

Aan: Aan de bewoners van dit pand
Kapelstraat 5
5476KV Vorstenbosch

Schaijk, 27 juni 2022,

Project: Kapelstraat Vorstenbosch

Betreft: Herontwikkeling woningbouw achter Kapelstraat 7 Vorstenbosch

Geache Heer en/of Mevrouw,

Graag informeren wij u over de ontwikkelingen op het perceel gelegen achter Kapelstraat 7 te Vorstenbosch. Allereerst stellen wij ons hiertoe graag aan u voor. P&R projectontwikkeling BV is een samenwerking tussen Peters Real Estate BV en Reuevers Ontwikkeling en Bouw BV. Reuevers uit Oss, als Peters uit Schaijk zijn bekende namen in de bouwwereld. Sinds begin 2019 werken beide bedrijven ook samen aan een duurzame samenwerking, met een passie voor projectontwikkeling. Elke locatie is uniek en daarvoor zijn geen standaard oplossingen. Voor de meeste creativiteit is het goed om daar met een gecombineerde visie naar te kijken. Niet te moeilijk denken, maar aanpakken en resultaat gericht werken.

Vanaf eind vorig jaar zijn wij met de gemeente Bernheze in overleg over de mogelijkheden van dit terrein en de verdere invulling ervan. Dit heeft geleid tot een eerste overleg met de architect en een principeverzoek bij de gemeente. Op dit moment wachten wij nog op reactie op dit principeverzoek en is er nog geen duidelijkheid.

Omdat wij het belangrijk vinden om de buurt goed te informeren, willen wij ons toch alvast voorstellen en kennis met de omgeving maken. Wij begrijpen dat u over bovenstaande vragen en of opmerkingen heeft en maken daarom graag met u een afspraak om deze vragen te bespreken en tevens om kennis met u te maken.

Een afspraak kan gemaakt worden met  via onderstaande gegevens.

Telefoon: 

E-mail: 

Wilt u zo vriendelijk zijn om contact op te nemen via bovenstaande contactgegevens, dan maken wij graag een afspraak. Ook als u geen behoefte heeft aan een afspraak, ontvangen wij graag uw contactgegevens, zodat wij u blijvend kunnen informeren.

Wij zien uw gewaardeerde reactie, graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

 P.R.E. B.V
Peters Real Estate BV

huidig adres Adres	Huidige Postcode	huidige Plaats
Kapelstraat 5	5476KV	Vorstenbosch
Kapelstraat 9	5476KV	Vorstenbosch
Eggerlaan 24	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 22	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 20	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 18	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 16	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 14	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 12	5476KL	Vorstenbosch
Eggerlaan 10	5476KL	Vorstenbosch
Liebrechtsplein 43	5476KM	Vorstenbosch
Liebrechtsplein 41	5476KM	Vorstenbosch
Liebrechtsplein 39	5476KM	Vorstenbosch
Liebrechtsplein 37	5476KM	Vorstenbosch
Liebrechtsplein 35	5476KM	Vorstenbosch

project	Kapelstraat 7 Vorstenbosch
omschrijving	omwonende
betreft	omgevingsdialoog
datum	27-06-2022

Memo

Datum : 06-07-2022

Project : **Kapelstraat Vorstenbosch**
Betreft : **omgevingsdialog – [REDACTED] kapelstraat 9**

- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons ons opgenomen en is er een afspraak gemaakt.
- Op dit moment wonen er 2 volwassenen en 1 kind op dit adres.
- Het betreft hier een ruim perceel, wat dezelfde diepte heeft als het perceel aan de Kapelstraat 7 en dus aan de linkerkant geheel grenst aan het perceel.
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- We hebben gezamenlijk nog even gekeken in de tuin. Halverwege staat een grote garage waarmee de familie nog plannen heeft voor evt. een zorg/mantelwoning voor de ouders van mevrouw.
- Daarnaast is achter te schuur nu het zonneterras en de groentetuin, waar veel tijd wordt doorgebracht.
 - Daarbij wordt de opmerking gemaakt, dat het wellicht omwille van de privacy voor de [REDACTED] beter uit zou komen als de BE-BO woningen verder 'naar achter' zouden gaan en dat er bijvoorbeeld begonnen wordt met de 2kappers en daarna pas de BE-BO woningen, of dat de BEBO'S er tussenin komen te staan.
 - Met name de balkons zou de privacy kunnen beperken. [REDACTED] geeft aan afgelopen jaar de heg behoorlijk terug gesnoeid te hebben, maar heeft nu de plannen deze weer te laten groeien.
- [REDACTED] geeft aan dat zij op de hoogte waren dat hier ooit gebouwd zou gaan worden. Op het moment dat zij de woning kochten op nummer 9, was een gedeelte van hun perceel buiten de koop gehouden voor een mogelijke integrale ontwikkeling. Uiteindelijk hebben zij het kunnen kopen en zijn blij dat hun perceel niet ontwikkeld wordt.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is, zullen we opnieuw contact leggen.

Memo



Datum : 02-08-2022

Project : Vorstenbosch

Betreft : omgevingsdialogoog Eggerlaan 18 – [REDACTED]

- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons ons opgenomen en is er een afspraak gemaakt.
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Daarnaast aangegeven dat de verdeling ook nog kan wijzigen op gesprekken die eerder zijn gevoerd met andere omwonende. Zo kan het zijn dat eer eerst een 2kapper komt, daarna een blok BEBO woningen en dan weer een 2kapper, ook dit is afhankelijk van de reactie van de gemeente hierop.
- [REDACTED] geeft aan dat alles vrij duidelijk is. Dat er al veel 'verhalen' zijn in het dorp en dat hi bli is met de uitleg.
- [REDACTED] vraagt of er nog vaker een uitleg komt. Aangegeven wordt dat wanneer we een reactie hebben van de gemeente en we kunnen gaan werken aan het bestemmingsplan er nog een uitgebreide 'gezamenlijke' presentatie wordt gegeven van het definitieve plan.
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is, zullen we opnieuw contact leggen.

Memo

Datum : 02-08-2022

Project : Vorstenbosch

Betreft : omgevingsdialog Eggerlaan 24 – [REDACTED]

- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons ons opgenomen en is er een afspraak gemaakt.
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Daarnaast aangegeven dat de verdeling ook nog kan wijzigen op gesprekken die eerder zijn gevoerd met andere omwonende. Zo kan het zijn dat eer eerst een 2kapper komt, daarna een blok BEBO woningen en dan weer een 2kapper, ook dit is afhankelijk van de reactie van de gemeente hierop.
- [REDACTED] vraagt naar de planning. Wij moeten eerst nog een principe uitspraak krijgen van de gemeente, daarna een uitgebreide bestemmingsplan procedure van 26 weken en daarna moeten we nog 1 jaar bouwen. We verwachten dat het 2024 wordt, voordat de wonin en worden opgeleverd.
- [REDACTED] vraagt of er nog woningen te koop zijn, of dat ze al vergeven zijn. Wij geven aan dat er nog niets is om te verkopen, dus ook nog niets is verkocht. We dienen eerst een bestemmingsplan te hebben, alvorens we kunnen gaan verkopen.
- [REDACTED] heeft vernomen dat de grond van de broer en de 'bakkerij/groentewinkel' daarnaast ook is verkocht? Hij is ooit bezig geweest met extra grond bijkopen die achter zijn perceel ligt, maar door het overlijden van de eigenaar, is dit er nooit van gekomen. Hij zou het op prijs stellen als wij hier meer over weten, dat wij hem informeren. Er is toegezegd hem of de partij als wij die kennen hem te informeren als we iets te weten komen.
- [REDACTED] geeft aan dat het een mooi plan wordt, zeker als de woningen nog verschuiven en er een 2kapper tegenover hem komt, dan staan er mooie woningen in de straat.
- [REDACTED] vraagt naar de wegbreedte, hij geeft aan dat de Eggerlaan de breedste straat is en dat dit uniek is. Dit zal zo blijven verwachten wij, wij hebben voldoende ruimte om op eigen terrein alles in te richten. We verwachten wel dat we de parkeerstrook die er nu ligt zullen gebruiken voor het haaks parkeren.
- [REDACTED] is familie van [REDACTED]
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is, zullen we opnieuw contact leggen.

Memo

Datum : 06-07-2022

Project : **Kapelstraat Vorstenbosch**

Betreft : **omgevingsdialog –** [REDACTED]

- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons ons opgenomen en is er een afspraak gemaakt.
- Op dit moment wonen er 2 volwassen en 1 kind op dit adres.
- Het betreft hier een ruim perceel, wat dezelfde diepte heeft als het perceel aan de Kapelstraat 7 en dus aan de linkerkant geheel grenst aan het perceel.
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- We hebben gezamenlijk nog even gekeken in de tuin. Halverwege staat een grote garage waarmee de familie nog plannen heeft voor evt. een zorg/mantelwoning voor de ouders van mevrouw.
- Daarnaast is achter te schuur nu het zonneterras en de groentetuin, waar veel tijd wordt doorgebracht.
 - Daarbij wordt de opmerking gemaakt, dat het wellicht omwille van de privacy voor de [REDACTED] beter uit zou komen als de BE-BO woningen verder 'naar achter' zouden gaan en dat er bijvoorbeeld begonnen wordt met de 2kappers en daarna pas de BE-BO woningen, of dat de BEBO'S er tussenin komen te staan.
 - Met name de balkons zou de privacy kunnen beperken. [REDACTED] geeft aan afgelopen jaar de heg behoorlijk terug gesnoeid te hebben, maar heeft nu de plannen deze weer te laten groeien.
- [REDACTED] geeft aan dat zij op de hoogte waren dat hier ooit gebouwd zou gaan worden. Op het moment dat zij de woning kochten op nummer 9, was een gedeelte van hun perceel buiten de koop gehouden voor een mogelijke integrale ontwikkeling. Uiteindelijk hebben zij het kunnen kopen en zijn blij dat hun perceel niet ontwikkeld wordt.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is, zullen we opnieuw contact leggen.

Memo

Datum : 20-9-2022

Project : Kapelstraat 7 Vorstenbosch

Betreft : omgevingsdialogoog Liebregtsplein 41+39 Vorstenbosch

- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons ons opgenomen door [REDACTED] en is er een afspraak gemaakt.
- Tijdens de afspraak is ook de buurman, [REDACTED] Ook de vrouw van [REDACTED] is aanwezig.
- [REDACTED] blijkt familie te zijn, zij is een nicht van [REDACTED]
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Daarnaast aangegeven dat de verdeling ook nog kan wijzigen op gesprekken die eerder zijn gevoerd met andere omwonende. Zo kan het zijn dat er eerst een 2kapper komt, daarna een blok BEBO woningen en dan weer een 2kapper, ook dit is afhankelijk van de reactie van de gemeente hierop.
- [REDACTED] vraagt naar de mogelijkheid van planschade. Planschade is een recht en is aan te vragen binnen 5 jaar na het wijzigen van het bestemmingsplan. Of er planschade van toepassing is en hoeveel is moeilijk te zeggen, dit kan een taxateur bepalen nadat het bestemmingsplan is gewijzigd. De taxatie wordt gedaan op basis van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe, dit gaat met name over de mogelijkheden die er zijn binnen het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe. Het vigerende bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is, zullen we opnieuw contact leggen.

Memo

Datum : 16-9-2022

Project : achter kapelstraat 7 Vorstenbosch
Betreft : omgevingsdialogo kapelstraat 3 vorstenbosch

- Een afspraak gemaakt met de bewoners van Kapelstraat 3 [REDACTED]
- [REDACTED] geeft aan dat zij met de gemeente een zwaar traject aan het doorlopen is omtrent het vigerende bestemmingsplan, waarin haar woning(en) niet meer zijn bestemd, terwijl zij (met name haar man) al zijn hele leven woonachtig is en haar schoonmoeder woonachtig is op de verdieping. Dit is bij de hernieuwing van het bestemmingsplan in 2011 niet opgenomen, enkel alleen de bestemming Detailhandel, aldus [REDACTED]
- Wij adviseren haar om dit bij de gemeente kenbaar te maken en te verzoeken/op te leggen dat zij dit repareren bij het volgende bestemmingsplan. Aangezien zij aangeeft dat het vigerende bestemmingsplan uit 2011 dateert, is het ouder dan 10 jaar en zal de gemeente hiermee aan de slag moeten.
- Na het checken van het bestemmingsplan, is duidelijk dat de woning aan de voorzijde bestemd is als bedrijfswoning. Dus wonen is wel toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter is de bovenwoning niet conform vigerende bestemmingsplan, maar in artikel 31.2.1 van de regels van het bestemmingsplan (Overgangsrecht bouwwerken) staat omschreven: **Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.**
 - Bovenstaande zou aanleiding moeten geven dat wanneer het bewezen is dat beide woningen aanwezig waren ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en dit ook als zodanig in het verleden is vergund, dit in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en dat de gemeente dit zou kunnen repareren in het nieuwe bestemmingsplan.
- We hebben een gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- Er is aangegeven dat de gemeente nog geen reactie op ons principeverzoek heeft gedaan en dat de tekening die besproken zijn, officieel nog geen status heeft, maar dat dit op basis van de door de gemeente opgestelde woonvisie is ontworpen.
- Daarnaast aangegeven dat de verdeling ook nog kan wijzigen op gesprekken die eerder zijn gevoerd met andere omwonende. Zo kan het zijn dat eer eerst een 2kapper komt, daarna een blok BEBO woningen en dan weer een 2kapper, ook dit is afhankelijk van de reactie van de gemeente hierop.
- Door [REDACTED] en haar man wordt het plan positief ontvangen, daarbij wordt aangegeven dat haar zoon wellicht interesse heeft in 1 van de woningen, e.e.a. natuurlijk afhankelijk van prijs en uitvoering.
- Het plan vinden zij mooi aansluiten in de buurt en zijn blij met de sanering van de huidige opstallen en bestemming.
- We zullen hen in de toekomst op de hoogte houden en blijvend informeren over de voortgang.

Kapelstraat 1 Vorstenbosch
LC Products
info@lc-products.nl
06-34566039
0888-111000

Memo

Datum : 25-11-2022

Project : achter Kapelstraat 7 Vorstenbosch
Betreft : omgevingsdialogoog Eggerlaan 22 Vorstenbosch

- Een afspraak gemaakt met de bewoners van Eggerlaan 22 – [REDACTED]
- N.a.v. de kennismakingsbrief die door P&R is rondgestuurd, is er contact met ons op enomen.
- [REDACTED] had al e.e.a. vernomen, maar hoort het liever rechtstreeks, zodat er geen ruis op de lijn zit. .
- We hebben een goed gesprek gevoerd en het ontwerpboek van Wagter/Krijger d.d. 11-4-2022 doorgenomen. Daarbij uitleg gegeven over de verschillende typen woningen en de maatvoering daarvan.
- Daarnaast aangegeven dat de verdeling ook nog kan wijzigen op gesprekken die eerder zijn gevoerd met andere omwonende. Zo kan het zijn dat eer eerst een 2kapper komt, daarna een blok BEBO woningen en dan weer een 2kapper, ook dit is afhankelijk van de reactie van de emeente hierop.
- [REDACTED] geeft aan dat hun een voorkeur hebben, dat er eerst een 2kapper komt en daarna de 12 BEBO woningen en dan weer een 2kapper. Tegenover hun huis komt dan een 2kapper en dat is prettiger vinden zij.
- [REDACTED] geeft aan dat er dan wellicht sprake is van waardevermindering van zijn woning. Wij leggen uit dat mocht dit het geval zijn, hiervoor Planschade geclaimd kan worden. Planschade is een recht en is aan te vragen binnen 5 jaar na het wijzigen van het bestemmingsplan. Of er planschade van toepassing is en hoeveel is moeilijk te zeggen, dit kan een taxateur bepalen nadat het bestemmingsplan is gewijzigd. De taxatie wordt gedaan op basis van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe, dit gaat met name over de mogelijkheden die er zijn binnen het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe. Het vigerende bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl
- [REDACTED] stelt vragen omtrent de planning. Dat is op dit moment moeilijk in te schatten. Op dit moment hebben we nog geen officiële reactie op ons principeverzoek. Daarvoor moeten we nog wat onderzoeken verrichting, met name een parkeeronderzoek. Daarna zal er een uitgebreide procedure (26 weken) volgen en daarna nog een verkooptraject. Bij start bouw duurt het nog ongeveer 1 jaar, dus wij schatten in dat we eind 2024 hopen het project te kunnen afronden.
- [REDACTED] geven aan dat op 's morgens als de school open gaat, het druk is met auto's omdat er veel kinderen naar school gebracht worden. Het langsparkeren wordt haaksparkeren. Hierdoor zullen er tijdens de schooltijden (naar verwachting) meer vrije parkeerplaatsen zijn, omdat de bewoners van het nieuwe plan dan zijn werken. Na het parkeeronderzoek is hierover meer duidelijk. Tegen pieken kun je in het algemeen niet veel doen, er wordt gekeken naar structurele parkeeroplossingen, waarbij de CROW als leidraad enomen wordt.
- [REDACTED] geeft aan dat hij wellicht in de toekomst interesse heeft in een van de nieuwe woningen. Wij zullen hen op de informatielijst zetten.
- Daarbij zullen we hun blijven informeren over de voortgang van het project.