



Participatieplan Groesse Brink, Gemert

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Doel participatieproces
3. Participatiewijzer
4. Belanghebbenden
5. Werkvorm en planning
6. Resultaten en communicatie



1. INLEIDING

Aanleiding

BAM Wonen en de gemeente Gemert zijn voornemens om de locatie aan de Groeskuilen 101 in Gemert te herontwikkelen voor woningbouw. De locatie aan de Groeskuilen is gezien de strategische ligging tegen bestaande woonwijk en de behoefte aan nieuwe woningen in de deze Gemeente geprioriteerd voor woningbouw.

Door te kiezen voor conceptuele houtbouw [FLOW] is de bouwtijd van de woningen aanzienlijk korter dan bij traditionele bouw. Het draagt daarmee bij aan de ambitie van het college van B en W van de gemeente Gemert – Bakel om in de gemeente versneld voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen te bouwen.

Ontwikkellocatie

De planlocatie betreft een gedeelte van het voormalig tuindersbedrijf de Oeverlanden aan de Groeskuilen 101. Het te ontwikkelen plangebied, groot ca. 10.590m², is gelegen tussen de Kouter en de Groeskuilen, zie afbeelding.

Stedenbouwkundig plan

Op 11 februari 2025 is door B&W het stedenbouwkundig plan met 37 grondgebonden woningen en invulling van parkeernorm, water- en groenopgave goedgekeurd. Het plan bestaat uit 22 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen voor Goed Wonen en 4 zelfbouw kavels voor grondeigenaar. Een gevarieerde mix van levensloopbestendige woningen en betaalbare rijwoningen in het koopsegment. Met dit gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen in zowel koop- als huursegment sluiten we aan bij de woningbouwprogrammering uit de geldende woonvisie 2020-2024 en dragen we zorg voor evenwicht in de huidige woningmarkt.

Voorgeschiedenis

Familie [REDACTED] heeft geen bedrijfsopvolging voor hun tuindersbedrijf in rotsplanten en wil een gedeelte van zijn gronden verkopen. In het verleden heeft een derden ontwikkelaar getracht om deze locatie met bestemming detailhandel in te vullen met 2 supermarkten. Echter wegens bezwaren van omwonenden en overige middenstand van Gemert heeft dit plan geen doorgang gekregen.

Daarna heeft familie [REDACTED] en zijn adviseur BAM Wonen en De Loods architecten geselecteerd op basis van bewezen ervaring en het vertrouwen dat zij een passende wijkuitbreiding kunnen realiseren in hun 'achtertuin' welke past bij Gemert en haar bewoners.

Op dit moment is de tuinderij nog ingericht met kassen en tunnels en worden de werkzaamheden afgebouwd.



Flow-woningen

Groesse Brink gaat gebouwd worden met Flow, het houten woningconcept van BAM. De woningen worden in eigen fabriek vervaardigd en op locatie geassembleerd wat betekend minder verkeersbewegingen en een kortere bouwtijd dan bij een traditionele bouw. De Flow-woningen zijn niet alleen snel te bouwen, maar ook duurzaam en energie-efficiënt, wat bijdraagt aan een lagere ecologische voetafdruk.

Leeswijzer

Voordat de plannen concreet worden gemaakt en de ruimtelijke procedure wordt opgestart, gaan wij het gesprek aan met betrokken partijen en omwonenden. Hoe hier invulling aan wordt gegeven, wordt toegelicht in dit participatieplan. In hoofdstuk 2 gaan we in op het doel van het participatieproces. Het participatieniveau wordt bepaald aan de hand van de participatiewijzer in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende belanghebbenden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de werkvorm en planning. Tot slot geven we in hoofdstuk 6 aan hoe en op welke manier de belanghebbenden op de hoogte worden gehouden gedurende het proces.

2. DOEL PARTICIPATIEPROCES

Iedere wijk is uniek. Door het toevoegen van nieuwe woningen op de locatie aan de Kouter / Groeskuilen verandert wellicht de dynamiek in de wijk. Aangezien het een ontwikkeling betreft op een plangebied waar momenteel geen bebouwing staat en afgekaderd is met hagen, heeft dit impact op de buurt.

In december 2023 is de directe omgeving middels een brief geïnformeerd nadat de gemeente Gemert-Bakel de locatie had geprioriteerd voor woningbouw. Sinds december 2023 is er geen communicatie meer geweest. Na de recente vaststelling van het stedenbouwkundig plan is dit het juiste moment om de buurt te gaan informeren.

Om de ontwikkeling van deze nieuwbouw en de inrichting van het openbaar gebied goed te laten verlopen, is goede communicatie gewenst. Dit geldt vanaf de ontwerpfase, rond de bestuurlijke besluitvorming, tijdens de bouwwerkzaamheden tot aan de oplevering van het project. Door samen de probleemanalyse te maken, de ambities te bepalen en de plannen uit te werken, wordt het plan beter. Hierbij gaat het voornamelijk om de inrichting van de openbare ruimte. Bovendien draagt dit bij aan de leefbaarheid van de wijk en meer draagvlak, waardoor processen soepeler verlopen. Het ontwerp van de woningen wordt door de initiatiefnemers en de gemeente Gemert-Bakel samen vastgesteld en goedgekeurd

Doel participatieproces:

Het tijdig informeren en betrekken van de omgeving over het voorgenomen nieuwbouwplan, waardoor ieders belangen, kansen en zorgen in kaart worden gebracht en waarmee draagvlak voor het gehele project wordt gecreëerd.

In hoofdstuk 5 staat omschreven welke werkvorm op welke momenten wordt ingezet om deze doelstellingen te bereiken.

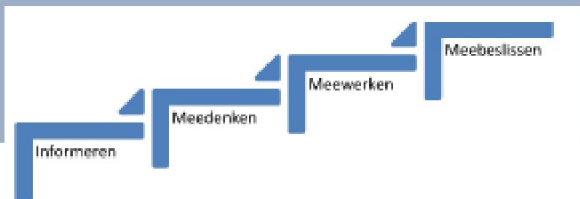


3. PARTICIPATIEWIJZER

Rol initiatiefnemer BAM Wonen / Gemeente Gemert-Bakel

BAM Wonen treedt als ontwikkelend aannemer op als initiatiefnemer en opdrachtgever van het project De Groesse Brink. BAM Wonen is tijdens de ontwikkelingsfase verantwoordelijk voor het wijzigen van het omgevingsplan, aanvraag omgevingsvergunning en tijdens de realisatiefase verantwoordelijk voor de realisatie van 33 grondgebonden woningen evenals aanleg openbaar gebied. Gemeente Gemert-Bakel is nadrukkelijk betrokken bij de tot stand koming van het plan en maakt afspraken met BAM over de uitgangspunten van het plan. Daarnaast toetst de gemeente tussentijdse producten, zoals het stedenbouwkundigplan, Voorlopig Ontwerp en participatieplan met belanghebbenden.

Het effect dat het initiatief heeft op de omgeving bepaalt het belang van participatie. De woningbouwopgave is niet complex, maar zal voor de omgeving een redelijke impact hebben. Gelet op de 'participatiehandreiking' van de gemeente Gemert-Bakel en de reeds vastgestelde uitgangspunten voor het stedenbouwkundigplan, wordt hier het participatieniveau 1 (informereren) en in geringe mate is niveau 2 (meedenken) als passend gezien. Een eenvoudige omgevingsdialoog is voldoende om belanghebbenden/inwoners te informeren en te raadplegen. De rol van gemeente is om de initiatiefnemer te ondersteunen tijdens het participatietraject. De gemeente is nauw betrokken, is aanwezig tijdens bijeenkomsten en heeft een bemiddelende rol.



Informereren: Het doel van deze fase is om belanghebbenden op de hoogte te houden van de plannen en ontwikkelingen. Dit is een eenzijdige communicatievorm waarbij informatie wordt verstrekt zonder dat er directe feedback wordt gevraagd.

Voorbeelden: Nieuwsbrieven, informatiebijeenkomsten, websites, en brieven.

Meedenken: In deze fase worden belanghebbenden uitgenodigd om hun mening en ideeën te geven. Dit helpt om inzicht te krijgen in de wensen en zorgen van de gemeenschap.

Voorbeelden: Enquêtes, workshops, en inspraakavonden waar mensen hun ideeën en feedback kunnen delen.

Wat ligt al vast en waar is nog overleg over mogelijk

Het stedenbouwkundigplan d.d. 21-01-2025 is op 11-02-2025 vastgesteld door B&W; hierin is opgenomen 33 grondgebonden woningen verdeeld over 10 koop bungalows, 12 betaalbare koop rijwoningen, 11 sociale huur rijwoningen en 4 zelfbouwkavels. Hiermee wordt aangesloten aan de marktvraag. Volgens de parkeernorm zijn 81 parkeerplaatsen benodigd. Tevens is in het vastgestelde stedenbouwkundigplan de waterberging en groennorm bepaald.

Conceptueel bouwen

33 Woningen gaan gebouwd worden met Flow, het innovatieve houten woningconcept van BAM. Dit concept staat voor duurzame, circulaire en betaalbare woningen. De woningen worden off-site in een eigen fabriek vervaardigd. Het gebruik van biobased materialen vermindert de ecologische voetafdruk. Ook dankzij het duurzame productieproces. De woningen worden in de fabriek geproduceerd wat zorgt voor minder verkeersbewegingen en minder bouwtijd dan bij een traditionele woning. Daarnaast bieden de woningen toekomstige bewoners straks een aangenaam en comfortabel leefklimaat met lagere onderhoudskosten en energielasten als gevolg van de eenvoudige installaties en goede isolatie.

Omwonenden en overige belanghebbenden kunnen de voorgenomen plannen inzien tijdens informatiebijeenkomsten. Eerste omgevingsdialoog vindt plaats op maandag 24 februari. Tevens is er ruimte om hun zorgen, aandachtspunten of tips te delen.

Meewerken: Hier werken belanghebbenden actief mee aan de ontwikkeling van plannen. Ze hebben een meer directe invloed op het proces en kunnen bijdragen aan de uitvoering van bepaalde onderdelen.

Voorbeelden: Werkgroepen, gezamenlijke projectteams, en co-creatie sessies.

Meebeslissen: In deze fase hebben belanghebbenden een beslissende stem in het proces. Ze zijn betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming en hun input is van doorslaggevend belang.

Voorbeelden: Participatie in besluitvormende commissies, referenda, en gezamenlijke besluitvorming met de gemeente.

4. BELANGHEBBENDEN

Tijdens het participatieproces betrekken we de volgende belanghebbenden:

1. Buurtbewoners

- Direct omwonenden van het plangebied (zie gele arcering afbeelding hiernaast)
- Donkey kinderdagverblijf en BSO [Groeskuilen 91]
- Hoveniersbedrijf De Paashoef [Lodderdijk 29]

2. Gemeente Gemert-Bakel

3. Toekomstige bewoners



5. WERKVORM & PLANNING

Verkenningfase [belanghebbenden 1]

Op 19 december 2023 heeft de Gemeente Gemert-Bakel de locatie aan de Groeskuilen / Kouter geprioriteerd voor woningbouw. Aansluitend heeft BAM Wonen de buurtbewoners middels een **huis aan huis brief** geïnformeerd dat zij voornemens zijn om het tuindersbedrijf van familie [REDACTED] gedeeltelijk te herontwikkelen voor circa 30 grondgebonden woningen voor diverse doelgroepen.

Ontwerp fase [belanghebbenden 1 en 2]

Omgevingsdialoog 24 februari 2025:

Presenteren **Plangebied**, Definitief **Stedenbouwkundigplan** d.d. 21-01-2025 met 37 woningen, 82 parkeerplaatsen en openbaar groen en **Planning** [ruimtelijk] proces.

Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst bij nabij gelegen sporthal Molenbroek. Middels 3 presentatieborden [zie hiernaast weergegeven afbeeldingen] wordt het plan gepresenteerd en toegelicht aan de direct omwonenden. Er is ruimte voor toelichting en dialoog met de aanwezigen. BAM Wonen, Gemeente Gemert-Bakel en De Loods architecten zijn aanwezig voor toelichting van het plan en voor het beantwoorden van vragen.

Omgevingsdialoog Q2 2025 [belanghebbenden 1 en 2]

Presenteren **ontwerp omgevingsplan** en **concept architectuur woningtypes**.

Tijdens een inloopbijeenkomst wordt het ontwerp omgevingsplan inclusief werkwijze ruimtelijke procedure en mogelijkheden bezwaar maken toegelicht. Tevens zal het voorlopig ontwerp architectuur worden gepresenteerd.

De diverse thema's als Ontwerp woningen, Inrichting Openbaar Gebied, Veiligheid tijdens de bouw, Verkeer, Verkoop, Vergunning en Planning zullen tijdens de omgevingsdialogen aan bod komen. BAM Wonen, Gemeente Gemert-Bakel en De Loods architecten zullen de thema's presenteren en vragen beantwoorden. Belanghebbenden kunnen tijdens deze bijeenkomst reageren op het plan en vragen stellen aan de betrokken partijen echter hebben zij geen inbreng in de ontwerpen. Ten aanzien van de inrichting openbare ruimte vragen we belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën en wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met deze inbreng bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

Start verkoop [belanghebbenden 1, 2 en 3]

Start verkoop bijeenkomst Q3 2025

Zodra alle verkoopstukken gereed zijn en er zicht is op de wijziging omgevingsplan starten we met de verkoop van 22 koopwoningen. We richten ons online en fysiek op toekomstige bewoners die interesse hebben in een van de koopwoningen.

Bouwfase [belanghebbenden 1]

Tijdens de realisatiefase is BAM Wonen te gast in de wijk. Als **bewuste bouwer** beperken we hinder en hinderbeleving voor de directe omgeving. We communiceren proactief voorafgaand en tijdens de bouw en gaan adequaat om met vragen, klachten en tips vanuit de omgeving.

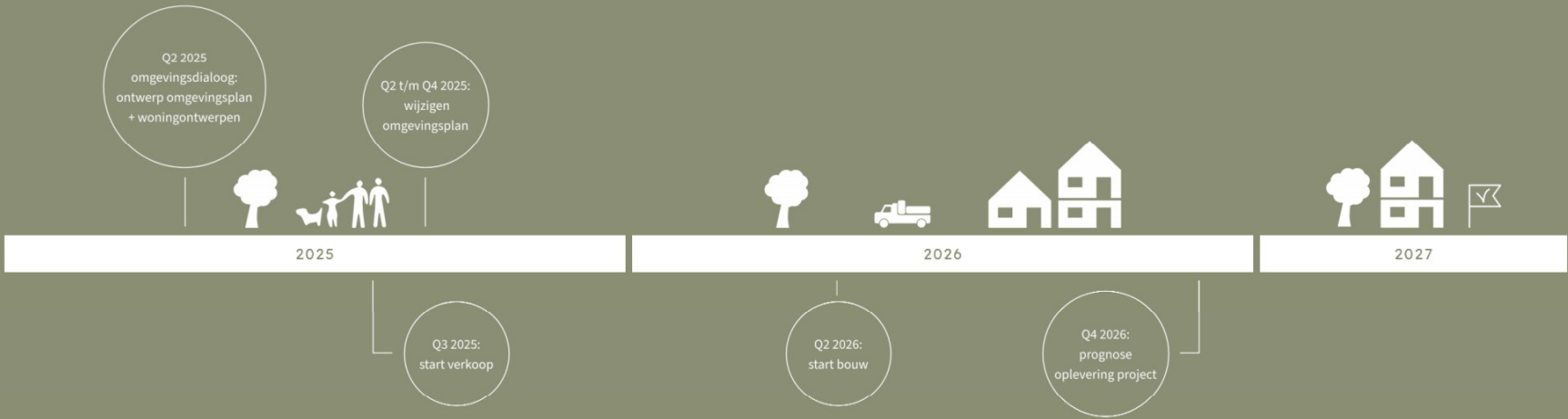
Het participatieplan geeft richting en is een dynamisch proces. Gedurende het proces worden de juiste vervolgstappen en bijbehorende acties met de initiatiefnemers bepaald. De Gemeente Gemert-Bakel heeft hierin een toetsende functie.



5. PLANNING



Planning



6. RESULTATEN EN COMMUNICATIE

De resultaten van de omgevingsdialogen leggen we vast in (beeld)verslagen en wordt ingediend met de vergunningsaanvraag.

De wensen en behoeften van de participanten over het openbaar groen proberen we zoveel als mogelijk en haalbaar te vertalen in het ontwerp van de openbare ruimte. Dit koppelen we terug aan de participanten waarbij ze zien dat er rekening is gehouden met hun wensen en zorgen. Niet gerealiseerde wensen onderbouwen we goed tijdens eventuele vervolgbijeenkomsten. We streven naar minimale vertraging.

De informatie over het nieuwbouwplan is te vinden op de website van het nieuwbouwproject www.groessebrink.nl. Geïnteresseerden én omwonenden kunnen zich inschrijven op de website. Middels digitale nieuwsbrieven worden zij periodiek op de hoogte gebracht van het laatste nieuws rondom het project en wordt desgewenst via enquêtes gevraagd om input. Daarnaast is het project te volgen via facebook en Instagram.

