

# Verslag informatie avond omwonenden 14 november 2013

## Park Heerengoed Moergestel

Datum: 14 november 2013

Aanvang: 19:30 uur

Lokatie: Reuselhof 1. Moergestel

### 1. Toelichting plan Park Heerengoed door R. van den Berg

Voorstellen aanwezig:

- R van den Berg park Heerengoed (RvdB)
- J. Kersten park Heerengoed
- R van der Horst, adviseur
- F. Beerens namens de gemeente Oisterwijk
- M. Stabel namens gemeente oisterwijk

Historie: in de periode 2009

Park Heerengoed krijgt een goede opbouw van de wijk met een goede differentiatie van concurrerend geprijsde woningtypes, met een maximale hoeveelheid aan starterswoningen. Het plan heeft een goede onderlinge samenhang en geeft een impuls aan de omgeving.

Plangedeelte 1a,b,c en d bestaat uit 16 starterswoningen met een inhoud van ca 400 m<sup>3</sup>. Deze volwaardige woningen zijn geheel afgewerkt, inclusief keuken en badkamer te koop voor de gemaximeerde prijs van € 185.000,- het huidige trafohuisje aan de Oostelvoortjes blijft bestaan maar wordt gedeeltelijk afgebroken en in de nieuwe stijl opgebouwd.

Onder voorwaarden is er voor starters op de woningmarkt uit Oisterwijk of Moergestel de mogelijkheid om een starterslening aan te gaan van € 38.000,-, Daardoor zijn de woningen bereikbaar voor veel starters. De starterswoningen zijn gemaximeerd in prijs. Vanaf de informatiemiddag op zaterdag 23 november aanstaande kunnen geïnteresseerden hun belangstelling kenbaar maken en wordt de inschrijfprocedure bekend gemaakt

Plangedeelte 2 : 8 Reuselwoningen, mooie ligging met achtertuinen aan de Reusel, breder woningtype dan de starterswoningen, 4 slaapkamers en een badkamer, dakkapel aan de voorzijde

Plangedeelte 3a/ 3b: 4 tweekappers

Plangedeelte 4a, 4b en 4c : 3 vrijstaande woningen,

Plangedeelte 5 : 7 vrije sector bouwkwavels

# Verslag informatie avond omwonenden 14 november 2013

## Park Heerengoed Moergestel

Het geheel bestaat uit totaal 31 woningen en 7 bouwkavels in een Groene omgeving parkachtige omgeving met een goed afwerkingsniveau met onder meer zinken elementen, keramische pannen en gedetailleerd metselwerk met een goede onderlinge samenhang.

### 2. Procedures:

Momenteel fase van bestemmingsplanwijziging, zienswijzen doorgeven, na vaststelling door de raad volgt de fase van omgevingsvergunning. Rond de bouwvakvakantie 2014 zijn, mits er geen al te langdurige bezwaarperiodes komen, de procedures doorlopen, dan kan van de zomervakantie van 2014 de bouw starten

De starterswoningen zullen eerst aan starters uit de gemeente Oisterwijk / Moergestel aangeboden worden. Een starter is iemand die bij de gemeente Oisterwijk in aanmerking komt voor een starterslening. Na een inschrijfperiode volgt een lotingprocedure., waarna de toewijzing van de woningen plaats kan vinden. Daarna komen de eventueel nog onverkochte starterswoningen op de vrije verkoop.

Voor de overige woningen en bouwkavels geldt: "wie het eerst komt, wie het eerst maakt". Ook voor deze woningen zal een inschrijfprocedure gevolgd worden.

Er worden in principe geen woningen casco gebouwd, alle woningen worden compleet opgeleverd.

De doelstelling is om te starten met de bouw als 70% verkocht is, in principe moet alles starten na de bouwvakvakantie van 2014. (bij 60% zal er waarschijnlijk ook al gebouwd gaan worden)

Er is al een globale project documentatie beschikbaar, die vanavond zal worden uitgereikt.

### 3. Vragenronde

Vraag: (J. Stomps) Worden de omwonenden voortaan ook geïnformeerd:

RvdB : Alle geïnteresseerden en belanghebbenden zullen worden geïnformeerd

Over anderhalve week wordt er weer een uitgebreide informatiebijeenkomst georganiseerd, hiervoor worden binnenkort de advertenties geplaatst

# Verslag informatie avond omwonenden 14 november 2013

## Park Heerengoed Moergestel

Vraag: Kunnen de huidige tijdelijke bewoners van de Reuselhof indien gewenst doorschuiven naar een nieuwe woning?

RvdB: Nee, dat kan niet. Tijdens de nieuwbouwperiode kunnen geen woningen op het bouwterrein bewoond zijn, dat levert onveilige en ongewenste situaties op. De huidige bewoners zullen tijdens de sloop- en bouwperiode tijdelijk elders moeten gaan wonen.

Vraag: (J. op 't Hoog): Welke periode is het beste om de staat van de belendende woningen op te nemen?

RvdB: De opnames van de belendende woningen komt aan de orde als het zo ver is; daarvoor is nog tijd genoeg

Vraag : (P. Spierenburg): Is er voldoende rekening gehouden met parkeren?

RvdB : Ja, we voldoen volledig aan de parkeernorm

Vraag: (Patricia Mols) Liggen de woningen aan de reusel direct aan het water?

RvdB: Nee, de bebouwing komt verder van de Reusel af te liggen. Wel komt er een plasdras zone langs de Reusel, die tevens geldt als overstortgebied. Er wordt nog overleg gepleegd met het waterschap hoe deze (deels ecologische) zone wordt ingericht

Vraag: (Richard van de Ven) Hoe gaan de nog niet ontworpen woningen op de vrije kavels er uit zien?

RvdB: De beeldkwaliteit wordt bepaald in het bestemmingsplan, waarin het bouwvlak bepaald wordt, schuine daken met kap, goothoogtes en nokhoogtes

Vraag: Hoe groot zijn de bouwkavels?

RvdB: kavelgrootte van de bowkavels is vanaf ca 450 m2 tot 1000 m2

Vraag: mag op het bouwkaavel van 1000 m2 maar één huis gebouw worden?

RvdB: er is een maximaal aantal woningen in het plan toegestaan, per bouwkaavel 1 woning.

Vraag: Hoe groot zijn de kavels van de starterswoningen?

RvdB: De kavels van de starterswoningen zijn van 92 tot 135 m2, de meeste liggen tussen de 92 en de 107 m2.

# Verslag informatie avond omwonenden 14 november 2013

## Park Heerengoed Moergestel

Vraag: Moet er tijdens de bouw geheid gaan worden?

RvdB: Ja, dat zal echter niet met een traditionele hei installatie geschieden maar met schroefpalen

Vraag: wat zijn de prijsklassen?

RvdB:

- Starterswoningen : € 185.000,--
- Reuselwoningen : van ca € 215.000,-- tot ca € 250.000,--
- Tweekappers : € 275.000,--
- Vrijstaande woningen: van € 339.000,-- tot € 389.000,--

Vraag: kunnen we nu al gegevens doorgeven om geïnformeerd te worden?

RvdB; Ja, er ligt een presentielijst waarop de NAW gegevens ingevuld kunnen worden

Vraag: Loop de bestemmingsplanprocedure gelijk op met de procedure voor de omgevingsvergunning?

RvdB: Er wordt tijdens de bestemmingsplanprocedure een concept aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend, welke door de gemeente pro Forma zal worden behandeld. Daardoor lopen de procedures nagenoeg gelijk maar er wordt pas na het definitief vaststellen van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning afgegeven.

Vraag: Liggen de Reuselwoningen straks verder van de Reusel af dan de huidige woningen?

RvdB : Ja, deze liggen ca 20 meter van de rivier af.

Vraag: Wanneer is de bouw klaar?

RvdB : Uitgaand van start bouw na de bouwvakvakantie 2013 zullen de eerste woningen ongeveer een jaar later opgeleverd worden . Mogelijk loopt de bouw van de woningen op de vrije bouwkvavels met het geheel mee, dat is echter nu niet zeker aan te geven.

Vraag: Wat is de prijs van de vrije kavels?

RvdB : circa € 340,-- / m2 exclusief BTW

Vraag: Is er inspraak geweest in de planvorming?

# **Verslag informatie avond omwonenden 14 november 2013**

## **Park Heerengoed Moergestel**

RvdB: er is informatief gesproken met starters, het project is niet samen met starters ontwikkeld

Vraag: is er ook de mogelijkheid van huur?

RvdB: er is gekozen voor verkoopwoningen omdat er meer vraag is naar goedkope koopwoningen, misschien een enkele huurwoning.