Geachte bewoners van .

In navolging van ons gesprek op 24 september 2024 te Rhenen, ontvang u dit schrijven met bijlage.

Reeds eerder hebben wij gereageerd op inhoudelijke vragen van uw zijde. Hieronder komen wij terug op de vervolgvragen die u ons in het laatste gesprek (24 september) heeft gesteld:

Hoogtes nieuwe gebouw t.o.v. bestaande gebouw.
U heeft verzocht om aan te geven wat de hoogtes zijn van het nieuwe appartementsgebouw in vergelijking met het huidige gebouw Trisport. Het lastige daarbij is dat het terrein naar achteren afloopt, waardoor het gevaar bestaat dat gevelhoogtes verschillend beleefd worden. Hieronder proberen wij deze hoogtes voor u zo inzichtelijk mogelijk te maken, door ze vanaf het straatniveau te bekijken

Het voorste blok van het nieuwe appartementsgebouw krijgt een gevelhoogte van ca. 9,70 mtr. Dit is gemeten vanaf het straatniveau van de Radboudweg.

Het huidige gebouw Trisport heeft een gevelhoogte van ca. 7,00 mtr. Deze staat echter zo'n 15 cm lager dan het straatniveau, het gebouw heeft dus gemeten vanaf het straatniveau een hoogte van 6,85 mtr. Dit betekent dat, vanaf de voorzijde bekeken, het nieuwe gebouw circa 2,85 mtr hoger zal zijn.

Het achterste blok van het nieuwe appartementsgebouw heeft een hoogte die 1,5 mtr lager is (gemeten vanaf het straatniveau) dan het voorste blok. Dit betekent dat het nieuwe appartementsgebouw nog steeds hoger is dan het huidige gebouw Trisport, maar dat het verschil nu 1,35 mtr bedraagt.

De voorgevel van het appartementsgebouw zal ca. 3,5 mtr naar voren komen ivm de huidige situatie. Wel zal het nieuwe gebouw ca. 1 mtr verder van de erfgrens staan.

Het achterste blok zal ca. 10 mtr verder dan het huidige gebouw van de erfgrens komen te staan en loopt daarnaast minder ver naar achteren (ca. 8 mtr).

Planaanpassing gebouw.
Wij hebben uw argumenten als belanghebbende gehoord inzake de ramen in de gevels die door u als privacy belemmerend worden aangemerkt. Door het verplaatsen van een slaapkamer naar de achterzijde en de badkamer naar de zijgevel, kunnen wij de ramen in de rechter zijgevel wijzigen naar langwerpige ramen vanaf 1,80m hoog (vanaf appartementsvloer). Hiermee is de inkijk redelijkerwijze niet meer van toepassing.

Warmtepompen op dak.
U heeft ons gevraagd meer inzicht te verschaffen in de warmtepompen die op het dak van het appartementencomplex geplaatst gaan worden. Wij hebben hiertoe navraag gedaan bij de Installatie Advies Groep te Ochten, die ons begeleiden in het ontwikkel- en vergunningsproces. Zij zeggen hierover het volgende:

De eisen uit het voormalige Bouwbesluit, thans BBL genaamd, zijn hoog. Er wordt hierbij een verschil gemaakt in het geluidsniveau op de erfgrens overdag (45db) en ’s nachts (40db). De apparaten zullen ook dienovereenkomstig worden afgesteld. Het geluid van meerdere apparaten versterkt daarbij het geluidsniveau niet, geluidstechnisch hoor je de hoogste db-waarde en de rest niet. Dit is een verzwaarde eis die sinds 2021 geldt waardoor de bewoners en de omwonenden vrijwel niets van deze apparaten zullen horen.

De voorziene warmtepompen die in casu gebruikt gaan worden zijn zgn. low-noise apparaten met een omvang van 80b x 60 h x 25d. Zij zullen zoveel mogelijk op het midden van de daken worden geplaatst zodat ze vanaf de grond niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn.

Geluid en privacy

Het parkeren dient grotendeels op eigen terrein plaats te vinden. Zoals besproken kunnen wij kokos erfafscheiding plaatsen die geluid reducerend werkt ten opzichte van veel harde materialen. Tevens kunnen wij in overleg met u groenblijvende hoogstamplanten planten op plekken waar u inkijk ervaart.

Rooilijn

Het verplaatsen van de rooilijn is inmiddels met de architect besproken. Een aanpassing van de rooilijn aan de Radboudweg betekent echter dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Minder te realiseren eenheden is omwille van de haalbaarheid is geen optie. Ook hebben we nog even gekeken naar een herontwikkeling van het terrein met een vergelijkbare locatie-invulling als uw woonhofje. Ook hier hebben we echter al heel snel de conclusie moeten trekken dat dit in een negatieve planexploitatie resulteert.

Bezonningsstudie

Er is inmiddels een bezonningsstudie gemaakt. Hiervoor verwijs ik graag naar de bijlage.

Wij danken u voor de constructieve gesprekken. Wij hopen met beider belangen toch in goede afstemming met elkaar het komende traject te kunnen doorlopen.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn, verblijven wij,