

[omgevingsdialoog, je kunt er niet vroeg genoeg mee beginnen]

Omgevingsdialoog

Deze folder is gemaakt voor iedereen met een plan, idee of initiatief in de leefomgeving van de gemeente Land van Cuijk.

Bij de uitwerking van jouw plan is het belangrijk dat je de inwoners (je burens of omwonenden), ondernemers of instellingen op de juiste manier hierbij betrekt. Hoe je dit aanpakt staat in onderstaande werkwijze beschreven. Zo zorg je voor een goede omgevingsdialoog.

1 OMGEVING BEPALEN

- Eigenaren en gebruikers van alle aangrenzende percelen.
- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die zicht hebben op de gewenste ontwikkeling.
- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die vallen binnen de indicatieve hinderafstanden (VNG).
- Eventuele belangengroeperingen.



2 OMGEVING INFORMEREN EN UITNODIGEN

- Informeer zelf de omgeving over jouw plan. Nodig hen uit voor een gesprek.

3 VORM OMGEVINGSDIALOOG

- De communicatie over kleine initiatieven kan via een informatiebrief of keukentafelgesprek
- De communicatie over middelgrote initiatieven kan via een informatiebrief, een vragenlijst, inloopbijeenkomst of presentatie.
- De communicatie over grote initiatieven kan via een informatiebijeenkomst. Digitaal of met fysieke interactie. Of met een brainstormsessie.
- De communicatie over grote initiatieven beschrijf je in een communicatieplan. Dit kun je bespreken met jouw behandelaar bij de gemeente.



4 INHOUD OMGEVINGSDIALOOG

- Je licht het plan toe in een gesprek met de omgeving
- De omgeving geeft hierover zijn mening
- Je verzamelt de meningen en geeft aan wat de vervolgstappen zijn

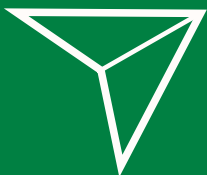
5 VERSLAG MAKEN

Je maakt een verslag van het gesprek met de omgeving. Hierin staat:

- Welke stukken er zijn besproken (bijv. tekeningen, foto's, aanvraag)
- Wanneer, met wie en in welke vorm de dialoog is gevoerd. Beschrijf de kring van genodigden en noem geen namen van de deelnemers i.v.m. privacy.
- Een kort verslag van het gesprek (vragen, afspraken, reacties)



6 TOEZENDEN VERSLAG



- Deel het verslag met iedereen die is uitgenodigd voor de het gesprek
- Deel het verslag met de gemeente, als bijlage van je plan.
- Na het indienen van het plan bij de gemeente is het belangrijk dat je de omgeving blijft informeren over het plan.

7 Na het besluit:

- Informeer je iedereen die aanwezig was bij de omgevingsdialoog

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

De omgevingsdialoog is vormvrij. Je kunt dus zelf kiezen hoe je de omgevingsdialoog voert met jouw omgeving. Onderstaand formulier helpt jou bij het opstellen van een verslag over kleine plannen, zoals: een kleine aanbouw of de bouw van één woning.

Vul alle onderdelen van dit formulier zo volledig mogelijk in. Zo kan de gemeente de dialoog goed beoordelen. Bij grote plannen bespreek je de aanpak met jouw behandelaar binnen de gemeente.

1. ALGEMENE INFORMATIE

☒ Beschrijving initiatief:

De realisatie van een kleinschalig woongebied door ontwikkelaar V.O.F. Sint Hubert, een samenwerkingsverband van JAVO Vastgoed BV en Blaissons Projecten BV, in Sint Hubert betreffende de percelen: gemeente Mill sectie C nummer 2220 en nummer 2132 (gedeeltelijk). Het gaat om grondgebonden woningbouw van in totaal 25 woningen in de volgende verdeling: 10 kavels voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) Vereniging 'Kanderhof', 6 sociale huurwoningen, 8 vrijesectorkoopwoningen en 1 bouwkaavel. CPO Vereniging 'Kanderhof' is een initiatief van enkele senioren uit Sint Hubert en omgeving. Meer informatie is te vinden via hun website: www.kanderhof.nl.

☒ Welke stukken zijn besproken (tekeningen, foto's, plan...)?

Tijdens de inloopavond en tijdens diverse individuele gesprekken, zijn er posters tentoongesteld met twee conceptvisualisaties van de beoogde invulling van het plangebied (bijgesloten). Middels het beschikbaar stellen van reactieformulieren zijn zoveel mogelijk reacties van aanwezigen verzameld en vastgelegd. Deze formulieren zijn geanonimiseerd toegevoegd als bijlage aan dit verslag.

2. AANLEIDING OMGEVINGSDIALOOG

☒ Leg uit welke gevolgen/veranderingen er zijn ten opzichte van de huidige situatie

Hoewel grotendeels omsloten door bestaande bouw (bedrijven en/of woningen), zijn de percelen waar het woongebied gerealiseerd gaat worden momenteel onbebouwd. Met de realisatie van het woongebied zal de (leef-/woon-/werk-) omgeving van de bestaande bouwwerken en de verkeerssituatie aan de Pastoor Jacobstraat en Grootvenseweg veranderen.

3. OMGEVINGSDIALOOG

- ☒ Beschrijf de vorm van de dialoog. Datum, locatie en kring van genodigden.
- ☒ Noem geen namen ivm de privacy. Zo nodig kan een deelnemerslijst als vertrouwelijke bijlage bij het verslag. In het verslag zelf kun je dan werken met nummers in plaats van namen.
- ☒ Welke vragen/wensen/suggesties/bezwaren zijn besproken?
Wat heeft de initiatiefnemer geantwoord?
Welke reacties zijn verwerkt of niet en waarom?

Ontwikkelaar heeft de omgevingsdialoog verzorgd. Waarbij individuele gesprekken en een inloopavond hebben plaatsgevonden. Bij de inloopavond waren ook de CPO Vereniging 'Kanderhof' en de gemeente Land van Cuijk aanwezig. De inloopavond heeft plaatsgevonden op 15 april 2025 in gemeenschapshuis De Jachthoorn in Sint Hubert. Alle direct omwonenden zijn hiervoor per brief of e-mail uitgenodigd, evenals Dorpsraad Sint Hubert, Stichting Myllesheem, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Voor deze inloopavond hebben zich 21 omwonenden aangemeld. Er zijn 22 personen aanwezig geweest, waarvan 3 zonder zich vooraf aan te melden. De lijst met aanmeldingen is geanonimiseerd toegevoegd als bijlage aan dit verslag. Daarnaast heeft de ontwikkelaar voorafgaand aan de inloopavond ook al diverse individuele gesprekken gevoerd met omwonenden. Ook deze zijn verwerkt in dit verslag. Zie ook bijlage 1.

4. CONCLUSIE OMGEVINGSDIALOOG

- ☒ Wat is de uitkomst van het gesprek?
- ☒ Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving in, en waarmee niet?
- ☒ Zijn er aanpassingen gedaan of afspraken gemaakt naar aanleiding van de reacties?

Dit verslag heeft even op zich laten wachten, omdat er gesprekken zijn gevoerd met de gemeente Land van Cuijk en de provincie Noord-Brabant. Hierdoor zijn er nu concretere antwoorden gegeven op de vragen. Zie bijlage 2.

5. RUIMTE VOOR NOTITIES OF AANVULLINGEN

6. Bijlagen

- ☒ Eventuele bijlagen. Alleen indien nodig voor de beoordeling van het participatietraject: uitnodiging, eventuele schriftelijke reacties, presentaties etc. Zonder persoonsgegevens.

Bijlagen

1. Vragen / opmerkingen inloopavond en individuele gesprekken
2. Uitkomst en aanpassingen
3. Getoonde foamborden;
4. Adressenlijst genodigden;
5. Aanmeldingen;
6. Reactieformulieren;
7. Gespreksverslagen;
8. Verdeling woningbouw categorieën

Bijlage 1: Vragen / opmerkingen inloopavond en individuele gesprekken

Inloopavond

Tijdens de gesprekken die deze avond zijn gevoerd en via de ter beschikking gestelde reactieformulieren zijn de onderstaande vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. Deze zijn exact overgenomen zoals op de formulieren vermeld. De mondelinge of schriftelijke reactie van de ontwikkelaar staat direct onder de vraag of opmerking vermeld.

- Vijf personen hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden.
Ontwikkelaar: alle personen krijgen een kopie van het verslag en worden op de hoogte gehouden zodra er relevante ontwikkelingen zijn.
- Kan het bouwverkeer in- en uitrijden via de Grootvenseweg. Wellicht de bouwkegel te gebruiken als bouwplaats.
Ontwikkelaar: De routing van het bouwverkeer zal worden besproken met de gemeente en de (civiele-)aannemer. De keuze voor de ontsluiting aan de Grootvenseweg ten tijde van de bouw lijkt op het eerste oog een goede veilige oplossing.
- Check de ingang aan Past. Jakobstraat bij veiligheidsdiensten.
Ontwikkelaar: De ingang zal worden beoordeeld door de veiligheidsregio en de provincie Noord-Brabant. De inrit en de bochtstraal zullen worden aangepast zodat een goede ontsluiting ontstaat.
- Een uitrit aan de zijde van de Past. Jacobsstr. zal gevaarlijke manoeuvres opleveren. De middenberm is te smal voor grotere auto's om te draaien. Daarnaast wordt daar erg hard gereden waardoor ongelukken makkelijk kunnen gebeuren.
Ontwikkelaar: In samenspraak met de provincie is onder andere de middengeleider beoordeeld met schematische rijbewegingen en in de praktijk. In de conclusie wordt hier nog nader op ingegaan.
- Mocht er een ontmoetingsplek komen en zouden mijn kinderen graag willen spelen, moet er een veilige oversteek gerealiseerd worden.
Ontwikkelaar: Er komt een ontmoetingsplek/ruimte van CPO-vereniging Kanderhof. Tevens wordt nader bekeken of er speelvoorzieningen kunnen worden aangebracht.
- Het enige wat ons tegenstaat is de in-uitrit vanuit het nieuwbouwplan de pastoor Jacobstraat op. Ben al 38 jaar woonachtig aan deze weg op dit punt, en de weg wordt drukker. Op zich geen probleem bij de huidige situatie maar om er een extra in/uitrit aan toe te voegen zal de route naar school voor onze kinderen gevaarlijker worden.

Hier hebben wij dus wel bezwaar tegen, als het eruit komt te zien zoals het plan er nu ligt.

Ontwikkelaar: De benodigde ruimte is getoetst voor (personen)auto's, (bestel)busjes, vuilophaal- en hulpdiensten. In de conclusie wordt hier nog nader op ingegaan.

- Het plangebied heeft de laatste jaren wateroverlast. Voor ons is het belangrijk dat dit probleem goed aangepakt wordt, zodanig dat op ons perceel niet nog meer overlast ontstaat, bij voorkeur geheel verdwijnt.

Ontwikkelaar: In het ontwerp is rekening gehouden met (grond)wateroverlast die in het verleden heeft opgetreden. Hiervoor zijn waterbergingen met een overloop voorzien. Hiermee wordt het waterpeil in het plan en de omgeving veel beter beheersbaar.

- Wat gebeurt er met de sloot achter de 6 geplande sociale huurwoningen? (sloot tussen Pastoor Jacobstr en Lange Schoolstraat). De sloot behoeft jaarlijks onderhoud.

Ontwikkelaar: De sloot wordt deels behouden en deels (i.v.m. onderhoudsmogelijkheden) aangepast naar een goot. Het meest noordelijk deel kan mogelijk worden gedempt aangezien deze afvoerroute niet meer functioneel is. Hiervoor wordt nog een buitenopname uitgevoerd.

- Zoals reeds besproken een vrije rand van +- 2,5 m tbv onderhoud van de 'wal' rondom ons perceel.

Ontwikkelaar: Een vrije rand naast het perceel is waarschijnlijk mogelijk en zal individueel worden besproken tussen ontwikkelaar en eigenaar.

- Geen ramen uitkijkend op onze achtertuin.

Ontwikkelaar: De zijgevel van de linker huurwoning heeft op de verdieping geen ramen die uitkijken op de betreffende tuin. De tweekapper staat op ruime afstand van de achtertuin.

- Hoogte en type woningen passend in het dorpsbeeld (hofje achtig).

Ontwikkelaar: De hoogte en type woningen passen uitstekend in het dorpsbeeld. Een groot gedeelte van de woningen zijn éénlaags met kap.

- Voorkeur voor een eenduidige schutting voor de percelen grenzend aan ons perceel.

Ontwikkelaar: De efafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn nog niet bepaald. Erfafascheidingen bij/tussen woningen worden gerealiseerd door de desbetreffende kopers.

- Bijgaand een foto en situatieschets van de bestaande en gewenste situatie voor het gebied van woningbouwproject Laagveld grenzend aan onze achtertuin, zoals bekend en besproken met [REDACTED] bij ons thuis en op de inloopavond.
Nogmaals het vriendelijke verzoek tot behoud van de mooie hazelaars!
Ontwikkelaar: De foto met situatieschets zal individueel worden besproken tussen ontwikkelaar en eigenaar.
- Geen probleem met de woonwijk, gaat om de veiligheid.
Ontwikkelaar: De veiligheid heeft de aandacht, zie ook beantwoording van andere vragen.
- Bus kan draaien over plateau naar oosten niet westen -> dus ook brandweer niet richting plan.
Ontwikkelaar: De ingang zal worden beoordeeld door de veiligheidsregio en de provincie Noord-Brabant (de wegbeheerder). De inrit en de bochten worden aangepast, zodat een goede ontsluiting voor verschillende weggebruikers wordt gerealiseerd. De middengeleider (de strook tussen de twee rijbanen) is beoordeeld met schematische rijbewegingen en in de praktijk. In de conclusie wordt hier nog nader op ingegaan.
- Plan uitrijden maakt het extra gevaarlijk.
Ontwikkelaar: Zie eerder beantwoordingen.
- Situatie wordt steeds gevaarlijker.
Ontwikkelaar: Zie eerdere beantwoordingen.
- Draaien voor het kantoor kan niet in 1x.
Ontwikkelaar: Het draaien voor kantoor heeft geen directe betrekking op de ontwikkeling van dit plan.
- Hoe meer verkeer, hoe gevaarlijker.
Ontwikkelaar: Zie eerdere beantwoordingen.
- Geluidsoverlast van vrachtverkeer.
Ontwikkelaar: Geluidsoverlast van vrachtwagens hebben geen directe betrekking op de ontwikkeling van dit plan.
- Moet je 2 ontsluitingen hebben?
Ontwikkelaar: Twee ontsluitingen zijn wenselijk en nodig voor onder andere de brandweer c.q. veiligheidsdiensten.

- Suggestie, alles ontsluiten via de Grootvenseweg.
Ontwikkelaar: Twee ontsluitingen zijn wenselijk en nodig voor hulpdiensten en een goede verkeersafwikkeling van het plangebied.

Individuele gesprekken met omwonenden

Door zowel ontwikkelaar als de gemeente zijn er naast de inloopavond enkele ontmoetingen en gesprekken met bewoners uit de omgeving van het bouwplan gevoerd. Hieruit zijn ook enkele vragen en opmerkingen gekomen. De mondelinge of schriftelijke reactie staat direct onder de vraag of opmerking vermeld.

- Blij dat er geen hoogbouw/gestapeld komt.
Ontwikkelaar: Er komt geen hoogbouw of gestapelde bouw. Alle woningen zijn 'grondgebonden'.
- Als er een voetpad komt aangrenzend aan het perceel kunnen ze wellicht een achterom creëren.
Ontwikkelaar: Daar waar een voetpad grenst aan buurpercelen zal individueel worden beoordeeld of er een mogelijkheid voor een achterom te creëren is. Indien het voetpad mandelig eigendom wordt zal deze wens moeten worden besproken met de desbetreffende kopers.
- Blij dat er 'lage' woningen komen (levensloopbestendig).
Ontwikkelaar: Er komt geen hoogbouw of gestapelde bouw. Alle woningen zijn 'grondgebonden'.
- Maken zich zorgen over soc. huurwoningen.
Ontwikkelaar: Sociale huurwoningen voorzien in een behoefte van gezinnen, starters en ouderen en dragen bij een evenwichtige, leefbare buurt. De gemeente wenst vanuit haar beleidskaders dat ook hier sociale huurwoningen worden toegevoegd.
- Zou zelf wellicht toch een doorgang maken aan de Grootvenseweg 29.
Ontwikkelaar: Een doorgang aan de Grootvenseweg 29 is beoordeeld. Dit idee komt de stedenbouwkundige opzet niet ten goede. Er is gekozen om dit gedeelte niet mee te nemen in het plan.
- Advies om goed te kijken naar de waterhuishouding van het plan.
Ontwikkelaar: In het ontwerp is rekening gehouden met (grond)wateroverlast die in het verleden heeft opgetreden. Hiervoor zijn waterbergingen met een overloop

voorzien. Hiermee wordt het waterpeil in het plan en de omgeving veel beter beheersbaar.

- Zouden graag de bomen/Hazelaars willen behouden.
Ontwikkelaar: De foto met situatieschets zal individueel worden besproken tussen ontwikkelaar en eigenaar.
- Tussen voetpad en de sloot graag een gaashekwerk met hедера.
Ontwikkelaar: Dit zal individueel worden besproken tussen ontwikkelaar en eigenaar.
- Vinden het jammer (en vreemd) dat CPO hun eigen woningen mogen realiseren maar dat daardoor anderen senioren die een LLB woning willen niet aan bod komen.
Ontwikkelaar: In het plan komen ook een aantal levensloopbestendige koopwoningen. Niet alle levensloopbestendige woningen zijn van CPO-vereniging Kanderhof.
- De doorsteek/middengeleider is te krap voor het opstellen van een (lange) auto waardoor deze deels op de rijbaan staat.
Ontwikkelaar: De doorsteek/middengeleider is beoordeeld en is niet te krap voor het opstellen van een (lange) auto. Deze staat niet deels op de rijbaan.
- De haag tussen trottoir en rijbaan mag schijnbaar niet hoger van de gemeente/provincie i.v.m. zicht van bestuurders op (fietsende) kinderen op het trottoir. Dat komt ook omdat er geen doorgang is gemaakt om over te steken.
Ontwikkelaar: Dit zal worden besproken met gemeente en provincie, maar heeft geen directe betrekking op de ontwikkeling van dit plan.
- De inrit is nu te krap om de bocht te maken om het plan in te rijden.
Ontwikkelaar: Zie eerdere beantwoordingen.
- De inrichting van het gebied en het type woningen maakt niets uit. Zijn ook niet tegen woningbouw. Willen graag starters de kans geven.
Ontwikkelaar: Wordt ter kennisneming aangenomen.
- Maken zich zorgen om veiligheid fietsers en senioren die het koffiehuis bezoeken.
Ontwikkelaar: Dit zal worden besproken met gemeente en provincie, maar heeft geen directe betrekking op de ontwikkeling van dit plan.
- Extra 2e ontsluiting Grootvenseweg i.p.v. 1 ontsluiting is een verbeterpunt.
Ontwikkelaar: Deze 2e ontsluiting is/wordt gerealiseerd.

- Maken zich zorgen over lichtinval van auto's die het plan uitrijden. De lampen zullen deels in de woonkamer schijnen.

Ontwikkelaar: In overleg met de provincie zijn we aan het onderzoeken of er een afscheiding gemaakt kan worden die lichthinder beperkt/voorkomt.

- Gaat de gemeente de sloot aan de oostkant onderhouden nu het aansluit op openbaar gebied.

Ontwikkelaar: De sloot achter de huurwoningen blijft behouden. Deze is te bereiken via het openbaar gebied nabij de parkeerkoffer en zal worden meegenomen in het reguliere onderhoud door de gemeente. Alle openbare ruimte worden eigendom van de gemeente.

- Kan er een eenrichtingsweg gecreëerd worden. Dus vanuit Past. Jacobstraat erin en via Grootvenseweg eruit.

Ontwikkelaar: Zie bijlage 2.

Bijlage 2: Uitkomst en aanpassingen

Uitkomst en aanpassingen

Dit verslag heeft even op zich laten wachten, omdat er gesprekken zijn gevoerd met de gemeente Land van Cuijk en de provincie Noord-Brabant. Hierdoor zijn er nu concretere antwoorden gegeven op de vragen.

Aansluiting op Pastoor Jacobsstraat

Naar aanleiding van vragen vanuit de omgeving is er door de initiatiefnemer samen met de provincie en de gemeente gekeken naar de uitvoeringskeuze van de ontsluiting op de Pastoor Jacobsstraat. Er is al een bestaande in- en uitrit aanwezig en deze moet worden aangepast voor de realisatie van de nieuwe buurt. Als gevolg van de nieuwe woningen zullen meer voertuigen gebruik gaan maken van de in- en uitrit, waardoor de omgeving zich zorgen maakt over de verkeersveiligheid en inschijnende koplampen. Op basis van gesprekken en rijsimulaties zijn een aantal varianten uitgewerkt, waarbij één variant de beste oplossing biedt. Voertuigen komende vanuit Uden en Haps (via de middengeleider) kunnen het plan inrijden. Voertuigen die de buurt uitrijden kunnen alleen rechts afslaan naar Haps. De bocht naar rechts en de middengeleider zijn zodanig geconstrueerd dat het inschijnen van koplampen wordt beperkt en het niet mogelijk is om (toch) linksaf te slaan naar Uden. Doordat de buurt een extra ontsluiting heeft aan de Grootvenseweg is het te verwachten dat een (groot) gedeelte van de bewoners niet kiest voor het uitrijden via de Pastoor Jabobsstraat. Twee ontsluitingen zijn wenselijk voor de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van hulpdiensten.

De provincie Noord-Brabant is daarnaast een haalbaarheidsonderzoek gestart naar het eventueel wijzigen van materialisatie om daarmee de weg te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van de bijbehorende (maatschappelijke) kosten wordt afgewogen of er aanpassingen zullen plaatsvinden.

Waterhuishouding

Voor wat betreft de waterhuishouding zijn aanvullende berekeningen gemaakt en is er een stresstest uitgevoerd waaruit blijkt dat de waterhuishouding bij extreme buien kan worden geborgd.

Het volledige schoon- en vuilwaterriool inclusief de twee wadi's zijn berekend en uitgetekend en voldoen aan de gestelde eisen en wensen van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast is de greppel aan de noord-oostzijde van het plan beoordeeld. De bestaande duiker gelegen aan de oostzijde van Pastoor Jacobsstraat 24a blijft gehandhaafd. De duiker wordt vanaf de uitmonding verlengd middels (permeo)buizen over de hele lengte van de greppel. Er komt een noodoverlaat vanaf het plangebied op deze greppel.



CONCEPT



Laagveld





Adressenlijst genodigden:

Pastoor Jacobstraat 35	5454 GL
Pastoor Jacobstraat 35a	
Pastoor Jacobstraat 37	
Pastoor Jacobstraat 37a	

Pastoor Jacobstraat 24a	5454 GN
Pastoor Jacobstraat 24	
Pastoor Jacobstraat 26	

Grootvenseweg 23	5454 NJ
------------------	---------

Grootvenseweg 25	5454 GD
Grootvenseweg 27	
Grootvenseweg 29	
Grootvenseweg 31	
Grootvenseweg 35	
Grootvenseweg 37	

Lange Schoolstraat 18	5454 GT
Lange Schoolstraat 16	
Lange Schoolstraat 14a	
Lange Schoolstraat 14	
Lange Schoolstraat 12	
Lange Schoolstraat 10	
Lange Schoolstraat 8	
Lange Schoolstraat 6a	

CPO-vereniging Kanderhof (per e-mail)
Dorpsraad Sint Hubert (per e-mail)
Gemeente Land van Cuijk (per e-mail)
Waterschap Aa en Maas (per e-mail)
Provincie Noord-Brabant (per e-mail)

Onderwerp: Inloopavond jachthoorn

Datum: maandag 14 april 2025 om 19:47:34 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Bij deze wil ik ons opgeven voor de inloopavond in de jachthoorn voor 2 personen 15-4-25

Onderwerp: Inloopavond Laagveld Sint Hubert

Datum: maandag 14 april 2025 om 16:57:20 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Bijlagen: image001.jpg, image002.png



Morgen kom ik samen met [REDACTED] naar de inloopavond van het project Laagveld.

Alvast een fijne avond en tot morgen!



Onderwerp: Inloopavond woningbouwplan 'Laagveld' te Sint Hubert

Datum: dinsdag 15 april 2025 om 15:58:50 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

bij deze wil ik me nog aanmelden voor inloopavond.



Sint Hubert

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen door het bericht te retourneren en de inhoud niet te gebruiken.
This e-mail message is intended to be exclusively for the addressee. If you are not the intended recipient you are kindly requested not to make any use whatsoever of the contents and to notify the sender immediately by returning this e-mail message.

Onderwerp: Inloopavond

Datum: maandag 14 april 2025 om 17:10:06 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

[REDACTED]

wij lopen ook morgen even binnen op de inloop avond.

[REDACTED]

Onderwerp: Inloopavond

Datum: maandag 14 april 2025 om 12:21:18 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Beste heren,

Graag wil ik me aanmelden voor de inloopavond woningbouwplan Laagveld in Sint Hubert

[REDACTED]

Onderwerp: Woningbouwplan 'Laagveld' Sint Hubert

Datum: donderdag 10 april 2025 om 16:11:24 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Bijlagen: image001.png

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze meld ik me aan voor de inloopavond woningbouwplan 'Laagveld' te Sint Hubert op dinsdag 15 april 2025 in Gemeenschapshuis De Jachthoorn.

[REDACTED]

Onderwerp: Inloopavond Laagveld St. Hubert

Datum: woensdag 9 april 2025 om 14:55:31 Midden-Europese zomertijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Bijlagen: image001.jpg

Bij deze willen wij ons aanmelden voor de inloopavond.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Onderwerp: Aanmelding inloopavond 15 april Jachthoorn
Datum: dinsdag 8 april 2025 om 22:19:56 Midden-Europese zomertijd
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Beste heren,

Bij deze melden wij ons aan voor de infoavond m.b.t. het woningbouwplan 'Laagveld' en Kanderhof te Sint Hubert.

[redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

Onderwerp: Inloopavond Laagven sint hubert
Datum: dinsdag 8 april 2025 om 13:29:35 Midden-Europese zomertijd
Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Hoi,

Wij komen met 2 personen naar de inloopavond op 15 april in gemeenschapszin De Jachthoorn te St hubert.

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Onderwerp: infoavond Laagveld
Datum: maandag 7 april 2025 om 22:47:39 Midden-Europese zomertijd
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
[redacted]

Bij deze meld ik ons aan voor de inloopavond op dinsdag 15 april.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Onderwerp: Aanmelden inloopavond Laagveld
Datum: zaterdag 5 april 2025 om 23:48:54 Midden-Europese zomertijd
Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Goedenavond,

Graag willen we ons met 2 personen aanmelden voor de inloopavond op 15 April aanstaande, betreffende de bouwplannen voor Laagveld, bij deze.

[redacted]

Onderwerp: Aanmelding inloopavond woningbouwplan Laagveld
Datum: vrijdag 4 april 2025 om 20:07:10 Midden-Europese zomertijd
Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Beste meneer, mevrouw,

Graag wil ik mij aanmelden met twee personen voor de inloopavond van woningbouwplan Laagveld.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Onderwerp: informatieavond

Datum: donderdag 3 april 2025 om 18:37:38 Midden-Europese zomertijd

Van:

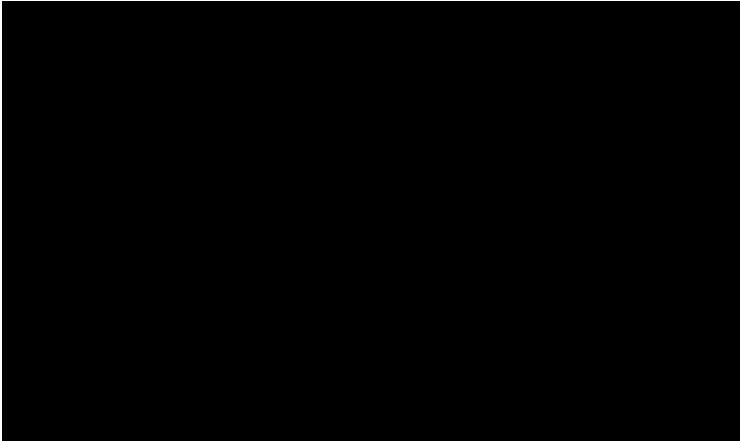
Aan:

Bijlagen: image001.png

Goede avond

Wij zijn er ook bij op de informatieavond op dinsdag 15 april 2025

Met vriendelijke groet,



Onderwerp: RE: Uitnodiging inloopavond woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Datum: dinsdag 1 april 2025 om 08:33:55 Midden-Europese zomertijd

Van:

Aan:

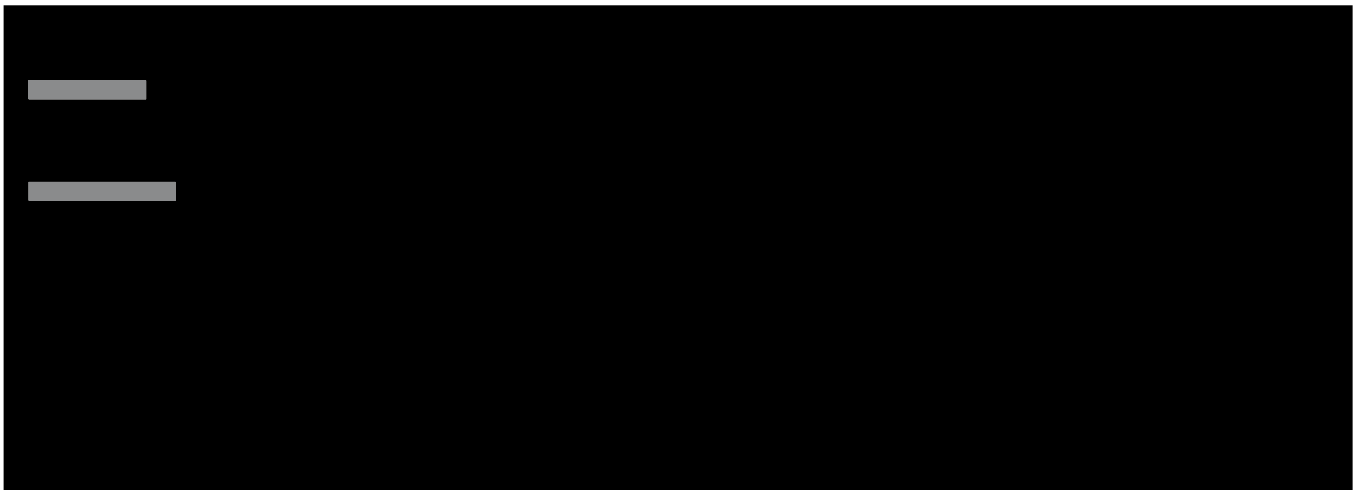
CC:

Bijlagen: image001.png



Dank voor uw uitnodiging voor de inloopavond in de Jachthoorn op 15 april a.s. over het woningbouwplan Laagveld St.Hubert.

Bij deze meld ik mij aan om daarbij aanwezig te zijn.



Onderwerp: Uitnodiging inloopavond woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

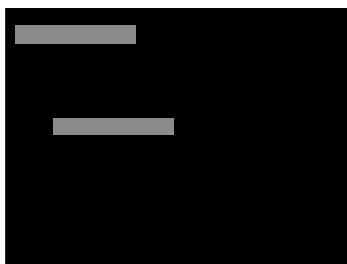
Let op: Deze mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlages, tenzij je de afzender herkent en weet dat de link/bijlage veilig is.



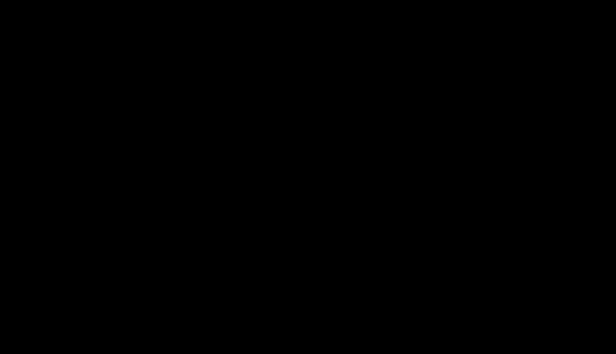
In de bijlage doen wij u met plezier de uitnodiging toekomen voor de inloopavond op 15 april a.s. inzake het nieuwbouwplan Laagveld te Sint Hubert.

In het vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,



Naam	Aantal aanw.	Handtekening/paraaf
	2	
	21	
	2	
	2	
	2	
	2	
	2	
	1	
	1	
	21	
	2	



Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam

:

Adres

:

E-mailadres

:

Mijn opmerking en/of Idee:

Geef a.u.b. een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van uw opmerking en/of idee

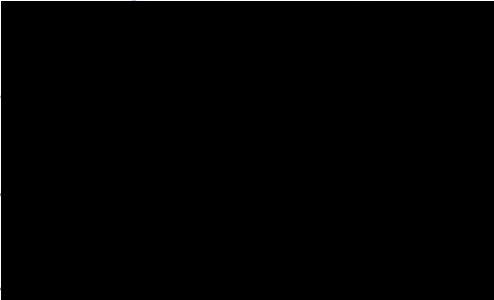
Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

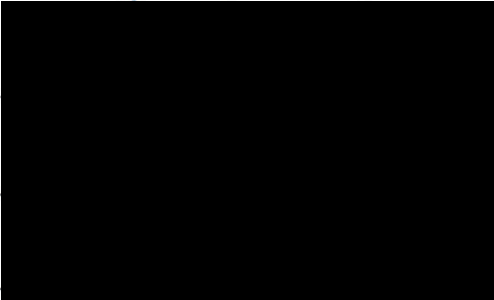
JA / ☒ NEE

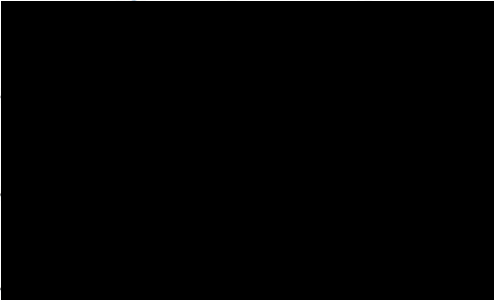
A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan:
info@javo-vastgoed.nl

Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam : 

Adres : 

E-mailadres : 

Mijn opmerking en/of idee:

Geef a.u.b. een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van uw opmerking en/of idee

1) Doornvee van Groenland In+eind
(beentel als bouwplan)?

2) check veiligheidsplan → zijn goed, goedheid.
 → Analyse Nederlanders, versterken?

Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

JA / NEE

A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan:
info@javo-vastgoed.nl

Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam :

Adres :

E-mailadres :

Mijn opmerking en/of idee:

Geef a.u.b. een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van uw opmerking en/of idee

een uitrit aan de zijde van de post. jacobusstr.
zal gevaarlijke manoeuvres opleveren. De
middenberm is te smal voor grotere auto's
om te draaien. Daarnaast wordt daar erg
hard gereden waardoor ongelukken makkelijk
kunnen gebeuren.

mocht er een ontmoetingsplek komen, en zouden
mijn kinderen graag willen spelen, moet er
een veilige oversteek gerealiseerd worden.

Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

JA / NEE

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan:
info@javo-vastgoed.nl

Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam

Adres

E-mailadres

Mijn opmerking en/of idee:

Geef a.u.b. een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van uw opmerking en/of idee

Het enige wat ons tegenstaat is de in-witrit vanuit het nieuwbouwplan de pastoor jacobstraat op. Ben al 30 jaar woonachtig aan deze weg op dit punt, en de weg wordt drukker. Op zich geen probleem bij de huidige situatie maar om er een extra in/witrit aan toe te voegen zal de route naar school voor onze kinderen gewaarlijker worden.

Hier hebben wij dus wel bezwaren tegen, dus het eruit komt te zien zoals het plan er nu ligt.

Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

JA / ~~NEE~~

A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan: info@javo-vastgoed.nl

Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam :

Adres :

E-mailadres :

Mijn opmerking en/of idee:

Geef a.u.b. een zo gepast als mogelijk omschrijving van uw opmerking en/of idee.

- Het plan-gebied heeft de laatste jaren water overlast. Voor ons is het belangrijk dat dit probleem goed aangepakt wordt, zodat er niet op ons perceel nog meer overlast ontstaat, zo bij voorkeur geheel verdwijnt.
- Wat gebeurt er met de sloot achter de 6 geplande sociale huurwoningen? (sloot tussen Pastoor Jacobsstr en Lange Schoolstraat). De sloot heeft jaarlijks onderhoud.
- Zoals reeds besproken een vrije rand van $\pm 2,5$ m t.b.v. onderhoud van de 'wal' rondom ons perceel.
- Geen ramen uitkijkend op onze achtertuin.
- Hoogte en type woningen passend in het dorpsbeeld (hofsje achtig).
- Voorkeur voor een eenduidige schutting voor de percelen grenzend aan ons perceel.

Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

JA / 

A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan: info@javo-vastgoed.nl

Onderwerp:

Datum:

Van:

Aan:

Bijlagen:

Goedemiddag,

Bijgaand een foto en situatieschets van de bestaande en gewenste situatie voor het gebied van woningbouwproject Laagveld grenzend aan onze achtertuin, zoals bekend en besproken met de Heer Arts bij ons thuis en op de inloopavond.

Nogmaals het vriendelijke verzoek tot behoud van de mooie hazelaars!

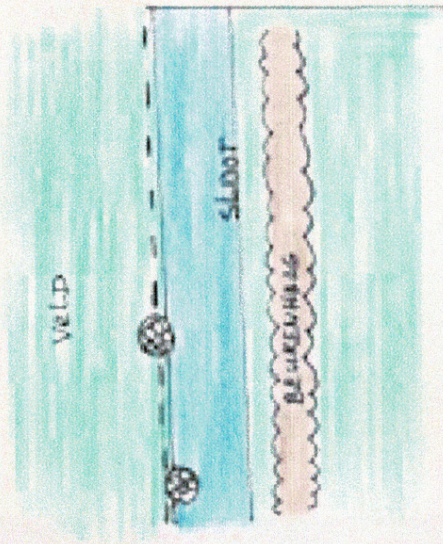
Graag blijven wij via dit mailadres op de hoogte van de plannen en vorderingen van uw project.

Wij zijn gaarne bereid waar nodig nog extra toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

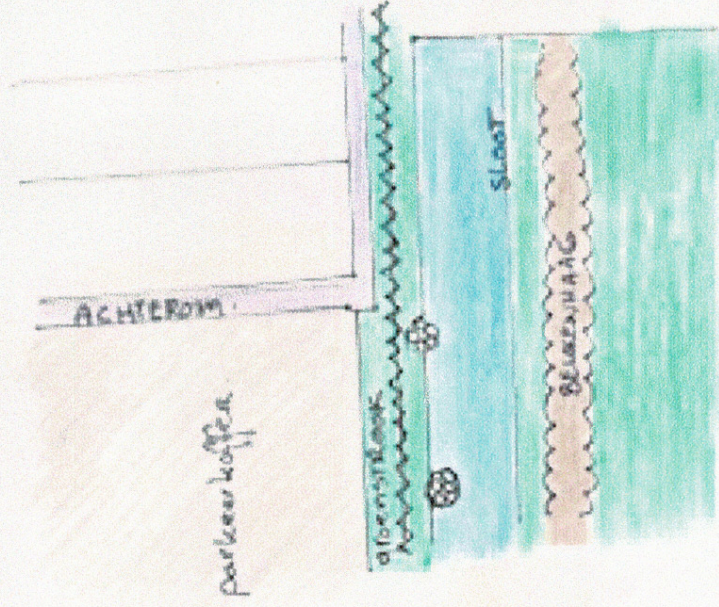
BESTAANDE SITUATIE:

- ⊗ = hazelaar
- - - = bestaande hek
- paaltjes met gaas en prikkeldraad



Vriendelijk verzoek voor het behoud van de hazelaars!

GEWENSTE SITUATIE:

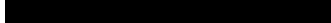


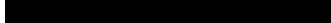
~~~~~ = gaaswerk met hekken



## Reactieformulier woningbouwplan Laagveld te Sint Hubert

Naam : 

Adres : 

E-mailadres : 

### Mijn opmerking en/of idee:

Geef a.u.b. een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van uw opmerking en/of idee

- geen probleem met de woonwijk, gaat om de veiligheid
- 3713 → bus kan draaien op (chuffie hant) plateau naar oosten niet haken → dus ook brandweer met richel plak
- plan uitrijden maakt het extra gewaardijde
- draaien voor het hantou kan niet in 1x
- suggestie: allen ontsluit via (aanvragen) hoe meer verkeer, hoe gewaardijde
- geluidsoverlast van vrachtwagen moetje ontlastingen hebben?

Wilt u via het opgegeven e-mailadres op de hoogte gehouden worden?

JA / NEE

A.u.b. doorhalen wat niet van toepassing is

U kunt dit formulier ook meenemen, thuis invullen en vóór 26 april a.s. ingescand e-mailen aan: [info@javo-vastgoed.nl](mailto:info@javo-vastgoed.nl)



Onderwerp:

Datum:

Van:

Aan:

CC:

Hieronder een puntsgewijze samenvatting van het gesprek met Bram Geurts en zijn vrouw:

- \* afspraak d.d. 7/12/23
- \* kennismaking;
- \* wonen 13 jaar op locatie;
- \* wisten bij aankoop dat er in de toekomst wellicht een nieuwbouwplan zou komen (hebben daarom ook vorig jaar leibomen geplant aan achterzijde tuin);
- \* blij dat er geen hoogbouw/gestapeld komt;
- \* blij dat er 'lage' woningen komen (levensloopbestendig);
- \* vinden het stedenbouwkundig plan van VOF beter dan van CPO (bij CPO meer 'achterburen' en koplampen die in de tuin schijnen (is oplosbaar);
- \* planning doorgesproken en aangegeven dat we een keer een info avond organiseren;
- \* verteld dat we ook en de dorpsraad hebben gesproken;
- \* als ze vragen of suggesties hebben dat ze die kunnen mailen;
- \* als er een voetpad komt aangrenzend aan hun perceel kunnen ze wellicht een achterom creëren;
- \* rechterburen zullen ook nieuwsgierig zijn naar plannen, maar die wisten er ook al van (wonen er 3 jaar).

Met vriendelijke groet,

Onderwerp: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

[REDACTED]

Hieronder een puntsgewijze samenvatting:

- \* afspraak d.d. 24/08/23 om 10.30 op [REDACTED]
- \* kennismaking Blaissons en JAVO;
- \* heeft gebruiksovereenkomst voor naastgelegen grond/perceel;
- \* heeft met [REDACTED] contact gehad en weet van opzegging gebruiksovereenkomst;
- \* is akkoord met opzegging gebruiksovereenkomst. Hij is zga klaar met het bouwen van zijn woning en gebruikte grond als opslag;
- \* blij dat er geen hoogbouw/gestapeld komt;
- \* vind het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma goed;
- \* maakt zich wel zorgen over soc. huur woningen;
- \* zou zelf wellicht toch een doorgang maken langs Grootvenseweg 29;
- \* planning doorgesproken en aangegeven dat we contact hebben met dorpsraad en een keer een info avond organiseren;
- \* advies om goed te kijken naar de waterhuishouding van het plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]

Hieronder een puntsgewijze samenvatting van het gesprek met [REDACTED]

- \* afspraak d.d. 22/08/24 om 10.00 op locatie [REDACTED]
- \* kennismaking;
- \* wonen 3 jaar op locatie, komen oorspronkelijk uit Vught;
- \* blij dat er geen hoogbouw/gestapeld komt;
- \* blij dat er 'lage' woningen komen (levensloopbestendig);
- \* vinden het stedenbouwkundig plan goed;
- \* zouden graag de bomen/Hazelaars willen behouden, maar deze staan op onze grond. Ergens ter plaatse van de parkeerkoffer;
- \* tussen het voetpad en de sloot graag een gaashekwerk met hедера;
- \* verteld dat we ook met [REDACTED] hebben gesproken;
- \* worden graag uitgenodigd voor een algehele infoavond;
- \* als ze vragen of suggesties hebben dat ze die kunnen mailen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Onderwerp:

Datum:

Van:

Aan:

CC:

Bijlagen:

- [REDACTED]
- \* afspraak d.d. 3/4/24 om 18.30 op locatie [REDACTED]
  - \* kennismaking;
  - \* veel aversie tegen provincie omdat die niet hebben geluisterd naar de verwachte problemen rondom verkeer/veiligheid/toegang tot hun oprit/geluidsoverlast vrachtwagens (is wel al verbeterd);
  - \* hebben door de nieuwe bocht in de weg last van lichtinval van vrachtwagen in hun woonkamer (zijgevel raam);
  - \* wisten al paar jaar dat er in de toekomst een nieuwbouwplan zou komen;
  - \* hoorde van inloopavond Kanderhof maar zijn er zelf niet geweest (verhinderd);
  - \* vernamen al diverse geluiden van nieuwbouwplan en inrit en wilde graag het juiste verhaal weten;
  - \* aangegeven dat de routing qua communicatie niet juist is. Normaliter houden wij zelf de regie, maar CPO wilde eerder 'naar buiten' omwille van ledenwerving;
  - \* vinden het jammer (en vreemd) dat CPO hun eigen woningen mogen realiseren maar dat daardoor anderen senioren die een LLB woning willen niet aan bod komen;
  - \* ze gaven aan dat de doorsteek / middengeleider te krap is voor het opstellen een (lange) auto waardoor deze deels op de rijbaan straat; (ik heb dat nagereden maar dat klopt niet!);
  - \* de haag tussen trottoir en rijbaan mag schijnbaar niet hoger van gemeente/provincie i.v.m. zicht van bestuurders op (fietsende) kinderen op het trottoir. Dat komt ook omdat er een doorgang is gemaakt om over te steken. Zie foto;
  - \* de inrit is nu te krap om de bocht te maken om het plan in te rijden. Ik heb aangegeven dat dit uiteraard wordt aangepast. Zeker de bochtstraal het plangebied inkomende vanuit Mill;
  - \* de inrichting van het gebied en het type woningen maakt hun niets uit. Zijn ook niet tegen woningbouw. Willen graag starters de kans geven;
  - \* maken zich zorgen om veiligheid fietsers en senioren [REDACTED]
  - \* extra 2<sup>e</sup> ontsluiting Grootvenseweg i.p.v. 1 ontsluiting is een verbeter punt;
  - \* misschien extra (nieuwe) oversteekplaats te maken? (mijn idee);
  - \* maken zich vooral zorgen over lichtinval van auto's die het plan uitrijden. De lampen zullen deels in hun woonkamer schijnen. Gelet op de rijrichting van auto's zullen we dit moeten controleren. De ramen zitten nogal rechts van de doorsteek namelijk. Zie foto;
  - \* zij gaven aan dat de sloot aan de noordwestkant niet van de gemeente zou zijn (ik heb dat kadastraal nagekeken maar dat klopt niet!);
  - \* gaat de gemeente de sloot aan de oostkant onderhouden nu het aansluit op openbaar gebied?;
  - \* kan er een éénrichtingsweg gecreëerd worden? Dus vanuit Past. Jakobstraat erin en via Grootvenseweg eruit;
  - \* willen graag op de hoogte worden gehouden als er vorderingen zijn.

Afgesproken dat als we met de gemeente Land van Cuijk en Kanderhof overeenkomsten hebben gesloten, we het (definitieve) plan nogmaals komen toelichten.  
Vóórdat we een algemene inloopavond organiseren.

Met vriendelijke groet,



## **Verslag**

**Onderwerp:** Inrit/aansluiting N264-woningbouw ontwikkeling

**Datum:** 29 januari, op locatie b

**Uitgenodigd zijn:**



### **Aanleiding voor het gesprek**

Op 16 oktober 2025 is er overleg geweest met de bewoners, de ontwikkelaar en de provincie over de verschillende meldingen en de zorgpunten die de bewoners hebben in relatie tot de ontwikkeling van 't Laagveld.

Een van de punten betrof het inschijnen van koplampen indien de uitrit tegenover de bewoners, een volwaardige zijaansluiting wordt op de Pastor Jacobstraat (N264). De ontwikkelaar en de provincie hebben toegezegd met de gemeente in overleg te gaan om te kijken of er aanpassingen gedaan kunnen worden.

Doel van dit overleg is een terugkoppeling te geven aan de bewoners en uitleg te geven over het schetsontwerp dat nu voorlicht. Het schetsontwerp is in overleg met de gemeente, de ontwikkelaar en de provincie tot stand gekomen. Benadrukt wordt dat het een schetsontwerp is, wat mogelijk nog aan verandering onderhevig is en geen rechten aan ontleent kunnen worden.

### **Toelichting op het schetsontwerp (door provincie)**

Aan de hand van de luchtfoto en schetsen van de vorige keer (zie verslag 16 oktober 2025) wordt uitleg gegeven over het doorlopen proces met de gemeente en ontwikkelaar. In het schetsontwerp worden rijrichting aangegeven. Het idee is dat bewoners vanaf de Pastoor Jacobstraat wel het terrein van 't Laagveld op/in kunnen rijden, maar dat sprake is van een gedwongen rijrichting als bewoners het gebied willen verlaten. De gedwongen rijrichting wordt dan zo ingesteld, komend uit het plangebied, bewoners alleen richting Haps, de Pastoor Jacobstraat op kunnen draaien. Hierdoor buigt het autoverkeer, komend uit het plangebied, eerder af en kan, mede door aanpassing van de middenberm, het inschijnen van koplampen aanzienlijk beperkt worden. Daarbij kan nog de beplanting in de middenberm bijdragen aan het beperken van het lichtinval. Bewoners die richting Mill vanuit het plangebied kunnen via Grootveneseweg, de Pastoor Jacobstraat op rijden en zo hun weg vervolgen.

Tevens wordt de zijweg op dezelfde hoogte als de rijbaan van de Pastoor Jacobstraat aangesloten. Ook dit draagt bij aan het verminderen van lichtinval bij de bewoners.



## Reactie van de bewoners

Met de aanpassingen aan de uitrit (toekomstige zijwegaansluiting) wordt lichtinval rechtstreeks uit het plangebied aanzienlijk beperkt, zo is de verwachting. Wel wordt geconstateerd dat het lichtinval dat voor [REDACTED] ervaren aan de zijkant van de woning als gevolg van (vracht)verkeer uit de richting Haps niet voorkomen wordt.

- Provincie geeft aan dat dit ontwerp ook daar geen oplossing voor biedt en ook niet onderdeel is van het schetsontwerp dat gepresenteerd is. De provincie bekijkt wat verder nog gedaan kan worden en voor nu geen onderdeel van dit overleg.

Met betrekking tot het afslaan van de richting Haps wordt opgemerkt dat goed gekeken moet worden naar het inleiden van afslag naar 't Laagveld. De ervaring is dat veel bestuurders extra gas geven net voor de bocht en verrast zijn als ze nog een bocht voor het huis van de bewoners moeten maken. Wanneer hierin ook nog verkeer wil afslaan en vaart vermindert kan dat gevaarlijke situaties opleveren, zo is de inschatting van beide bewoners.

- Provincie kijkt naar deze situatie en wat er nodig is om het afslaan van de richting Haps eerder in te leiden.

Met betrekking tot de voorgestelde bebording op het schetsontwerp wordt geconstateerd dat het linksaf slaan [REDACTED] richting Haps, voor de bezoekers dan niet meer kan en mag.

- Provincie bevestigt deze constatering en geeft aan dat anders het plan van gedwongen rijrichting van uit 't Laagveld niet gaat werken. Het bord is dus nodig.

Wanneer het gaat om de bereikbaarheid van beide woningen wordt gevraagd of het mogelijk is de rondingen van de middenberm/plantvakken iets aan te passen.

- Provincie geeft aan dit nader te bekijken

Er is ook gesproken over de breedte van de oversteek voor fietsers en voetgangers. Angst bestaat dat auto's (de oversteek is namelijk 4 m breed) de oversteek gaan gebruiken om toch de gedwongen rijrichting te negeren en de doorsteek pakken om over te steken richting ... Gezamenlijk wordt voorgesteld de oversteek te versmallen. Bij het versmallen van de oversteek, is door [REDACTED] het verzoek ingebracht nadrukkelijk rekening te houden met de openslaande deuren en ramen. Om lichtinval van koplampen (o.a. fietsers e.d.) te beperken wordt aangegeven bij het uitlijnen van de oversteek te richten op de muur tussen beide woningen in. Hier zitten geen ramen.

- Provincie neemt het verzoek mee in de verdere optimalisatie van het schetsontwerp.

Wat betreft de beplanting in de middenberm is door [REDACTED] gevraagd of dat iets bloeiends kan zijn, liefs ook van enige hoogte zoals een dwerg vlinderstruik. Daarnaast wordt aangegeven dat de boom op de kop van de middenberm (een jonge berk) er slecht aan toe is. Indien de bochten van de middenberm aangepast worden, kan dan ook een andere boom op een andere plek herplant worden?

- Provincie neemt het verzoek mee en overleg intern met beheer en onderhoud.



Hand-drawn technical drawing of a road intersection and parking area. The drawing shows a road with a dashed center line, a parking area with a blue hatched pattern, and a green area labeled "3 woningen" (3 houses). A blue building is shown in the center. Dimensions are given in meters (e.g., 3.70, 4.83, 1.80). Road markings include "bord G11 (fietspad) incl. flespaal" and "bord G11 bevestigen aan lichtmast (bestaand)". A blue arrow indicates a mandatory right-turn lane. A red circle with a white "G" is also present.

**Conclusie met betrekking tot het schetsontwerp:** De bewoners voelen zich gehoord en zijn voorzichtig optimistisch over het voorgestelde schetsontwerp. Een analoge versie van het schetsontwerp is achter gelaten bij beide bewoners.



### Overige punten

Tijdens het gesprek zijn nog diverse andere punten aanbod gekomen, welke weder in het proces ten aanzien van de zijaansluiting uitgewerkt moeten worden of betrekking hebben op het dagelijks beheer dat door de provincie wordt uitgevoerd. Het gaat om de volgende punten:

1. Kan bij de uitvoering van de zijaansluiting voor het plangebied rekening worden gehouden met de bereikbaarheid [REDACTED] ? En bij voorkeur de uitvoering buiten de maanden april-september.
  - Provincie geeft aan de uitvoeringsperiode niet in de hand te hebben, maar neemt de kanttekening mee.
2. In de middenberm is rondom de beplanting een plastic rand geplaatst. Vraag van de bewoners is wat het nut van deze rand is. De rand ziet er overigens slordig uit door verschil in hoogte en slingerend verloop.
  - Provincie vraagt het na bij beheer en onderhoud.
3. Ter afsluiting is door de provincie aangegeven dat dit verslag als concept met bewoners, gemeente en de ontwikkelaar wordt gedeeld. Wanneer het verslag definitief is wordt het toegevoegd aan het dossier Omgevingsdialoog van de ontwikkeling 't Laagveld.



Onderwerp: Re: Voorstel Uitvoering aangrenzende greppel nieuwbouwplan

Datum: donderdag 12 februari 2026 om 10:14:26 Midden-Europese standaardtijd

Van:

Aan:

Helder. Akkoord.

Met vriendelijke groet,

Zie hieronder weer in **rood**.

Met vriendelijke groet,

Dank voor je heldere antwoord.

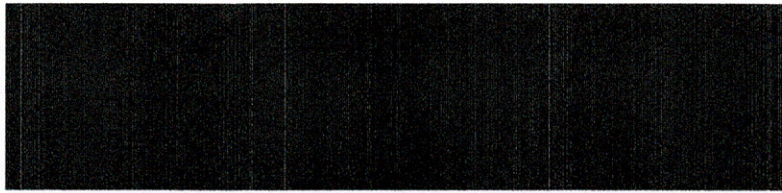
Op basis van de nieuwe tekening zou de Permeo 400 door de (wortels) van de Hazelaars heen gaan, dus ben bang dat dat zal vallen onder de categorie 'onmogelijk'. Wat ons betreft zijn wij akkoord indien de Hazelaars door de uitvoerende partij verplaatst worden naar onze kant van de erfgrens, conform je schrijven idd graag in overleg met ons mbt de exacte positie. **Prima**.

Indien dat voor jou ook akkoord is zijn wij akkoord met het vernieuwde voorstel zoals van jou op 11 februari j.l. ontvangen. **Prima, ik geef het de gemeente door.**

Ps, nog even voor alle duidelijkheid een vraag mbt de tekening van de gemeente; wat betekent de stippellijn met 'sterretjes'. ( geen legenda)? Ons akkoord geldt mits dit niet de positie van het hekwerk aangeeft aangezien dat volledig op ons grond zou zijn. **Het hekwerk komt exact op de huidige kadastrale erfgrens.**

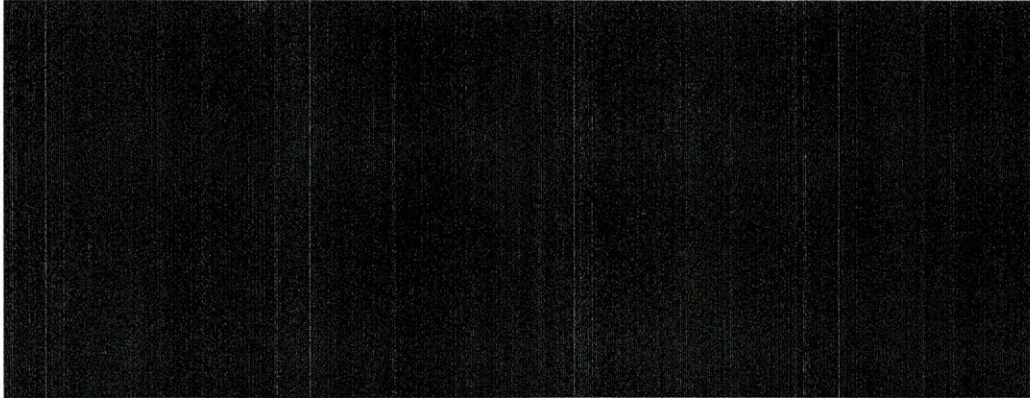
Horen graag van je.





Zie hieronder in rood.

Met vriendelijke groet,

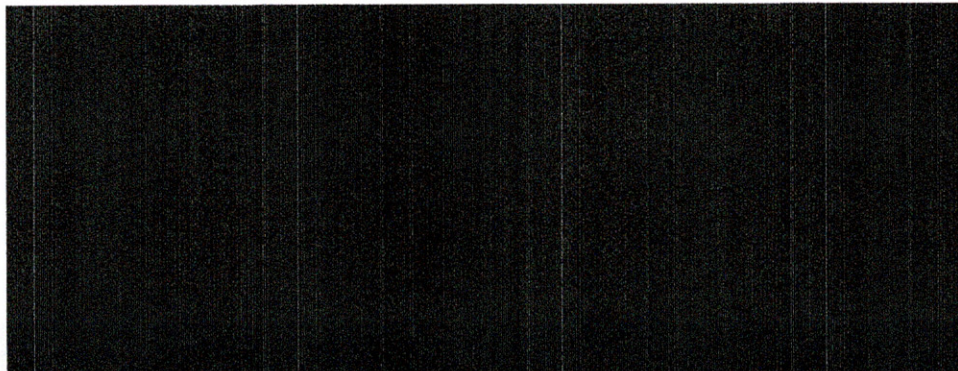


Dank voor je inspanningen en mail.  
Alvorens formeel te reageren even een paar vragen;

Begrijpen wij goed dat:

1. Met het 'verbeter' voorstel van de gemeente de Hazelaars gekapt zullen worden? **De uitvoerende partij krijgt de opdracht om deze te laten staan, tenzij het echt onmogelijk is. Dan zullen deze, indien jullie dat wensen, verplaatst worden (samen bepalen waarheen).**
2. Het hek met Hedera direct op de erfgrens komt te staan ipv zo'n 60cm van de erfgrens zoals je aangaf in de eerdere voorstellen? **Ja inderdaad. Het hekwerk komt dan echt op de eigendomsgrens te staan i.p.v. aan onze zijde. De gemeente wil geen risico lopen op verjaring en aansprakelijkheden.**
3. De sloot in dit voorstel helemaal dicht gegooid zal worden, er daarmee kennelijk geen noodzaak meer is voor het opnemen van oppervlakte water. **Het oppervlaktewater t.p.v. greppel kan infiltreren in de permeo-infiltratiebuizen en het resterende oppervlaktewater wordt afgevoerd middels kolken/putten.**

Horen graag van je.



Ik heb jullie/ons voorstel (zie bijlage Schetsontwerp greppel) met de besproken argumenten aan de gemeente voorgelegd.

De gemeente vindt dit niet wenselijk en heeft een (verbeter)voorstel gemaakt (zie Schets gemeente).



1. Riolering ligt daarmee op eigendom van gemeente en nieuwe pandeigenaren (deels onder achtervoetpad).
2. Onderhoud ligt volledig bij gemeente, waardoor eventuele aansprakelijkheid ook bij de gemeente ligt. (men wil géén privaatrechtelijke overeenkomst)
3. De eigenlijke erfgrens wordt in ere hersteld. De rode stippellijn is de erfgrens en daar kan een hekwerk op gezet worden.
4. Aanwonenden kunnen terugvallen op de gemeente over onderhoud etc.

Vinden jullie dit voorstel ook akkoord?

Zoals al aangegeven is de gemeente leidend, aangezien zij eigenaar worden van de openbare ruimte straks. Wij zijn in weze slechts de uitvoerende partij.

Hoor graag. Met vriendelijke groet,



## **Verslag Definitief**

**Onderwerp:** Inrit/aansluiting N264-woningbouw ontwikkeling

**Datum:** 16 oktober 2025, op locatie bij  
Hubert

**Uitgenodigd zijn:**

### **Aanleiding voor het gesprek**

Naar aanleiding van vragen die gesteld zijn over de ontwikkeling van 25 woningen en de daarvoor noodzakelijke ontsluiting aan de Pastoor Jacobstraat is contact gezocht met de bewoners.

Daarnaast zijn op dit moment diverse meldingen over de weginrichting bij de provincie binnen gekomen die eveneens betrekking hebben op de situatie voor beide woningen.

Aangezien de beide zaken raakvlakken met elkaar hebben, is door de betrokken overheden (gemeente en provincie) en de ontwikkelaar een aantal varianten voor het afwikkelen van het verkeer onderzocht waarbij ook de huidige inrichting en meldingen zijn meegenomen.

Doel van dit overleg is om met de bewoners het gesprek te voeren over wat zij ervaren en als mogelijke oplossingen zien.

Dit verslag bevat enkel de hoofdlijnen van het overleg.

### **Signalen van de bewoners**

De bewoners van beide huishoudens geven aan zich tijdens het project “Reconstructie provinciale weg N264” (uitgevoerd door de provincie) onvoldoende gehoord voelen en dat veel punten die toen zijn aangekaart nog steeds om aandacht vragen. Hiermee stapelen de vragen/de meldingen zich op en bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de 25 woningen aan de overzijde van de weg, wordt het er niet eenvoudiger op als het gaat om leefbaarheid, hinder en verkeersveiligheid. In het gesprek zijn de volgende punten opnieuw aangekaart.



| <b>Nr.</b> | <b>Onderwerp</b>                                                                                                 | <b>toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Actiehouder</b>                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 16/10-01   | Beplanting: haag langs fietspad                                                                                  | Haag langs fietspad voor de woningen wordt snel te hoog. Door snelle opschot is het zicht op de fietsers vanaf de rijbaan beperkt en zien de fietsers ook niet altijd de auto's op de rijbaan. De haag blokkeert ook het zicht bij het oprijden van de weg vanaf eigen terrein | Provincie NB                          |
| 16/10-02   | Licht hinder als gevolg van koplampen van (vracht)verkeer dat gebruik maakt van de provinciale weg               | Bewoners van nr 37 geven aan dat de lichten door het zijraam door de hele woning kaatsen. Het licht komt tot in de keuken                                                                                                                                                      | Provincie NB                          |
| 16/10-03   | Trillingen en lawaai in beide woningen                                                                           | Doordat vrachtwagen te hard rijden, snijden ze de bocht af en nemen daarin de betonbanden mee. Hierdoor 'klappen' de wagens op en af de band. Dit veroorzaakt trillingen.                                                                                                      | Provincie NB                          |
| 16/10-04   | Oprijden vanaf eigen terrein provinciale weg op is lastig                                                        | Als gevolg van de hagen langs het fietspad en de slechte overzicht van af de eigen opritten is het moeilijk te zien of er verkeer aankomt. Suggestie van een van de bewoners is om een spiegel te plaatsen.                                                                    | Provincie NB                          |
| 16/10-05   | Op de parkeerstrook/oprit wordt veelvuldig door anderen éven' de auto geparkeerd om snel ergens iets af te geven | Het (al dan niet tijdelijk) illegaal parkeren op of net voor de oprit van de bewoners is erg vervelend en tevens leidt dit tot onoverzichtelijke (verkeers)situaties. Suggestie wordt gedaan voor het aanbrengen van witte kruizen in de verharding.                           | Provincie NB – eventueel met gemeente |
| 16/10-06   | Bochten in de midden berm zijn niet te nemen voor het gemotoriseerd verkeer                                      | De bochten zijn te krap waardoor het gemotoriseerd verkeer over de banden moet rijden om de bocht te kunnen maken. Dit maakt een opvallend klappend geluid wanneer het voertuig van de banden afrijdt. Tevens raken de banden en de beplanting beschadigd.                     | Provincie NB                          |
| 16/10-07   | De oversteek van fietsers valt voor automobilisten nagenoeg niet op                                              | De oversteek voor fietsers is een kleine opening in de haag voor huisnummer 37. Deze oversteek valt nauwelijks op. Vraag is of hier iets aan gedaan kan worden. Een idee is attentie verhogende bebording. Wellicht zijn er andere opties.                                     | Provincie NB                          |
| 16/10-08   | Er wordt hard gereden                                                                                            | Vooral op tijden buiten de spits wordt aangegeven dat er hard gereden wordt in de straat. De vraag is gesteld hoe het zit met handhaving en de monitoring van de snelheid                                                                                                      | Provincie NB                          |

Aanvullingen/toelichting op bovenstaande punten:

16/10-03: Vrachtwagens worden als het grootste probleem gezien/ervaren waar het gaat om trillingen. Beide huishoudens geven aan trillen in de gehele woning te ervaren en dat er ook

schuren in de woningen ontstaan. Daarbij geven beide huishoudens ook aan meer lawaai te ervaren dan voor de reconstructie van de weg.

Kan een andere opsluiting van de rijbaan en plantvakken wellicht hierin een oplossing bieden? En wat kan verteld worden over materialisatie van de weg in relatie tot lawaai. De provincie gaat dit uitzoeken.

16/10-08: Momenteel vindt er geen handhaving plaats. De provincie heeft dit ook niet in de hand. Hier gaat het Openbaar Ministerie over. En wat nu ook lastig is de onduidelijkheid rondom de tijdelijke verkeersmaatregelen die zijn getroffen in kader van uit te voeren wegwerkzaamheden.

#### **Stand van zaken**

- Woningbouw: is een overeenkomst gekomen met de gemeente voor 25 woningen
- Bestemmingsplan moet nog aangepast worden, er is nog geen vergunning aangevraagd
- Q2 in 2026 start verkoop huizen
- Feitelijke procedures moeten nog doorlopen worden
- Uitrit voor de 25 woningen is nu op N264 en Grootvenseweg. Vanuit de wijk is voor de veiligheid twee richtingen noodzakelijk/wenselijk volgens de gemeente

#### **Toelichting op de uitrit en problematiek en diverse alternatieven (zie presentatie)**

- Alternatief 3 scheelt in trillingshinder, maar levert wel verkeersonveilige situaties op. Bewoners bereid om te rijden? Niet iedereen wil dat.
- Aparte veilige oversteek voor fietsers- en voetpad oversteek maken met een gedwongen rijrichting
- Suggestie: bocht in het verlengde van de N264 (iets voor de woningen) toch recht trekken omdat je dan moet wachten op de rijbaan en dat remt ook de snelheid, dus heb je de bocht niet meer nodig.
- Suggestie: idee om toch te pleiten om eenrichtingsverkeer te maken met enkel inrijden. Dit voorkomt dat lichten de woningen in schijnen.
  - Voor de woningen is geen plek om een andere afscheiding te maken die het licht van koplampen blokkeert.

Gemeente en ontwikkelaar geven aan dat twee richtingen zijn met toegang aan twee zijden!! Het lijkt nu een vast gegeven dat er een uitrit aan de N264 komen. Verondersteld werd dat in het verleden alleen een ontsluiting aan de Grootvenseweg aan de orde zou zijn. Sinds de start van de ontwikkeling in 2020 is dit nimmer bekend/aan de orde geweest.

#### **Tussentijdse conclusie:**

Er is door alle aanwezigen geen sluitende oplossing voor de besproken problemen met betrekking tot de inrit/uitrit aan de N264 gevonden. Voorgesteld wordt dat de ontwikkelaar en de provincie opnieuw in overleg gaan met de gemeente.



|                                                                                      |                |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Lichtinval van koplampen door gebruik van de uitrit aan de overzijde van de woningen | Ervaren hinder | Ervaren hinder             |
| Lichtinval koplampen van gemotoriseerd verkeer dat rijdt over de provinciale weg     | Ervaren hinder | Ervaren <u>geen</u> hinder |
| Trillingen van (vracht)verkeer dat over de provinciale weg rijdt en de banden raakt  | Ervaren hinder | Ervaren hinder             |

- Aanvullend op het lichtinval dat storend is, is door beide burens aangegeven zich zorgen te maken over de verkeersveiligheid van fietser die gebruik maken van de oversteek ter hoogte van beide woning en daarom ook geen voorstander zijn van een uitrit aan de N264!

#### Delen van contactgegevens

Afgesproken is dat ik de contactgegevens met jullie deel. Op 17 oktober heb ik een email naar iedereen verstuurd met daarin de emailadressen van alle aanwezigen. Voor het gemak heb ik de emailadressen ook toegevoegd aan dit verslag. Zie onderstaand overzicht.

Aandachtspunt voor het gebruik van de emailadressen van de provincie kan deze alleen benut voor het onderwerp van deze avond. Indien er andere zaken zijn die betrekking hebben op de provinciale weg wil ik u vragen het E-formulier te gebruiken ([Melding over provinciale wegen - Brabant](#)). Door gebruik te maken van het formulier worden uw meldingen zorgvuldig behandeld en beantwoord.

#### Gesprek gemeente 5 november 2025

Op 5 november hebben de gemeente, de provincie en VOF Si [REDACTED] berd over de resultaten van dit overleg daar waar het gaat om de **tusser** [REDACTED] e [REDACTED] gemeente als de provincie nemen de zaken voor ontsluiting e [REDACTED] er op de N264 opnieuw in beschouwing en komen binnen 3 weken op [REDACTED] oppeling aan de bewoners volgt daarna zsm



**Onderwerp:** Re: Uitvoering aangrenzende greppel nieuwbouwplan

**Datum:** [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]

**Aan:** [REDACTED]

**Bijlagen:** image001.png, image002.png

Dag [REDACTED]

Dat zal ik doen zodra de uitvoerder bekend is. Dat zal pas medio komend jaar zijn. Ik noteer je vraag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Datum:** [REDACTED]

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Uitvoering aangrenzende greppel nieuwbouwplan

Dag [REDACTED]

Bedankt voor je bericht. De antwoorden zijn helder.

Wil je vragen aan de uitvoerder van het project of de nieuwe haag dan op de grensscheiding geplaatst kan worden?

Graag bericht?

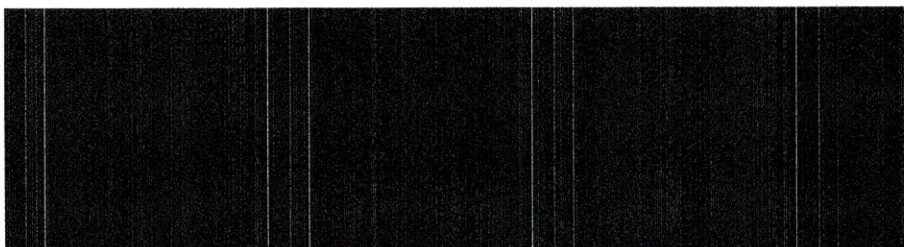
[REDACTED]



Dag [REDACTED]

Zie hieronder in rood.

Met vriendelijke groet,



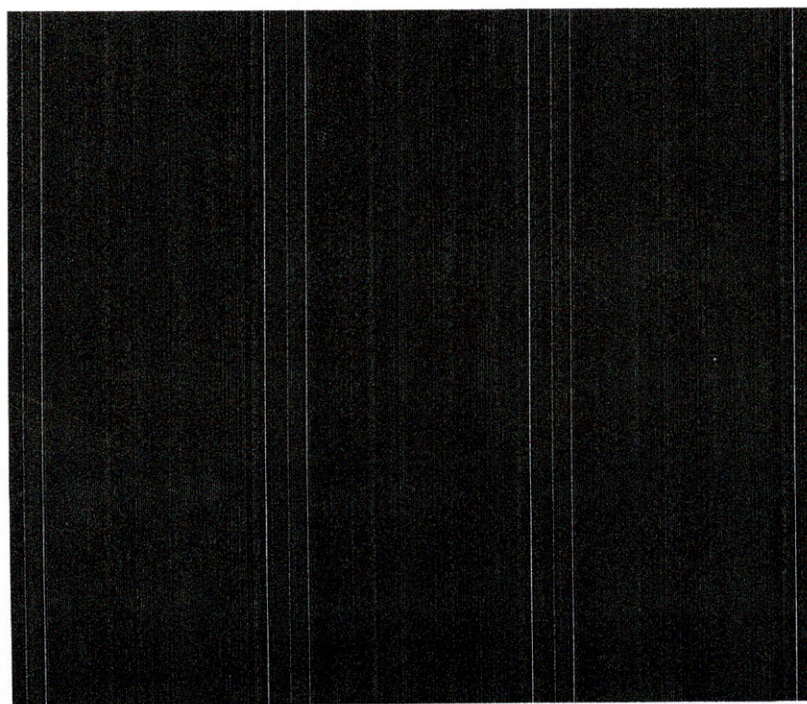
Onderstaande plannen heb ik besproken binnen onze familie.

Vooralsnog hebben wij geen bezwaar tegen het verlengen van de duiker, maar wel enkele wensen.

Dit zijn:

1. Kunnen jullie ons op afspraak een keer de exacte grens aanwijzen ter hoogte van de greppel? **De exacte grens kan alleen door het kadaster worden aangegeven en daar zijn kosten aan verbonden. In de bijlage zie je omme nabij de grens t.o.v. de buitenkant haag. Wellicht is dit voldoende.**
2. Kan de bestaande haag behouden blijven? **Jazeker, deze staat op jullie perceel en daar komen wij niet aan.**
3. Is het mogelijk om een nieuwe haag te planten op de grensscheiding, opdat we te zijner tijd de bestaande haag daarmee kunnen vervangen? **Dat zou waarschijnlijk wel kunnen alleen staat deze dan wel in de grond waaronder de buizen liggen.**

Graag uw reactie op bovenstaande standpunten.



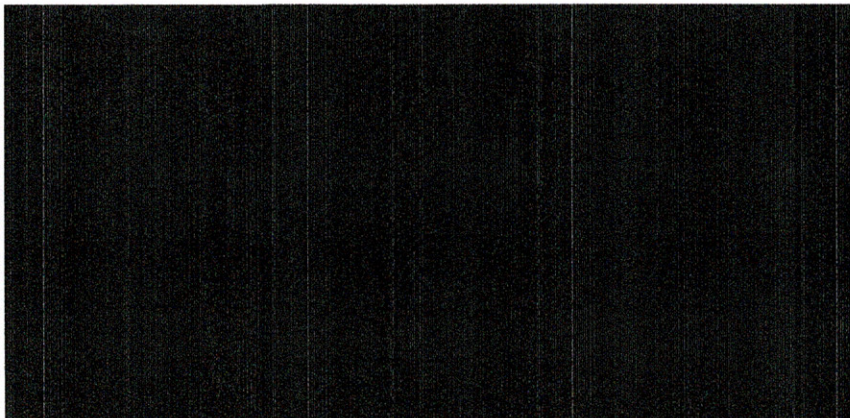


**Onderwerp:** Re: Uitvoering aangrenzende greppel nieuwbouwplan

Beste mede-eigenaar van de greppel,

Per abuis was de bijlage niet meegezonden. Hierbij ontvangt u die alsnog. Heeft u vragen dan zien wij die graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Beste mede-eigenaar van de greppel,

Zoals reeds bekend zijn wij bezig met de ontwikkeling van het naastgelegen nieuwbouwplan. De greppel is gedeeld eigendom. De huidige uitvoering daarvan is bekeken door de experts van de gemeente en de aangepaste greppel wordt als volgt:

*Nieuwe uitvoering van de bestaande sloot / greppel (zie ook de bijlage):*

*De bestaande duiker gelegen aan de oostzijde van Pastoor Jacobsstraat 24a blijft gehandhaafd. De duiker wordt vanaf de uitmonding verlengd met 48 meter.*

*Vanaf de uitmonding zullen er twee permeo buizen (in verband met drainage in geval van hoge grondwaterstanden) worden aangebracht en vervolgens twee standaard buizen. Dit wordt herhaalt tot het einde (totaal 24 buizen).*

*De greppel blijft behouden vanaf 48 meter tot aan de duiker gelegen onder de Lange Schoolstraat. Er komt een noodoverlaat vanaf het plangebied op deze greppel.*

De greppel zal door de gemeente (beheer) worden onderhouden zodra het nieuwbouwplan volledig is afgebouwd.

Mochten hierover nog vragen zijn dan mail mij deze retour, zodat ik die voor kan leggen aan de gemeente. Zonder tegenbericht ga ik ervan uit dat deze uitvoering verder akkoord is.

Met vriendelijke groet en alvast prettige feestdagen gewenst.



p.s. deze e-mail zal t.z.t. geanonimiseerd worden aangehecht aan het verslag van de omgevingsdialoog

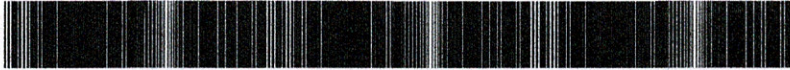


## **Verslag Dorpsraad**

Datum: 24 maart 2026

Locatie: Van der Valk Cuijk

Aanwezig:



Besproken:

Het nieuwe inrichtingsplan met de aanpassing aan de Pastoor Jacobsstraat is doorgenomen. Dorpsraad ziet een mooi plan met een goede ontsluiting, ook voor veiligheid en het tegemoetkomen van mogelijke bezwaren van omwonenden.

Door ontwikkelaar is de planning aangegeven waarbij het vaststellen van de BOPA in juni maatgevend is, evenals de 6 weken periode van bezwaartermijn. Als er geen bezwaren komen dan kan het plan medio juli/augustus onherroepelijk zijn. In diezelfde periode zal ontwikkelaar starten met de verkoop van de koopwoningen. Het programma van koop- en huurwoningen en de CPO woningen is nogmaals doorgenomen. Dorpsraad is blij met deze toevoeging van woningen in Sint Hubert.

We sluiten af met een dank- en succeswoord.

