GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

Inspraakverslag n.a.v. de inspraakavond gehouden op 26 mei 2010, te Sint Hubert

Getoonde stukken:
- inrichtingsplan d.d. 03-05-10
- beeldkwaliteitplan d.d. 07-05-10
- schetsontwerp woningen d.d. 26-04-10

STEDENBOUW

S1	Vraag:	Inrichtingsplan: Er staat een voetpad ingetekend over het perceel 'Edelhert 32'. Komt hier een voetpad?
	Antwoord:	Ja er komt een voetpad, echter het voetpad is verkeerd ingetekend. Het voetpad komt in de groenstrook naast perceel Edelhert 30 te liggen. Perceel Edelhert 32 blijft ongewijzigd. Dit wordt aangepast op de tekening.
S2	Vraag:	Op het inrichtingsplan bij de hoekwoning naast Edelhert 24 staat een haag getekend, hoe hoog wordt deze haag?
	Antwoord:	Deze haag zal ongeveer 1,80 m hoog worden (erfafscheiding).
S3	Vraag:	Sommige percelen grenzen aan één zijde met twee buren. Dit kan problemen opleveren bij het aanbrengen van een schutting.
	Antwoord:	Dit zullen de toekomstige bewoners in goed overleg moeten afstemmen.
S4	Vraag:	Komen er drempels in de Edelhert?
	Antwoord:	Er komt een verkeersplateau ter hoogte van Edelhert 30 en 32 als aansluiting op de nog aan te leggen weg.
S5	Vraag:	Het speelveldje zou nog centraler in de nieuwe wijk gesitueerd kunnen worden. Dit kan met behoud van het aantal nieuwe woningen.
	Antwoord:	De gemeente heeft de ligging van het speelveld in relatie tot de stedenbouwkundige opzet onderzocht. De conclusie van deze studie is dat de situatie zoals getekend in het inrichtingsplan d.d. 07-06-2010 om diverse redenen de voorkeur heeft. Het speelveldje heeft een functie voor een groot deel van Sint Hubert, waarbij het vanuit alle 'richtingen' makkelijk toegankelijk moet zijn.

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

S6	Vraag:	Er zijn maar 8 woningen met de achtergevel op het zuiden. Is daar wel serieus naar gekeken?
	Antwoord:	Ja, daar is serieus naar gekeken. Er is gekeken naar de meest optimale variant tussen de stedenbouwkundige structuur en de richting van de tuinen. De rijwoningen zijn maar anderhalve laag met kap zijn en de verwachting is dat er voldoende zon in de achtertuin zal komen.
S7	Vraag:	Waarom is qua bouwstijl geen aansluiting gezocht bij de jaren ‘30-stijl van de Edelhert?
	Antwoord:	Uitzoomend naar een groter schaalniveau (Grootven I en Grootven II) is er een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, wat weer kenmerkend is voor een dorps karakter. Hierdoor past juist een andere bouwstijl op deze plek, elk deelgebied kent zijn eigen karakteristiek. Deze diversiteit is kenmerkend voor een dorpse uitstraling. Verschijningsvorm en kleurstelling worden niet geheel vrijgelaten en dienen op elkaar afgestemd te worden (hierin wordt een eenheid gezocht). Voor Grootven III wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld en vastgesteld door de raad.
S8	Vraag:	Waarom worden de rijwoningen aan de Edelhert niet in de jaren ‘30-stijl gebouwd? Terwijl de hele Edelhert in de jaren ‘30 stijl heeft moeten bouwen.
	Antwoord:	Zie antwoord vraag S7. De Edelhert 30 is georiënteerd aan de Edelhert. De rijwoningen introduceren een nieuw deelgebied met een eigen uitstraling en karakter.

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

S9	Vraag:	Waarom wordt de Edelhert niet volgebouwd met de jaren '30 stijl zoals in het plan Grootven II ooit bedoeld was? Het vormt een veel mooier straatbeeld voor de Edelhert. Bovendien kan de privacy van Edelhert nr. 24 beter gegarandeerd worden.
	Antwoord:	Zie antwoord vraag S7 en S8. Het volbouwen van de Edelhert met woningen georiënteerd aan de Edelhert maakt van Grootven III een afgesloten deelgebied, dat stedenbouwkundig onwenselijk is. Grootven II en Grootven III dienen aansluiting te vinden op elkaar en dit wordt bewerkstelligd met twee straten die aansluiten op de Edelhert. Met de rijwoningen wordt een nieuw deelgebied geïntroduceerd. Getracht is tegemoet te komen in privacy voor Edelhert 24 door de rijwoningen uit te voeren in anderhalve laag met kap en de tuinen van de rijwoningen voldoende diepte te geven, waardoor de bebouwing verder van Edelhert 24 af staat (in vergelijking tot een naastgelegen vrijstaande kavel van twee lagen met kap).
S10	Vraag:	Destijds moesten de bewoners van Edelhert hun huis bouwen in de jaren '30 stijl. De huizen die nu aan Edelhert gesitueerd zijn hebben dit niet. Krijgen deze ook zog deze stijl?
	Antwoord:	Nee, zie antwoord vraag S7 en S8.
S11	Vraag:	Waarom worden de woningen tegenover Edelhert 11 niet gedraaid en bij Edelhert getrokken in dezelfde jaren '30 stijl. Nu worden het twee stijlen in één straat.
	Antwoord:	Zie antwoord vraag S7 en S8. Het draaien van de rijwoningen naar de Edelhert is onderzocht in dezelfde studie als situering van het speelveld. Door oriëntatie van een 'blok rijwoningen' aan de Edelhert wordt het straatbeeld van de Edelhert meer verstoord (afwijking t.o.v. de andere woningen geeft onrustig straatbeeld) dan oriëntatie van de zijgevel aan de Edelhert. De rijwoningen introduceren het nieuwe deelgebied c.q. begeleiden de aansluiting op Grootven III. Het gaat om aansluiting van Grootven III op Grootven II, waarbij de plannen op elkaar ingepast moeten worden en er een logische afronding van dorpskern plaatsvindt.

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

S12	Vraag:	Hoe ver staat de zijgevel van de hoekwoning ten opzichte van Edelhert 11?
	Antwoord:	Circa 21 meter (gevel tot gevel).
S13	Vraag:	Komt de voordeur van woning op de gemeentelijk kavel aan de Grootvenseweg?
	Antwoord:	Nee, de woning is georiënteerd aan de nieuw aan te leggen weg. De woning dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan.

GEMEENTELIJKE PROCEDURES

G1	Vraag:	Waarom wordt er één kavel door de gemeente en drie door Schoonderbeek uitgegeven?
	Antwoord:	Eén kavel is eigendom van de gemeente (grenzend aan de achterzijde van de percelen Edelhert 30 en Edelhert 32). Schoonderbeek is eigenaar van de overige drie kavels.
G2	Vraag:	Wanneer er geen belangstelling is voor de huurwoningen, worden deze woningen dan als sociale koop woningen op de markt gezet?
	Antwoord:	De gepresenteerde differentiatie aan woningen is gebaseerd op het huidige woningbouwbeleid van de gemeente Mill. Uit navraag bij Mooiland Maasland blijkt dat er voor Sint Hubert behoefte is voor een beperkt aantal nultreden huurwoningen (levensloopbestendig).
G3	Vraag:	Waarom komen er geen starters woningen in de vorm van koop? Jeugd moet in Sint Hubert blijven voor de leefbaarheid.
	Antwoord:	De v.o.n. prijs voor de goedkope koop (€ 181.000 v.o.n., prijspeil 1-1-2009) is een door het Rijk vastgesteld grens. Deze grens wordt landelijk gehanteerd voor grens van ‘goedkope koop’ (starters). Hiervan zijn er zes opgenomen in het plan.

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

PROJECTONTWIKKELING

P1	Vraag:	Hoe is het rioleringsplan, gescheiden systeem?
	Antwoord:	Dit wordt later uitgewerkt. De gemeente is bekend met de plannen en ziet vooralsnog geen belemmeringen in het toepassen van gescheiden stelsel.
P2	Vraag:	Hoeveel woningen en kavels zijn er al verkocht?
	Antwoord:	Tot op heden zijn er nog geen woningen en kavels verkocht. Afhankelijk van de procedure zal verkoop plaatsvinden.
P3	Vraag:	Wat is het tijdsplan tot realisatie?
	Antwoord:	Dit is helemaal afhankelijk van de nog door te lopen procedures (zienswijzen en beroep) en het verloop van de verkoop van de woningen.
P4	Vraag:	Wanneer wordt daadwerkelijk gestart met bouwrijp maken van de grond?
	Antwoord:	Start bouwrijp maken van de grond is onbekend, zie antwoord vraag P3. Als gestart wordt met de werkzaamheden dan zult u hierover bericht ontvangen.
P5	Vraag:	Wanneer wordt begonnen met de bouw?
	Antwoord:	Start bouw is onbekend, zie antwoord vraag P3
P6	Vraag:	Wanneer wordt begonnen met de verkoop van de woningen en kavels?
	Antwoord:	Start verkoop is onbekend, zie antwoord vraag P2
P7	Vraag:	Worden de woningen casco opgeleverd?
	Antwoord:	Nee, de woningen worden conform Woningborg aangeboden. De kopers kunnen hun individuele wensen kenbaar maken tijdens het verkoopgesprek.
P8	Vraag:	Hoe komt men in aanmerking voor een vrije kavel? Wanneer de verkoop start kan er ingeschreven worden op de kavels.
	Antwoord:	Op voorhand kunt u uw gegevens opgeven bij Schoonderbeek, wanneer er gestart wordt met de verkoop zullen zij u op de hoogte brengen.

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

P9	Vraag:	Wat wordt het beleid voor toekenning van de woningen? Zelfde als huidig gemeentebeleid?
	Antwoord:	Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven op een woning of kavel bij Schoonderbeek. Wanneer hiervoor meerdere gegadigden zijn zal er een loting bij de notaris volgen.
P10	Vraag:	Wordt het verkoopsysteem van de gemeente gehanteerd?
	Antwoord:	Ja, alleen voor de gemeente kavel. Voor de kavels van Schoonderbeek stuurt de gemeente de personen die ingeschreven staan voor de kern Sint Hubert eenmalig een informatiebrief, waar staat waar zij zich kenbaar kunnen maken als ze geïnteresseerd zijn.
P11	Vraag:	Worden alle kavels gelijktijdig uitgegeven?
	Antwoord:	Ja, alle kavels worden in fase I uitgegeven.
P12	Vraag:	Is er een prijsindicatie van de vrije kavel?
	Antwoord:	Nee, dit is nog niet bekend.
P13	Vraag:	Worden de vrije kavels als bouwkavel verkocht?
	Antwoord:	Ja.
P14	Vraag:	Worden de woningen op de vrije kavels in overleg met de koper ontworpen?
	Antwoord:	De koper van het kavel is vrij een eigen architect en aannemer aan te stellen. Het bouwplan moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan.
P15	Vraag:	Is voor de vrije kavels de keuze voor architect en aannemer vrij?
	Antwoord:	Ja, zie antwoord P14 (het bouwplan moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan).

GROOTVEN III
INSPRAAKVERSLAG

Project: ontwikkeling Mill & sint Hubert
Projectnr.: 12122
Onderdeel: opmerkingen/vragen en reactie/antwoorden
Datum: 8 juni 2010
Vastgesteld: door college van b&w op 15 juni 2010

P16	Vraag:	In hoeverre heeft de koper inspraak m.b.t. de indeling van de woning?
	Antwoord:	Wijzingen op de woning zijn altijd mogelijk zolang het geen constructieve en gevelwijzigingen zijn. Het bouwplan moet wel voldoen aan het Bouwbesluit en Bouwverordening. De kopers kunnen hun individuele wensen kenbaar maken tijdens het verkoopgesprek.
P17	Vraag:	Wordt er energie neutraal gebouwd?
	Antwoord:	Er wordt gebouwd volgens de landelijke energienormen. Aan het plan zijn geen hogere eisen gesteld en worden geen innovatieve maatregelen toegepast. Er wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit en volgens Woningborg N.V.

Steller:
J. Zeeuwen, d.d. 8 juni 2010