencomplex. - De hoeveelheid appartementen en inijk van Rabobank. - Erfafscheiding. - Communicatie, de avond werd als eerste aanzet geïntroduceerd. Verder zijn alleen maar argumenten gedeeld waarom huidige keuzes zijn gemaakt. Inzichten van buurtbewoners werden hierdoor weggewuifd. Er is niet gecommuniceerd waar wél mogelijkheden liggen.	1

9. Overige Opmerkingen

Nr.	Opmerking	Aantal x
1	Verkeerstoename en ontsluiting Ringovenpark. Houten gevelbekleding!?	1
2	Nieuwbouw te dicht aan de weg ! uitzicht woonkamers + balkons recht tegen over balkons Appelvink en veel te dichtbij !! balkons appartementen Appelvink zij	1
3	Hopende op een goed eindresultaat wensen wij U succes.	1
4	Geen opmerking	1
5	Fijn dat er een informatieavond is. De eerste aanzet leek echter een plan in beton gegoten. We moesten per direct reageren en deze manier geeft de buurt niet de mogelijkheid zich voor te bereiden. Vervolgens kunnen we via mail reageren, maar er werd duidelijk te kennen gegeven dat nieuwe reacties niet worden meegenomen in het verslag.	1
6	Bestaande infrastructuur (wegen) is niet geschikt voor zoveel verkeersbewegingen. Nu al vaak een probleem.	1

5. Conclusie en aandachtspunten

Uit de bijeenkomst, het verslag en de evaluatie vallen een aantal zaken op t.a.v. de beleving van de avond en de plannen.

Privacy, bestaande omgeving

Eerder heeft een aantal omwonenden zorgen geuit over de ontwikkeling. Dit met het oog op de privacy. In de planstudie die is uitgevoerd is dit aan de orde geweest. De huidige positie van de 19 appartementen is het resultaat van een ontwerpproces, waarbij rekening is gehouden met deze zorgen. Zo is er één bouwlaag minder en is de oriëntatie van de appartementen anders. Ieder appartement heeft een buitenruimte georiënteerd op de Ringovenpark. Het gebouw is langs de bestaande infrastructuur geplaatst. Hiermee is een deel van de zorgen van omwonenden (aan de achterzijde) weggenomen.

Vanuit de transformatie zijn er ook zorgen geuit over aantasting van de privacy. Dit betreft enerzijds de bestaande raampartijen, anderzijds het dakterras. PPO heeft aangegeven dat het aan de bestaande raampartijen niets gaat doen. M.b.t. dakterras is voorgesteld om een dakschutting te plaatsen die het de gebruikers van het dakterras onmogelijk maakt om bij anderen in de tuin te kijken.

Privacy, Nieuwbouw

Tegenover de nieuwbouw wordt op dit moment het appartementencomplex Appelvink gerealiseerd. Een aantal van de bewoners van dit complex waren aanwezig op de avond. Zij spraken hun zorgen uit over de nieuwbouw. Toen zij hun appartement kochten was er nog geen sprake van nieuwbouw bij hen tegenover. Dus het plan valt hen 'rauw op het dak'. Ze vrezen aantasting van de privacy doordat de nieuwbouwapartementen met hun balkon georiënteerd zijn op hun balkon. De onderlinge afstand tussen Appelvink en de nieuwbouw is 34,5 meter. Tijdens de bijeenkomst is gevraagd of het gebouw niet verder naar achteren kan (meer richting de bestaande woningen). De afstand tot de (bestaande) woningen is 55 meter. De afstand tot de perceelsgrens van de bestaande woningen is 35 meter.

Het verschuiven van de nieuwbouw naar achteren heeft consequenties voor de invulling van de parkeeropgave. Het parkeren zou daarmee aan de voorkant van het gebouw moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt is geweest het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht te realiseren. Bovendien grijpt dit in op de verkeersstructuur van het Ringovenpark (in- en uitrijdende auto's). PPO zal de nieuwbouw om die reden niet naar achteren verschuiven.

Achterontsluiting, bestaande omgeving

Een aantal omwonenden aan de Kerkstraat heeft de wens om hun perceel aan de achterzijde te ontsluiten. Tijdens de avond werd eerst voorgesteld om het plan van PPO niet te ontsluiten op de J.F. Kennedylaan via Ringovenpark, maar een eigen (nieuwe) ontsluiting te realiseren op de J.F. Kennedylaan tussen het kantoor van de Rabobank en de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat.

PPO heeft aangegeven dat het volgens haar vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk is om een extra aansluiting te maken, de verwachting is dat de gemeente hier net zo over denkt. Bovendien is er op eigen terrein van PPO geen ruimte beschikbaar voor een extra ontsluiting aan die zijde, vindt men dat dit de woonkwaliteit van de appartementen aantast en is de fietsenberging hier gepositioneerd.

De omwonenden van de Kerkstraat geven aan dat het hen met name te doen is om een 'achteringang' te krijgen, zodat zij hun perceel aan de achterzijde kunnen verlaten. PPO heeft tijdens de avond

aangegeven dat zij hier in principe niet voor open staan, omdat het een prive-parkeerterrein is. Dit stelt voorwaarden aan het gebruik en de afspraken die hiervoor moeten gelden. Bovendien gaat dit ten koste van parkeercapaciteit, wat niet wenselijk is. PPO heeft hierover nog een gesprek met de omwonenden van de Kerkstraat.

Verkeerstructuur

De omwonenden maken zich zorgen over de capaciteit van het Ringovenpark. Kan deze weg het verkeer wel aan? PPO heeft aangegeven dat dit een afweging is die de gemeente heeft betrokken bij de beoordeling van de plannen. Een onderbouwing hiervan zal in het kader van het bestemmingsplan aan de orde komen. PPO brengt de zorgen over naar de gemeente.

Proces

Een aantal mensen reageert positief de avond, een aantal zijn kritischer. Waar de één vindt dat de avond een helder verhaal geeft over het plan en planproces, geeft de ander aan het gevoel te hebben niet gehoord te worden en voor een voldongen feit gesteld te worden. In de uitnodiging is aangegeven dat PPO de omgeving *informeert* en dat men *plansuggesties* kan doen. Waar *plansuggesties* gedaan worden, waarvan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid door PPO gesteld wordt dat zij daar geen uitvoering aan (kunnen of willen) geven, heeft PPO dit direct kenbaar gemaakt. Dit kan voor omwonenden overkomen alsof er niets met hun inbreng gedaan wordt/kan worden. De indruk wekken dat er naar gekeken gaat worden, terwijl op voorhand al duidelijk is dat hetgeen gesuggereerd wordt niet haalbaar/wenselijk wordt gevonden is in de ogen van PPO niet correct.

PPO beseft dat het voor de bewoners van het in aanbouw zijnde complex Appelvink als een onaangename verrassing komt dat er tegenover hen gebouwd gaat worden. Dat dit direct tot meer weerstand leidt is in dat opzicht niet vreemd. PPO heeft open en transparant gecommuniceerd. Een afstand van 34,5 meter tot Appelvink is alleszins redelijk. Het betreft een gebouw van 13 meter hoog (4 bouwlagen). Appelvink telt 6 bouwlagen (19 meter).

Transformatie

De transformatie van de Rabobank tot appartementen wordt over het algemeen positief ontvangen. Men ziet het als een voor de hand liggende invulling van het leegstaande kantoorpand.

Bijlagen

1. Bewonersbrief
2. Presentatie (afzonderlijk)
3. Vastgestelde verslag 6 april

Bijlage 1: Bewonersbrief



Aan de bewoners van dit pand

Schaijk, 5 juni 2022

Onderwerp : Uitnodiging omgevingsdialoog
 Betreft : Ontwikkeling J.F. Kennedylaan 95 Panningen
 Kenmerk : PA01-2022

Geachte heer/mevrouw,

Als omwonende van de J.F. Kennedylaan 95 willen wij u graag informeren over het volgende.

Eind 2021 heeft Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V. (PPO) deze locatie gekocht met het oog op een herontwikkeling naar een nieuwe functie. De locatie is tijdelijk gevuld door de basisschool De Groenling. Wij willen u graag informeren over de toekomstplannen van deze locatie voor de permanente invulling.

Omgevingsdialoog

Met deze brief willen wij u uitnodigen voor een omgevingsdialoog. Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over de plannen, het proces en wordt u in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en met plansuggesties te komen.

De bijeenkomst vindt plaats op 10 mei 2022 bij Restaurant 'De Houbereij', Kerkstraat 68 te Panningen. Vanaf 19:00 uur bent u van harte welkom (inloop). Om 19:30 uur start de inhoudelijke toelichting.

Aanmelden

Wilt u aanwezig zijn bij deze bijeenkomst, dan verzoeken wij u om zich via panningen@ppo.nl aan te melden o.v.v. informatiebijeenkomst J.F. Kennedylaan 95. Graag vernemen wij u naam, adres en met hoe veel personen u aanwezig bent. PPO gebruikt uw mailadres om o.a. het verslag en de presentatie met u te kunnen delen.

Indien u niet in de gelegenheid bent of niet bereidt bent om zich via een e-mail aan te melden, dan kunt u zich via 0486-463788 ook telefonisch aanmelden voor de bijeenkomst.

Op de hoogte blijven

Wilt u op de hoogte gehouden worden van de plannen, maar kunt u niet aanwezig zijn bij de informatiebijeenkomst, dan kunt u dat in een e-mail aangeven. Dan voegen wij uw gegevens toe aan ons mail-bestand.

Hartelijke groet en graag tot ziens op 10 mei!

Peters Projectontwikkeling



Bijlage 1: locatie ontwikkeling J.F. Kennedylaan 95 Panningen

Bijlage 2: Presentatie

[Losse bijlage]

Bijlage 3: verslag 6 april

[Ook als losse bijlage toegevoegd]

**Verslag omgevingsdialoog ontwikkeling J.F. Kennedylaan 95, Panningen
d.d. 10 mei 2022**

Locatie: Restaurant De Houbereij, Kerkstraat 68, Panningen

Tijd: 19.30 tot 20.45 uur

Aanwezig: Peters Projectontwikkeling
Peters Projectontwikkeling
Peters Projectontwikkeling
LA Architecten Ingenieurs
LA Architecten Ingenieurs
Beerens Advies
± 24 omwonenden

Verslag: mevrouw E

1. WELKOM DOOR

De heer , begeleider van deze avond, opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom.

2. DOEL VAN DE AVOND

Het doel van de avond is de omwonenden te informeren over het plan en te horen wat men ervan vindt. Er is gelegenheid om vragen te stellen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt wat gedeeld wordt met de aanwezigen en met de gemeente. Er is gelegenheid om op het verslag te reageren voor eventuele aanpassingen. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van het planproces.

3. TOELICHTING OP PLAN ONTWIKKELING J.F. KENNEDYLAAN 95 DOOR DE ARCHITECT

De presentatie wordt als bijlage met het verslag meegestuurd.

Er worden sheets getoond van de huidige situatie, Ringovenpark, Ringovenstraat en inpassing van het ontwerp in de omgeving. Het worden twee autonome gebouwen. De nieuwe massa met knik volgt de bestaande wegstructuur. Er is gekeken naar de aanwezige lijnen in het landschap. De nieuwbouw was oorspronkelijk gepland op 5 woonlagen, maar is teruggebracht naar 4 woonlagen. De woonvertrekken kijken uit op het Ringovenpark.

In het te transformeren gebouw zijn 39 studioappartementen gepland voor de doelgroep starters en senioren. Het zijn sociale huurappartementen met een oppervlakte van circa 40-55 m². De appartementen zijn ook geschikt voor bijzondere doelgroepen zoals zorgvragers (begeleid vanuit een professionele partij) en statushouders. In de nieuwbouw zijn 19 driekamer appartementen gepland voor de doelgroep senioren en zijn middensegment huur of koop met een oppervlakte ongeveer 65 m².

Bij de transformatie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met behoud van kenmerken en waardevolle elementen. De oranje gevelbeplating, referent naar de Rabobank, wordt vervangen door een houten gevelbekleding en de groene gevels vormen een verbinding tussen de transformatie en de nieuwbouw.

4. **BEZONNING + INKIJK**

Er wordt een sheet getoond van de zonnestudie en de inkijs (zie de presentatie die als bijlage wordt meegezonden met dit verslag).

5. **GROENINVULLING + PARKEREN**

De auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd (1 x 15 parkeerplekken en 1 x 67 parkeerplekken). De fietsenstalling biedt ruimte aan 120 fietsen.

6. **PROGRAMMA**

Voor het programma zie punt 3 en de presentatie die als bijlage wordt meegezonden met dit verslag.

7. **PLANNING**

Transformatie:

- Procedure omgevingsvergunning: Q2 – Q3 2022
- Start Transformatie Q4 – 2022
- Oplevering Transformatie Q4 – 2023

Nieuwbouw:

- Procedure bestemmingsplan: Q3 2022 – Q2 2023
- Procedure omgevingsvergunning: Q3 – 2023
- Start bouw: Q3/Q4 – 2023
- Oplevering: Q4 – 2024/Q1-2025

8. **DIALOOG EN VRAGEN**

VRAGEN/OPMERKINGEN (VRAGEN CURSIEF VETGEDRUKT):

Ik vind het nogal hoog. Ik woon er naast en er is al veel hoogbouw. Het lijkt wel een klein Manhattan in Panningen.

Antwoord: Het oorspronkelijk plan was 5 lagen en dat is teruggedaan naar 4 lagen. De buitenruimtes staan ver van de woning van spreker af.

Ik maak me toch zorgen over privacy. Kunt u iets uitleggen over de zienswijze procedure?

Antwoord: Voor het transformeren van een bestaand gebouw gaat dat met de zogenaamde 'kruimelregeling'. Dat betekent dat er meteen een vergunning wordt afgegeven waartegen men bezwaar kan aantekenen (geen zienswijze). Voor de nieuwbouw komt er een ontwerp bestemmingsplan wat 6 weken ter inzage ligt en waarop men zienswijzen kan indienen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan men beroep aantekenen bij de Raad van State.

Krijgt men bij die kruimelregeling bericht van de gemeente?

Antwoord: De gemeente publiceert dat digitaal en in een lokale huis-aan-huis krant als Panningen die heeft. De gemeente publiceert ook als de vergunning is afgegeven. PPO zal per e-mail richting de aanwezigen communiceren als de aanvraag bij de gemeente Panningen ligt.

Het plan is zo te zien al helemaal klaar.

Antwoord: De computer kan levensechte beelden maken. Het plan is een model en behoeft nog technische uitwerking.

Als jullie zoveel parkeerplaatsen kunnen realiseren worden die dan niet aan de kleine kant?

Antwoord: De maatvoering van de parkeerplaatsen voldoet aan de NEN-normering. De rijbaan op het parkeerterrein wordt 6 meter.

Is het mogelijk om een ontsluiting te maken voor auto's aan de achterzijde van de Rabobank (waar nu het fietsenhok staat)? Veel huizen hebben daar baat bij om een achterom te kunnen maken.

Antwoord: De J.F. Kennedylaan is een drukke weg en de gemeente zal daar niet graag een extra ontsluiting maken.

Die weg/ontsluiting is er ooit geweest, maar is verlegd. Dat was vóór de Rabobank. Waarom de weg verlegd is, weet ik niet.

Antwoord: De opmerking/vraag wordt meegenomen richting de gemeente. PPO is hiervan niet op de hoogte

Er zijn zelfs mensen bereid om een stuk grond daarvoor beschikbaar te stellen.

Antwoord: Aan de achterzijde hebben we een aantal voorzieningen opgenomen zoals de fietsenstalling.

Die fietsenstalling staat voor een gedeelte op mijn grond.

Antwoord: Er wordt nader gekeken naar de kadastrale inmeting.

Tussen het gebouw en de perceelsgrens, waar ook de fietsenstalling staat, is een subentree. Daar komen de tuintjes te liggen van de appartementen op de begane grond. Het bestaande perceel is het te smal om daar een fatsoenlijke in-/uitrit te maken. Dat mensen bereid zijn om grond in te ruilen voor een achteringang of een pad wordt voorgelegd aan de gemeente, maar verkeerskundig is het niet logisch om daar een extra ontsluitingsweg te maken.

Het hoeft niet perse vanuit de J.F. Kennedylaan. Het kan ook vanuit de parkeerplaatsen.

Antwoord: Dan is er te weinig ruimte om de parkeerplaatsen te kunnen maken.

Wij hebben ook nog grond.

Antwoord: Wat wilt u bereiken?

Dat we een eigen achterom krijgen. Dat is ons belang.

Antwoord: De wens wordt meegenomen richting de gemeente.

Er zijn daar best nog wat huizen die nu geen eigen achterom hebben, maar wel graag zouden willen. Dit is een mogelijkheid om dat via PPO te kunnen creëren.

Antwoord: Het is lastig om ontsluiting te creëren via andermans terrein. Er dienen dan zakelijke rechten gevestigd te worden. Het parkeerterrein is in beginsel privéterrein. Als anderen toegang krijgen tot een privé parkeerterrein dient ook gekeken te worden naar aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden. Voor de toekomstig eigenaar/eigenaren vormen dit soort constructies risico's en beperkingen.

Ik wil best 10 meter afstaan.

Antwoord: Ontsluiting moet via een openbaar terrein en niet via andermans terrein.

Het is een win/win-situatie. Dan kan ik mijn auto in de garage zetten en heeft de gemeente minder parkeeroverlast op de weg. Verder kunnen wij als bewoners dan ook nog toezicht houden.

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen.

Waar komt de inrit van de parkeerplaats?

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen waar de inrit komt – dat is voor de nieuwbouw. Hier wordt aangesloten op de bestaande situatie en inrit van de naastgelegen bebouwing.

Wat komt er aan de zijgevel van de nieuwbouw?

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen dat aan de zijgevel van de nieuwbouw ramen van de slaapvertrekken van de appartementen komen. De woonvertrekken zijn gericht op de voorzijde (het Ringovenpark).

Hebben de appartementen balkons?

Antwoord: Op de sheet wordt aangewezen waar de balkons zijn, aan de zijde van het Ringovenpark – ongeveer 6 m².

Waarom ligt de nieuwbouw zo dicht op de weg?

Antwoord: Het komt ongeveer 5 meter uit de weg en daar tussenin zit het voetpad. Bij de presentatie die met het verslag wordt meegezonden worden de exacte maten toegevoegd.

Blijven het fietspad en het voetpad, het fietspad en het voetpad?

Antwoord: Dat is juist. Er wordt aangehaakt op de bestaande afwikkeling die er nu is.

Er zijn veel hangjongeren bij het fietsenhok.

Antwoord: De fietsenstalling wordt afgesloten.

Wordt het paadje voor fietsers vanaf het Ringovenpark naar de Ringovenstraat afgezet met een paaltje zodat er geen auto's doorkunnen? En wordt het voetpad een officieel voetpad?

Antwoord: De vragen worden meegenomen richting de gemeente. Verder staat er al een paaltje aan de kant van de Ringovestraat zodat er geen auto's in kunnen. Opgemerkt wordt dat de officiële verkeersborden nog niet geplaatst zijn. PPO zal dit aan de gemeente doorgeven. De verkeersborden moeten worden geplaatst zodat duidelijk wordt dat het een voet-/fietspad betreft... (opmerking vanuit bewoner)

Zijn de appartementen/studio's huur of koop?

Antwoord: Transformatie: De gemeente heeft aangegeven dat ze het bestaande pand van de Rabobank bij verkoop van het pand en bij omzetting naar wonen, ingeruild wil hebben met sociale huurappartementen (senioren, jongeren, bijzondere doelgroepen). Daarover moeten nog nadere afspraken gemaakt worden omdat die mensen een vorm van hulp/ondersteuning nodig hebben en dan is het van belang dat de gemeente faciliteert dat er vanuit een professionele partij zorg en aandacht is voor die mensen. Het is maatwerk en moet nog verder uitgewerkt worden met de gemeente. Nieuwbouw: Dat worden in de basis appartementen voor de midden huur (boven € 765,-- tot € 1.050,-- per maand). Het kan zijn dat er ook middel dure koop komt, maar ook dat moet nog afgestemd worden met de gemeente. De doelgroep is divers: starters en senioren.

Hebben beide gebouwen een eigen dakterras?

Antwoord: De nieuwbouwappartementen hebben allemaal een eigen balkon aan de zijde van het Ringovenpark en geen centrale ruimte. Het bestaande gebouw heeft een daktuin. Hier zal ook een afscheiding geplaatst worden. De hoogte daarvan moet voldoende privacy bieden voor de omliggende woningen.

In de presentatie werd veel gezegd over de privacy aan de achterkant, maar weinig over de afstand naar het nieuwe gebouw. Voldoet dat ook aan de normen, want aan de andere kant wonen ook mensen. Wij kijken straks bij de mensen naar binnen en andersom ook. Dat was niet de bedoeling toen wij daar kochten. Ik heb nog een foto van de kijkdag toen wij wilden kopen. Dat was een mooi uitzicht, maar dat gaat nu veranderen.

Antwoord: De afstand tot de nieuwbouw is ca. 35 meter. Er zijn in Nederland geen minimale afstandsnormen, anders dan het burendrecht. We waren in de veronderstelling dat het vraagstuk privacy met name aan de andere zijde een aandachtspunt was. Dat maakt dat we daar in de presentatie wat uitvoeriger bij stil hebben gestaan. Terechte opmerking dat we in de presentatie weinig aandacht hebben gehad voor de privacy aan deze zijde. De opmerking wordt meegenomen.

Gaan alle bomen weg voor de parkeerplaats?

Antwoord: De bomen worden verplaatst als dat kan of er worden nieuwe bomen geplant.

Wellicht is het een idee – alvorens in procedure te gaan – om de nieuwbouw op te schuiven.

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen. De inrit is de huidige inrit die er nu ligt, maar wordt verbreed aan de kant van de nieuwbouw.

Kan de nieuwbouw in een lijn komen met de Rabobank zodat je aan de voorkant parkeerplaatsen kan maken?

Antwoord: Parkeren aan de voorzijde is verkeerskundig een onprettige en onveilige situatie omdat het een doorgaande weg is met daarnaast in-/uitgang parkeren en voetgangers en fietsers. De verwachting is dat de gemeente daar niet aan mee zal werken. Bovendien hebben we op deze manier het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht weten te realiseren.

Komt er een slagboom bij de parkeerplaats? Het huidige parkeerterrein is verschrikkelijk.

Antwoord: Daar komt in de basis nog geen slagboom. Het is privéterrein en wordt aangekondigd als privéterrein. Als er mensen gaan wonen wordt de situatie vaak anders en als er misbruik van gemaakt gaat worden wordt de parkeerplaats afgesloten. Het is eenvoudig dicht te zetten.

Gezien de parkeergelegenheden die er omheen komen wordt gevraagd wat de te verwachten drukte is op de toegangsweg. Een extra toegangsweg voorkomt misschien een hoge verkeersdrukke.

Antwoord: De gemeente berekent op basis van een profiel wat de capaciteit van een weg is, en als er bouwplan komt kijkt de gemeente of de weg het verkeer nog aankan of niet. De opmerking wordt meegenomen. De parkeerdruk bij de Rabobank was hoog. De verwachting is dat de verkeersintensiteit afneemt. Het kan wel zijn dat er verschuiving plaatsvindt in tijdstippen, want in het weekend was de Rabobank niet open.

Als er mensen komen wonen wordt het verkeer drukker.

Antwoord: In het kader van het bestemmingsplan moet de gemeente ook in kaart brengen hoe het zit met de verkeersstructuur/-afwikkeling. In het bestemmingsplan komt daar een toelichting op.

Wij wonen aan de achterzijde van de Rabobank. De ramen die er komen, worden dat transparante ramen of afgeschermdde ramen, want de mensen die er wonen kunnen rechtstreeks in de tuinen kijken van de huizen die er al staan.

Antwoord: Het worden transparante ramen. De ramen zijn naar beneden uitgezaagd, aan de breedte van de ramen is niets gedaan.

Ik maak me zorgen om de privacy in mijn tuin.

Wat gebeurt er met de vijver van de Rabobank?

Antwoord: De vijver gaat weg.

Ik ben er op tegen dat het transparante ramen zijn.

Is er iets bekend over de omheining bij de parkeerplaats?

Antwoord: Daar is op dit moment een groene haag ingetekend, maar dat moet nog nader uitgewerkt worden.

Wij zouden ook graag een achterom willen (niet perse voor een auto). Dat is wel onze eerste wens.

Antwoord: De opmerking wordt meegenomen.

9. VERVOLGPROCES

1. Van deze informatiebijeenkomst wordt een verslag gemaakt.
2. De presentatie en het verslag worden gedeeld. Er is gelegenheid om opmerkingen te maken op het verslag dat hoofdzakelijk ingaat op de gestelde vragen en gegeven antwoorden.

3. De aanwezigen krijgen een korte enquête toegestuurd met het verzoek om die in te vullen – wat is goed en wat kan beter.

10. AFSLUITING

De heer [REDACTED] dankt iedereen voor zijn/haar inbreng. Eventuele vragen kan men e-mailen aan: panningen@ppo.nl . De e-mailadressen zijn bekend en iedereen wordt op de hoogte gehouden.
