

---

# PARTICIPATIEVERSLAG

## Woningbouwplan Leendestraat-Sint Cornelisstraat Hooge Mierde

17 juni 2022

The background of the entire page is a photograph of a construction site. It shows a large, multi-story building under construction, completely encased in a complex network of blue and red metal scaffolding. Several construction workers in dark clothing are visible, standing on different levels of the scaffolding. The sky in the background is a clear, light blue. In the bottom right corner, there is a white, wavy graphic element that looks like a stylized horizon or a piece of paper. The text 'RHO ADVISEURS' is overlaid on the lower left portion of the scaffolding.

**RHO ADVISEURS**

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 17 juni 2022  
**KENMERK** 20210662.001/DR

**PROJECT** Woningbouwlocatie Leendestraat Hooge Mierde  
**PROJECTLEIDER** 

**OPDRACHTGEVER** Gispro BV  
**PROJECTNUMMER** 20210662.001

**AUTEUR**   
**STATUS** Concept





## INHOUD

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>1. Hoofdstuk</b>                    | <b>4</b> |
| 1.1 Aanleiding                         | 4        |
| 1.2 Doel                               | 4        |
| <b>2. Plan van aanpak</b>              | <b>5</b> |
| 2.1.1 De belanghebbenden               | 5        |
| 2.1.2 Niveau van participatie          | 5        |
| 2.1.3 Verwerking reacties              | 5        |
| 2.1.4 Omgevingsdialoog                 | 5        |
| <b>3. Gesprek met dorpsraad</b>        | <b>6</b> |
| <b>4. Eerste informatiebijeenkomst</b> | <b>6</b> |

# 1. HOOFDSTUK

## 1.1 Aanleiding

Bij nieuwe ontwikkelingen is het steeds vaker gebruikelijk dat belanghebbenden zoals omwonenden betrokken worden in het planproces. Gispro BV vindt het belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken worden bij het planproces van de toekomstige woningbouwontwikkeling tussen Leendestraat en Sint Cornelisstraat in Hooge Mierde. Gispro BV is zelf gevestigd in Hooge Mierde en wil de binding met de bewoners goed houden.

Op verschillende momenten zullen informatiebijeenkomsten georganiseerd worden. Na afloop van elke bijeenkomst (dialoog) zal verslag gedaan worden in voorliggend document. Voor u ligt dan ook een dynamisch document dat telkens aangevuld zal worden zodra een bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Het verslag is compleet zodra de participatie is afgerond.

## 1.2 Doel

Het doel van participatie is het vergroten van draagvlak doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Daarnaast willen we de kwaliteit van het plan waar mogelijk verbeteren.

Onder het motto 'een goed plan maak je samen', kun je stellen dat het betrekken van belanghebbenden bij een planproces zowel de kwaliteit van het plan als het planproces verbetert. Verschillende invalshoeken geven een bredere afweging met als eindresultaat een plan waar partijen zich makkelijk in kunnen vinden. Dit betekent overigens niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden.

Tegelijkertijd kan participatie een beter zicht geven op alle wensen die een rol spelen bij een ontwikkeling. Het kunnen inwilligen van een breder palet aan wensen, of er gemotiveerd van afwijken, verhoogt de kwaliteit van het plan en het planproces.

Een kwalitatief beter plan zorgt in de meeste gevallen ook voor meer draagvlak. Het samen werken aan een plan en samen gemotiveerd keuzes maken in een planproces, zorgt ervoor dat participanten zich eerder in gemaakt keuzes kunnen vinden. Gevolg van een groter draagvlak kan zijn dat het plan makkelijker door de procedure loop en bijvoorbeeld minder bezwaren oplevert.

Op welke manier invulling wordt gegeven aan participatie is een keuze van de initiatienemer.

## 2. PLAN VAN AANPAK

### 2.1.1 De belanghebbenden

Belanghebbenden zijn:

- Direct omwonenden;
- Omliggende bedrijven;
- Overige geïnteresseerde omwonenden;
- Nieuwe/toekomstige bewoners;
- Wijk-/buurtraden;
- Gemeente Reusel-De Mierden.

Een aantal van de belanghebbenden, directe burenen, toekomstige bewoners en overburen zullen veel van de ontwikkeling meekrijgen, zij zullen mogelijk overlast ervaren. De ontwikkeling heeft directe invloed op hun leefomgeving, zowel tijdens de bouwfase als daarna. Ontwikkelaar wil in een vroeg stadium met hen in gesprek gaan en samen bekijken welke aanpassingen in de plannen kunnen worden doorgevoerd om zowel de bouw- als de gebruiksfase voor hen met zo weinig mogelijk hinder te laten verlopen.

### 2.1.2 Niveau van participatie

Er zijn verschillende vormen van participatie, die voornamelijk gebaseerd zijn op de mate van (mede)zeggenschap. Voor dit participatietraject is gekozen voor de participatievorm 'meedenken'. Hier gaat het om tweerichtingsverkeer, je vraagt inbreng van de participanten. Wat met die inbreng gedaan wordt, is aan de initiatiefnemer.

### 2.1.3 Verwerking reacties

Met de participatievorm 'meedenken' wil je iets met de opbrengst van het participatietraject doen. Een belangrijk punt is hoe de participanten geïnformeerd worden over de wijze waarop we hun inbreng hebben verwerkt.

De reacties uit de omgevingsdialogen worden verzameld. Dit zijn de reacties die opgehaald worden tijdens de informatie-avonden. Daarnaast worden deelnemers (maar in principe een ieder) in de gelegenheid gesteld om ook nadien nog schriftelijk te reageren. Deze reacties worden verzameld en opgenomen in dit participatieverslag. Nadat alle reacties zijn verzameld wordt bekeken of deze aanleiding geven om het plan aan te passen of dat extra onderzoek nodig is. Waar mogelijk zal tegemoetgekomen worden aan bezwaren en/of wensen van de participanten. Maar mogelijk kan niet iedere tevreden gesteld worden. Ook als we iets niet doen motiveren we waarom niet.

### 2.1.4 Omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog zal plaatsvinden op drie momenten gedurende het planproces.

#### 1<sup>e</sup> informatiebijeenkomst (stedenbouwkundige randvoorwaarden)

Om de belanghebbende in een vroeg stadium op de hoogte te stellen en betrokken te houden zal gestart worden met een informatiebijeenkomst. Tijdens deze avond zullen de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gepresenteerd. Tijdens de bijeenkomst krijgen de deelnemers de mogelijkheid om op de plannen te reageren.

#### 2<sup>e</sup> informatiebijeenkomst (specifieke stakeholders)

Een aantal stakeholders verdient vanwege haar specialisatie of belangenvertegenwoordiging extra inspraak, in dit geval is dat de Dorpsraad van Hooge Mierde. Deze partij zal tijdens een extra informatiebijeenkomst kennis nemen van de plannen en daarbij de mogelijkheid krijgen om input te leveren op voor hen relevante aspecten. Dit soort contactmomenten kunnen waardevolle input opleveren voor het plan.

### 3<sup>e</sup> informatiebijeenkomst

De derde en tevens laatste informatiebijeenkomst wordt georganiseerd zodra de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, het stedenbouwkundig plan zijn (min of meer) definitieve vorm heeft gekregen en het voorontwerp bestemmingsplan gereed is. In deze informatiebijeenkomst presenteren we wat we hebben gedaan met de reacties uit de voorgaande informatiebijeenkomsten en op welke wijze deze in het plan verwerkt zijn.

## 3. GESPREK MET DORPSRAAD

Op 19 mei 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met de dorpsraad van Hooge Mierde. In een prettig gesprek tussen ontwikkelaar Gispro BV en de dorpsraad is het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Tijdens de presentatie en na afloop is ruimte gegeven om te reageren op het concept stedenbouwkundig plan. Ook is gevraagd om eventuele wensen kenbaar te maken.

In het gesprek is vooral het verkeersaspect besproken. De dorpsraad heeft aangegeven dat er verkeersoverlast te verwachten valt. Gevraagd is om daar in de plannen rekening mee te houden. Gispro heeft aangegeven dat er met de planvorming aandacht zal worden besteed aan de verkeerssituatie. Uit onderzoek zal blijken wat de verkeerssituatie nu is en of het nieuwe bouwplan zorgt voor problemen.

## 4. EERSTE INFORMATIEBIJEENKOMST

### Algemene gegevens:

Datum van de bijeenkomst: 15 juni 2022

Locatie van de bijeenkomst: MFA De Schakel in Hooge Mierde

Aanvangstijd: 19.00 uur

### Genodigden:

Op 31 mei 2022 is door Gispro BV een brief met de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst per post verstuurd naar alle direct omwonenden. Dit zijn de bewoners van de Leendestraat, Sint Cornelisstraat, Kuilenrode (deels), Diederik van Altenastraat (deels) en Averbodelaan (deels). Genodigden konden zich tot 15 juni 2022 via e-mail of telefonisch aanmelden. Er zijn 17 aanmeldingen ontvangen, waarbij sommige hebben aangegeven met meerdere personen naar de informatiebijeenkomst te komen.

Op de informatieavond zelf zijn in totaal 42 deelnemers geteld.

### Beschrijving van de informatiebijeenkomst

Iets na 19.00 uur, nadat alle aangemelde deelnemers binnen zijn gekomen, is de informatiebijeenkomst gestart met een welkomstwoord en korte inleiding van [REDACTED], planontwikkelaar bij Gispro BV. Vervolgens is door [REDACTED] van Rho adviseurs een presentatie gegeven. In de presentatie is een korte terugblik gegeven in het proces wat vooraf ging. Daarnaast is het concept stedenbouwkundig plan toegelicht en is verteld welke stappen er gezet gaan worden om te kunnen gaan bouwen. Vervolgens is een globale planning tot aan realisatie weergegeven. De presentatie heeft circa 25 minuten in beslag genomen. Na de presentatie is ruimte gegeven aan de deelnemers om te reageren op het plan en vragen te stellen.

De sfeer tijdens de informatiebijeenkomst was te omschrijven als rustig en informatief.

## De vragen en reacties

### Vraag 1: Welke type woningen komen waar in het plan?

#### Antwoord:

Aan de noordzijde van het plan en deels nog aan de Leendestraat zullen vrijstaande woningen / zelfbouwkavels komen. De buitenste ring van het plangebied zullen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd worden als afronding van het gebied, met vrij uitzicht. De tussenliggende gebieden zullen opgevuld worden met rijwoningen en bijzondere woonvorm: Knarrehof. De rijwoningen zullen worden onderverdeeld in vrije sector koop woningen / sociale koop woningen en huurwoningen. Het Knarrehof kan een combinatie worden van starters en senioren.

Er zullen ook nog senioren woningen worden opgenomen, die liggen nu op kopse kant bij het grote groen in het midden van het plangebied.

Op 6 juli zal er een informatiebijeenkomst gehouden worden voor geïnteresseerden en vandaaruit zal een behoeftepeiling opgesteld worden om te kijken naar de wensen van de type woningen waar op dit moment behoefte is in het dorp. De huidige verkaveling die nu getoond is ligt nog niet vast.

### Vraag 2: Hoe zit het met de noordelijke strook vrijstaande woningen, zijn die onderdeel van het plan, want dat is nu privé grond?

#### Antwoord:

De rechter drie vrijstaande woningen vallen binnen ons projectgebied, en worden door [REDACTED] (Gispro BV) meegenomen in de ontwikkeling. De overige woningen in het westelijk deel zal in particulier eigendom blijven. Voor deze percelen faciliteren wij de mogelijkheid om te mogen bouwen.

### Vraag 3: Momenteel is in de Leendestraat de riolering een probleem. Met de laatste zware regen is de putdeksel van het vuilwater riool omhoog gekomen. Wordt hier met het nieuwbouwplan ook rekening mee gehouden?

#### Antwoord:

Bij het opstellen van de infratekeningen zal er in overleg met de gemeente gekeken worden naar de behoefte van riool in de grond en hier zal met aandacht naar gekeken worden.

### Vraag 4: Met een toename van 80 à 90 woningen, hoe wordt de verkeersveiligheid en verkeerstroming geborgd in de Leendestraat? Kan zoals eerder aangegeven het zandpad verhard worden?

#### Antwoord:

Voor het bestemmingsplan zal er onderzoek gedaan worden hoe de ontsluiting van de nieuwe woningen effect heeft op de bestaande infrastructuur. Allereerst zal er cijfermatig naar gekeken worden vanuit bestaande modellen die hiervoor zijn gemaakt. Hierbij worden de extra woningen toegevoegd aan de bestaande woonwijk en dan wordt gekeken welk effect dit heeft op de toekomstige situatie.

Als uit het onderzoek blijkt dat de wijk te veel belast wordt met de toestroom van verkeer zal er gekeken worden naar mogelijkheden om de verkeersstroom te beperken of via een andere route op te lossen. Met de nieuwbouwontwikkeling wordt ook gekeken naar de verkeersveiligheid van met name de Leendestraat omdat daar de nieuwe wijk op ontsloten wordt.

Door deelnemer wordt de optie gegeven om het zandpad tussen Leendestraat en Kuilenrode te verharden en als ontsluitingsweg te gebruiken.

Indien uit onderzoek blijkt dat er verkeerskundige problemen ontstaan door het toekomstige woningbouwplan zal deze optie nader bekeken worden.

**Vraag 5: Parkeren rondom de school verloopt nu onrustig en straks met bouwverkeer kan er een onveilige situatie ontstaan. Hoe wordt hier straks mee omgegaan?**

Antwoord: Officieel dienen ouders de auto te parkeren op het Myrthaplein. Er wordt voorafgaande aan de bouwfase in overleg met gemeente een route opgesteld voor het bouwverkeer waar aan gehouden dient te worden. Hoe deze eruit ziet is vooralsnog niet bekend. Dat is pas later in het ontwikkelproces aan de orde.

**Vraag 6: Wat betekent de smalle zijde aan het Knarrehof?**

Antwoord:

Het is nu getekend als een berging. Momenteel moet je het zien al mogelijke invulling, qua architectuur en vormgeving dient nog nader uitgewerkt te worden. De langzaamverkeersroute loopt via het Knarrehof de nieuwe wijk in en naar het achterpad / parkeerplaats.

Visualisatie van het Knarrehof is nog niet bekend. Momenteel wordt er in overleg met de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin zal worden aangegeven wat de mogelijkheden per bouwvlak zullen zijn. Hierin wordt onder andere aangegeven nokhoogten, goothoogten, materialisatie, etc.

**Vraag 7: Is er al iets bekend over de fasering van het plan?**

Antwoord:

Met de gemeente is besproken om naar behoefte te bouwen. Wij verwachten op dit moment in 2 à 3 fasen te bouwen. De fase bestaat uit ongeveer 25 woningen. De bouwtijd van één fase is circa 1 jaar.

Waarschijnlijk zal met de bouw gestart worden aan de zuidwestzijde van het plangebied met enkele vrijstaande woningen aan Leendestraat en noordelijk deel van plangebied. Dit is natuurlijk afhankelijk van de behoefte.

**Vraag 8: Zijn er ook starterswoningen opgenomen in het plan?**

Antwoord: De voorwaarde van de gemeente is 40% sociale woningen. Hieronder vallen de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De sociale koopwoningen zullen geschikt zijn voor starters.

**Vraag 9: Omwonende zou graag meer afstand willen hebben tussen de rijwoningen en zijn achtertuin. Is dit mogelijk?**

Antwoord:

De rijwoningen staan op een perceel van circa 20 meter diep met een achterpad van 1,5 meter. Er zit daarmee voldoende ruimte tussen de woningblokken in.

**Vraag 10: Het getekende voetpad ten westen van het plangebied naar de bestaande woningen is niet meer mogelijk. Kunnen jullie dit aanpassen op tekening?**

Antwoord:

Deze zal in de uitwerking niet meer terugkomen.

**Vraag 11: Wat wordt de invulling van de grote groenvoorziening in het midden van het plan?**

Antwoord:

Er is ruimte nodig voor waterberging in het plan. Dit zal middels een wadi worden uitgevoerd. Dit is een verlaagd element in de natuur van 60 à 70 cm diep. Deze zal in de praktijk maar 1 à 2 keer per jaar onder water staan. Er zal ook ten oosten van het plan een wadi komen.

In de grootste wadi zullen wij ook speelvoorzieningen plaatsen met natuurlijke materialen.

**Vraag 12: Het gewijzigde plan dat naar aanleiding van deze bijeenkomst opgesteld wordt. Mogen wij daar nog op reageren?**

Antwoord:

De gewijzigde plannen worden nog getoond, en hierop kan dan nog gereageerd worden.

**Vraag 13: Hoe het plan nu aansluit op de bestaande woningen op de Leendestraat, is daar nog mogelijkheden om grond bij te kopen?**

Antwoord:

In principe is dat nog mogelijk waar er momenteel een hap uit zit in de achtergrens van de kavels ten zuid/westen van kaart. Voor de overige woningen hebben ze de kans al gehad om bij te kopen. Wellicht met het uiteindelijk ontwerp kan er nog gekeken worden of er t.p.v. knarrehof nog 1 à 2 meter bij gekocht kan worden.

**Vraag 14: In verband met de stikstof problemen, kan het voorkomen dat we de komende jaren niet mogen bouwen. Hoe gaan jullie dit aanvliegen?**

Antwoord:

Het is inderdaad op dit moment een hot item, en de berekenmodellen worden ter discussie gesteld. Echter de modellen die nu voorhanden zijn, zijn juridisch geldend om mee te rekenen. Momenteel is het agrarische grond, die we gaan omzetten naar woningbouw. Daarnaast worden de woningen gasloos uitgevoerd. De verwachting is dat daardoor geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal ontstaan. De modellen moeten dat gaan uitwijzen.

**Vraag 15: Wat voor installaties komen er in de woningen?**

Antwoord:

Het is in Hooge Mierde niet meer mogelijk om bodemwarmtepompen te plaatsen vanaf 1 juli. Voor de woningen wordt dan overgaan naar lucht-water warmtepompen of ventilatie-lucht warmtepompen.

**Vraag 16: Momenteel is stroom af en toe een probleem m.b.t. capaciteit in de St. Corneliusstraat. Hoe wordt er met het nieuwe plan rekening gehouden met de stroomvoorzieningen?**

Antwoord:

Bij het opstellen van het plan wordt een indicatie afgegeven van de te verwachte stroombehoefte. Deze wordt voorgelegd bij de nutsbedrijven die de leidingen aanleggen, zowel Enexis en BrabantWater. Hierbij wordt zowel voor stroom als water gekeken naar de beschikbare capaciteit. Mocht de capaciteit niet afdoende zijn, dan wordt er gekeken of er oplossingen zijn, bijvoorbeeld door toevoeging van Trafostation / uitbreiding van het netwerk.

Deze informatie krijgen we pas, als we meer inzicht hebben over het aantal / type woningen die er gaan komen.

**Vraag 17: Hoe garanderen jullie betaalbaar bouwen? Zou erfpacht een oplossing kunnen zijn?**

Antwoord:

Momenteel is het vanwege stijgende ontwikkel- en bouwkosten vrij moeilijk om betaalbaar te kunnen bouwen. Betaalbaar bouwen / sociaal bouwen zal gebeuren volgens het gemeentelijk beleid. Echter is een goede starterswoning niet meer te bouwen voor de huidige prijs van €200.000 VON.

Erfpacht zou een optie kunnen zijn, maar veel mensen willen toch de grond in eigendom hebben.

**Vraag 18: Ten noorden van de afbuiging van de weg is nog ruimte voor woningbouw. Wordt hier in de toekomst nog gebouwd?**

Antwoord:

Hier zullen geen woningen meer gebouwd gaan worden. Het betreft hier een afronding van het dorp.



**Vraag 19: Welke beplanting komt er in het plangebied?**

Antwoord:

Het groen wordt aangelegd door Gispro BV. In samenspraak met de gemeente wordt het type groen uitgekozen. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor het groen en zal in de toekomst het onderhoud van het openbaar groen verzorgen.

**Vraag 20: Hoe zit het met het parkeren, er lijken nu te weinig parkeerplaatsen ingetekend?**

Antwoord:

In de schets zijn de parkeerplaatsen opgenomen die volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten worden gehanteerd. Daarnaast zijn er bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein mee ingerekend.

**Vraag 21: Hoe zit het met parkeerplaatsen voor elektrische auto's, worden die meegenomen in het ontwerp?**

Antwoord:

Elektrische laadpalen worden niet standaard meegenomen in de ontwikkeling. Dit is in principe een taak van de gemeente. Dit zal nog nader afgestemd dienen te worden.

**Vraag 22: Als ik interesse heb in een woning, kan ik me dan ergens aanmelden?**

Antwoord:

Op woensdag 6 juli is om 19.00 een bijeenkomst in De Schakel voor geïnteresseerden. Hier zal dan ook een behoeftepeiling uitgevoerd worden. Deze resultaten worden dan verzameld en meegenomen in het ontwerp. Interesse kan dan kenbaar gemaakt worden, en dan noteren wij uw gegevens.