

Memo

Reg.nr.: Z/18/679721 - D/21/1034897

Aan : College van B&W
Van : Afdeling Ruimte en Economie
Kopie : -
Datum : 16 juni 2021
Onderwerp : Reacties vragen en antwoorden op concept stedenbouwkundig plan Lange Heggen west te Beugen
Bijlage(n) : -

De locatie Lange Heggen west is gelegen in Beugen en wordt ten noorden begrensd door woningbouw aan de Gildestraat en ten oosten aan de Moerkamp. In het zuiden grenst het gebied aan de woon-werk-kavels van Bedrijvenpark Sterckwijck.

Het plangebied omvat 3 percelen, perceel F-1984 (8.640 m²) eigendom van gemeente Boxmeer, perceel F-3232 ged. (290 m²) en perceel F-1983 (3.730 m²) eigendom fam. Van de Voordt.



Van de Voordt gaat haar perceel zelf ontwikkelen en de kavels met woningen verkopen. Het bestemmingsplan voor het totale gebied wordt opgesteld door de gemeente Boxmeer. Aanvullend worden ook de

ontsluitingsmogelijkheden op het perceel van fam. Van de Voordt aangelegd door de gemeente Boxmeer. De gemaakte kosten en afspraken over het bestemmingsplan en de aanleg van de ontsluiting worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

In december 2020 is een steden-bouwkundig plan opgesteld waarbij het mogelijk gemaakt is om, indien nodig, slechts onze eigen percelen F-1984 en F-3232 te ontwikkelen. Het plan heeft 2 hofjes vanaf de Lange Heggen en die ontsluiten alle 27 kavels voor zowel vrijstaande, tweekappers en rijwoningen. Verder is in dit plan aandacht besteed aan verkeerskundige aspecten (o.a. verkeersveiligheid en parkeerbalans),



klimaatadaptatie (wadi's en groen), volkshuis-vestelijke uitgangspunten, landschappelijke inpassing en zijn de benodigde onderzoeken (Archeologie, Bodem, Flora en Fauna, Geluid en Stikstof) uitgevoerd. In afstemming met van de Voordt is het volgende plan opgesteld:

Bijeenkomsten

In week 13 van het jaar 2021 is dit plan zowel aan de dorpsraad Beugen als aan de direct omwonenden gepresenteerd. Hierin is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen, het plaatsen van opmerkingen en het inbrengen van ideeën. Vervolgens is het concept stedenbouwkundig plan ter inzage gelegd van 14 april t/m 11 mei 2021. Op 29 april 2021 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij ook alle andere belangstellenden aanwezig konden zijn. Tijdens dit moment is een vergelijkbare presentatie gegeven als die van week 13. Tijdens beide bijeenkomsten is aangegeven dat alle binnenkomende reactie worden, verzameld en integraal worden behandeld.

In voorliggende notitie zijn de tijdens de bijeenkomsten ontvangen reacties/vragen en de schriftelijk binnengekomen reacties/vragen opgesomd en tevens is daarbij per reactie de gemeentelijke reactie daarop opgenomen. Tijdens de bijeenkomsten zijn al op veel reacties verduidelijkingen gegeven, waarbij in deze notitie deze zijn aangevuld met nadere duidingen/omschrijvingen. **Dikgedrukt** zijn de ingebrachte reacties en gestelde vragen weergegeven. De gemeentelijke reactie hierop is steeds *cursief* weergegeven.

Hieronder de tijdens de bijeenkomsten en daarna schriftelijk ontvangen reacties/vragen/opmerkingen alsmede de antwoorden hierop:

Vragen en antwoorden:
1. Kunt u aangeven hoe groot de kavels ongeveer zijn?
<i>De gemeentelijke kavels in de gepresenteerde stedenbouwkundige opzet zijn circa 195 -210 m2 voor de twee-onder-een-kap woningen en circa 300 – 350 m2 voor de vrijstaande woningen. De kavels op de grond van Van de Voordt zijn circa 375 -425 m2 voor de twee-onder-een-kap woningen en circa 300 – 445 m2 voor de vrijstaande woningen. Deze oppervlaktematen bieden een indicatie van de uiteindelijke verkaveling. Hierbij houden we wel een slag om de arm, aangezien nieuwe inzichten mogelijk toch tot (kleine) aanpassingen kunnen leiden.</i>
2. Kun je als belangstellende aanmelden om op de hoogte gehouden te worden over de vervolgstappen?
<i>Tijdens de presentatie hebben wij aangegeven dat belangstellenden het beste hun interesse om op de hoogte te worden gehouden, kunnen richten aan het mailadres van de gemeente Boxmeer. Wanneer zij o.v.v. "Reactie concept stedenbouwkundig plan Lange Heggen west" ons een mailtje sturen, nemen wij ze in het vervolg van dit project mee in de algemene mailing.</i>
3. Mag je op de kavels levensloopbestendig bouwen?
<i>De gemeente Boxmeer en de andere ontwikkelende partij (van de Voordt) beogen met het plan 'Lange Heggen west' (zelfbouw) mogelijkheden te bieden voor verschillende doelgroepen. Hierbij zijn 8 van de 27 kavels (kavels van de Voordt) specifiek ingekaderd, waarmee ze uitermate geschikt zijn voor levensloopbestendige bouw. Dit komt doordat op deze kavels het bebouwingsoppervlak groter is, maar de toegestane bouwhoogte beperkter is, dan op de overige kavels. Aanvullend bieden ook de kavels van de gemeente Boxmeer, ter realisatie van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, mogelijkheden voor levensloopbestendige bouw. Hierbij zijn de opgenomen goot- en nokhoogten maximale maten en geen minimale maten. Het bebouwingsoppervlak betreft wel een maximum, waar wel rekening mee gehouden moet worden, zeker als alle essentiële voorzieningen en leefruimten op de benedenverdieping gesitueerd moeten worden. De ontwerpen van de woningen dienen t.z.t. wel door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) beoordeeld en goedgekeurd te worden.</i>
4. Hebben jullie al een idee van de prijs voor de kavels?

Vragen en antwoorden:

Momenteel hanteert de gemeente Boxmeer € 226,00/m² excl. BTW. De Raad heeft nov. 2020 besloten om hieraan vast te willen blijven houden, waarbij ook de korting voor CPO bouwen tot eind dit jaar (2021) blijft gelden. Als er nog in 2021 tweezijdig getekende koopovereenkomsten liggen gelden voornoemde prijzen.

Vanaf volgend jaar (2022) gaan we verder als gemeente Land van Cuijk, waarbij (hoogst) waarschijnlijk de prijzen in de nieuwe gemeente geïndexeerd zullen worden. Over de prijzen in de nieuwe gemeente kunnen wij helaas nu nog geen duidelijkheid geven.

5. Waarom huurwoningen via Mooiland i.p.v. koop/ starterswoningen?

Dit ligt in het verlengde van het hierboven gestelde, namelijk dat we voor alle doelgroepen aanbod willen genereren. Hierbij hebben we met Mooiland de afspraak gemaakt, dat wij hen bij iedere (nieuwe) woningbouwontwikkeling willen laten aanhaken. In dit specifieke project heeft Mooiland kenbaar gemaakt interesse te hebben, om ook in te spelen op de vraag naar sociale huurwoningen die bij hen leeft. Mocht deze interesse toch in het vervolg van het project wijzigen, dan kan alsnog gekozen worden voor reguliere huur/koop-/starterswoningen op die locatie.

6. De procedure voor inschrijving is nog niet bekend. Is er wel iets te zeggen over "de gebruikelijke manier" van inschrijving?

Momenteel lijkt de vraag groter te zijn dan het aanbod, waarbij we nu voornemens zijn om iedereen een gelijke en eerlijke kans te willen geven om zich in te schrijven. De afgelopen jaren hebben wij hier geen ervaring mee gehad, waardoor de exacte toewijzings- en verkoopprocedure nog niet in beeld is. In het vervolg van het project zullen wij hier meer duidelijkheid over geven.

7. Verschillende aanwezigen (16) hebben schriftelijk te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn en graag op de hoogte te blijven van verdere ontwikkelingen. Hierbij hadden enkele van hen nog vragen over de inschrijfprocedure voor de kavels.

Antwoord hierop ligt in het verlengde van de antwoorden op vragen 2 en 6 : nog niet bekend.

8. Wij zijn erg positief dat er weer de mogelijkheid wordt geboden om in Beugen te kunnen bouwen. Wel denken wij dat het van belang is dat starters en met name de Beugense jeugd de mogelijkheid wordt geboden om een betaalbare woning te kunnen kopen of laten bouwen. Hiervoor vragen wij dan ook aandacht. Kunnen jullie aangeven hoe en of hier invulling aan wordt gegeven?

In het plan zijn nu 6 kavels opgenomen waar tweekappers gebouwd kunnen worden. Dat zal ook in CPO kunnen.

9. Een stedenbouwkundig plan heeft, voor zover wij weten, geen juridische status, maar wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Zoals het stedenbouwkundig plan nu gepresenteerd is met laagbouwoningen (maximale bouwhoogte 4 meter) aan de achterzijde van de Gildestraat ziet het er wat ons betreft niet verkeerd uit.

Kunnen jullie aangeven wat de minimale afstand wordt van de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen/bijgebouwen ten opzichte van de bestaande kavels die gelegen zijn aan de Gildestraat?

In het plan zullen de hoofdgebouwen van de twee twee-aan-een gebouwde woningen op de grond van Van de Voordt op respectievelijk minimaal 4,9 m (westelijk hofje) en 4,3 m (oostelijk hofje) van de achterste perceelgrens gesitueerd worden. Deze hoofdgebouwen mogen maximaal 4,0 m hoog worden. De bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mogen tot tegen de (achterste) perceelgrenzen gebouwd worden, met een hoogte van maximaal 3,2 m.

10. Graag uw aandacht en respect voor de huidige bebouwing aan de Gildestraat, gezien het feit dat in 1998 onze kavels verkocht zijn met een meerprijs van f 15,00 omdat de achterzijde vrij uitzicht had.

Is het misschien een mogelijkheid als compensatie, hoge beplanting over de gehele lengte van de kavels grenzend aan de Gildestraat te planten? En is er compensatie mogelijk voor deze meerkosten van de bouwgrond in 1998?

De betaalde meerprijs van 15 gulden lijkt te kloppen. Er is inmiddels in principe al 23 jaar door de bewoners van het vrije uitzicht genoten kunnen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat het merendeel van de bewoners op de achterste perceelgrens reeds bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen hebben gerealiseerd, waardoor het "vrije uitzicht" vanuit de tuin al behoorlijk beperkt wordt.

Het planten van hoge beplanting zou in overleg met de kopers van de kavels van Van de Voordt besproken kunnen worden.

De betaalde meerkosten in 1998 zullen niet gecompenseerd worden. Indien bewoners van mening zijn dat er sprake zal zijn van planschade, zullen zij een verzoek voor tegemoetkoming in planschade kunnen indienen. Er zal dan beoordeeld gaan worden of er inderdaad sprake zal zijn van enige planschade.

11. Tevens vragen wij van u een bevestiging dat het stedenbouwkundig plan zoals het er nu ligt volledig wordt overgenomen in het bestemmingsplan waarbij een maximale bouwhoogte van 4 meter van het hoofdgebouw en een maximale bouwhoogte van 3 meter van het bijgebouw en een minimale afstand tot de bestaande kavels aan de Gildestraat wordt gegarandeerd.

Het conceptstedenbouwkundig plan is op enkele puntjes iets aangepast. De maximale hoogte van de hoofdgebouwen wordt 4,0 m en van de bijbehorende bouwwerken maximaal 3,2 m. De 3,2 m hoogte omdat op deze kavels levensloopbestendige woningen gerealiseerd zullen worden en er vanuit het Bouwbesluit eisen aan vrije binnenhoogten en technische eisen van de constructie en isolatie gesteld worden.

12. Voor zover wij nu kunnen zien heeft en krijgt de Lange Heggen maar aan een zijde een ontsluiting richting de Boxmeerseweg. De kruising Boxmeerseweg - Lange Heggen is zeer onoverzichtelijk. De woning gelegen op de hoek van deze kruising heeft hoge pilaren aan de voorzijde aangrenzend aan de weg geplaatst. Voor zover wij weten is bebouwing in het voorerf van 2 meter hoog niet toegestaan. Door deze bebouwing is het zicht op de kruising erg slecht. Regelmatig zijn hier al ongelukken gebeurd. Omdat alle nieuwe woningen via deze weg ontsluiten zijn wij bang dat er meer ongelukken gaan gebeuren. Kan de gemeente hier een oplossing voor vinden?

In de oude situatie, waarbij de Lange Heggen nog deel uitmaakte van een doorlopende route richting Rijkevoort en bestuurders op de Lange Heggen bij nadering van het kruispunt met de Boxmeerseweg verplicht waren om te stoppen (maar dat vaak niet deden), vonden regelmatig ongevallen op het kruispunt plaats. Met de aanleg van de fietsstraat in 2012 is de Lange Heggen een doodlopende weg geworden en is het kruispunt voorzien van uitritconstructies in de Lange Heggen, waardoor de snelheid wordt geremd. In de periode 2013-2019 zijn nog 2 ongevallen op het kruispunt geregistreerd, waarvan 1 met letsel. Door de maatregelen is de verkeersveiligheid verbeterd. De extra woningen in het bouwplan Lange Heggen west leiden weliswaar tot extra verkeersbewegingen, maar met een (zeer) geringe en acceptabele toename van het ongevalsrisico.

13. Na verdere informatie elders blijkt ook dat het haalbaarheidsonderzoek, archeologisch bodemonderzoek en daarbij zeker niet te vergeten het geluidsplan waarvan is uitgegaan gepresenteerd zou moeten worden.

Tijdens de bijeenkomsten is het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd, vooruitlopend op het bestemmingsplan. De genoemde onderzoeken volgen inderdaad bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Desalniettemin, kort ingaand op de opmerking:

Er is meer dan voldoende vraag naar nieuwe woningen in Beugen en de gemeenteraad heeft op 2 juli 2020 krediet beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Er is in januari 2020 een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. In de zomer van 2021 wordt nog een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend zijn.

Ook heeft er een geluidonderzoek vanuit zowel bedrijvenpark Sterckwijck als vanuit de voetbalvereniging VIOS plaatsgevonden. Beide zijn als bijlage toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan dat vanaf 7 juli t/m/ 17 aug. 2021 ter inzage gelegd zal worden.

14. Volgens de laatst bekende gegevens zal bij BK een nieuwbouw vries-koelhuis worden gerealiseerd wat de nodige geluidsoverlast door compressoren voor de nieuwe en bestaande woonomgeving zal meebrengen. Op warme dagen worden de lage tonen van de installaties van MOLA al als storend ervaren en wat als er nu nog een vrieskoelhuis bij komt.

Daarbij komt nu ook nog dat BK is overgenomen door het transport en koeriersbedrijf DPD dus in strijd met de geldende afspraken binnen het Land van Cuijk. Dit nieuw te vestigen bedrijf zou dan ook naar Laarakker verplaatst dienen te worden. Milieuklasse.

Waar kunnen de bewoners van de bestaande woningen op de Lange Heggen een subsidieaanvraag doen voor geluid reducerende maatregelen door de hoge gevelbelasting verkeerslawaaï welke door het nieuwe plan worden veroorzaakt?

Er heeft een geluidonderzoek vanuit bedrijvenpark Sterckwijck plaatsgevonden en wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan, zie ook vraag 13.

Dat BK overgenomen is door DPD wil niet zeggen dat het verplaatst moet worden naar Laarakker. De vroegere eis vanuit de provincie dat bedrijven op Sterckwijck niet groter dan 10.000 m2 mochten zijn is niet meer van kracht.

De Lange Heggen is een 30-km/uur weg, dit betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. De maximaal 27 woningen in het onderhavige plangebied zullen niet zorgen voor een (veel) hogere geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen. Die behoeven dan ook niet extra geïsoleerd te worden. Er zal sprake blijven van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het opgestelde akoestisch rapport wordt uiteindelijk opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

15. Daarbij de onduidelijkheid en het steeds maar ontwijkend antwoorden over de strook Van de Voordt doet niet positief stemmen, vooral als je in de meeting met de dorpsraad verneemt dat er al toezeggingen gedaan zijn aan dhr. Van de Voordt.

En waarom zijn de bewoners van de Gildestraat door de gemeente niet uitgenodigd voor de meeting met de dorpsraad zij zijn straks nog directer aanpalend. Is dit een vooraf opgezet plan? Daar lijkt het wel op.

De invulling en bouwmogelijkheden op de strook grond van Van de Voordt is bekend. Echter de gemeente weet nu nog niet wanneer en hoe Van de Voordt haar kavels (al dan niet met woningen) verkoopt. Die info kan t.z.t. bij Van de Voordt ingewonnen worden.

De gemeente Boxmeer heeft de meeting tussen de dorpsraad en de bewoners van de Gildestraat niet gearrangeerd en weet dus ook niet wie er wel en wie er niet voor zijn uitgenodigd. Daarover kan wellicht info bij de dorpsraad verkregen worden.

16. Met betrekking tot de verkeersveiligheid het volgende. Het bestaande fietsvoetpad pad aan de oostzijde wordt nu al zeer druk gebruikt door mensen die met de fiets, bromfiets vanuit de richting Oeffelt, Beugen naar het ziekenhuis en naar de industrieterreinen in Boxmeer gaan. Deze verkiezen de route Laan Leijdekkers, Hoge Startwijk tunnel onder de snelweg, Parallelweg om dat direct langs het spoor richting Schilderspad of Graafseweg rijden. Deze oversteek Lange Heggen, Dorus Peterspad wordt dus een tweede zeer gevaarlijk oversteekpunt. Volgens deskundige zullen na de realisatie van Lange Heggen west zeker rond de 200 extra auto bewegingen per dag bijkomen op dit punt in de Lange Heggen.

Het andere punt is de oversteek Lange Heggen - Boxmeerseweg op dit punt gebeuren wekelijks wel valpartijen of ongelukken door de zeer onoverzichtelijke situatie ter plaatse. De pilaren op de hoek van het perceel van de heer Van de Voordt zijn in strijd met het daar geldende bestemmingsplan maximale hoogte 80 cm. Dit is gedoogd door de gemeente Boxmeer en door de dwaling in de presentatie vrees ik dat dit gedogen ook zal plaatsvinden in het nieuwe bouwplan deel Noord.

In de Lange Heggen zullen bij het woonrijp maken diverse "punaises" gemaakt worden. Zo ook bij de kruising van de Lange Heggen en het Dorus Peterspad. Het is en blijft ons inziens een

overzichtelijke oversteekplaats en het is een 30-km/uur weg waardoor de kans op ongelukken (zeer) beperkt zal zijn. (zie ook de beantwoording van vraag 12).

Betreffende het tweede punt:

Er mogen op het desbetreffende perceel volgens het bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 3 meter hoog worden gerealiseerd. De genoemde pilaren vallen hieronder.

17. We willen zeer duidelijk op schrift de bevestiging van de gemeente ontvangen dat de geplande bebouwing aan de Noordzijde (perceel Van de Voordt) max. 4 meter hoog wordt en er geen ontsluitingen van het noordelijke deel gaan plaatsvinden via de Moerkamp en Gildestraat.

De hoofdgebouwen van twee-aan-een woningen op de grond van Van de Voordt worden maximaal 4,0 m hoog. De hoofdgebouwen van de vrijstaande woningen op de grond van Van de Voordt mogen een goothoogte krijgen van maximaal 4,0 m en een bouwhoogte van maximaal 8,0 m.

Alle woningen op de grond van Van de Voordt worden ontsloten vanaf de 2 hofjes die uitmonden op de Lange Heggen.

De in deze opmerking gevraagde schriftelijke bevestiging vormt in feite het bestemmingsplan, waarbij de regels (o.a. over de maximale hoogten) de juridische basis vormen voor hetgeen uiteindelijk realiseert mag worden.

18. Ook de vraag of onderkeldering wordt toegestaan en er verticale bronbemaling zal worden toegepast, dit naar aanleiding van scheurvorming en lekkages in onze woning door ondeskundige bemaling op een nabijgelegen perceel. Er zijn ondertussen al meerdere woningen die na deze ondeskundige actie scheurvorming hebben .

In al onze plannen is het mogelijk om een kelder onder de woning te realiseren, zo zal dat ook toegestaan worden in de onderhavige nieuwe woningbouwlocatie Lange Heggen west.

19. Tot slot zouden we het op zijn plaats vinden als dit plan ontwikkeld en beoordeeld en straks ook goedgekeurd zou worden door de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

Er wordt bij ons volkshuisvestingsbeleid al jaren nauw samengewerkt met de regio Land van Cuijk. Er is uit recent onderzoek gebleken dat er naast deze geplande 27 woningen nog zeer zeker behoefte aan meer nieuwbouwwoningen in Beugen zal zijn.

20. Is er door de Gemeente Boxmeer, los van de door de dorpsraad in Beugen geïnitieerde enquête, een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de woonbehoeften en de ontwikkeling van het plan Lange Heggen West en is dit ter inzage? Is er op korte termijn wel zoveel behoefte aan de woningen zoals gesuggereerd wordt; de verkoop van de kavels aan de Lange Heggen /Heggenrank heeft immers ook jaren geduurd.

Zie hierboven het antwoord bij vraag 19. Tevens is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan de zogenaamde verantwoording voor de "ladder-onderbouwing" opgenomen. Uit de marktscan is gebleken dat tot 2031 nog circa 65 nieuwe woningen nodig zijn.

21. Is gekeken naar de alternatieve locaties (Uitbreiding Provinciale weg / huidige kernrand en Verdichting Brouwersstraat / Dorpsstraat) voor nieuwbouw in Beugen zoals aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer 2030 pagina 73 en wat zijn de overwegingen om de locatie Lange Heggen West nu te gaan ontwikkelen?

In de structuurvisie zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling overgenomen. Ook deze locatie aan de Lange Heggen is opgenomen in de structuurvisie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de onderhavige locatie een zeer voor de hand liggende uitbreidingslocatie voor woningbouw: ten noorden, oosten en zuiden van de planlocatie staan woningen en de ontsluiting is al voorhanden. Daarnaast hebben wij een groot deel van de planlocatie aangeboden gekregen om te kopen, waardoor we samen met Van de Voordt een mooi nieuw stukje Beugen kunnen realiseren.

Aan de Brouwersstraat is al een particulier initiatief voor woningbouwplannen, die zit al als wijzigingsbevoegdheid in het huidige komplan van Beugen.

Niet overal is het even logisch en eenvoudig om te verdichten. Denk daarbij aan ontsluitingen, verkeersdrukte, bedrijven (verplaatsen), aankoopmogelijkheden, etc.

22. Gedurende de presentatie op 1 april is meermaals uitgesproken dat de Gemeente Boxmeer geen of slechts beperkte invloed heeft over de uitvoering van het gepresenteerde door de eigenaar van de derde gronden (Van de Voort). Dit vinden wij niet acceptabel. Voor het gepresenteerde plan willen we u vragen de garantie af

te geven in het bestemmingsplan de gronden van de Gemeente en van Van de Voort direct te bestemmen (dus geen uitwerkings- of wijzigingsplan).

In het ontwerp bestemmingsplan zullen zowel op de grond van Van de Voort als die van de gemeente directe bestemming voor woningen gelegd worden. Daarbij worden ook de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Iedereen kan zo zien wat er maximaal gebouwd kan gaan worden. Tijdens de presentatie is slechts aangegeven dat wij niet kunnen sturen dat Van de Voort direct nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, zijn kavels gaat uitgeven. (zie ook de beantwoording van vraag 15)

23. Door realisatie van de gepresenteerde plannen zal het aantal verkeersbewegingen in de Lange Heggen (met slechts ontsluiting naar een zijde) significant toenemen, alsmede de verkeersdruk op de toch al drukke kruising met de Boxmeerseweg (fietsstraat). Wordt hier nog nader onderzoek naar gedaan en worden de resultaten dan meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan?

Ja er is onderzoek naar de verkeersbewegingen etc. gedaan en dat leidt niet tot problemen op de Lange Heggen en de daaraan grenzende kruisingen. Tevens is hierover in de toelichting bij het bestemmingsplan een paragraaf over verkeer en parkeren opgenomen. Daarnaast wordt verwezen naar de eerdere antwoorden inzake dit onderwerp. (zie ook de beantwoording van vraag 12)

24. Als de gepresenteerde plannen tot uitvoer komen zouden we graag zien dat de Gemeente Boxmeer (en later Gemeente Land van Cuijk) alsmede de derde bij de uitvoering van de werkzaamheden toezien én handhaven dat binnen een beperkte tijdslimiet na verkoop van een kavel de woning ook wordt gerealiseerd (bijv. binnen 2 jaar) opdat overlast in het woongenot voor de aanwonenden tot een minimum beperkt wordt en er niet een volgende "kamp van Beugen" ontstaat.

Zoals er het er nu uitziet is er meer dan voldoende vraag naar de kavels zoals we die voorzien hebben in het plan Lange Heggen west. Wij gaan dan ook uit van een voorspoedige voortgang van het mogelijk maken van de bouw van alle woningen en zullen ook ons best doen de snelheid er in te houden. Garanderen kunnen we dat natuurlijk niet. (zie ook de beantwoording van vraag 19)

25. Is er archeologisch onderzoek op deze gronden uitgevoerd en/of is dat voorafgaand aan de verdere ontwikkelingen voorzien?

Er is in januari 2020 een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. In de zomer 2021 wordt nog een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend zijn. In het ontwerp bestemmingsplan is derhalve nog een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

26. Hierbij willen wij u mededelen dat we de gang van zaken m.b.t. de plannen voor bouwen van een woonwijk aan de Lange Heggen niet acceptabel vinden. We willen duidelijkheid hebben over; haalbaarheid onderzoek, archeologisch onderzoek, verkeersplan onderzoek, planvorming geluid en overlast m.b.t. transportbedrijf en koelhuis (BK).

Deze vraag is nagenoeg gelijk aan eerdere vragen over deze onderwerpen. Voor het antwoord wordt verwezen naar de antwoorden op de nagenoeg gelijke vragen. (zie ook de beantwoording van vragen 13 en 14)

27. In onze optiek zijn er betere locaties in Beugen voor de ontwikkeling van zo'n wijk. We willen dat de bouwplannen die ontwikkeld worden door de nieuwe gemeente land van Cuijk wordt beoordeeld, en indien doorgang plaatvind wordt goedgekeurd (daarom hebben we voor een nieuwe gemeente gestemd).

Deze vraag is nagenoeg gelijk aan eerdere vragen over deze onderwerpen. Voor het antwoord wordt verwezen naar de antwoorden op de nagenoeg gelijke vragen. (zie ook de beantwoording van vraag 21)

28. Word er ook toegestaan dat er kelders geplaatst worden, waardoor er bronbemaling plaatsvindt? Dit i.v.m. huidige scheurvorming bij diverse huizen in de directe omgeving van een vergelijkbaar incident in de directe omgeving.

Deze vraag is nagenoeg gelijk aan eerdere vragen over deze onderwerpen. Voor het antwoord wordt verwezen naar de antwoorden op de nagenoeg gelijke vragen. (zie ook de beantwoording van vraag 18)

29. Tevens een opmerking naar de recente bijeenkomst van de dorpsraad Beugen, waar wij als directe aanwonende (bewust)niet voor zijn uitgenodigd, evenals meerdere buurtbewoners. Dit lijkt op een bewuste uitsluiting, en dit zullen wij ook in die zin oppakken.

Deze vraag is nagenoeg gelijk aan eerdere vragen over deze onderwerpen. Voor het antwoord wordt verwezen naar de antwoorden op de nagenoeg gelijke vragen. (zie ook de beantwoording van vraag 15)

30. Ik heb even een andere stedenbouwkundige uitwerking gemaakt welke denk ik veel interessanter is en het probleem van de enkelzijdige ontsluiting en van sluiproutes meteen oplost. Aan de gemeente kunnen jullie deze verder uitwerken, zodat we in een volgende sessies de voor en nadelen van beide stedenbouwkundige plannen kunnen bespreken tussen de buurt, dorpsraad en de gemeente. Ik ben erg blij dat we dit plan gezamenlijk tot het beste plan kunnen maken en dat het geen overhaaste besluiten worden genomen, dit is echt waar we als burgers en gemeente kunnen laten zien hoe samen werking gaat in de nieuwe gemeente.

U snap wel ik heb niet de beschikking tot je software van daar dat het er een beetje knip en plak is, met niet het geheel kloppende afmetingen. De 2 grotere vrijstaande huizen aan het fiets/voet pad krijgen de oprit naar de moerkamp en de krabbekamp.



Wij zijn van mening dat het gedane alternatief/voorstel géén uitgangspunt kan zijn omdat dat plan dan meer "problemen" dan "voordelen" oplevert. Een weg langs de achtertuinen van de woningen aan de Gildestraat is niet wenselijk. Enerzijds vanwege het geluid en anderzijds omdat de nieuwe woningen dan tegen erfafscheidingen van achtertuinen aan kijken. Nieuwe ontsluitingen op de Moerkamp en Krabbekamp die ook als voet- en fietspad dienen, is vanuit de diverse weggebruikers niet wenselijk. De voorgestelde grotere kavels (deze vraag is enkele malen vaker gesteld of er ook kavels van 500 à 600 m2 in het plan ingepast kunnen worden) vinden wij niet passend in onze "kwalitatieve ladder", waarin we juist kavels voor starters en ouderen die kleiner willen gaan wonen willen faciliteren. Tevens zal er nog ruimte voor groen en water gezocht moeten worden en dat zou dan eigenlijk alleen tussen de 2 nieuwe stroken met woningen kunnen komen. Dat is dan alleen te beleven vanuit de achtertuinen van de nieuwe woningen en dat achten we niet wenselijk. We blijven dus we in hoofdlijnen bij ons eigen plan.

31. Graag wil ik nog even terugkomen op de presentatie van de ontwikkeling van de Lange Heggen te Beugen. Op de eerste plaats lijkt het me een mooi plan worden. Toch hebben we wel een klein probleem lees uitdaging.....de in- en uitrit van het laatste hofje is precies bij onze woonkamer getekend. Dit betekent dat als mensen het hofje uitrijden hun auto lichten vol in onze kamer schijnen.....en dat is niet fijn. Maar dit kan heel makkelijk opgelost worden hebben we al gezien ☺ Als de straat naar het laatste hofje toe begint voor de huidige lantaarnpaal dus de straat begint een halve meter rechts van de huidige lantaarnpaal dan komen de lichten bij ons in de keuken en dat is minder storend. Dan kan de lantaarnpaal ook gewoon blijven

staan en hebben we alleen maar blije gezichten ☺. Aangezien het plan nog zo in de kinderschoenen staat kunnen we het maar beter op tijd aangeven.

Fijn om te lezen dat het concept stedenbouwkundig plan een mooi plan lijkt te worden. We hebben gekeken wat de mogelijkheden zijn voor de vraag en we hebben een kleine aanpassing kunnen doen. Het westelijke hofje is iets kleiner gemaakt is waardoor de meest westelijke poot van dit hofje niet meer recht voor het woonkamerraam uitkomt. Voordeel is daarnaast dat de meest westelijke kavels ietsjes groter worden en daar is vraag naar.

32. Verder hopen we dat de getekende groenvoorzieningen die er echt mooi uit zien ook daadwerkelijk zo gaan worden. We weten namelijk helaas uit ervaring dat dat niet altijd zo gebeurt.....bij ons voor is een grasstrook gezaaid die 1 x per jaar gemaaid wordt en 1x per jaar de eerste meter...dat is echt een vreselijk gezicht zo hoog graag, echt heel lelijk maar we hebben volste vertrouwen dat het nieuwe project een top project gaat worden want het ziet er op papier echt mooi uit.

De gemaakt opmerking over het (te) hoge gras in berm, is doorgestuurd naar onze groenbeheerders.

Voldoende groen is een belangrijk punt in onze plannen. Voordat het plangebied woonrijp gemaakt wordt, zal het woonrijpplan met de omgeving/aanwonenden besproken worden. Dan zal ook de precieze invulling zijn beslag gaan krijgen.

33. Sommige specifieke zaken zoals goothoogte en nokhoogte werden zeer snel genoemd. Daarom zou het handig zijn als er een legenda wordt toegevoegd bij enkele plaatjes, bijvoorbeeld met nummers, zodat nog een keer terug te lezen is welke woning hoe hoog mag worden. Ook zou het fijn zijn als de afmetingen in m2per bouwkvavel terug te lezen is.

Deze vraag is nagenoeg gelijk aan eerdere vragen over deze onderwerpen. Voor het antwoord wordt verwezen naar de antwoorden op de nagenoeg gelijke vragen.

Aanvullend: in het ontwerp bestemmingsplan staan de maximale goot- en bouwhoogte per woning. Over de (exacte) afmetingen van de divers kavels komen we in de verkoopprocedure nader terug. (zie ook de beantwoording van vraag 11)

34. Ook zou ik graag nog via een plaatje zien waar de onverharde (openbare) wandelpaden rondom het bouwplan liggen / komen. Als er rondom het plan deels groene stroken komen, zijn die dan openbaar?

De Lange Heggen zal t.z.t. vanaf de Heggenrank nog woonrijp gemaakt moeten worden. Daarbij zal ook aandacht voor het bestaande voetpad zijn. Verder zal het voet- fietspad Krabbenkamp en tussen de Moerkamp en de Lange Heggen t.z.t. opnieuw gestraat worden. In het plangebied zijn geen nieuwe (onverharde) wandelpaden voorzien. De groene hofjes zullen ook fungeren als wateropvang en mogelijk als speel- / ontmoetingsplaats.

35. Behalve de goot- / nokhoogte en afmetingen, zijn er verschillen in mogelijkheden hoe de bouwkvavel mag worden ingericht? Op de vier vrijstaande woningen van Van der Voort loopt een soort lange lichtoranje streep op de plaatjes, is dat met een reden?

Omdat de woningen op de grond van Van de Voordt minder hoog mogen worden dan de woningen op de grond van de gemeente, mogen daar extra m2 bijbehorende bouwwerken / bijgebouwen op de begane grond gerealiseerd worden. Zo kunnen er toch voldoende m2 BVO gerealiseerd worden.

36. Is het de bedoeling dat de bouw in eigen beheer verloopt met een eigen bouwbedrijf en plan naar keuze? Of moet een nieuwe kaveleigenaar via CPO gezamenlijk met anderen tegelijk bouwen? De laatste tijd kwam op TV in enkele programma's prefab bouwen aan de orde, waardoor ik me afvraag of dit mag.

Op de vrijstaande kavels van de gemeente kan men de woning zelf bouwen of door een aannemer laten bouwen. Bij CPO gebeurt bouwen in gezamenlijkheid. Prefab bouwen kan dus een mogelijkheid zijn.

37. Voor mezelf heb ik enkele specifieke wensen qua indeling bijvoorbeeld en een vraag die hieruit voortkomt is of er een kelder en/of tuinhuisje / garage mag worden aangebracht? Bij een kelder kan ik me voorstellen dat die waarschijnlijk niet zichtbaar mag zijn vanaf de straat en die onder de grond hoort.

Er mogen kelders, tuinhuisjes en garages gebouwd worden. Er zit wel een maximum aan de kelderdiepte en ook aan de hoogtes en oppervlaktes van tuinhuisjes, garages, etc. De regels daarvoor staan in het (ontwerp) bestemmingsplan en de bouwplannen dienen door de welstandscommissie beoordeeld en goedgekeurd te worden.

38. Is er een minimum en maximum inhoud in m3 van toepassing? Zoja, kunt u een grove inschatting geven?

Nee, er zijn geen maximale inhoudsmaten voor de woningen voorgeschreven. Het hoofdgebouw moet binnen het aangegeven specifieke bouwvlak passen en daarbij zijn wel maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven.

39. De (voorlopige) grondprijs die genoemd werd was 226,00 euro exclusief BTW per m2 (vergelijkbaar met andere bouwkavels in de gemeente), hiervan gaat dan bij een overeenkomst dit jaar nog die 10% korting af neem ik aan? Dus bijvoorbeeld bij 300 m2 komt de prijs op 300 x 226,00 euro x 21% BTW minus 10%: 73.832,20 euro exclusief kosten voor een wadi (waarvan de kosten bij 300 m2 op grofweg 300 x 10 euro : 3.000 euro geschat werden).

Voor de m2 prijs zijn dit nu inderdaad de regels. Over de extra bijdrage voor het berging van het hemelwater in de openbare ruimte moet nog formeel een besluit genomen worden. Dat zal bij de procedure omtrent de kaveluitgifte aan de orde komen.

Hoe het met de m2 prijzen na 31-12-2021 zit, is nog onbekend, daar gaat de nieuwe gemeenteraad over.

40. Er werd bijvoorbeeld loting genoemd vanwege de grote belangstelling, dat zou niet logisch zijn omdat de bouwkavels nogal verschillen in afmetingen en ook het type woningen. Is een andere manier ook een optie?

Bijvoorbeeld dat alle geïnteresseerden om de beurt worden getrokken, waarbij de eerste als eerste mag kiezen (eerste keus), de tweede als tweede (tweede keus), de derde als derde (derde keus), etcetera ook een mogelijkheid? Dan hebben de eerste 20 die getrokken worden op volgorde van trekking hun eerste keus tenzij enkele geïnteresseerden hiervan afzien, zodat de keus automatisch naar de 21e, 22e en vervolgens bijvoorbeeld 23e gaat. Zo kunnen alle briefjes worden getrokken en weet iedereen na trekking hoeveelste keus die heeft. Daarbinnen zouden dan extra criteria mogelijk zijn, bijvoorbeeld de eerste 2 trekkingen naar geïnteresseerden die binding hebben met Beugen.

De manier/methode van de kaveluitgifte komt pas in een later stadium aan de orde. Daar kan nu nog niets over gezegd worden.

VERVOLG:

Momenteel wordt het definitieve stedenbouwkundig plan gemaakt en tevens wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dat zal van 6 juli tot en met 17 augustus 2021 ter inzage liggen. Er kunnen dan zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend worden. De planning is om het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 21 oktober 2021 vast te stellen.