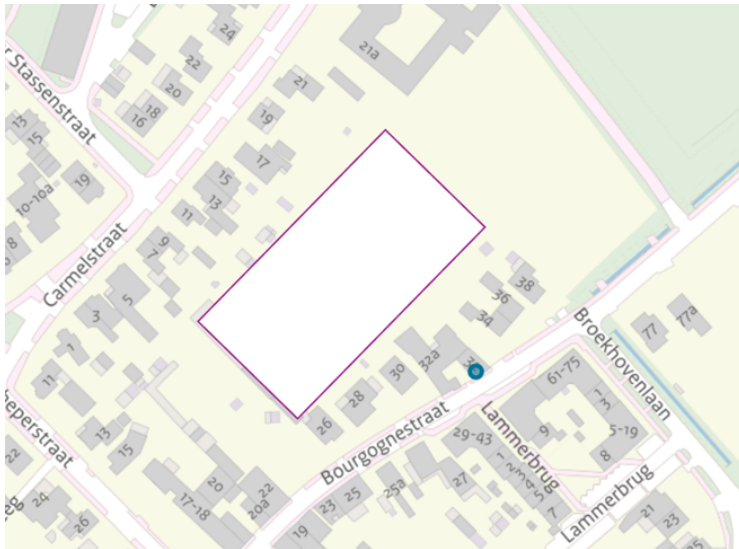


Participatieverslag Project Erverhof

Vanaf de start van project Erverhof hebben we de omwonenden van het plangebied geïnformeerd over onze plan en de voortgang van de ontwikkeling, zijnde het wijzigen van het bestemmingsplan voor de realisatie van 10 levensloopbestendige 1-laagse woningen. Dezelfde dag dat we bij de notaris zaten om de aankoop van hoeve D'n Erver met het bijbehorende perceel waarop de procedure betrekking heeft te effectueren, hebben we alle burens waarvan het perceel grenst aan ons perceel middels een schrijven uitgenodigd voor een persoonlijke kennismaking.



De woningen die grenzen aan ons perceel (wil vlak in bovenstaand figuur) zijn:

Bourgognestraat: 22, 26, 28, 30, 34, 36, 38

Carmelstraat 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

In totaal zijn er 16 burens waarvan hun woning/tuin grenst aan ons perceel. Deze burens zijn tevens aan te merken als belanghebbenden.

Zij hebben de volgende uitnodiging ontvangen op 8-7-2022:

Even voorstellen...

Beste buurtbewoner,

Sinds vanochtend (8-7-2022) is de aankoop van de grond van meneer Beckers (Hoeve D'n Erver, Bourgognestraat 32a) officieel en mogen wij ons uw nieuwe achterburen noemen. Graag komen wij bij interesse persoonlijk bij u langs om nader kennis te maken. Tevens willen we u als omwonende graag als eerste deelgenoot maken van onze intenties.

Ondergetekenden zijn beiden afkomstig uit en woonachtig in Beek. We mogen diverse burens van Hoeve d'n Erver tot onze familie- en kennissenkring rekenen. Via die weg hebben we ook vernomen dat er logischerwijs al wat geruchten de ronde doen. Graag praten wij u daarom liever persoonlijk bij. Zo weten we zeker dat u de juiste informatie heeft en kunnen we eventuele vragen/onduidelijkheden meteen ophelderen.

Op de volgende avonden hebben wij alvast onze agenda's geblokt:

- Dinsdag 12 juli 2022 vanaf 17.00u
- Maandag 18 juli 2022 vanaf 17.00u
- Maandag 25 juli 2022 vanaf 17.00u

Mocht een moment op één van deze avonden voor u schikken, dan horen wij dat graag en komen wij even bij u langs. Passen deze data niet in uw agenda maar vindt u het wel prettig om kennis te maken, dan horen we dat ook graag en kijken we samen naar een alternatief (voor ons kan het bijvoorbeeld ook overdag). Wellicht tot binnenkort!

Hartelijke groet,

Ruud Ruijl (info@creditmarketing.nl / 0624675764)
Daalstraat 62, Beek

Stephan van Mulken (jefemubv@gmail.com / 0651710514)
Dr. Stassenstraat 1, Beek

Tijdens de kennismakingsgesprekken naar aanleiding van onze uitnodiging hebben wij ons nader voorgesteld en onze plannen toegelicht. Allen, ook zij die niet op onze uitnodiging voor een kennismaking zijn ingegaan, hebben gedurende de afgelopen jaren tevens onze updates ontvangen in de brievenbus.

We hebben er bewust voor gekozen om persoonlijk bij de burens langs te gaan en geen algemene informatieavond te organiseren. Naar onze mening is het in een persoonlijke, vertrouwde setting vaak makkelijker voor mensen is om het woord te nemen en vragen te stellen. We vinden het belangrijk dat iedereen zijn eerlijke, persoonlijke feedback kan geven en zich niet geremd voelt door het collectief. Uit alle gesprekken moet worden geconcludeerd dat men dit als een prettige werkwijze ervoer. We zijn in totaliteit bij 12 omwonenden op bezoek geweest. We hebben onze plannen gepresenteerd met behulp van een PowerPoint-presentatie en er was alle gelegenheid voor vragen. In alle gesprekken werd met name het persoonlijke contact en 'een gezicht achter de ontwikkeling' als positief ervaren.

Wat opviel is dat het merendeel van de omwonenden aangaf regelmatig contact te hebben gehad met de voormalige eigenaar van Hoeve D'n Erver (tevens eigenaar van het erbij behorende perceel). Hij is in dat contact altijd open geweest over het feit dat hij het perceel voor woningbouw wilde verkopen, daar was hij al zo'n 10 jaar mee bezig. Men ging er dan ook van uit dat er vroeg of laat op het perceel gebouwd zou kunnen gaan worden. Ons plan combineert 1-laagse bouw met de doelgroep senioren en beiden werden door de omwonenden in het geval van woningbouw als wenselijk ervaren.

Tevens is opgevallen dat we de afgelopen jaren prettig contact met de buurtbewoners hebben gehad, dat tevens geresulteerd heeft in een aantal vormen van samenwerking. Zo vindt onderhoud plaats door een buurtbewoner op basis van een bruikleenovereenkomst en is een groentetuin op ons terrein. Ook staan er een aantal bijenkassen van een buurtbewoner op het terrein. Regelmatig hebben we ook de vraag gekregen of men gebruik mocht maken van het perceel, bijvoorbeeld om de eigen achtertuin te bereiken bij een verbouwing. We hebben hier altijd medewerking aan verleend, op voorwaarde dat mogelijke overlast voor de andere buurtbewoners daarbij zo veel mogelijk beperkt zou blijven.

In de gesprekken zijn er, naast bovenstaande opmerkingen, nog een aantal vragen aan bod geweest. De belangrijkste vragen, en antwoorden van onze kant, waren:

Vraag: “De bomen in de kloostertuin en de boom op het erf vind ik prachtig. Ik zie graag dat deze blijft staan of terugkomt. Mede omdat die boom de inkijk van de Carmelflatten achter het terrein volledig blokt.”

Antwoord; *Juist in lijn van deze tuin hebben wij ook groen ingetekend in ons plan. Het is dus inderdaad de bedoeling dat er op die plek (in ieder geval in die lijn) beplanting blijft. Op het al dan niet blijven van de beplanting in de kloostertuin hebben wij logischerwijs geen invloed, omdat het niet ons terrein betreft.”*

Vraag: “We zouden graag een poortje aan de achterzijde willen realiseren, is dat mogelijk?”

Antwoord: *“Dat is niet de bedoeling, dat heeft de gemeente reeds duidelijk gemaakt. Mede om verkeersstromen anders dan van de bewoners van Erverhof, te minimaliseren. Overigens is het waarschijnlijk ook niet mogelijk gezien de ligging van het perceel van de bewoner in kwestie.”*

Vraag: “Is het mogelijk dat er een muur op de erfgrens geplaatst wordt? Liever geen haag, want die moet ook onderhouden worden. We zijn gesteld op onze privacy en geven de voorkeur aan een hoge muur.”

Antwoord: *“We noteren de wens van een muur ten opzichte van een haag, maar kunnen hier geen toezeggingen in doen omdat een gemeente/dorpsbouwmeester daar een belangrijke stem in heeft.”*

Vraag: “Worden het koop of huurwoningen?”

Antwoord: *“Dat is in deze fase nog niet duidelijk.”*

Vraag: “We zouden het enorm op prijs stellen wanneer bomen blijven staan of teruggeplaatst worden op een andere plek. Hoe meer groen, hoe beter.”

Antwoord: *We hebben een plan ingediend waarin groen een belangrijke factor is. Ook wij willen graag een groen hof. Mochten bomen die er al staan (her)gebruikt kunnen worden, dan is dat alleen maar goed. Ook op dit punt geldt echter dat de gemeente/dorpsbouwmeester mede bepaalt.*

Updates voor geïnteresseerden en omwonenden

Gedurende de gehele procedure hebben we regelmatig een update gedeeld met zowel de omwonenden als met mensen die graag op de hoogte wilden blijven van het plan. Deze updates zagen er als volgt uit:

Februari 2023



Erverhof

Beste geïnteresseerde,

In 2022 hebben wij, Reynhart Projectontwikkeling BV, Hoeve D'n Erver en de bijbehorende weide aangekocht met het doel om er een aantal levensloopbestendige bungalows en appartementen te realiseren. Graag informeren wij u over de huidige stand van zaken.

De tweede helft van 2022 hebben wij benut om de onderzoeken uit te laten voeren die noodzakelijk zijn voor de bestemmingsplanwijziging, immers het bouwen van woningen op de weide is planologisch niet zonder vergunning toegestaan. In deze onderzoeken is getoetst wat de effecten van de nieuwbouw zijn op het woon- en leefklimaat. Hierbij zijn alle aspecten beoordeeld zoals bodem, archeologie, geluid, ecologie, water, verkeer, parkeren en stikstof.

De resultaten van deze onderzoeken zijn getoetst aan de geldende wettelijk kaders en uitgewerkt in een vergunning aanvraag om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. Deze vergunning aanvraag is in week 3 van 2023 ingediend bij Gemeente Beek.

Hiernaast ziet u een sfeerimpressie van ons plan voor de weide. Beoogd zijn 11 één-laagse levensloopbestendige patio-bungalows voor senioren met een woonoppervlakte van plusminus 115 m² per woning. Alle bungalows beschikken over een patio en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Let wel; gebruikte materialen en afwerking in de impressies zijn indicatief en dienen in een latere (bouw)vergunning fase van de procedure te worden vastgesteld. In deze bestemmingsplanfase gaat het met name om de beoogde indeling van het terrein en richtlijnen zoals de maximale hoogte en oppervlakten van de woningen, inclusief de effecten op het woon- en leefklimaat.

Ter informatie, voor deze bestemmingsplanprocedure wordt normaliter door de gemeente 26 weken doorlooptijd gerekend. Zodra de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en er meer duidelijkheid is over de uitslag, hoort u uiteraard weer van ons. Heeft u in de tussentijd vragen, aarzel niet om ons te contacteren (via mail@reynhart.eu).

Met vriendelijke groet,

Ruud Ruijl en Stephan van Mulken
namens Reynhart Projectontwikkeling BV



Juli 2023



Beste omwonenden en geïnteresseerden,

Graag praten wij u bij over de stand van zaken omtrent het plan 'Erverhof'.

Maart jl. heeft u van ons een eerste update ontvangen inzake het plan. Inmiddels zijn er een aantal stappen gezet in de bestemmingsplan-procedure. Met de gemeente zijn we constructief in overleg over de motivering van het plan en worden de laatste aanpassingen gedaan om de procedure formeel te kunnen opstarten. De afgelopen periode is gebruikt om het plan in zijn geheel in concept uit te werken, waarbij we mede op basis van de gesprekken en afspraken met de gemeente het doel hebben gesteld om het ontwerp bestemmingsplan vóór het einde van het jaar ter inzage te hebben liggen (als formele besluitvorming).

Nadat dit ontwerp 6 weken ter inzage heeft gelegen, kan het plan via de raad definitief worden vastgesteld. Dat is in feite de laatste stap in de bestemmingsplan-procedure. Daarna volgt dan nog een tweede procedure, teneinde de benodigde bouwvergunning (omgevingsvergunning) te verkrijgen. In deze fase worden bijvoorbeeld de definitieve indelingen van de woningen en het omliggende terrein bepaald en vastgesteld.

Kortom, we hopen dat er einde van dit jaar, danwel begin volgend jaar duidelijkheid is over het bestemmingsplan. We zijn op basis van de gesprekken tot zover in ieder geval blij te mogen concluderen dat ook Gemeente Beek het levensloopbestendige seniorenplan 'Erverhof' als een welkome woningtoevoeging voor onze gemeente ziet.

Zodra er meer duidelijkheid is, hoort u uiteraard weer van ons!

Met vriendelijke groet,

Ruud Ruijl en Stephan van Mulken
namens Reynhart Projectontwikkeling BV



December 2023



Update voor geïnteresseerden | december 2023



Beste omwonenden en geïnteresseerden,

Graag praten wij u weer even bij over de stand van zaken omtrent het plan 'Erverhof'.

In juli jl. heeft u van ons een tweede update ontvangen inzake het plan. Daarin gaven we aan dat we eind dit jaar (2023) wat meer duidelijkheid hoopten te hebben over het verloop en de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure.

We hebben dit jaar samen met Gemeente Beek de nodige stappen gezet. Ook de gemeente is nog altijd overtuigd van de toegevoegde waarde van ons levensloopbestendige plan voor de woningvoorraad van Beek. Wel kregen we in september onder andere van de Welstandscommissie Beek en van Provincie Limburg een aantal vragen en opmerkingen over de indeling van ons plan. Om aan ieders wensen te voldoen, bleek er een aanpassing nodig op de beoogde indeling. Kort samengevat zijn we in het plan van 11 woningen teruggegaan naar 10 woningen, om daarmee een draaimogelijkheid en meer openbaar groen te creëren. Zie de schets hier beneden voor een impressie.

Afgelopen vrijdag (15-12-2023) heeft er bij de gemeente een overleg plaatsgevonden waarbij de aangepaste opzet van het plan besproken is. Het is nog wachten op een formeel advies, maar de vernieuwde opzet werd positief ontvangen en zal daarom hoogstwaarschijnlijk de basis vormen voor de verdere procedure.

Dit alles maakt helaas wel dat het niet meer lukt om dit jaar nog de gewenste duidelijkheid te krijgen over het bestemmingsplan. We hopen dat dit in de eerste helft van het nieuwe jaar alsnog het geval is. Zodra er meer duidelijkheid is, hoort u uiteraard weer van ons.

Rest ons u prettige feestdagen toe te wensen en tot de volgende update!

Met vriendelijke groet,

Namens Reynhart Projectontwikkeling BV,

Ruud Ruijl
Stephan van Mulken



Mei 2024



Update voor geïnteresseerden | mei 2024



Beste omwonenden en geïnteresseerden,

Graag praten wij u weer even bij over de stand van zaken omtrent het plan 'Erverhof'.

Zoals in december aangegeven, hebben wij in de tweede helft van 2023 een aantal vragen gekregen van onder andere de Provincie Limburg, de Welstandscommissie en de Veiligheidsregio over het beoogde plan. Naar aanleiding van deze vragen en wensen hebben we een aantal aanpassingen gedaan. De voornaamste aanpassing was het toevoegen van een draaimogelijkheid en het vergroten van de hoeveelheid openbaar groen. Onderstaande impressies geven een indruk van de nieuwe beoogde situatie:





Na het indienen van de nieuwe schetsen hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met alle betrokken partijen. In februari kregen wij van Gemeente Beek het bericht dat de diverse wensen en vragen naar wens lijken te zijn beantwoord en er groen licht is om verder te gaan met de bestemmingsplan-procedure.

Per 1 januari is in Nederland de nieuwe Omgevingswet van kracht gegaan. Dit heeft tot gevolg dat vanaf die dag een bestemmingsplanprocedure op een andere wijze doorlopen dient te worden dan voorheen. In april van dit jaar hebben we van de gemeente vernomen wat voor dit plan de te volgen procedure is. Naar aanleiding hiervan en op basis van de nieuwe schets was het allereerst noodzakelijk om diverse reeds uitgevoerde onderzoeken te laten actualiseren. Dat is de afgelopen twee maanden gebeurd. Op dit moment worden door onze planologisch partner alle hernieuwde stukken verwerkt in een omgevingsplan. Met gemeente Beek hebben we sinds april een twee-wekelijks overleg om de voortgang van 'Erverhof' te bespreken en te bewaken. Ons doel is om dit jaar alsnog duidelijkheid te verkrijgen in de bestemmingsplanprocedure en volgens betrokken partijen zou dit ook haalbaar moeten zijn.

Zodra wij weer een update kunnen delen, hoort u het als eerste.

Met vriendelijke groet,

Namens Reynhart Projectontwikkeling BV,

Ruud Ruij
Stephan van Mulken



Correspondentie-adres:
Daalstraat 62, 6191 RL Beek

 mail@reynhart.eu

December 2024



Update voor geïnteresseerden | december 2024



Beste omwonenden en geïnteresseerden,

Graag praten wij u bij over de stand van zaken omtrent het plan Erverhof.

De afgelopen maanden hebben we niet stilgezeten. Samen met ons planologisch adviesbureau Vandewall Planologie hebben we hard gewerkt aan het benodigde TAM omgevingsplan. Daarbij is rekening gehouden met alle wensen en eisen die de afgelopen 2 jaren door de verschillende stakeholders zijn geopperd en het plan is nu volgens de nieuwe richtlijnen van de in januari van dit jaar geïntroduceerde Omgevingswet opgesteld. Vrijwel alle losse onderdelen van het plan zijn de afgelopen maanden ook al getoetst op inhoud door de gemeente of door een door de gemeente aangestelde specialistische partner. Die opmerkingen zijn vervolgens weer verwerkt.

Zoals eerder dit jaar aangegeven hoopten we eind 2024 meer duidelijkheid te hebben voor wat betreft de bestemmingsplan-procedure. Dat is helaas niet gelukt. Samen met de gemeente is er een nieuwe concept-planning gemaakt, te weten:

- dec '24 - jan '25: Aanreiken definitief TAM omgevingsplan door Reynhart
- jan - febr '25: Finale check door de gemeente / het RUD
- febr - maart '25: Plan Erverhof agendapunt tijdens collegevergadering
- maart '25: Start 6-weekse periode terinzagelegging
- mei-juni '25: Vaststelling

Kortom; het afronden van de procedure neemt wederom iets meer tijd in beslag, maar het einde lijkt in zicht. Zodra er meer duidelijkheid is, hoort u uiteraard weer van ons!

Met vriendelijke groet,

Ruud Ruij en Stephan van Mulken
namens Reynhart Projectontwikkeling BV

