

Grote Bottel, Deurne

Participatienotitie (blz 1 – 10)



Versie d.d. 03 april 2025

1. Inleiding

Bij AM, gemeente Deurne en Bergopwaarts staat participatie en communicatie hoog op de agenda, want een ontwikkeling is pas geslaagd wanneer alle belanghebbenden – omwonenden, omliggende bedrijven, inwoners van Deurne en toekomstige bewoners en gebruikers van De Grote Bottel - meerwaarde uit de ontwikkeling halen. Daarom proberen we alle belanghebbenden gedurende het ontwikkelproces te betrekken.



Om ervoor te zorgen dat de Grote Bottel past bij de wensen van bewoners en gebruikers én bij de bestaande omgeving, is een participatie een belangrijk onderdeel. Goede participatie leidt tot een beter ontwerp dat breed gedragen wordt. We hebben een analyse van de verschillende stakeholdergroepen gemaakt, waarbij we belanghebbenden zoals omwonenden, Houthandel Fransen, nieuwe bewoners en gebruikers en belangstellenden in kaart hebben gebracht.

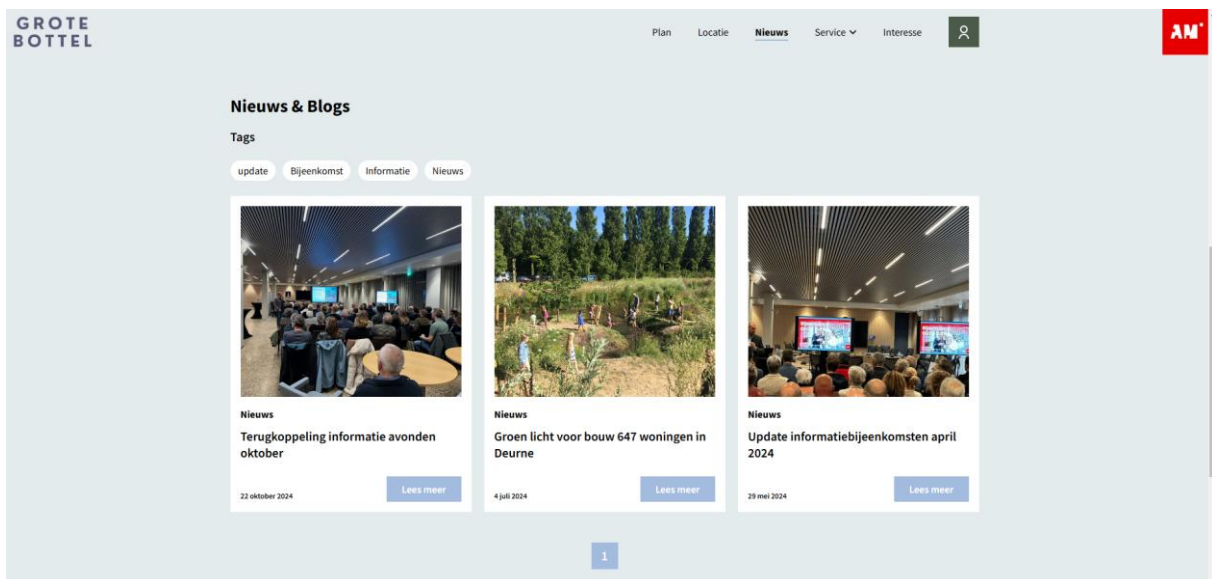
Partners waarmee afgelopen periode gesprekken hebben plaatsgevonden zijn onder meer:

1. Grondeigenaren in het plangebied
2. Directe communicatie met omwonenden via webinars/ info bijeenkomst/ persoonlijke gesprekken:
 - Omwonenden aan de Industrieweg
 - Omwonenden aan het noordelijk deel van Vlierdenseweg
 - Omwonenden aan het zuidelijk deel van de Vlierdenseweg
 - Omwonenden aan de Grote Bottel
3. Circa 450 aanmeldingen website; omwonenden en ook potentiële toekomstige kopers
4. Houthandel Fransen
5. Bergopwaarts
6. KBO-kring Deurne
7. Heemskundekring
8. Toekomstige bewoners
9. Belangenorganisaties
10. Instellingen (o.a. Waterschap, Provincie)
11. College en gemeenteraad

- 12. Gemeentelijke organisatie
- 13. Diverse overige partijen bij gebiedsontwikkeling
- 14. AM met ontwerpers en adviseurs



Afbeelding visualisatie project, die we hebben gepresenteerd op 9 juni 2024.



Afbeelding website Grote Bottel, met terugkoppeling en gegeven presentatie aan omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden (print screen van 12-11-2024).

Gedurende de afgelopen drie jaar hebben we diverse communicatiemomenten via online en fysieke bijeenkomsten gehad, welke hieronder zijn samengevat. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd.

COMMUNICATIEMOMENTEN OMGEVING

Nr	Wanneer	Wat	Wie
1	April 2021 => heden	Sinds april 2021 zijn AM (en Gemeente) in contact met de omgeving en haar bewoners. Er hebben velen overleggen plaatsgevonden via de mail, teams, telefonisch en ook meerdere fysieke afspraken met direct omwonende. Uit deze communicatiemomenten zijn zorgpunten, vragen en wensen opgehaald, welke ook zo goed als mogelijk zijn beantwoord en uitgelegd. Daarbij hebben we diverse verzoeken in de plannen verwerkt. Bijvoorbeeld dat het achterpad bij de bewoners aan de Vlierdenseweg graag een doodlopende pad wilde blijven, om verkeersdruk in hun straat te voorkomen, wat zo is verwerkt in het plan. Met de direct omwonende is er lopend contact en rekening gehouden met de Industrieweg, Grote Bottel, Vlierdenseweg (zowel noord- als zuidkant) en de Binderendreef.	Diverse partners: - Houthandel Fransen - 450 aanmeldingen website (incl omgeving) - Bergopwaarts - Grondeigenaren in het plangebied - Direct omwonende - Overigen
2	December 2021 => heden	Daarnaast heeft er in vroegtijdig stadium met naastgelegen bedrijf Houtverwerkingsindustrie Fransen overleg plaatsgevonden. Dit om de nieuwe woonwijk en de bedrijfsvoering van Fransen naast elkaar mogelijk te maken. In periode 2021 en 2025 zijn er diverse contact momenten geweest en hebben er ca. 8 fysieke afspraken op bedrijfslocatie Fransen plaatsgevonden. In overleg en samenwerking met het bedrijf zijn er uitvoerige geluidsonderzoeken (oktober 2024) uitgevoerd en de resultaten en benodigdheden maatregelen zijn verwerkt in het plan. Eveneens houden partijen contact gedurende de ontwikkeling, met als doel dat de bedrijfsvoering van Fransen en de nieuwe woonwijk naast elkaar mogelijk is.	- Fransen
3	2022 => heden	AM is samen met de gemeente een aantal overleg gevoerd met de KBO-Kring Deurne. Hierbij heeft AM aangegeven wat zij doet om een integrale wijk te realiseren voor oud en jong eveneens welke woningtype mogelijk interessant en/of levensloopbestendig zijn. Aanvullend heeft AM en KBO-Kring Deurne afgesproken dat AM de KBO informeert betreft de toekomstige woningtypen en (voor)verkoopproces en dit mogelijk te doen door een avond te organiseren om haar geïnteresseerde leden te informeren.	- KBO-Kring Deurne
5	2024 => heden	Er is contact geweest met Heemskundekring betreft de geschiedenis van deze locatie en in Deurne. Voor het plan zijn een aantal elementen meegenomen. Denk hier bijvoorbeeld	-Heemskundekring

		aan het metselwerk 'Deltrap' van Jos Deltrap en Sjef van Griensven die tussen de jaren '20 en 60 voorkomt in aantal indentiteitsrijke woningen in Deurne.	
5	April/mei 2021	In april/mei 2021 heeft er een webinar (ivm corona lockdown) plaatsgevonden i.s.m. de gemeente en AM. Hierbij is inhoudelijke toelichting gegeven betreft de voorgenomen gemeentelijk besluit betreft Wet Voorkeursrecht Gemeente eveneens heeft AM haar gebiedsvisie gedeeld van De Groene Heerlijkheid eveneens het voorgenomen gebiedsvisie(uitgangspunten) voor De Grote Bottel (destijds De Binderendreef genoemd). Hierbij is aangegeven dat het mogelijk plan bebouwing bevat (PDV en woningbouw) eveneens het belang van een 'Groene Wig'.	- Omwonende, inwoners Deurne en belanghebbende.
5	April 2024 => heden	In 2024, na de eerste participatiebijeenkomst is AM samen met de gemeente in gesprek gegaan met diverse omwonenden (bij hen thuis), om de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande situatie te bespreken. Bij de verdere planuitwerking worden er met alle aangrenzende bewoners gesprekken gevoerd over de aansluiting van de bestaande woningen en tuinen op de nieuwe woonwijk. De omwonende hebben zich verzameld of gesprekken op individuele basis.	- Diverse individuele gesprekken omwonenden. In toekomst met elke bewoner in gesprek over aansluiting achtertuin.
6	juli 2024	Op 4 juli 2024 is er een nieuwsbrief naar de omwonenden en belanghebbende gestuurd, waarin een toelichting wordt gegeven op de voortgang en de besluitvorming van de gemeenteraad betreft de bouw van 647 woningen op de locaties Stationsstraat/Haspelweg (De Groene Heerlijkheid) en De Grote Bottel/ Binderendreef.	- Ca. 2000 omwonenden en belanghebbende (van beide projecten) hebben een mail gehad.
7	17 en 25 april 2024	Op 17 en 25 april 2024 zijn er fysieke avonden georganiseerd in het Huis voor de Samenleving in Deurne. 17 april was ingericht voor omwonende zij zijn uitgenodigd met een brief. Voor 25 april was de avond ingericht voor belanghebbende en belangstellende, indien een omwonende niet 17 april aanwezig kon zijn was hij/zij ook van harte welkom op 25 april. Voor de participatieavond van 25 april was tevens in de krant 'Deurnese dagblad' een uitnodiging geplaatst vanuit de gemeente eveneens een advertentie vanuit AM voor de avond. Tijdens deze avonden zijn diverse onderdelen besproken zoals het concept stedenbouwkundigplan, woningbouwprogramma, bouwhoogte, verkeer en parkeren. Na de presentatie en beantwoording van konden aanwezig met behulp van 'post-its' input leveren op het plan. Dit is gebundeld in een totaal overzicht, zie bijlage. Niet aanwezige op de avond maar wel belanghebbende en/of belangstellende hadden tot en met 1 juli 2024 de tijd om	Ca. 120 omwonende uitgenodigd, overige belanghebbende en/of belangstellende via mail (aangemeld via de website), de website en krant/

		zijn/haar vraag en/of opmerking nog na te mailen op info@grotebottel.nl . Voor de presentatie en overzicht, zie https://grotebottel.nl/nl/nieuws/2024/05/29/update-informatiebijeenkomsten-april-2024/	
9	15 en 16 oktober 2024	Op 15 en 16 oktober 2024 heeft er wederom een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonende (specifiek voor 15 oktober), belanghebbende en belangstellenden (specifiek voor 16 oktober). Waar we een presentatie gegeven hebben van het aangepast stedenbouwkundigplan, proces tot op heden en het verwachte vervolgproces. Tevens is er ingegaan op een aantal planwijzigingen zodat het plan beter aansluit op de (directe)omgeving zoals het appartementengebouw is van 4 lagen gewijzigd naar 3 lagen, het achterpad bij de Vlierdenseweg (zuidzijde) blijft in het plan, aanpassingen/wisseling tussen woningen en groenzones om (gevoelsmatige) inkijk te voorkomen en verkeersaansluiting is aangepast naar de Industrieweg en Vlierdenseweg. Opvolgend was er een informatiemarkt met de diverse betrokken partijen (zoals de gemeente, AM, Bergopwaarts, ontwerpers) waarbij aanwezigen vragen konden stellen bij elke kraam. Indien een belanghebbende en/of belangstellende niet in de gelegenheid was om aanwezig te zijn is de presentatie digitaal ingesproken en via de website alsnog te bekijken. Het overzicht met beantwoording van de verzamelde vragen en/of opmerkingen overzicht (van april) staat ook op de website. Indien een omwonende, belanghebbende en/of belangstellende naar aanleiding nog een vraag had kon hij/zij deze stellen via de mail info@grotebottel.nl. Voor de presentatie en overzicht van de beantwoorden van de vragen en/of opmerkingen, zie https://grotebottel.nl/nl/nieuws/2024/10/22/terugkoppeling-informatie-avonden-oktober/	- Ca. 570 omwonenden en geïnteresseerden zijn uitgenodigd per brief of per email. Zie link.
10	2023 => heden	Bij het ontwerpen, uitwerken en realiseren van een nieuw woningbouwplan zijn diverse belangen en elementen overwogen en meegenomen. Zoals de provincie, waterschap, en natuurorganisatie. Gedurende het proces en vervolg is AM, de gemeente of in combinatie in overleg met een belangenorganisatie en/of instelling waarbij input wordt opgehaald en waar mogelijk planaanpassingen om tot een integraal stedenbouwkundigplan te komen. Waar nodig zal gedurende de verdere uitwerking en realisatie deze overleggen en/of gesprekken voorgezet worden. Denk hierbij de verplaatsing van watergangen van het Waterschap,	- Belangenorganisatie en instellingen (o.a. Waterschap, Provincie).

		Groene Wig vanuit de Provincie maar ecologische belangen zoals Groen parels (bestaande bomen).	
11	2022 => heden	Vanaf 2022 hebben AM en de gemeente regelmatig contact gehad met omwonende, belanghebbende en belangstellende betreft het plan. Deze korte communicatielijnen willen we graag doorzetten naar de toekomst en gedurende de verdere uitwerking en realisatie van de nieuwe woonwijk.	Diverse telefonische en mailafstemming tussen AM, gemeente, omwonende, belanghebbende en belangstellende
12	2025	Diverse publicatie en nieuwsbrieven over de voortgang van het project, zoals op 24 maart 2025 'AM en gemeente Deurne bekrachtigen afspraken voor realisatie twee nieuwe wijken met ruim 640 woningen' https://www.am.nl/am-en-gemeente-deurne-bekrachtigen-afspraken-voor-realisatie-twee-nieuwe-wijken-met-ruim-640-woningen/	Belanghebbende en belangstellende

Gedurende de komende jaren willen wij bovenstaande communicatie en participatie graag doorzetten met de omgeving. Hieronder is uitgewerkt wat wij met diverse opmerkingen en suggesties hebben gedaan in de planvorming.

Afbeeldingen diverse interacties met omgeving.



Welkom, kennismaking en agenda

Presentatie

- Welkom & proces tot op heden (AM)
- Stedenbouwkundig plan (CB5)
- Vervolg en afronding (AM)



(+ 45 min)

Informatiemarkt (diverse specialisten)



(+ 45 min)

Vragen en antwoorden omwonenden Grote Bottel, bijeenkomst 17 en 25 april 2024

versie 17 okt 2024

Nr.	Inbreng omwonenden 17 en 25 april 2024	Categorie	Reactie / opmerking
1	Bestaande grun- en waterontsluit is een aandachtspunt	Algemeen	Betreffende de wateroverlast tegen momenteel onderzoek naar om te berekenen in kaart te brengen en op te lossen. Grunoverlast is een breder aandachtspunt binnen de gemeente en wordt in breder perspectief opgepakt. Overigens zijn er verscheidene, maar behoeven geen vervolgonderzoek. Gebouwen die omgevingsplan procedure (voor bestemmingswijziging) zullen de diverse onderzoeken worden gelibereerd.
2	Bij Vliedersweg 84 ligt nu een punt grond als de weg achter wat gelopen wordt. Kan daar eventueel 3 extra woningen worden gebouwd aan de Vliedersweg	Woningen / appartementen	Deze locatie valt buiten de scope van het project de Grote Bottel, is een separaat vraagstuk wat de eigenaar in overleg met de gemeente kan beslechten.
3	350 woningen leveren veel geluid. Dus kleinste kavel + dichtbevoorde meten is een weg mogelijk van Vliedersweg	Woningen / appartementen	In de huidige stedenbouwkundige verdeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met wonen uit omgeving, maar ook alle verschillende aspecten (geluid, schuttingen, water, verkeer, sociale mix, woonwaaier, etc.). Hieruit is de huidige verdeling voortgekomen. Geluid richting Vliedersweg is geprojecteerd door dichtte knopen van de woningen, groene buffer, het afschermen van de appartementen is onderzocht en is stedenbouwkundig niet wettelijk. De wijzigingen leiden niet tot verslechtering van de situatie ten opzichte van andere aansluitingen op de bestaande bebouwing.
4	Zandpad achter huizen 84-88 aan de Vliedersweg graag bereikbaar en ongepauzeerd laten blijven voor de bestaande bewoners aan de Vliedersweg (ook voor auto). Geen ontlasting voor nieuwe woonwaaier en zo groen mogelijk houden.	Buizenruimte, speelruimte en speeltoestellen	hier is rekening meer gehouden en zo aangepast in het plan.
5	Aansluiting Vliedersweg op Binkendreef dmv een langwerpige rotonde (samen met bestaande rotonde). Soort van superrotonde.	Verkeer	Aandachtspunt is wel bekend bij de Gemeente hier wordt wel verder onderzoek naar gedaan. Vermevring aanpak wordt door de gemeente in breder perspectief beslist ook in relatie tot de bestemmingsplan Vliedersweg. Naar verval het project bestemt is een reguliere aansluiting voldoende.
6	Oversteepluizen kinderen.	Buizenruimte, speelruimte en speeltoestellen	Bij de ontwikkeling van het plan worden de langzaam verkeer bewegingen aangegeven bij de gemeentelijke fiets- en wandelroutes. Bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte wordt dit continue meegenomen en geïntegreerd. Uitwerking oversteepluizen Vliedersweg volgt in het uitwerkingplan.
7	Weg verleggen. Verleggen door een groenstrook.	Buizenruimte, speelruimte en speeltoestellen	De weg aan de zuidzijde is verplaatst verder in het plangebied waardoor er een bredere groenstrook is opgenomen in het plan. Hiermee is met de openbrek in goed de mogelijk verbetering houden.
8	Bestaande bomen laten staan.	Buizenruimte, speelruimte en speeltoestellen	De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en deze zijn ook in ingetekend in het plan. Een aantal jonge bomen worden verplant.
9	1 laagje woningen aan de kant van de Vliedersweg?	Woningen / appartementen	Wij hebben zoveel mogelijk van de lage woningen aan de kant van de Vliedersweg geprojecteerd, bijvoorbeeld met de rug naar de omgeving 1 laag met een kavel. De rest is op in het gemeentelijke plan opgenomen. Voor dit project is het appartementen gebouw aangepast van 4 naar 3 lagen (glat dak).
10	Rekening houden met veld. Geen ramen zijuit.	Woningen / appartementen	Bij het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met veld (jaar en weer) door deze te minimaliseren, door woonvertrikken niet te oriënteren op de bestaande woningen.

2. Inhoudelijk resultaat

Uit de gesprekken met stakeholders (voorafgaand en na afloop van de bijeenkomsten) en de gestelde vragen komen onderstaande (aandachts)punten en suggesties naar voren. Deze notitie beperkt zich tot een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het doorlopen proces.

2.1. (Bouw)overlast

Er is een aantal vragen gesteld over (bouw)overlast en vooral over het voorkomen daarvan. AM geeft aan dat overlast tijdens de bouw niet te voorkomen is, maar dat dit de volle aandacht heeft bij zowel de ontwikkelaar als bij de toekomstig bouwer van het plan. Daarbij zal bij de faseringsplannen er ook rekening worden gehouden om het bouwverkeer via de nieuwe randweg en de twee aansluitingen op de Binderendreef te laten plaatsvinden en dus niet (of bij hoge uitzondering) via de Vlierdenseweg en/of Industrieweg. Dit mede op verzoek en vanuit de zorg van omwonende.

2.2. Integrale ontwikkeling

Uit de gestelde vragen lijken er zorgen te zijn over de samenhang/ integrale afstemming van de verschillende plannen van enerzijds De Groene Heerlijkheid en Grote Bottel, alsook de overige woningbouwplannen in Deurne. Aangegeven is dat de ontwikkeling van deze plannen een langdurig traject is. De ontwikkelingen worden zoveel mogelijk op/ met elkaar afgestemd maar blijven als separate Ruimtelijke Ordeningsprocedure behandeld worden.

2.3. Parkeerdruk en verkeersdruk

Tevens hebben we er ook voor gezorgd dat het plan voldoet aan de geldende parkeernorm van de gemeente Deurne, zodat er geen toename van parkeerdruk verwacht wordt bij omliggende straten. Hiermee is in feite De Grote Bottel een op zichzelf staand parkeergebied. De nieuwbouwwijk krijgt meerdere ontsluitingen, wat ook verwerkt en onderzocht is in de verkeersstudie. De verwachte toename conform verkeersstudie laten zien dat deze passen binnen de functie en inrichting van de omliggende bestaand wegen.

2.4. Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woningen

De nieuwe woningen worden niet direct tegen de bestaande achertuinen aangezet, maar zoveel mogelijk sluiten de achtertuinen van de nieuwe woningen aan op de tuinen van de bestaande woningen, waarbij een straat of groenzone tussen zit. Hierdoor wordt zo optimaal rekening gehouden met ruimtelijkheid.

2.5. Aandacht voor uitzicht en inkijk

Vanuit de gesprekken komen aandachtspunten als uitzicht naar voren. Wij hebben hier met de stedenbouwkundige opzet zo goed als mogelijk rekening gehouden, zie ook voorgaand punt. Daarbij zal door de functiewijziging naar wonen er in de toekomst ook geen hoge gebouwen komen (meer dan 3 lagen). Het appartementengebouw is zoveel mogelijk niet georiënteerd naar de bestaande woningen.

2.6. Afstemming met Fransen

Door een goede afstemming met Fransen en medewerking van (geluids)onderzoeken bij Fransen heeft geleid tot een plan waarbij Fransen haar bestaande bedrijfsvoering kan doorzetten en de nieuwe bewoners daar zo min mogelijk overlast van ervaren en daarmee een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

3. **Vervolgproces en nawoord**

Dit participatieverslag is een onderdeel van het TAM IMRO procedure voor het plan De Grote Bottel. Tijdens de informatiebijeenkomsten en andere contactmomenten hebben omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid gekregen om antwoord te krijgen op hun vragen. Bij de uitwerking van de plannen hebben we de aandachtspunten en suggesties zo goed als mogelijk verwerkt, maar uiteindelijk kunnen we het niet iedereen naar hun zin maken.

De aandachtspunten rondom onderwerpen als bouwoverlast, parkeren, fasering, bouwhoogte en verkeersontsluiting blijven uiteraard wel een terugkerend element in de verdere uitwerking van de plannen voor de woningen en de openbare ruimte. Daarbij gaan we ook een compleet hoogteplan maken, waarbij we een inventarisatie maken van de bestaande erfafscheidingen om een goede aansluiting van de bestaande tuinen en woningen op de nieuwe situatie te maken. Dit zodat oud en nieuw goed op elkaar aansluiten en er een echte integrale gebiedsontwikkeling ontstaat.

AM en partners blijven de geïnteresseerden en omwonenden (ca. 450) via de digitale nieuwsbrief op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen, en ook blijven wij met betrokkenen (o.a. direct omwonende aan de Vlierdenseweg, Industrieweg en Grote Bottel en Fransen) in gesprek. De Website www.grotebottel.nl blijft als informatiebron bestaan.

We danken betrokkenen voor hun inbreng en zien uit naar een interactief vervolgproces van de gebiedsontwikkeling De Grote Bottel.

Bijlagen

1. Vragen en antwoorden omwonende Grote Bottel, versie 17 oktober 2024
2. Presentatie bijeenkomst Grote Bottel, 25 april 2024
3. Persbericht Gemeente Deurne, 02 juli 2024
4. Presentatie bijeenkomst Aanpassingen Grote Bottel, 16 oktober 2024