



Verslag omgevingsdialoog (her)ontwikkeling Rubenslaan 1 in Budel

Versie: 05

Datum: 21-11-2023

Inhoud:

- 1. De ontwikkeling**
- 2. Doel omgevingsdialoog**
- 3. Wijze van participatie en belanghebbenden**
- 4. Reacties betrokkenen**
- 5. Conclusie**

Bijlagen:

- 1: Uitnodiging informatieavond/omgevingsdialoog & reactieformulier
- 2: Correspondentiegebied
- 3: Documenten informatiebijeenkomst

1. De ontwikkeling

De gemeente Cranendonck , Bibliotheek De Kempen en woningcorporatie woCom zijn sinds enige tijd in overleg voor de (her)ontwikkeling van de Rubenslaan 1 te Budel. Op deze locatie zijn er plannen voor het slopen van de voormalige bibliotheek en het realiseren van 12 sociale huurappartementen . Het plan bestaat uit een gebouw van 3 woonlagen met op elke woonlaag 4 appartementen. Op de betreffende locatie is voor elk appartement een eigen berging opgenomen en voldoende ruimte om te parkeren. Het exploitatiegebied wordt gevormd door de percelen E1991 (gedeeltelijk) en E1531.

WoCom heeft hiervoor, samen met de gemeente, een plan ontwikkeld. Dit plan is tijdens de omgevingsdialoog (informatiebijeenkomst) gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Het gebouw bestaat uit 3 woonlagen met op elke verdieping 4 appartementen met aan de voorzijde balkons. Via het trappenhuis geeft de galerij (aan de achterzijde) toegang tot de voordeur van de woningen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwvlak 15 m breed (incl. balkon en galerij) is en het gebouw maximaal 11 meter hoog mag worden. De gevelaanzichten worden door de architect nog verder uitgewerkt. In het plan zijn voor deze 12 appartementen 16 parkeerplaatsen opgenomen. Tussen de parkeerplaatsen en de appartementen ligt een voetpad en een groenstrook.

Met dit plan tonen woCom en de gemeente Cranendonck hun ambitie om op de projectlocatie sociale huurwoningen te ontwikkelen, die ervoor zorgen dat inwoners van de gemeente langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. In Budel is er namelijk veel vraag naar betaalbare, levensloopbestendige huurappartementen, zogenaamde nultredenwoningen. Omdat veel mensen, jong én oud, graag binnen hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen, wil de woningcorporatie de nieuwe sociale huurwoningen straks toewijzen op basis van de doorstroomregeling. Hierdoor mag woCom inwoners, die binnen hun gemeente willen verhuizen, voorrang geven. We verwachten dat hierdoor eengezinswoningen vrij komen, hetgeen weer goed is voor de doorstroming binnen de gemeente Cranendonck. En dat zorgt ervoor dat steeds meer mensen kunnen verhuizen naar een woning die (beter) bij hen past. Een derde van de gewenste nieuwe appartementen mag de woningcorporatie straks toewijzen aan mensen uit de gemeente die een huurwoning van woCom verlaten. Een derde aan mensen die in Cranendonck wonen en ingeschreven staan bij Wooniezie. En de rest komt beschikbaar voor overige woningzoekenden.

2. Doel omgevingsdialoog

De bijeenkomst voor het project aan de Rubenslaan 1 in Budel had tot doel om omwonenden persoonlijk te informeren en te betrekken bij het project. Door de getoonde informatie kunnen zij een beeld vormen van het plan en de mogelijke invloed op hun omgeving.

Wij begrijpen dat dit bij omwonenden en belangstellenden veel vragen kan oproepen. Daarom kregen omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om ook schriftelijk op het plan te reageren. Op het reactieformulier konden zij hun zorgen, suggesties of andere opmerkingen delen. Deze reacties zijn opgenomen in dit verslag.

3. Wijze van participatie & belanghebbenden

De gemeente Cranendonck en woCom hebben de omwonenden en belanghebbenden schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 25 september 2023 in het Multifunctioneel centrum De Borgh in Budel.

De uitnodigingen voor deze omgevingsdialoog zijn gestuurd naar omwonenden in de directe omgeving (een straal van circa 200 meter) van de projectlocatie. Alle belangstellenden binnen het omkaderde gebied (bijlage 2) kregen hiervoor een brief (bijlage 1) op de deurmat.

De omgevingsdialoog vond plaats in de vorm van een inloopbijeenkomst. Hier konden omwonenden en belangstellenden projectinformatie bekijken. Aan drie tafels is het plan met de geïnteresseerden persoonlijk en in een goede sfeer besproken.

Naast enthousiaste reacties waren er ook zorgen over de voorgenomen veranderingen in het plangebied. Omdat er nog onderzoek en evaluatie nodig is, geeft dat de mogelijkheid om rekening te houden met eventuele aanpassingen in het plan op basis van deze zorgen.

De bijeenkomst werd goed bezocht. Zowel op de avond zelf als via e-mail konden de omwonenden, ook degenen, die niet aanwezig konden zijn, schriftelijk reageren met een reactieformulier. De schriftelijke reacties zijn verzameld en opgenomen in dit verslag. Op de avond zelf zijn 10 reactieformulieren ontvangen en via e-mail nog eens 2 reacties. Wonen Limburg heeft in een overleg met gemeente en woCom aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het nieuwbouwplan van 12 appartementen op deze locatie.

4. Reacties betrokkenen

In dit onderdeel staan alle reacties, die schriftelijk zijn ingediend. Indien door verschillende bewoners dezelfde vragen zijn gesteld zijn deze maar één keer opgenomen.

1	Door een bewoner is eerder dit jaar bij raadsleden aangegeven dat er te weinig ruimte is voor 12 woningen op deze locatie en ook veel te weinig ruimte voor parkeren. De raadsleden zijn destijds op de locatie geweest. Deze bewoner geeft aan dat de conclusie was dat het bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden (seniorenwoningen), waarbij bewoners gebruik kunnen maken van voorzieningen vanuit zorgcentrum Mariënburcht, indien dit noodzakelijk mocht zijn. De raad heeft op 8 februari 2022 besloten: 'In te stemmen om een bestemmingsplan op de (laten) stellen om de bouw van 12 sociale huurappartementen voor senioren mogelijk te maken voor woningstichting woCom.' Op basis van dit besluit worden de plannen nu verder uitgewerkt.
2	Blijft de rooilijn gelijk aan die van het bestaande gebouw? Het nieuwe hoofdgebouw komt verder van de Cranendoncklaan te liggen dan het bestaande gebouw (gevel zorgcentrum Mariënburcht in relatie tot de straat Cranendoncklaan). Het trappenhuis (bijgebouw) ligt dichterbij de straat. Ten opzichte van de bestaande gevel van de bibliotheek komt het nieuwe gebouw naar de Cranendoncklaan toe. De Rooilijn aan de Rubenslaan komt hooguit 50cm dichterbij de straat. De woningen worden aan de voorzijde voorzien van balkons en deze vallen binnen de rooilijn.

3	Blijft mijn bestaande privacy gewaarborgd? De afstand tussen het huidige complex en de nieuwbouw is zo klein dat het uitzicht beperkt wordt. Het enige uitzicht wat over blijft is het uitzicht op de slaapkamer van de bureu. De kleinste afstand tussen het bestaande gebouw en het nieuwe appartementengebouw is de afstand tussen de noordelijke delen van beide gebouwen. Deze minimale afstand bedraagt circa 18 meter. Tussen een substantieel deel van het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw komen buitenbergingen te staan. Deze nemen op de begane grond voor een groot deel het onderlinge zicht op elkaars woningen weg. Alleen tussen een heel klein deel van de gebouwen staan geen objecten/ elementen. Het allernoordelijkste deel van het bestaande appartementengebouw kijkt niet uit op het nieuwe gebouw, maar op de nieuwe parkeerplaats, omkaderd door groene hagen.
4	Blijft mijn bestaande privacy gewaarborgd? Omwonenden maken zich zorgen over het effect van de hoogte op de bestaande naastgelegen appartementen? De zichtrelatie tussen de beide gebouwen op de begane grond is in ieder geval zeer beperkt. Op de 1e en 2e verdieping is er in beperkte mate mogelijk wel wat onderling zicht mogelijk. Hier zal, bij de architectonische uitwerking van het nieuwe gebouw goed naar gekeken worden. Dit om te onderzoeken of het onderlinge zicht/ mogelijke privacy schade maximaal beperkt kan blijven.
5	Door het nieuwe gebouw van 3 bouwlagen verlies ik mijn privacy voor huis en tuin. De invloed op de privacy van de dichtstbij gelegen (vrijstaande) woning is beperkt. Het nieuwe gebouw wordt slechts 3 bouwlagen hoog. Dit is geen substantiële hoogte. Daarnaast is de afstand tussen het nieuwe gebouw en het hoofdvolume van deze woning niet gering. De kortste afstand tussen deze 2 volumes is circa 27 meter. De betreffende woning heeft ook een bijgebouw (dubbele garage) met een kap, dat aan de Rubenslaan gelegen is. Tussen dit bijgebouw (garage) en het hoofdgebouw (woning) is ook een verbindend bouwdeel gelegen. Dit neemt het zicht op het privéterrein (de achtertuin) voor een groot deel weg. De afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en het bijgebouw is iets kleiner dan de afstand tot de woning zelf (circa 24-25 meter). Doordat het bijgebouw (garage) een kap heeft, neemt dit het zicht op de tuin echter grotendeels weg.
6	Omwonenden geven aan dat er een afspraak is om trapsgewijs te bouwen. Deze afspraak is bij, zowel de gemeente als woCom niet bekend en niet terug te vinden.
7	Zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen? Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de CROW normeringen. Het CROW geeft een minimale norm en een maximale norm. Op basis van de minimale norm dienen er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Met de aanleg van 16 parkeerplaatsen zitten we ruim boven de minimale norm.
8	Omwonenden zijn van mening dat er momenteel al te weinig parkeergelegenheid voor de omgeving is. Zoals eerder gesteld worden voor de nieuwe appartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast verdwijnt ook de huidige functie van de oude bibliotheek en zal de parkeervraag hiervan ook afnemen in ingevuld worden door de parkeervraag voor de nieuwe appartementen.

9	Omwonenden vragen zich af of hun woning minder waard wordt. Als u van mening bent dat uw woning minder waard wordt, is hiervoor een regeling, zg. planschade. In een later stadium bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen bij de gemeente. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente.
10	Hoe worden omwonenden in het traject geïnformeerd: De belanghebbenden /omwonenden, die schriftelijk een reactie hebben ingediend, zullen door ons schriftelijk worden ingelicht wanneer: - het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd - het bestemmingsplan wordt behandeld in de Raad - het bestemmingsplan in de Raad is vastgesteld Daarnaast is in de bijlage van dit verslag de projectdocumentatie toegevoegd die tijdens de informatiebijeenkomst is gepresenteerd.
11	Hoe komen we in aanmerking voor een sociale huurwoning? Door u in eerste instantie als woningzoekende in te schrijven op de regionale woningverdeelwebsite Wooniezie (www.wooniezie.nl). Dit is gratis. Hier kunt u ook een zoekprofiel instellen, zodat u wordt geïnformeerd wanneer de nieuwe woningen aangeboden worden. Wilt u gebruikmaken van of meer informatie wensen over de voorrangsregeling van woCom? Kijkt u dan op www.wocom.nl/doorstroming.

5. Conclusies

In dit verslag hebben we geprobeerd zoveel mogelijk vragen te beantwoorden en de zorgen van de betrokkenen te begrijpen. We waarderen het bezoek van de betrokkenen aan de participatieavond/ omgevingsdialoog en nemen hun reacties serieus.

De ingeleverde reacties en vragen zullen we zorgvuldig afwegen en waar nodig en mogelijk, aanpassen in het (bestemmings)plan. Dit plan werkt woCom verder uit in samenwerking met de gemeente Cranendonck.

Om betrokkenen verder te informeren over de voortgang en eventuele aanpassingen van het plan, zullen we via de website www.wocom.nl/rubenslaan informatie verstrekken over de voortgang van het plan.

Bijlage 1: Uitnodiging informatieavond/omgevingsdialoog & reactieformulier

Aan de bewoners van

«Straat» «Huisnummer» «Toevoeging»

«Postcode»

Zaaknummer

x

Bezoekadres

Capucijnenveld 1
6021 CA Budel

Postadres

Postbus 2090
6020 AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon

Datum: 4 september 2023

Betreft: Uitnodiging informatieavond over het (ontwerp)
bestemmingsplan 'Rubenslaan 1 te Budel'

Bijlage(n)

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u uitnodigen voor een informatieavond over het bestemmingsplan 'Rubenslaan 1 te Budel'. Op deze locatie zijn er plannen voor het slopen van de voormalige bibliotheek en het realiseren van 12 sociale huurappartementen.

Wat is een bestemmingsplan?

De gemeente heeft de taak om bestemmingsplannen vast te stellen. Het bestemmingsplan geeft aan welke bestemmingen (bijv. wonen, bedrijf, kantoor, groen) voor bepaalde gebieden gelden. Hieraan worden regels gekoppeld die bepalen op welke manier gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Voordat een bestemmingsplan rechtskracht krijgt, doorloopt het een procedure.

Wat is de status van het bestemmingsplan?

Het (ontwerp)bestemmingsplan is momenteel nog in voorbereiding en heeft geen juridische status. Er liggen op dit moment nog geen stukken ter inzage. Zodra het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt u hierover per brief geïnformeerd.

Wanneer is de informatieavond?

De informatieavond heeft tot doel om u als omwonende te informeren over het plan en uw vragen over het plan te beantwoorden. Uw reacties worden meegenomen in het vervolgtraject.

De informatieavond vindt plaats op maandag 25 september 2023.

Locatie: De Borgh (Doctor Ant. Mathijssenstraat 15, 6021 CK) te Budel

Tijdstip: vrije inloop tussen 18:30 tot 20:30

Indien u niet aanwezig kunt zijn of u heeft na de informatieavond nog vragen/opmerkingen, dan kunt u tot maandag 9 oktober 2023 het bijgevoegde reactieformulier naar ons toesturen.

Contact

Heeft u vragen over de informatieavond? Neem dan contact op met de aangewezen contactpersoon via [REDACTED]. Vermeld hierbij alstublieft uw telefoonnummer. Voor telefonisch contact kunt u bellen met de balie van het gemeentehuis 14-0495.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

[REDACTED]
Projectleider

Reactieformulier (her)ontwikkeling 'Rubenslaan 1 te Budel'

Op dit formulier kunt u tijdens de informatieavond uw vragen en reacties opschrijven.

Hierbij het verzoek om bij vertrek het formulier weer bij ons in te leveren.

Indien u niet aanwezig kunt zijn of u heeft na de informatieavond nog vragen/opmerkingen, dan kunt u tot maandag 9 oktober 2023 per post of per e-mail uw reactie aan ons doorgeven.

De contactgegevens zijn:

Gemeente Cranendonck

Capucijnerplein 1

6021 CA Budel

Plan	Rubenslaan 1 te Budel
Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
E-mailadres en/of telefoonnummer*	
Vragen	
Opmerkingen	

* in verband met de privacy zullen wij bij opmaken van het verslag, uw persoonsgegevens anonimiseren.

Zaaknummer: x

Bijlage 2: Correspondentiegebied



De 'rode cirkel' geeft het gebied aan waarbinnen omwonenden actief (per brief) zijn geïnformeerd over de informatieavond.

Bijlage 3: Documenten informatie bijeenkomst

3a. Plan ontwikkeling

WOCOM

12 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN



RUBENSLAAN
BUDEL

25 September 2023

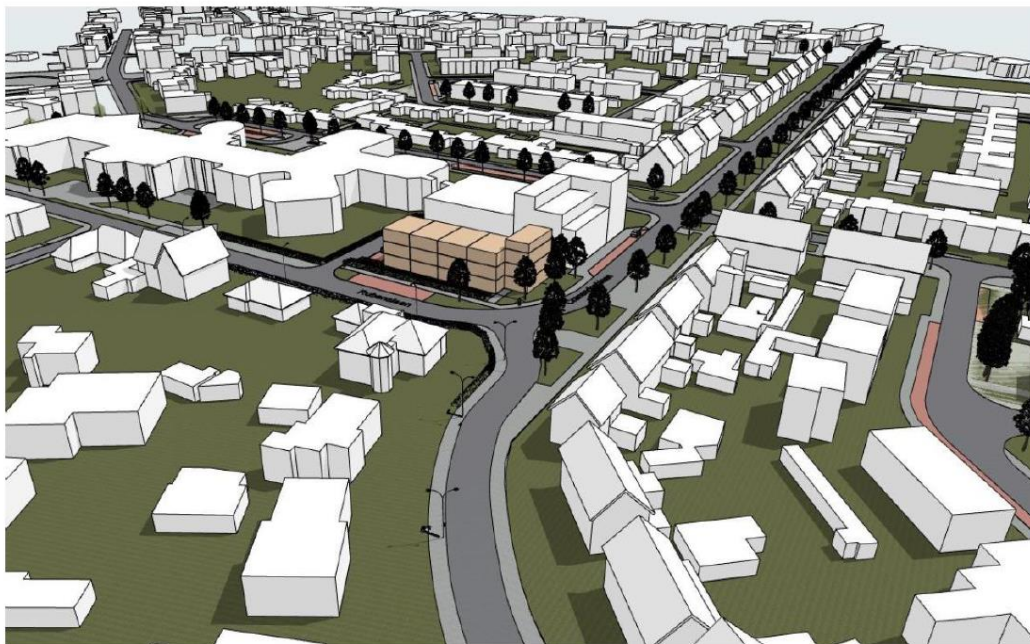


Situatie 12 appartementen Rubenslaan Budel

pag. 2



Situatie 12 appartementen Rubenslaan Budel



A3 vogelvlucht cranendoncklaan

pag. 4



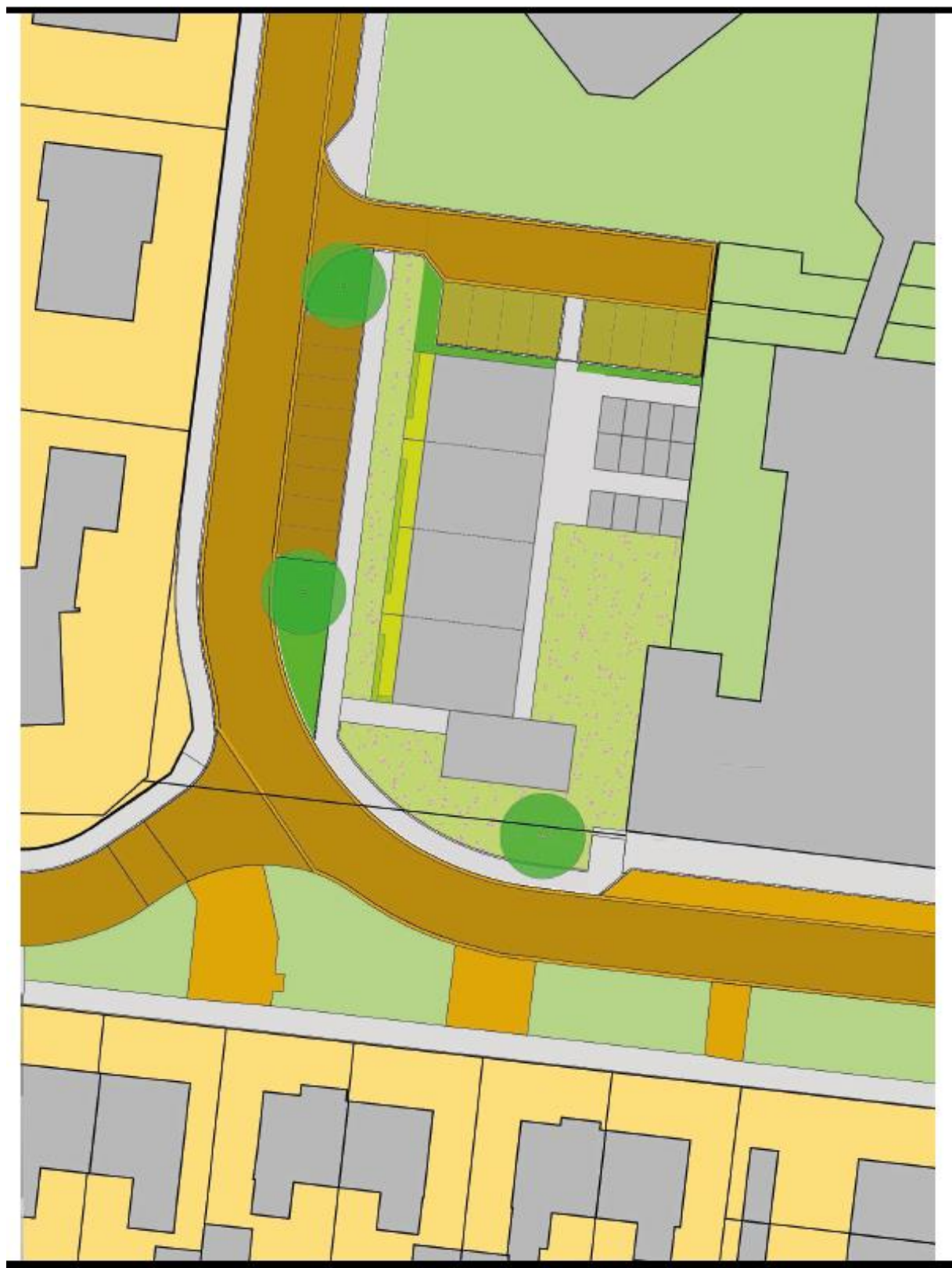
A3 vogelvlucht Rubenslaan

pag. 5



Bijlage 3b: Beeldkwaliteitsplan

Schetsontwerp stedenbouwkundige opzet



Referenties architectuurstijl en sfeerimpressie



Referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze



Referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen.



Referentiebeelden relatie gevelopeningen met het hoofdmateriaal



Referentiebeelden materiaal: houten of hout vervangende (houtlook) geveldelen

Themakaart erfafscheidingen



Themakaart groen



Themakaart verharding

