



Omgevingsdialoog

Herbestemmen kantoorpand ten behoeve 6 appartementen

Beugen, Burgemeester Verdijkplein 1, Gemeente Land van Cuijk

April, augustus en juni 2023



Samenvatting

In het kader van de bestemmingsplanherziening ter plaatse van het bestaande kantoorpand aan het Burgemeester Verdijkplein is een noodzakelijke omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plan.

Middels het versturen van een fysieke brief met daarin de beschrijving van het voornemen inclusief indicatief bouwplan en landschappelijk inpassingsplan is een aanzet gedaan tot het voeren van de omgevingsdialoog met omwonenden. Aan de hand van enkele reacties is hierover een overleg gepleegd met de reagerende omwonenden. Enkele onduidelijkheden ten aanzien van het plan zijn besproken en opgelost, met uitzondering van de positionering van de balkons. Hierover is op 5 juni 2023 een vervolgesprek gevoerd met dezelfde reagerende bewoners. Het planvoornemen was nu akkoord.

Gelet op het feit dat er sinds de eerste brief van de omgevingsdialoog enkele wijzigingen (met name in het kader van beeldkwaliteit) zijn toegepast op het plan, is in het kader van een complete verslaglegging van de omgevingsdialoog, om een nieuwe ter kennisnamestelling van omwonenden gepast was. Op 31 augustus 2023 is de initiatiefnemer langs de omwonenden gegaan om het meest recente planvoornemen te presenteren. Hierbij is ter bevestiging op 'akkoord op het planvoornemen' gevraagd naar handtekeningen van de omwonenden.

Uit deze verslaglegging van de omgevingsdialoog blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Hiermee zorgt dit onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet voor belemmeringen.

Disclaimer: Van de betrokken personen bij deze omgevingsdialoog worden de gegevens niet gepubliceerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.



Brief aan omwonenden april '23

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het plan 'Beugen, Burgemeester Verdijkplein 1' is de omgevingsdialoog uitgevoerd door middel van het verspreiden van een fysieke brief bij omwonenden van het plangebied. Deze brief bestond uit het beschrijven van het voornemen, een indicatief bouwplan en de landschappelijke inpassing. De adressenlijst waarnaar deze brief is verstuurd is bijgevoegd bij dit verslag van de omgevingsdialoog als bijlage V. Er is gekozen voor een reactietermijn van 2 weken. We beschouwen dit als een voldoende lange tijdspanne om als omwonende een weloverwogen reactie te kunnen geven op het voorgenomen plan.

*Aan: Omwonenden omgeving
Betreft: Informatie omtrent plannen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen aan Burgemeester Verdijkplein 1 Beugen*

Beugen, 3 april 2023

Beste omwonende,

Middels dit schrijven wil ik u informeren omtrent de plannen voor het huidige pand aan Burgemeester Verdijkplein 1 te Beugen. De plannen hebben betrekking op het realiseren van zes appartementen binnen het bestaande pand met een kleine uitbreiding van het pand aan de oostzijde en een uitbreiding van het pand met één verdieping. Dit plan is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen en de bestemmingsplanprocedure die momenteel gevolgd wordt.

Het huidige pand wordt te klein voor het bedrijf Reland. Wij zijn hierom op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming voor het pand. Zoals wellicht bij u bekend is er veel vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen. Om in te spelen op deze vraag is het voornemen om hier zes appartementen te realiseren, waarmee bijgedragen wordt aan het woningaanbod voor o.a. starters en ouderen van Beugen. Het plan is door een architect omgezet in een concept-ontwerp als bespreekstuk. In de bijlage van deze brief vindt u de tekeningen van de beoogde opzet van het pand.

Zoals u kunt zien zullen er 7 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd worden en zal er zorggedragen worden voor inpassing middels beplanting. De boom rechtsvoor het kantoor zal behouden blijven. Tevens zullen twee nieuwe bomen aangeplant worden aan de linkerzijde van de appartementen. De twee appartementen op de begane grond krijgen beide de beschikking over een tuin.

Wij willen u middels deze brief informeren en de mogelijkheid geven om, indien u dit wenst, te reageren. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over de plannen kunt u deze aan ons kenbaar maken. Dit kunt u, bij voorkeur uiterlijk 21 april 2023, kenbaar maken via het e-mailadres [REDACTED] of via een brief in de brievenbus op het adres Burgemeester Verdijkplein 1 te Beugen.

We willen u uitdrukkelijk vragen om uw e-mail of brief te voorzien van uw naam, adres en telefoonnummer, zodat wij met u contact op kunnen nemen.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Brief omwonenden, 4 april 2023



Reactie op brief aan omwonenden april 2023

Naar aanleiding van de gestuurde brief over het voorgenomen plan tot het herzien van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied volgde een reactie van 3 adressen:

Het betreft de volgende adressen:

- [REDACTED], Kuiperstraat 5 te Beugen
- [REDACTED], Kuiperstraat 7 te Beugen
- [REDACTED], Dorpsstraat 15 te Beugen

From: [REDACTED]
Sent: Thursday, April 6, 2023 4:29 PM
To: [REDACTED]
Subject: Reactie brief omtrent realisatie appartementen.

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op uw brief omtrent de realisatie van appartementen in het huidige pand aan het Burgemeester Verdijkplein 1, "de bank" zoals wij het nog steeds noemen. Het pand werd al eerder bewoond, eerst door [REDACTED] later nog door een tijdelijke bewoonster en dat is altijd zonder problemen gegaan. Zou het pand in de huidige omvang als woonlocatie verbouwd worden, dan zou dat geen bezwaar opleveren. De plannen, die nu echter op tafel liggen, roepen vele vragen op. De uitbouw aan de oostzijde, aan de Kuiperstraat, de 4 balkons en vooral de uitbreiding met een verdieping. Graag zouden we met U om de tafel gaan, om dit bespreekbaar te maken, zodat we beiden het een en ander kunnen toelichten.

In afwachting van uw reactie
met vriendelijke groet,
[REDACTED]
Kuiperstraat 7 [REDACTED]
[REDACTED]
Kuiperstraat 5 [REDACTED]

Reactie Kuiperstraat 5 & 7 te Beugen (zie ook bijlage I)

Aan [REDACTED]

Betreft: huidige pand Burgemeester Verdijkplein 1 te Beugen

Als omwonende ontvang ik uw verbouwingsplannen waarvoor mijn dank. Het geheel oogt een zorgvuldige aanpak en we stuiten op slechts een probleem. Het samenpakken van 6 appartementen waar in feite slechts plaats is voor 5, of 4 uitgaande van huidige situatie en kantoorruimte ingeruild voor woonruimte. Daarmee voldoen we aan de wens van de aanwonenden die zich al in de schaduw geplaatst voelden.

Zo dragen we samen met u bij aan een sfeervolle ruimte die harmonies aansluit bij de plein-functie c.q. de sporthal en de antieke boerderij aan de oostzijde.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
Dorpsstraat 15
Beugen

Reactie Dorpsstraat 15 te Beugen (zie ook bijlage I)



Gesprekken Kuiperstraat 5 en 7 op 20 april 2023

Naar aanleiding van de bovenstaande reacties van Kuiperstraat 5 en 7 en Dorpsstraat 15 zijn de bewoners van deze adressen uitgenodigd voor een overleg over het beoogde plan.

Het overleg heeft plaatsgevonden op 20 april 2023. Hierbij waren de volgende personen aanwezig:

- [REDACTED], Kuiperstraat 5 te Beugen
- [REDACTED], Kuiperstraat 7 te Beugen

[REDACTED] waren namens Dorpsstraat 15 te Beugen afwezig bij dit overleg en hebben Kuiperstraat 5 en 7 te Beugen gevraagd om namens hen het woord te voeren.

Het plan van de initiatiefnemer is besproken. Hoewel het een bestemmingsplanprocedure betreft is om het plan wat tastbaarder te maken een indicatief bouwplan opgesteld (bijlage III). Dit indicatieve bouwplan is tijdens het overleg van 20 april onder de aandacht gebracht van de aanwezigen. De initiatiefnemer wil daarbij nadrukkelijk aangeven dat er sprake is van een indicatief bouwplan / praatplaatje.

Initiatiefnemers wil dan ook rekening houden met de wensen van de omwonenden. Hierop reageerden de aanwezigen het volgende:

B = opmerking bewoners

I = opmerking initiatiefnemer



B: In het verleden zijn er door [REDACTED] naast de woning van de familie [REDACTED] een berging geplaatst met een hoogte van ca 3 meter. Deze vinden ze heel hoog. Is het mogelijk om deze wat lager aan te brengen.

I: In het plan zal rekening gehouden worden met een maximale hoogte van 2,60 meter t.b.v. de bergingen. De 2,60 meter is gemeten vanaf het gestelde peil zoals opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan: Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. De bergingen worden in de praktijk dus ietwat hoger (ca.50 cm) vanuit het perspectief van Kuiperstraat 5 en 7 te Beugen.

B: Kan de haag waar zowel Kuiperstraat 5 als 7 op uitkijkt behouden blijven?

I: De haag loopt achter de nieuwe bergingen langs. De haag zal behouden/ dan wel vervangen worden (als dit nodig is, qua leeftijd van de huidige haag). Er blijft in ieder geval een haag aanwezig.

B: Het bestaande pand wordt met een verdieping verhoogd, dit kan mogelijk tot overlast zorgen.

I: Initiatiefnemer heeft aangegeven dat in het huidige bestemmingsplan deze verhoging al is toegestaan (in de vorm van kantoor). Deze verhoging zal behouden blijven in het plan.

B: Balkons staan nu geplaatst aan de zijde van de Kuiperstraat. Is er een mogelijkheid om deze bijvoorbeeld aan de voorzijde te plaatsen?

I: Initiatiefnemer staat hier welwillend tegenover en gaat met de architect overleggen om dit aan te passen. Dit zal in een vervolgoverleg met de burens besproken worden.

Conclusie gesprek 20 april 23:

Afgesproken is naar aanleiding van het overleg op 20 april een vervolgoverleg te plannen om de situering van de balkons te bespreken. Dit overleg is gepland op 5 juni 2023.



Vervolggesprekken Kuiperstraat 5 en 7 op 5 juni 2023

In navolging op het gesprek dat 20 april 2023 heeft plaatsgevonden tussen Kuiperstraat 5, Kuiperstraat 7 en de initiatiefnemer zijn de volgende adressen uitgenodigd voor een vervolggesprek:

- [REDACTED], Kuiperstraat 5 te Beugen
- [REDACTED], Kuiperstraat 7 te Beugen
- [REDACTED], Dorpsstraat 15 te Beugen

Hierbij waren de volgende personen aanwezig tijdens het vervolggesprek:

- [REDACTED], Kuiperstraat 5 te Beugen
- [REDACTED], Kuiperstraat 7 te Beugen

Vooruitlopend op dit overleg is het nieuwe indicatieve ontwerp van het pand via de mail verzonden. Voor dit bouwplan wordt verwezen naar bijlage IV bij deze omgevingsdialoog.

Conclusie gesprek 20 april 23:

Geconcludeerd werd dat er nu geen bezwaren meer zijn op het ontwerp. Aangegeven is dat er tijdens de bouwwerkzaamheden rekening zal worden gehouden met omwonenden.

Brief aan omwonenden augustus '23

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er tussen de gemeente Land van Cuijk en initiatiefnemer meermaals geschakeld over de invulling van het planvoornemen. Hierdoor is het voornemen gewijzigd (met name ten aanzien van het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan), maar in het kader van het goed informeren van omwonenden nooit onverstandig om het totaalplaatje nogmaals voor te leggen aan de omwonenden. Daarom is op 31 augustus 2023 namens de initiatiefnemer een medewerker van Reland bij de omwonenden (Bijlage V) langs gegaan om het plan voor te leggen. Opgenomen is het bouwplan d.d. 31 augustus 2023, het landschappelijk inpassingsplan d.d. 31 augustus 2023 (bijlage IV), het beeldkwaliteitsplan d.d. 31 augustus (bijlage VI) en mondeling is een korte toelichting gegeven over de minimale wijzigingen ten opzichte van de verstuurde brief d.d. 4 april 2023.

De omwonenden hebben middels een handtekening bevestigd dat ze instemmen met het planvoornemen. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage II.



Bijlage I: Reactie Omgevingsdialoog April '23

Aan [REDACTED]

Betreft: huidige pand Burgemeester Verdijkplein 1 te Beugen

Als omwonende ontvang ik uw verbouwingsplannen waarvoor mijn dank. Het geheel oogt een zorgvuldige aanpak en we stuiten op slechts een probleem. Het samenpakken van 6 appartementen waar in feite slechts plaats is voor 5, of 4 uitgaande van huidige situatie en kantoorruimte ingeruild voor woonruimte. Daarmee voldoen we aan de wens van de aanwonenden die zich al in de schaduw geplaatst voelden.

Zo dragen we samen met u bij aan een sfeervolle ruimte die harmonies aansluit bij de plein-functie c.q. de sporthal en de antieke boerderij aan de oostzijde.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Dorpsstraat 15

Beugen

From: [REDACTED]
Sent: Thursday, April 6, 2023 4:29 PM
To: [REDACTED]
Subject: Reactie brief omtrent realisatie appartementen.

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op uw brief omtrent de realisatie van appartementen in het huidige pand aan het Burgemeester Verdijkplein 1, "de bank" zoals wij het nog steeds noemen. Het pand werd al eerder bewoond, eerst door [REDACTED] later nog door een tijdelijke bewoonster en dat is altijd zonder problemen gegaan. Zou het pand in de huidige omvang als woonlocatie verbouwd worden, dan zou dat geen bezwaar opleveren. De plannen, die nu echter op tafel liggen, roepen vele vragen op. De uitbouw aan de oostzijde, aan de Kuiperstraat, de 4 balkons en vooral de uitbreiding met een verdieping. Graag zouden we met U om de tafel gaan, om dit bespreekbaar te maken, zodat we beiden het een en ander kunnen toelichten.

In afwachting van uw reactie
met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Kuiperstraat 7 [REDACTED]

[REDACTED]

Kuiperstraat 5 [REDACTED]



Bijlage II: Reactie Omgevingsdialoog Augustus '23

In te vullen door de buren	
Naam:	[Redacted]
Adres:	Kuiperstraat 5
Bent u eigenaar van het pand?	Ja ☒ nee ☐
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	nee
Datum:	1-september 2023
Handtekening:	[Redacted]

Graag wensen wij uiterlijk vrijdag 8 september een schriftelijke reactie in de brievenbus van Reland te ontvangen. Een ingescande reactie kan ook. Deze kan naar [Redacted] gestuurd worden.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Eigenaar Reland

In te vullen door de buren	
Naam:	[Redacted]
Adres:	Kuiperstraat 7 Brug
Bent u eigenaar van het pand?	Ja ☒ nee ☐
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	
Datum:	1-september 2023
Handtekening:	[Redacted]

Graag wensen wij uiterlijk vrijdag 8 september een schriftelijke reactie in de brievenbus van Reland te ontvangen. Een ingescande reactie kan ook. Deze kan naar [Redacted] gestuurd worden.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Eigenaar Reland



In te vullen door de burel	
Naam:	[redacted]
Adres:	Kuiperstraat 1
Bent u eigenaar van het pand?	Ja / nee
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	heel int kort! ja een vraag verder geen opmerkingen: idee van mij zelf en de kinderen nu de kans er is, als buurt waar ik graag woon en wil blijven wonen o.a. ondanks op mijn leeftijd toch in te laten schrijven, om kleiner te wonen, een voorkeuze begane grond linker kant is mijn optie zijn't huur of koop woningen? ja hoe lang is de wachttijd nog? in afwachting! vriendelijke groet [redacted]
Datum:	05-09-23
Handtekening:	[redacted]

Graag wensen wij uiterlijk vrijdag 8 september een schriftelijke reactie in de brievenbus van Reland te ontvangen. Een ingescande reactie kan ook. Deze kan naar [redacted] gestuurd worden.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Eigenaar Reland

In te vullen door de burel	
Naam:	[redacted]
Adres:	Kuiperstraat 3
Bent u eigenaar van het pand?	Ja / nee
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	
Datum:	7 september 2023
Handtekening:	[redacted]

Graag wensen wij uiterlijk vrijdag 8 september een schriftelijke reactie in de brievenbus van Reland te ontvangen. Een ingescande reactie kan ook. Deze kan naar [redacted] gestuurd worden.

Alvast bedankt.

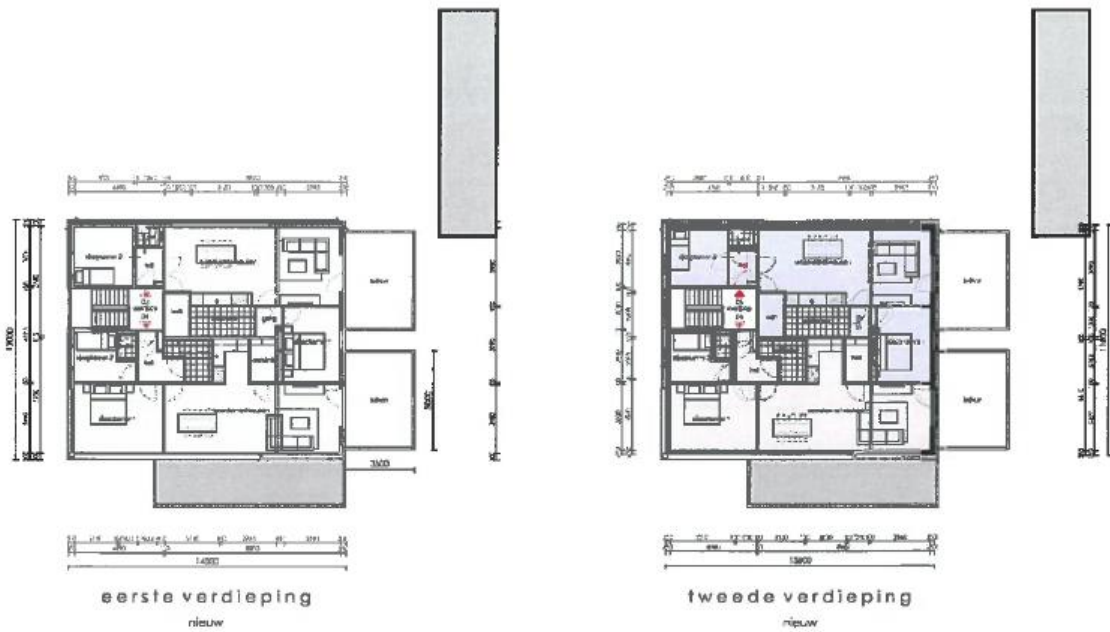
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Eigenaar Reland



Bijlage III: Indicatief Bouwplan en LIP april' 23





Bijlage IV: Indicatief Bouwplan en LIP augustus '23



Bijlage V: Adressenlijst



Vleeshouderstraat 2	Molenstraat 4
Kuiperstraat 7	Molenstraat 1b
Kuiperstraat 5	Molenstraat 3b
Kuiperstraat 3	Molenstraat 7b
Kuiperstraat 1	Molenstraat 2
Dorpsstraat 15	

Er zijn geen reacties ontvangen van de bewoners van onderstaande adressen:

- Vleeshouderstraat 2
- Dorpsstraat 15
- Molenstraat 2



Project : Burgemeester Verdijkplein 1, te Beugen
Onderwerp : Beeldkwaliteitsparagraaf
Datum : 30-08-23
Aan : [REDACTED] (Reland)
Van : Urban Jazz

Analyse – huidige situatie

Ruimtelijke context

Het pand aan het Burg. Verdijkplein 1 in het dorp Beugen ligt op een knooppunt van twee historische dorpslintstructuren waarlangs Beugen gegroeid is.

De bebouwing aan zowel de Dorpsstraat als de Molenstraat bestaat uit een mix van oudere en nieuwere gebouwen. Direct ten noorden van het pand staat een cluster van appartementengebouwen, bestaande uit 3 bouwlagen met platte daken. Deze wijken in schaalgrootte af van de meer kleinschalige, individuele gebouwen (veelal woningen) in de linten.

Waar de beide lintstructuren op elkaar aansluiten bevindt zich een pleinruimte van beperkte omvang. Het huidige kantoorpand is met de hoofdentree gesitueerd aan dit pleintje dat gevormd wordt door een gazon met bomen aan de zuidzijde en parkeerplekken langs een rijbaan aan de noord- en oostzijde.

Het pleintje is een onderbreking in de stedenbouwkundige opzet van de Dorpsstraat, waardoor het kantoorpand, waarvoor een herontwikkeling beoogd wordt, aan twee zijden beeldbepalend is op deze voor het dorp karakteristieke plek. De herontwikkeling vraagt daarom om een zorgvuldige vormgegeven architectuur en bouwvorm.



Nadrukkelijke horizontale gevelgeleding (raampartij en luifel)



Sobere details: verticale stijlen in het raamkozijn en uitsparingen in metselwerk in rasterpatroon

Huidige gebouw

Het huidige bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Zowel de vorm van de bouwmassa als de architectonische vormgeving ervan heeft een modernistische uitstraling. Dit wordt gekenmerkt door de eenvoudige kubistische vormen, licht gekeimde gevels, de sobere details, de grote (overhoekse) raampartijen en luifel met een zeer duidelijke horizontale of verticale positionering in de gevel en de slanke metalen (raam)stijlen.

Tezamen geeft dit een rationele, functionele uitstraling aan het pand, waarbij de zorgvuldig ingepaste details toch voor voldoende expressiviteit en eigenheid zorgen.

Kavelinrichting

Direct ten zuidoosten van het gebouw staat een grote (beschermd) solitaire boom (*Catalpa bignonioides*) die in belangrijke mate bijdraagt aan het karakter van de plek. Het kavel rondom het gebouw is ingericht met beukenhagen en sierbeplanting. Kenmerkend is tevens het hoogteverschil met de omringende openbare ruimte die opgevangen wordt een gemetseld muurtje.

Toetsingskader beeldkwaliteit

Met de herontwikkeling van het pand dient het gebouw een nieuwe, toekomstgericht functie te krijgen die met respect voor de huidige karakteristieken is vormgegeven. Het eindbeeld is een modernistisch woongebouw waarbij het eenvoudige en kubistische bouwvolume voorzien is van een strakke, maar speelse compositie van (uitgesneden) gevelvlakken en bouwelementen zoals balkons of een entreepartij.

Situering

- Voor de positie van het hoofdgebouw en afstanden tot de kavelsgrenzen wordt verwezen naar de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
- Ook voor de situering van bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Massa en vorm

- Het bouwvolume heeft een eenvoudige, kubistische vorm, maximaal 3 bouwlagen. Voor de maximale maatvoering wordt verwezen naar de regels behorende bij het bestemmingsplan.
- Het bouwvolume wordt plat afgedekt, een kapvorm is daarmee niet toegestaan.
- De gevelbeëindiging (overgang gevel en dakvlak) is zeer eenvoudig en kent geen overstek van het dakvlak.
- Bijbehorende bouwwerken zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en plat afgedekt.



Gevelkarakteristieken

- De architectonische vormgeving sluit aan bij de huidige uitstraling van het gebouw zoals voorgaand beschreven.
- Er wordt derhalve een modernistische bouwstijl toegepast, gekenmerkt door een minimalistische en strakke vormgeving.
- Dieptewerking in de gevel creëren door het gebruik van bouwelementen zoals een luifel, balkon(s) en een duidelijk terugspringende derde bouwlaag.
- Gevelopeningen gegroepeerd in een samenhangend vlak positioneren in de gevel, met een duidelijke horizontale of verticale ligging.
- Overhoekse gevelvlakken zijn incidenteel mogelijk.
- Zuidelijke en westelijke gevel van het gebouw dient voldoende gevelopeningen en een representatieve uitstraling te hebben, aangezien deze gevels aan belangrijke ontsluitingsroutes van het dorp liggen.
- Balkons enkel toepassen in de zuidelijke en/of westelijke gevels i.v.m. privacy van de aangrenzende percelen.
- Beperkt toepassen van sobere en eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen in de gevel.
- Constructieve details en functionele onderdelen zorgvuldig, sober en slank uitvoeren.
- Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik is passend bij de modernistische bouwstijl: steen, beton, metaal, hout of pleisterwerk.
- Baksteen gekeimd uitvoeren in een zeer lichte tint.
- Kozijnen, dorpels, luifels, e.d. uitvoeren in grijs/antraciet.

Inrichting buitenruime

- Voor de inrichting van de omringende buitenruimte wordt verwezen naar het opgestelde inrichtingsplan behorende bij het bouwinitiatief.

