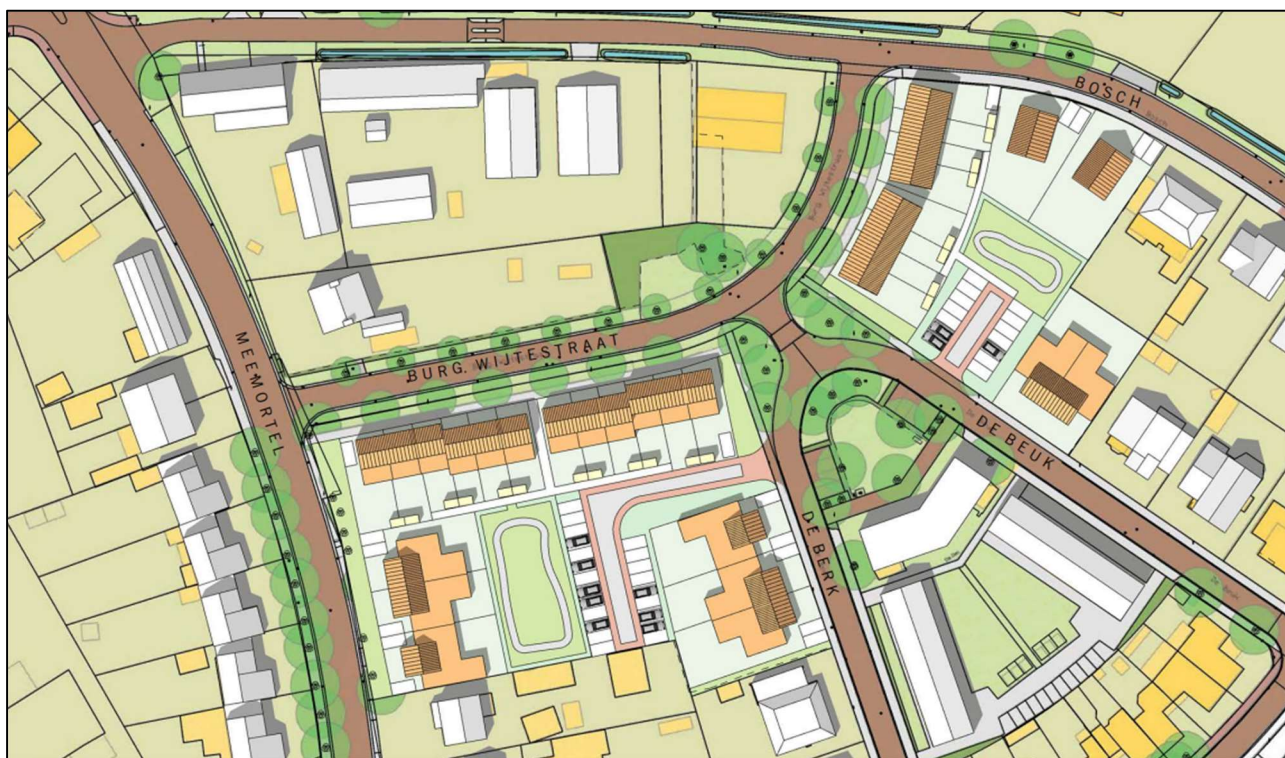


Omgevingsdialoog Project Boschakkers I

(locatie hoek Meemortel, Burg. Wijtestraat, De Berk, De Beuk, Bosch in Budel)

Datum bijeenkomst: 21-9-2023



Inhoud

Participanten	3
Doel omgevingsdialoog	3
De ontwikkeling	3
Wijze van participatie en belanghebbenden.....	4
Reacties betrokkenen	5
Vervolgstappen omgevingsdialoog	7
Bijlage 1: Uitnodiging bijeenkomst.....	8
Bijlage 2: Correspondentiegebied	10
Bijlage 3: Presentatie	11

Participanten

- Ontwikkellende partij: Vastgoedregisseur b.v:
 - Hierna te noemen: 'ontwikkelaar'
- Woningstichting WoCom:
 - Hierna te noemen: 'woningstichting'
- Faciliterende/ toetsende instantie:
 - Gemeente Cranendonck
 - Hierna te noemen: 'gemeente'
- Omwonenden van het plan en andere belanghebbenden:
 - Hierna te noemen: 'belanghebbenden'
 - Er waren circa 60 belanghebbenden c.q. personen aanwezig op de bijeenkomst.
 - Uitnodigingen voor de omgevingsdialoog (zie bijlage 1) zijn verstuurd naar het correspondentiegebied zoals weergegeven staat in bijlage 2.

Doel omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is bedoeld om de omwonenden vroegtijdig te betrekken bij de voorgenomen plannen op de genoemde locatie in Budel. Zoals tijdens de bijeenkomst toegelicht, kan bij de ontwikkeling rekening gehouden worden met elkaar en elkaars belangen door de omgeving in dit stadium te betrekken. Ook kunnen meningen en ideeën worden gedeeld. De participatiebijeenkomst voor Boschakkers I was bedoeld om omwonenden te informeren over de plannen en om hen de kans te bieden om hun stem te laten horen. Door de plannen te presenteren, werd beoogd om transparantie te bieden en de omwonenden en belanghebbenden te voorzien van gedetailleerde informatie over het project. Dit stelde hen in staat om een beeld te vormen over de plannen en de mogelijke impact op hun omgeving. In dit verslag is omschreven wat er tijdens de informatiebijeenkomst is besproken. De reacties die tijdens de bijeenkomst zijn verzameld, zijn opgenomen in dit verslag.

De ontwikkeling

De locatie van de ontwikkeling bestaat uit drie percelen, kadastraal bekend als Gemeente Cranendonck, Sectie K, nummers 971, 1142 en 1143. Het initiatief is ontstaan vanuit een sterke woningbehoefte vanuit het dorp. Enerzijds bleek uit een voorgaand project van de ontwikkelaar in de kern Budel, aan de Deken van Baarsstraat (opgeleverd in 2022), dat er grote belangstelling was voor woningen bestemd voor de doelgroep senioren. Uit het aantal aanmeldingen kwam duidelijk naar voren dat er met dit project niet voldaan kon worden aan de vraag. Anderzijds is er een locatievereniging voor starters actief in Budel die al een behoorlijke tijd bezig is om een woningbouwproject van de grond te krijgen. De ontwikkelaar heeft vanuit deze woningbehoefte 'van onderop' dit nieuwe project geïnitieerd. De lokale woningbouwopgave behelst niet alleen een behoefte aan koopwoningen voor vijfenvijftigplussers en starters, maar ook huurwoningen. Om deze reden is ook de woningstichting aan tafel gekomen.

Dit resulteert in een programma waar een mix van woningtypes, waaronder (sociale) huurwoningen, starterswoningen, sociale- en betaalbare koopwoningen, seniorenwoningen, en vrijstaande woningen in terecht komt.

De ontwikkeling bestaat concreet uit:

- Twaalf (sociale) huurwoningen;
- Acht koopwoningen voor vijfenvijftigplussers;
- Acht starterswoningen koop;
- Twee vrije kavels.

De twaalf (sociale) huurwoningen betreffen zogenaamde “0-treden” woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. De woningen voor vijfenvijftigplussers worden eveneens gerealiseerd met een volledig woonprogramma op de begane grond, deze koopwoningen worden in de vrije sector aangeboden. Van de starterswoningen zullen vier woningen in de categorie sociale koop en vier woningen in de categorie betaalbare koop aangeboden worden. Met dit woonprogramma voegt de ontwikkelaar woningen van verschillende typologieën toe in aan de kern die voorzien in de actuele, lokale woningbouwopgave. De ontwikkelaar heeft de ambitie om een aantrekkelijk woongebied te creëren in Budel. In lijn met de wensen van de gemeente wordt gestreefd naar een divers woongebied dat ruimte biedt aan senioren en starters. Het ontwerp van het woongebied plaatst een sterke nadruk op groenvoorzieningen.

De zestien koopwoningen worden in samenspraak met de toekomstige bewoners ontwikkeld. Dit houdt in dat de deelnemers in het project de vrijheid krijgen om hun toekomstige woning naar wens samen te stellen. Daarnaast worden er samen met de ontwikkelaar keuzes gemaakt ten aanzien van de gevels en materialisatie van de woningen. Uiteraard binnen landelijke wet- en regelgeving en geldende kaders vanuit de gemeente.

Wijze van participatie en belanghebbenden

De achtergrond van de ontwikkelaar als procesbegeleider en de rol bij de plannen op deze locatie zijn aan de hand van een presentatie toegelicht. Tijdens de presentatie zijn verder de betrokken partijen omschreven, is de omgevingsdialoog uitgelegd, is het ontstaan van het initiatief toegelicht en is het planvoornemen en de beoogde planning van de ontwikkeling gedeeld. Gedurende de presentatie hadden de belanghebbenden de mogelijkheid om vragen te stellen. Op deze manier is de avond interactief verlopen.

De plannen vielen niet bij iedereen in de smaak. Er werden dan ook veel kritische vragen gesteld. Over het algemeen waren de reacties over de komst van woningbouw op de locatie positief.

Reacties betrokkenen

Vraag/opmerking belanghebbende	Reactie
1. Maximale bouwhoogte Hoe kan er worden afgeweken van de maximale bouwhoogte die de molenbiotopen op de locatie bepalen?	De mogelijkheid bestaat dat het college van Burgemeester en Wethouders op basis van artikel 29.4.3 van het vigerende bestemmingsplan “Budel en Budel-Dorplein” met een onafhankelijk onderzoek van de hoogtes kan afwijken indien uit zo’n rapport blijkt dat de belangen van de molens niet onevenredig aangetast worden. Uit het uitgevoerde windonderzoek blijkt dat het capaciteitsverlies voor beide molens als gevolg van de nieuwbouwplannen gering is.
2. Uitoefening molenbedrijf Vanuit een van de belanghebbende is het verzoek gekomen om een onbelemmerde uitoefening van het Molenbedrijf te waarborgen.	Zoals bij vraag 1 omschreven, blijkt uit het rapport dat het capaciteitsverlies voor beiden molens als gevolg van de nieuwbouwplannen gering is.
3. Woonprogramma: Hoe is het woonprogramma tot stand gekomen?	Voor woningbouwontwikkelingen is de verplichting om rekening te houden met de Woondeal. Deze afspraak – gebaseerd op de regionale woningbouwopgave – is de grondslag van het woonprogramma. Van de totale woningbouwproductie dienen de volgende percentages te worden gerealiseerd: - Minimaal 20% sociale huur - Minimaal 20% sociale koop - Minimaal 10% betaalbare koop - Minimaal 16% middenhuur Door de realisatie van dertig woningen binnen het plangebied, met een gevarieerde typologie, wordt tegemoetgekomen aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente.
4. (Sociale) huurwoningen: Tellen de huurwoningen die onlangs zijn gerealiseerd aan De Beuk mee in het percentage huurwoningen dat in het plan moet komen volgens de woondeal?	De onlangs gerealiseerde huurwoningen tellen niet mee. Er wordt namelijk per individueel plan getoetst aan de Woondeal. De woningen tellen echter wel mee in het totaal aantal te realiseren woningen voor de gemeente Cranendonck.
5. Bouwtijd: Hoe lang is de bouwtijd in verband met eventuele overlast?	De bouwtijd zal ongeveer een jaar zijn. Bouwlawaai kan nooit geheel worden voorkomen. Uiteraard zal door de aannemer geprobeerd worden om de hinder zo veel als mogelijk te beperken.
6. Vrije bouw kavels:	In de jaren negentig van de vorige eeuw waren er plannen om op de plek van de voorgenomen

Hoe wordt omgegaan met de in het verleden gemaakte afspraken met betrekking tot de uitgifte van bouw kavels en de mensen die zich daarvoor hebben ingeschreven?	ontwikkeling vrijstaande woningen (bouw kavels) te realiseren. Daar kon men zich voor inschrijven. Er zijn echter nooit kavels uitgegeven aangezien er destijds nog een milieucirkel over het plangebied lag. Nu de milieucirkel niet meer aanwezig is, wordt het gebied ontwikkeld. De mensen die zich destijds hebben ingeschreven, konden kenbaar maken of ze op dit moment nog steeds interesse hebben in een kavel. Voor deze mensen geldt dat zij als eerste in aanmerking komen voor de vrije bouw kavels die in dit plan zijn opgenomen. De specifieke procedure van de uitgifte van de bouw kavels is nog niet bekend.
7. Groen- en speelvoorzieningen: Hoe zit het met de groen- en speelvoorzieningen in het plan?	Voor wat betreft groenvoorzieningen zullen er twee centraal gelegen, groene ruimtes in het plan komen en groene bermen aan de randen van het plan. In de centrale groene ruimtes worden ook wadi's (voorzieningen t.b.v. hemelwaterberging en mogelijke infiltratie) opgenomen. Daarnaast zullen zoveel mogelijk bestaande bomen behouden blijven. De landschappelijke inrichting wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en later in het inrichtingsplan. In het plan zijn geen speelvoorzieningen opgenomen.
8. Toewijzing Hoe vindt de toewijzing van de woningen aan geïnteresseerden plaats?	Voor de starterswoningen streeft de ontwikkelaar ernaar om de leden van de lokale CPO-vereniging 'Os Moen' uit het dorp een plek te geven, omdat zij al een aantal jaren op zoek zijn naar een ontwikkellocatie. Voor de woningen voor vijfenvijftigplussers heeft de ontwikkelaar een lijst met geïnteresseerden, die voort zijn gekomen uit een vorig project in het dorp. Dit betekent niet dat deze woningen al vergeven zijn. De wijze van toewijzing zal op een later moment door de ontwikkelaar kenbaar worden gemaakt. De toewijzing van de (sociale) huurwoningen ligt bij de woningstichting. De specifieke procedure van de toewijzing van de vrije bouw kavels is nog niet bekend. Hier zal – zoals aangegeven bij vraag 6 – in ieder geval rekening gehouden worden met de personen die zich eerder in hebben geschreven voor een bouw kavel.
9. Overbelasting elektriciteitsnet Kan met de komst van dertig woningen in het gebied het elektriciteitsnet overbelast raken?	Dit is op dit moment nog niet bekend en zal in een later stadium worden overlegd met de netbeheerder.
10. Status planvorming Is het plan al 'in beton gegoten'?	Er kunnen in deze fase nog aanpassingen gedaan worden. De getoonde situatieschets is een structuurontwerp dat op hoofdlijnen (aantal woningen, woningtypen, stedenbouwkundige lay-out, parkeren, groen, water etc.) is getoetst aan de daarvoor geldende regelgeving en kan derhalve op draagvlak rekenen.

Vervolgstappen omgevingsdialoog

Reacties op het verslag voor de omgevingsdialoog

Op 5-10-2023 heeft Vastgoedregisseur het verslag van de omgevingsdialoog gedeeld met de belanghebbenden. Naar aanleiding hiervan is de mogelijkheid geboden aan de belanghebbenden om hierop te reageren. De bezorgdheid van de buurt over het plan is duidelijk merkbaar, zowel tijdens de bijeenkomst op 21-9-2023 als in de reacties op het verslag.

Om inzicht te geven in de ontvangen reacties op het verslag van de omgevingsdialoog is onderstaand de strekking van de meest voorkomende vragen/ opmerkingen samengevat:

- Vragen en opmerkingen over de grondslag van de in het plan opgenomen woningbouwprogramma, de woondeal en het aantal (sociale) huurwoningen.
- Opmerkingen over de grotere hoeveelheid woningen in het plan ten opzichte van de oude/originele plannen voor de afronding van de wijk.
- Vragen over de afwijkmogelijkheid van de molenbiotoop en voornamelijk waarom er met dit plan wel afgeweken kan worden terwijl buurtbewoners bij de bouw van hun woning rekening moesten houden met de maximale bouwhoogten op basis van de molenbiotoop.

Vervolgstappen

Het is de taak van de ontwikkelende partij om de bezorgdheid bij de buurt te verminderen en in het beste geval weg te nemen. De omgevingsdialoog beschouwen wij als een doorlopend proces. De belanghebbenden worden daarom verder meegenomen in de plannen. Dit gaan we vormgeven door hun vragen te beantwoorden en met hen in gesprek te gaan als dit wenselijk is. Op deze manier streeft de ontwikkelende partij ernaar om voldoende draagkracht te creëren in de buurt voor het plan.

Bijlage 1: Uitnodiging bijeenkomst



Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum: 8 september 2023

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog woningbouwproject 'Boschakkers 1' te Budel

Geachte heer/mevrouw,

Al geruime tijd zijn de gemeente Cranendonck, Vastgoedregisseur en woonstichting woCom betrokken bij de ontwikkeling van dertig woningen op de locatie Burgemeester Wijtesstraat te Budel. De met groen omlijnde percelen op het onderstaande kaartje maken onderdeel uit van de ontwikkeling.



Vastgoedregisseur bv • Van der Clusenstraat 6 • 5553 EL Valkenswaard
040 242 32 23 • info@vastgoedregisseur.nl • www.vastgoedregisseur.nl
IBAN: NL70 RABO 0103 2092 20 • K.V.K. nr: 17126011 • BTW nr: NL 8094.11.465.801



De gemeente Cranendonck wil graag medewerking verlenen aan dit initiatief, en het is hiervoor nodig het bestemmingsplan te wijzigen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure willen we u als omwonende graag uitnodigen voor een bijeenkomst, om u te informeren over het plan. Tijdens de bijeenkomst zullen de plannen worden gepresenteerd, kunt u vragen stellen en uw reactie geven ten aanzien van de plannen. De projectleiders van de gemeente en Vastgoedregisseur zijn aanwezig. Hiernaast zal de architect aanwezig zijn.

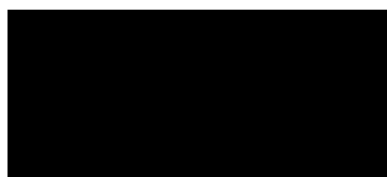
Aanmelden bijeenkomst omwonenden 21 september 2023

De bijeenkomst vindt plaats op donderdagavond 21 september 2023. Bent u voornemens om de bijeenkomst te bezoeken dan verzoeken wij u vriendelijk om u **uiterlijk 14 september 2023 aan te melden** via een mail aan info@vastgoedregisseur.nl onder vermelding van uw naam en adresgegevens en met hoeveel personen u wilt komen. Na aanmelding ontvangt u van ons per mail de exacte tijd en locatie van de bijeenkomst. Mocht u verhinderd zijn maar toch graag de plannen in willen zien en/of hierop willen reageren dan kunt u dit doen door een mail sturen naar info@vastgoedregisseur.nl.

Vragen?

Heeft u vragen over deze bijeenkomst, dan kunt u deze mailen naar info@vastgoedregisseur.nl of bellen naar 040 242 32 23.

Met vriendelijke groet,
Vastgoedregisseur b.v.



21-11-2023



Bijlage 3: Presentatie



Omgevingsdialoog

Budel – Boschakkers I

*Wonen: jij de hoofdrol
en samen de regie*



Waar gaan we het over hebben?

- Even voorstellen/betrokken partijen
- Wat is een omgevingsdialoog en hoe pakken we het aan?
- Ontstaan van het initiatief
- Locatie en planvoornemen
- Planning
- Hoe kunt u reageren?
- Vragen & sluiting

Even voorstellen/ betrokken partijen

- **Vastgoedregisseur**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ontwikkelen én realiseren samen met toekomstige bewoners het plan en voeren in dat kader ook de omgevingsdialoog.

- **Woningstichting WoCom**

- I.s.m. Vastgoedregisseur realisatie 12 sociale huurwoningen (nultreden)

- **Gemeente Cranendonck**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gemeente is geen ontwikkelende partij, hebben een faciliterende en toetsende rol!

De omgevingsdialoog

- Vroegtijdig betrekken van de omgeving bij de plannen;
- Meningen, ideeën en relevante input ophalen;
- Verslaglegging (van vragen, reacties en opmerkingen).

Noot: *algemene vragen aan het einde van de presentatie,
individuele vragen ná de presentatie*



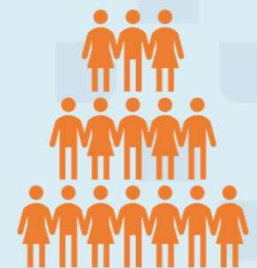
Ontstaan van het initiatief

- Sterke behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen in het dorp;
- Grote belangstelling vanuit doelgroep medioren/senioren vanuit eerdere project op voormalig locatie van garage Schilders aan de Deken van Baarsstraat in Budel;
- Ruimte geven aan startersvereniging 'CPO Os Moen'.



Locatie en planvoornemen

- **Woonvisie Budel en Nationale Woondeal**
 - Verschillende doelgroepen maar focus op starters én medioren/senioren
 - Betaalbaar;
 - Koop en huur;
 - Zorgen voor beweging op de lokale woningmarkt.
- **Programma:**
 - 8 starterswoningen (via CPO light);
 - 4 sociale koop, 4 betaalbare koop
 - 8 woningen medioren-/senioren (via CPO light);
 - Vrije sector
 - 12 “0-treden” woningen in de sociale huur (WoCom);
 - 2 vrijstaande woningen.



Randvoorwaarden

- Programmering
- Stedenbouwkundig (beeldkwaliteitsplan)
- Parkeren (CROW norm)
- Waterberging
- Molenbiotoop (windvangonderzoek)



0

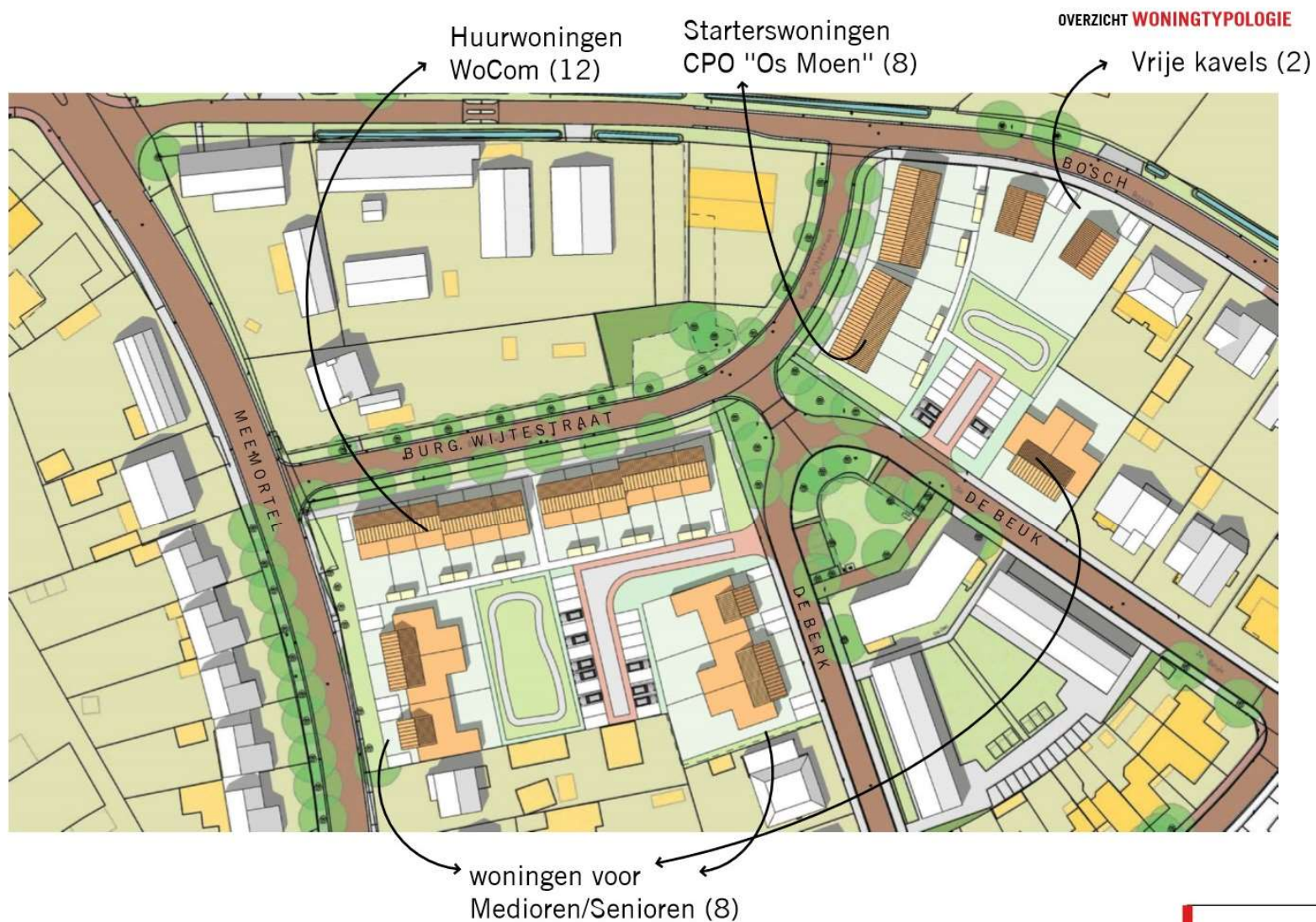
Studie voor woningbouw Boschakker I te Budel
i.o.v. Vastgoedregisseur B.V.
20.384

schaal: 1:750

datum: 21-09-2023



Compen^{AR}ter



1

Studie voor woningbouw Boschakker I te Budel
i.o.v. Vastgoedregisseur B.V.
20.384 schaal: 1:750 datum: 21-09-2023



Compen^{AR}

OVERZICHT NOK - EN GOOTHOOGTES

- Nokhoogte max. 6,8 m
- 1 laag met kap



- Nokhoogte max. 6,8 m
- 1 laag met kap

2

Studie voor woningbouw Boschakker I te Budel
i.o.v. Vastgoedregisseur B.V.

20.384

schaal: 1:750

datum: 21-09-2023



Compen^{AR}tek

OVERZICHT **PARKEERVOORZIENING**

- 53 parkeerplaatsen



3

Studie voor woningbouw Boschakker I te Budel
i.o.v. Vastgoedregisseur B.V.

20.384

schaal: 1:750

datum: 21-09-2023



Compen^{AR}ter





OVERZICHT **BESTAANDE WONINGEN**



Ingang de Berk



Ingang de Beuk



Zijde Meemortel Oost



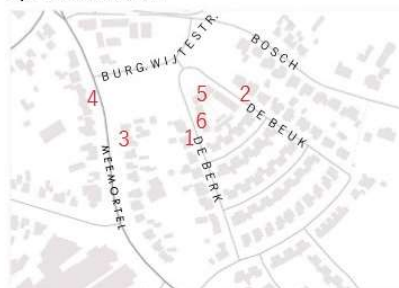
Zijde Meemortel West



Appartementencomplex hoek de Berk-de Beuk-Burg. Wijtestraat



Appartementencomplex hoek de Berk-de Beuk



Locatie omgevingfoto's



Doorsnede nokhoogtes bestaande -en nieuwbouw

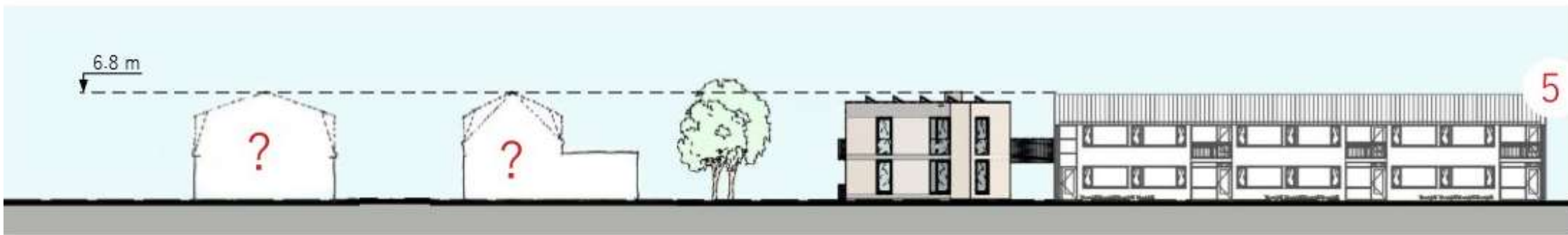
6

Studie voor woningbouw Boschakker I te Budel
i.o.v. Vastgoedregisseur B.V.
20.384

datum: 21-09-2023



Compen^{AR}tek



Doorsnede nokhoogtes bestaande -en nieuwbouw

Planning

- Streven om nog vóór het einde van het jaar ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen;
- Daarna zullen we in samenspraak met de toekomstige bewoners inhoud en vorm geven aan de te ontwikkelen én realiseren woningen;
- Indien er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen plannen, zou start bouw in Q4 2024 haalbaar moeten zijn.



Hoe nu verder

- Wij sturen u deze presentatie en het verslag van de avond toe;
- Tevens ontvangt u een reactieformulier waar u uw vragen, reacties en opmerkingen met betrekking tot het plan kunt invullen;
- Ondertekend verslag én ingevuld formulier graag per mail retourneren (vóór 6 oktober 2023) aan info@vastgoedregisseur.nl.

Omgevingsdialoog voor de herontwikkeling van Locatie Boschakkers I, Budel
(Burgemeester Wijtstraat)

Datum: _____

Adresgegevens: _____

Aantal aanwezigen: _____

Vragen, reacties en opmerkingen van de betrokkenen?

Gemaakte afspraken?

Akkoord betrokkenen (handtekening(m)):

Zijn er nog vragen?



**VASTGOED
REGISSEUR**

Van der Clusenstraat 6
5553 EL Valkenswaard
E: info@vastgoedregisseur.nl
T: 040 – 242 32 23



RE·GIS·SEUR

Organisator bij de totstandkoming en uitvoering. Hij ziet er op toe dat het eindresultaat voor alle belanghebbenden naar wens is

VERVOLG OMGEVINGSDIALOOG 2025

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en de daarop ingediende zienswijzen, is door gemeente en initiatiefnemer opnieuw in overleg getreden met belanghebbenden. Dit betrof omwonenden, participanten en de molenaars behorende bij de twee omliggende molens.

In de Nota van zienswijzen en Nota van ambtshalve wijzigingen zijn de doorgevoerde wijzigingen weergegeven. De wijzigingen hebben uiteindelijk betrekking gehad op het totale woningbouwprogramma, zowel in woningbouwaantallen, typologie als bouwregels.

Het aangepaste woningbouwplan wordt gedragen door de werkgroep van de omwonenden en de molenaars. Tevens is met CPO 'Os Moen' gesproken en ook zij staan positief ten opzichte van het nieuwe ontwerp.

De betreffende woningcorporatie is teleurgesteld in de beslissing van de gemeenteraad om het woningbouwprogramma aan te passen, maar ziet geen andere optie dan het te accepteren. Ze geven aan dat er in het voortraject alles aan gedaan is om het belang van sociale huurders te behartigen, maar er duidelijk gekozen is voor een verarming van de sociale invulling.