



OMGEVINGSDIALOOG BOSCHAKKERS II

Versie	1
Datum	18-10-2023
Documentnummer	122 23



Inhoud

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



Grouwels Daelmans is reeds enige tijd met de gemeente in overleg om ca. 69 eenheden te ontwikkelen nabij de locatie de Spar te Budel. Het exploitatiegebied wordt gevormd door de percelen K1472, K1229, K1323 en K1466.

We zijn er met de gemeente in geslaagd een mooi plan te ontwikkelen en deze hebben we belanghebbenden en betrokkenen recentelijk gepresenteerd tijdens de omgevingsdialoog.

Grouwels Daelmans, als ontwikkelaar, en Vlassak Holding BV, als aannemer, hebben de ambitie om een aantrekkelijke woonwijk te creëren aan de oostelijke rand van het dorp Budel. In lijn met de wensen van de gemeente streven ze naar een diverse woonwijk die ruimte biedt aan gezinnen, senioren en starters. Dit resulteert in een mix van woningtypes, waaronder sociale huurwoningen, starterswoningen, betaalbare huurwoningen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het ontwerp van de woonwijk plaatst een sterke nadruk op groenvoorzieningen.

1. DE ONTWIKKELING



2. DOEL OMGEVINGSDIALOOG

De participatiebijeenkomst voor Boschakkers II had tot doel om omwonenden te informeren over de plannen en om hun stem te laten horen.

Door de projectdocumentatie ter inzage te stellen, 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 goed beeld te vormen van de plannen en de mogelijke impact op hun omgeving.

We begrijpen dat dit bij omwonenden en belanghebbenden veel vragen kan oproepen.

Omwonenden en belanghebbenden konden dan ook schriftelijk reageren. Hierdoor kregen zij de kans om hun zorgen, suggesties en andere opmerkingen op een gestructureerde wijze te delen.

De schriftelijke reacties die we hebben verzameld zijn opgenomen in dit verslag.



Grouwels Daelmans en Vlassak Holding BV hebben ervoor gekozen om de belanghebbenden/bedrijven schriftelijk uit te nodigen voor de informatiebijeenkomst dat op 04 juli 2023 in het Multifunctioneel centrum De Borgh te Budel werd georganiseerd.

De belanghebbenden/bedrijven woonachtig of zaakvoerend binnen het omkaderde gebied op de kaart van bijlage 2 zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst.

Tijdens de omgevingsdialoog, die plaatsvond in de vorm van een inloopbijeenkomst, hebben omwonenden en belanghebbenden via projectdocumentatie informatie kunnen inzien over de geplande ontwikkelingen. We hebben enthousiaste reacties mogen ontvangen, maar we begrijpen volledig dat omwonenden zich zorgen maken over de voorgenomen veranderingen in het plangebied. Het is belangrijk op te merken dat er nog veel onderzoek en evaluatie nodig is, waardoor we op dit moment nog de mogelijkheid hebben om rekening te houden met eventuele aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan en het latere inrichtingsplan op basis van deze zorgen.

Personen die niet aanwezig konden zijn werden in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren via de mail info@gd.nl.

De schriftelijke reacties die wij ontvangen hebben werden bekeken en zijn in dit verslag opgenomen.

Er zijn voorafgaand 61 aanmeldingen ontvangen van personen die tijdens de informatiebijeenkomst aanwezig wilden zijn.

De bijeenkomst werd goed bezocht en er zijn in totaal 22 reactieformulieren ter plaatse ingevuld en 2 reactieformulieren zijn voorafgaand aan de bijeenkomst per mail toegestuurd.

Bijlage 1 : Uitnodiging omgevingsdialoog
 Bijlage 2 : Correspondentiegebied
 Bijlage 3 : Infoboekje informatie-bijeenkomst

3. WIJZE VAN PARTICIPATIE& BELANGHEBBENDEN



4.REACTIES BETROKKENEN

Hieronder is een samenvatting gemaakt van de belangrijkste en terugkerende reacties welke schriftelijk zijn ingediend.

1

Omwonenden maken zich zorgen over de verkeershinder & ontsluiting, ook zijn er vragen over een tweede calamiteitenroute gesteld.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten middels De Spar. De straten rondom het plangebied kennen diverse snelheidsregimes, een deel betreft 30 km/u wegen en een deel 50 km/u wegen. In het plangebied worden ca. 70 woningen gerealiseerd. De toekomstige theoretische verkeersgeneratie bedraagt circa 490 verplaatsingen per etmaal. Aangezien de gronden nu enkel een agrarisch gebruik kennen, zal er in de toekomstige situatie een toename zijn van het verkeer dat over de omliggende wegen rijdt.

De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Wij bekijken met de gemeente of het noordelijk pad dat van het plangebied naar de Populier loopt gebruikt kan worden door nood- en hulpdiensten ondanks het feit dat er bij de onderzoeken hieromtrent geen speciaal advies naar voren is gekomen.

2

Welk effect hebben de extra verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit?

De ontwikkeling leidt tot een toename van verkeer en daarmee tot een toename van luchtverontreinigende stoffen. Op basis van uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek (NIBM tool) kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de op het betreffend punt te toetsen grenswaarden.

De hoogste jaargemiddeldeconcentratie stikstofdioxiden (NO₂) ligt onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) geldt eveneens dat de jaargemiddeldeconcentratie onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. Voor fijn stof (PM_{2,5}) geldt eveneens dat de jaargemiddeldeconcentratie onder de grenswaarde van 25 µg/m³ ligt. De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht voor het aspect luchtkwaliteit. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt dan ook geen belemmering voor verdere besluitvorming (artikel 5.16, lid 1 onder a Wm).

3

Is er een MER voorhanden?

Door onze adviseur is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plangebied die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Deze beoordeling vormt een onderdeel van het bestemmingsplan en kan bij ontwerp van het bestemmingsplan worden ingezien bij de gemeente.

4

Welke typologie wordt er aan de achterzijde van de De Populier gebouwd? Mag er tegen de achtertuin aan gebouwd worden? En hoe hoog worden deze woningen?

Aan deze zijde zijn patiowoningen en vrije sector woningen (in)gepland. Het is toegestaan om hier woningen te realiseren met een maximale hoogte van 11m bij de vrije sector woningen. En bij de patiowoningen is de maximale hoogte 7m. Bij de patiowoningen is een tweede bouwlaag toegestaan waarbij de oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag bedraagt.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak van de bestemmingsplankaart (verbeelding). Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m² en bij een perceelgrootte tot 500 m² mag het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak maximaal 50% bedragen. In het bestemmingsplan worden eisen gesteld aan de rooilijn t.p.v. de voorgevel en de zijdelingse perceelgrens. Ten aanzien van de achterste perceelgrens worden geen nadere eisen gesteld en er zou in principe tegen de perceelgrens aan gebouwd kunnen worden. Nu is met de huidige plannen op de perceelgrens aan de achterzijde van de patiowoningen mogelijk alleen een berging te verwachten.

5

Wat is er gedaan met het grondonderzoek uit 2008?

Er is geen bodemonderzoek voorhanden uit 2008 wel uit 1994 en 1995 en in 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van woningen.

6

Enkele buurtbewoners vinden de nieuwe straten te smal

In het plan is rekening gehouden met de Algemene Regels Cranendonckse Openbare Ruimte. Het doel van het ARCOR is een openbare ruimte te creëren die voldoet aan de wensen van de gemeente Cranendonck en past binnen haar visie op het beheer en onderhoud van deze ruimte. Het stedenbouwkundig plan is door de gemeente getoetst op het ARCOR. Daarnaast zijn de landelijke richtlijnen van toepassing op het ontwerp van de openbare ruimte.

Het inrichtingsplan voldoet hieraan, de straten zijn niet te smal gedimensioneerd.

7	Buren met bedrijvigheid maken zich zorgen over geluidsoverlast die zij kunnen veroorzaken. <i>Voor het bestemmingsplan worden er momenteel onderzoeken verricht die deze geluidsbelasting in kaart brengen. Indien noodzakelijk kunnen er maatregelen worden getroffen om deze geluidsoverlast te beperken. Dit moet uit nader onderzoek blijken.</i>
8	Hoe worden de brandvoorzieningen geregeld in het plangebied? <i>Deze voorzieningen worden in een later stadium in het inrichtingsplan verwerkt, bij het inrichtingsplan worden de Algemene Regels Cranendonckse Openbare Ruimte (ARCOR) en de geldende wetgeving in acht genomen.</i>
9	Omwonenden zien het speeltuintje niet terug in de wijk en vinden dit jammer <i>De gemeente en ontwikkelaar bekijken de mogelijkheden of de bestaande speeltoestellen kunnen worden hergebruikt in het nieuwe plangebied. De locatie die hiervoor het meest geschikt zal zijn is het noordelijk gelegen driehoekig stukje groen. Mochten de bestaande speeltoestellen niet meer hergebruikt kunnen worden dan zal er een speelvoorziening op deze locatie worden toegevoegd.</i>
10	Kan het beeldkwaliteitsplan worden ingezien en is er welstand actief? <i>Het beeldkwaliteitsplan is in de maak. Deze vormt een integraal onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan, dat door het college wordt vrijgegeven en door de Raad wordt vastgesteld. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen de plannen getoetst worden door de welstandscommissie.</i>
11	Parkeerbehoefte bestaande wijk zal worden vergroot en bewoners zijn van mening dat er te weinig parkeerplaatsen in de nieuwe wijk zijn voorzien <i>Op basis van de Kengetallen uit CROW-publicatie 381 zijn per woningtypologie de parkeernormen vastgesteld door de Gemeente. Hierbij wordt gekeken naar het gemiddelde van de marge (laagste tot hoogste) parkeernorm die het CROW heeft geformuleerd, deze norm wordt met de initiatiefnemer afgestemd/gehanteerd.</i> <i>Dat resulteert op basis van de aanwezige woningtypologieën tot een parkeerbehoefte van 137. Hierbij worden 41,4 (41) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 96 parkeerplaatsen in de openbare ruimtes door het gebruik van langsparkeerplaatsen en parkeerkoffers.</i>
12	De bewoners vinden het jammer dat er geen plek wordt gecreëerd om kleine evenementen, buurtbarbecues of iets dergelijks te kunnen organiseren. <i>Er is momenteel geen specifieke plek hiervoor gereserveerd maar er is voldoende ruimte in het plan aanwezig om dit mogelijk te maken (al dan niet met een benodigde vergunning).</i>

13	Het groene middengebied zou ter plaatse van De Spar gerealiseerd moeten worden i.p.v. het centrale middengebied <i>Tussen de bestaande straat De Spar en de groene zone komt een blok met rijwoningen en bijhorende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden direct aangetakt op De Spar, hierdoor wordt de buurt zelf autoluw.</i> <i>Daarnaast heeft het plangebied een klimaatadaptief karakter waarbij het hemelwater van de rondom de wadi gelegen woningen centraal zal worden geborgen, dit is overigens een belangrijk argument waarom het groen in het centrale middengebied wordt gerealiseerd.</i> <i>Verder is het stedenbouwkundig gezien een basisuitgangspunt dat er bebouwing met de voorzijde naar de straat (de Spar) georiënteerd moet zijn. Daarnaast zijn achterzijden van de bebouwing/ de kavels richting de openbare ruimte stedenbouwkundig gezien in beginsel zeer onwenselijk. Dus er dient altijd een voorzijde naar het groen/ de groene ruimte te worden gericht. Indien de grote, brede, groene ruimte aan de Spar zou liggen, zouden hier ook voorzijden naar gericht moeten worden. Vervolgens zouden hier weer woningen met de achterzijde tegenaan moeten. En vervolgens weer voorzijden naar de groene ruimte. Er zijn in beginsel dus drie stroken met woningen nodig. Indien de grote, groene ruimte aan de Spar zou worden gepositioneerd, zou deze groene ruimte (tussen de woningen) wel heel smal worden. Dit voldoet dan vervolgens niet aan de eisen op het gebied van klimaat-adaptie, hemelwaterberging etc.</i> <i>Het is niet het geval dat er geen groen aan de zijde van de Spar zal worden gerealiseerd. Ook langs de Spar is een groenstructuur ingepast in de vorm van een groene berm met een doorgaande bomenrij.</i> <i>Door de centrale positie van het groen heeft deze twee directe verbindingen met het aangrenzende buitengebied. Deze verbindingen hebben zowel visueel-ruimtelijk als ecologisch een meerwaarde.</i>
14	Hoe hoog mogen de woningen gebouwd worden i.v.m. de molenbiotoop? <i>Op het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop 2' gelegen. Deze aanduiding brengt eisen met zich mee over de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken. Met de voorgenomen ontwikkeling is er rekening gehouden met deze eisen en zullen de woningen niet hoger worden gebouwd dan conform de biotoopformule is toegestaan. Deze maximale hoogte is per hoogtelijn 10 en 11m.</i>
15	Hoe vindt de route van het bouwverkeer plaats? En hoe wordt tijdens de bouw het verkeersgeluid en de milieuveiligheid bewaakt. <i>De bouwroute is afhankelijk van de faseringen van het plan en de snelheid van bouwen en zal in een later stadium door de aannemer worden bekeken.</i> <i>De aannemer maakt voorafgaand aan de realisatiefase een V&G plan. Hierin wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de veiligheid en gezondheid en welke beheersmaatregelen worden genomen.</i>
16	Veel groen en veel onderhoud, er wordt nu minimaal groen onderhouden. Hoe gaat dit in de toekomst uitzien? <i>Momenteel zijn de percelen sinds enige tijd in eigendom van de ontwikkelaar. De gemeente zal uiteindelijk het beheer van het openbaar gebied overnemen. Binnen de gemeente Cranendonck is een onderhoudsplan voor het openbaar groen voorhanden.</i>

17	Omwonenden zien liever geen woningen met een sociaal karakter in hun wijk. <i>Vanuit afspraken tussen de Rijksoverheid, gemeenten, provincies en andere betrokken partijen dienen in elk bouwplan meer betaalbare huur- en koopwoningen verwerkt te worden met als doel de woningbouwproductie te vergroten en aan de toenemende vraag van deze categorie woningen te voldoen.</i>
18	Hoe worden de naastgelegen agrarische gronden afgeschermd? <i>De landschappelijke inpassing op deze locatie wordt momenteel door onze adviseur beoordeeld.</i>
19	Hoe worden de archeologische vondsten geëerbiedigd? <i>Naar aanleiding van vooronderzoeken is door de gemeente het selectiebesluit genomen, dat de archeologische resten behoudens waardig zijn en deze vindplaatsen in- of ex-situ bewaard dienen te worden. De vindplaatsen kunnen niet in-situ behouden worden en dus is behoud ex-situ door middel van een opgraving nodig. De bevoegde overheid en de ontwikkelaar houden toezicht op de werkzaamheden. De Ontwikkelaar zal in het plangebied een fysieke verwijzing voorzien naar deze vondsten in vorm van informatieborden o.i.d.</i>
20	Hoe worden de omwonenden in het traject geïnformeerd? <i>De belanghebbenden/buurtbewoners die schriftelijk een reactie hebben ingediend zullen door ons schriftelijk worden ingelicht wanneer:</i> - het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, - het bestemmingsplan wordt behandeld in de Raad (met inspreekmogelijkheid), - het bestemmingsplan in de Raad is vastgesteld. <i>Omwonenden en belanghebbenden kunnen zich via www.overheid.nl abonneren op berichten van de gemeente . Ook zal berichtgeving in de HAC en via Overheid.nl worden gepubliceerd.</i>
21	Hoe komen wij in aanmerking voor een woning of bouwkaavel? <i>Als de verschillende deelprojecten in verkoop gaan zal dit via de lokale makelaar worden aangeboden. Geïnteresseerden voor zowel koop als de middeldure huur kunnen zich wel al aanmelden via de website van de ontwikkelaar www.gd.nl > actuele projecten.</i> <i>Geïnteresseerden voor de sociale huurwoningen kunnen zich bij woCom melden.</i>
22	Wanneer gaat er gebouwd worden? <i>Eind 2023 zal de procedure voor de bestemmingsplanwijziging worden opgestart, achtereenvolgens worden ook de omgevingsvergunningen voor de verschillende deelprojecten aangevraagd. De verwachting is dat (afhankelijk van de procedure en de verkoop) eind 2024 de eerste werkzaamheden opgestart kunnen worden.</i>
23	Bij verkoop van welk percentage koopwoningen gaat de bouw definitief door? <i>Deze keuze is voor de koopwoningen nog niet gemaakt. De 20 sociale huurwoningen zullen door woCom worden overgenomen en als eerste gebouwd worden.</i>



5. CONCLUSIE

In dit verslag hebben we ons best gedaan om alle vragen te beantwoorden en de zorgen van betrokkenen te begrijpen.

We waarderen de actieve deelname van omwonenden en belanghebbenden en nemen hun input serieus.

Op basis van de verkregen feedback en de vragen die zijn opgekomen, zullen we nauwkeurig overwegen welke aanpassingen verwerkt kunnen worden in het ontwerp bestemmingsplan en later het nader uit te werken inrichtingsplan.

Dit proces zal zorgvuldig worden uitgevoerd, met aandacht voor de belangen van alle partijen.

Om betrokkenen verder te informeren over de voortgang en eventuele aanpassingen, zullen we via onze website geregeld informeren over de voortgang van het project.





Grouwels Daelmans
Beleggingen II BV

Looiersgracht 12
6211 JK Maastricht

T 043 210 02 20

W www.gd.nl

I info@gd.nl



Bijlage 1

Uitnodiging omgevingsdialoog incl. plankaart





Aan de bewoners van
dit adres in Budel

Maastricht, 23 juni 2023

Kenmerk: AV-PO/0090/23

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog plan Boschakkers II én Meemortel te Budel

Geachte buurtbewoner en/of belanghebbende,

Graag willen wij u uitnodigen voor een omgevingsdialoog over het plan Boschakkers II gesitueerd aan De Spar in Budel én Meemortel te Budel.

Wij zijn voornemens om:

- in het plan Boschakkers II 65 tot 69 eenheden te realiseren op de percelen K1472, K1229, K1323 en K1466 één en ander in concept uitgewerkt op bijgevoegde situatie;
- op het perceel Meemortel K 1227 vier eenheden te realiseren.

Voor beide plannen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hiervoor organiseren wij een omgevingsdialoog in de vorm van een inloopbijeenkomst. U, als buurtbewoner en/of belanghebbende, bent van harte uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

- Wanneer: 4 juli 2023 van 17.00-19.00 uur
- Waar: Multifunctioneel centrum De Borgh, Doctor Ant. Mathijssenstraat 15, 6021 CK Budel
- Wie: buurtbewoner en/of belanghebbende
- Aanmelden: graag via info@gd.nl

Omgevingsdialoog

Tijdens de omgevingsdialoog, in de vorm van een inloopbijeenkomst, willen wij u informeren over, en actief betrekken bij het plan Boschakkers II Budel én Meemortel Budel door uw ideeën, zorgen en kansen te inventariseren en te bespreken. De reacties die wij ontvangen worden in een verslag opgenomen en zullen door ons in behandeling worden genomen. Wij zullen dan spoedig reageren op deze reacties.

Indien u niet in de gelegenheid bent om aanwezig te zijn bij de omgevingsdialoog en een vraag heeft of een wens/suggestie wilt doorgeven, dan kunt u het reactieformulier invullen en aan ons retourneren. Het reactieformulier is als bijlage aan deze uitnodiging toegevoegd.

U bent van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

Boschakkers II: Grouwels/Daelmans Beleggingen II BV en Vlassak Holding BV
Meemortel Budel: Grouwels/Daelmans Beleggingen II BV

Bijlage 1: Locatie Boschakkers II Budel en toekomstige situatie in concept



Bijlage 2: Locatie Meemortel Budel en toekomstige situatie in concept





Reactieformulier herontwikkeling Boschakkers II Budel én Meemortel Budel

Via dit formulier kunt u, tot 3 juli a.s., een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post of per e-mail.

De contactgegevens zijn:

Grouwels/Daelmans Beleggingen II BV

Looiersgracht 12

6211 JK Maastricht

info@gd.nl

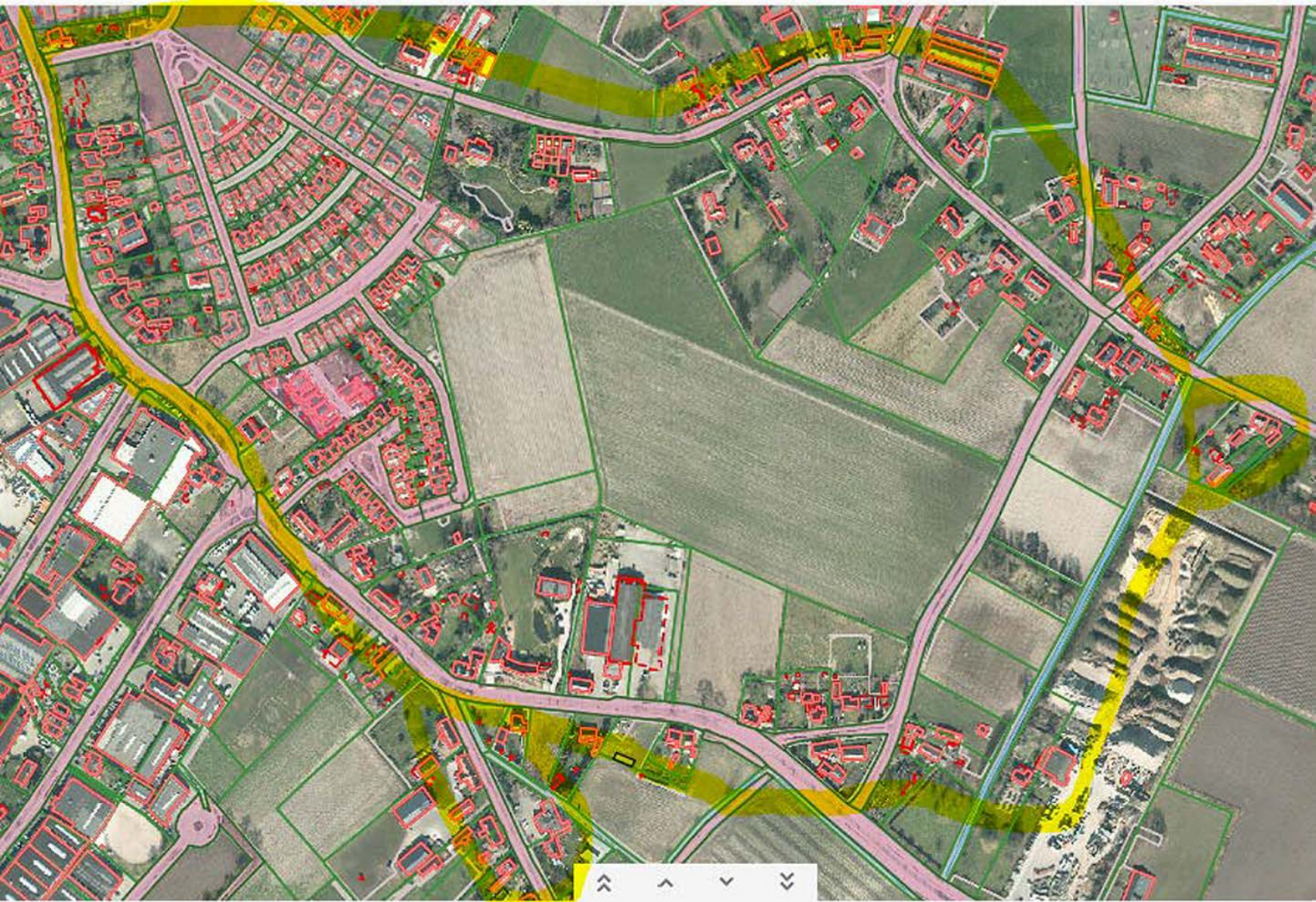
Plan Svp aankruisen over welke herontwikkeling uw vraag, wens of suggestie gaat	☐ Boschakkers II Budel ☐ Meemortel Budel
Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
Vraag, wens of suggestie	

* In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen wij bij opmaken van het verslag, deze gegevens anonimiseren.

Bijlage 2

Correspondentiegebied





Bijlage 3

Informatieboekje





Inkijkexemplaar
Niet meenemen s.v.p.

OMGEVINGSDIALOOG BOSCHAKKERS II



AMBITIE& FILOSOFIE

De ambitie is om een aantrekkelijke en klimaat adaptieve woonwijk te realiseren aan de oostrand van het dorp Budel. De gemeente heeft aangegeven ruimte te ambiëren voor gezinnen, senioren en starters. Dit zorgt voor een mix van sociale huur, starterswoningen, middeldure huurwoningen, patiowoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het groen staat centraal in de woonwijk.

We streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten.

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op de verblijfskwaliteit.

De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen.

Door maatregelen rondom klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om de lijn op eigen perceel door te zetten.

DOEL DIALOOG

Bij deze ontwikkeling zijn tal van onderzoeken uitgevoerd om de huidige planontwikkeling te onderbouwen. Het stedenbouwkundige plan op de vervolgpagina's evenals de diverse facetkaarten zijn in concept en sfeerbeelden geven een toelichting op de ontwikkeling van Boschakkers II. Derhalve kunnen aan deze gegevens geen rechten ontleend worden.

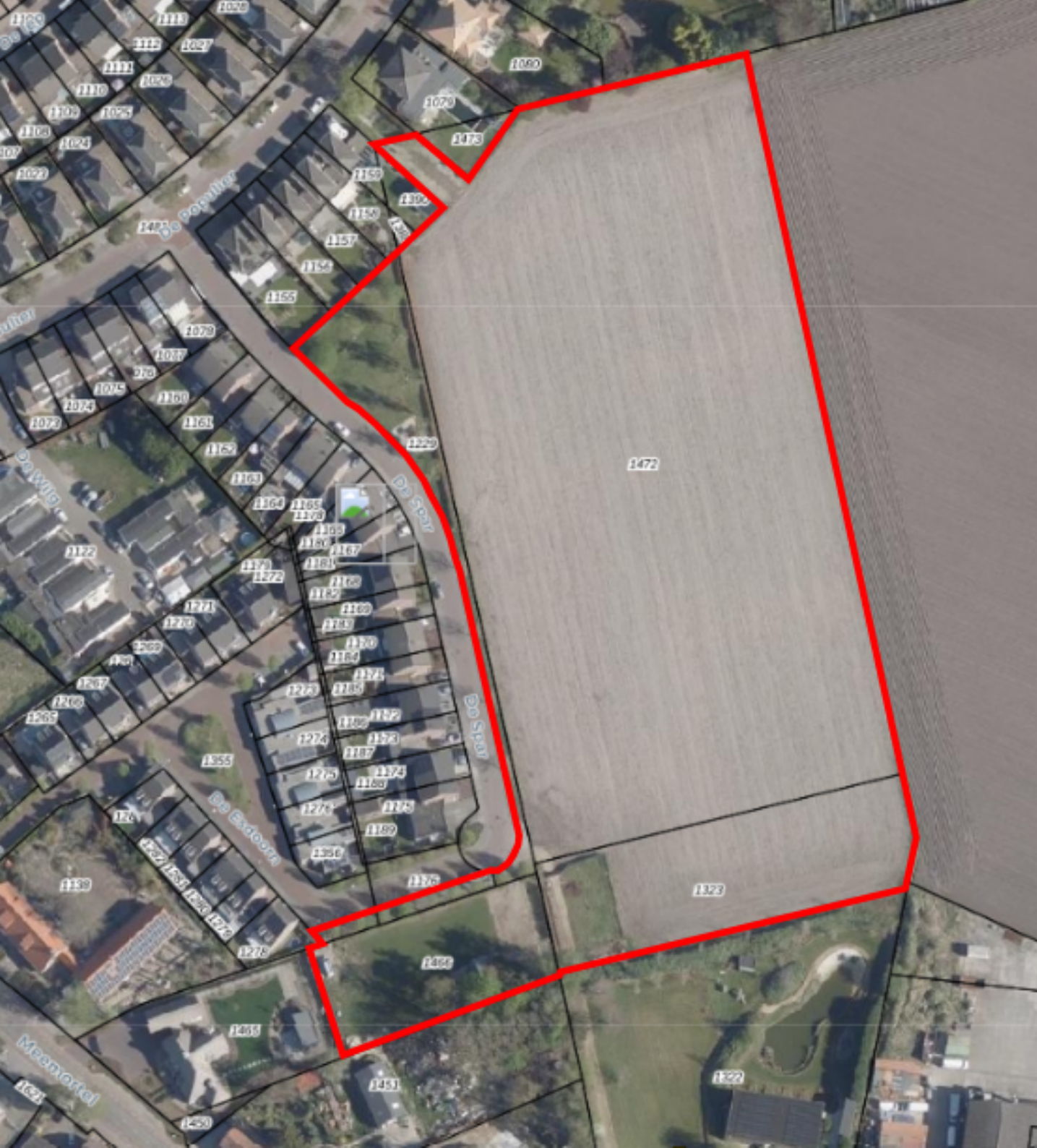
Het doel van de omgevingsdialoog is om u als buurtbewoner en/of belanghebbende te informeren over, en actief betrekken bij het plan Boschakkers II te Budel door uw ideeën, zorgen en kansen te inventariseren en te bespreken.

De reacties die wij ontvangen worden in een verslag opgenomen en zullen door ons in behandeling worden genomen.

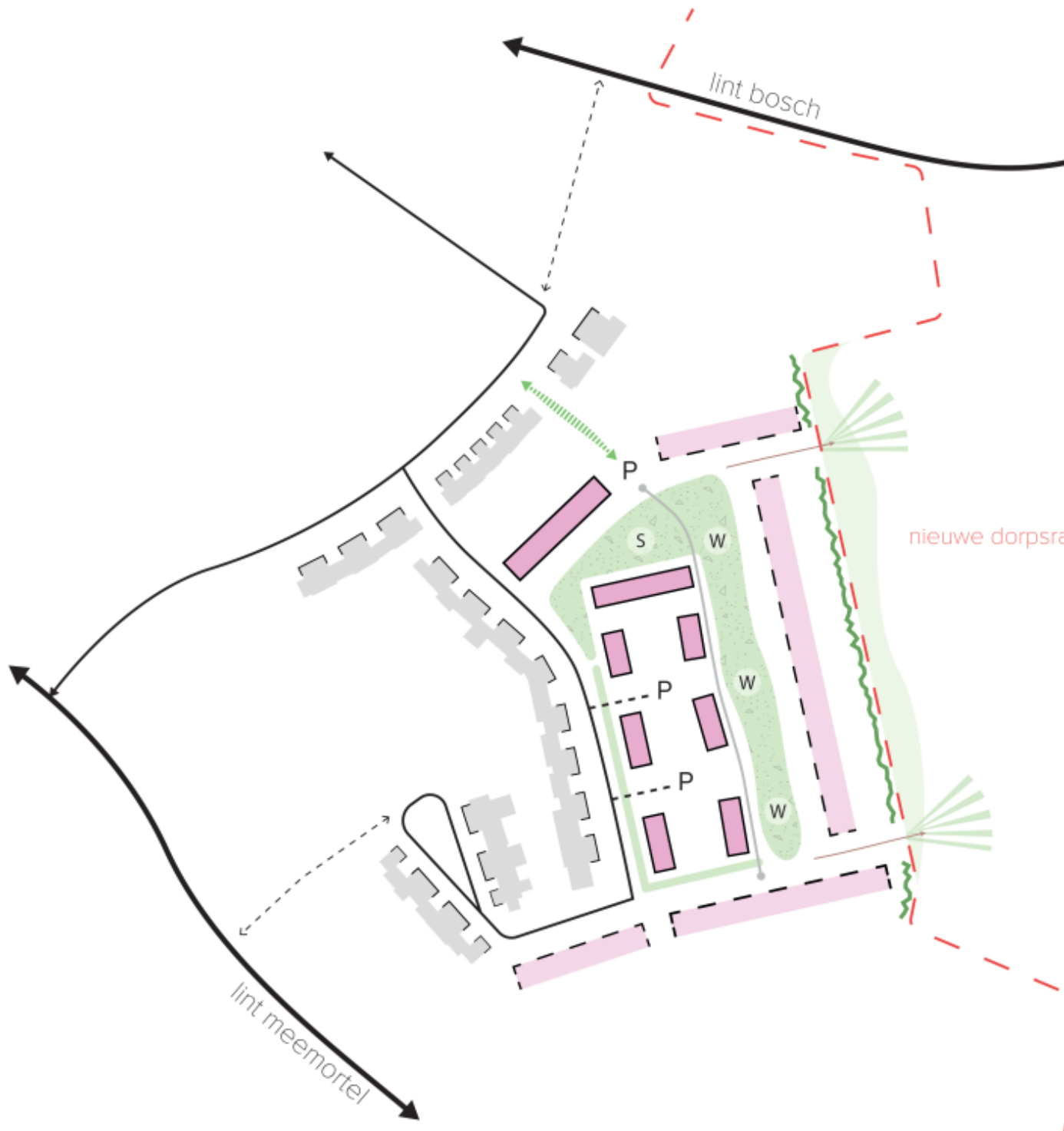


BESTAANDE SITUATIE

De locatie is gesitueerd aan De Spar in Budel en vormt de rand van het dorp. De ontwikkeling betreft de percelen met de kadastrale nummers K1229, K1323, K1472 en K1466. De percelen zijn respectievelijk in gebruik als speeltuin met groenstrook, groot agrarisch perceel, klein agrarisch perceel met gedeeltelijke buitenopslag en als tuin met enkele parkeerplaatsen.



STRUCTUUR SCHETS



- Het centrale bouwblok in het midden wordt omkaderd door groen.
- De bebouwing aan de buitenrand sluit aan op de dorps bebouwing en kent een lossere bebouwingsstructuur
- Tussen de bestaande straat De Spar en de groene zone worden rijwoningen met bijbehorende parkeerkoffers ontwikkeld. Deze parkeerkoffers sluiten direct aan De Spar. Het plangebied wordt hierdoor autoluw
- Door de klimaat adaptieve inrichting met veel groen, de wadi's en de woonpaden wordt de planfilosofie den 'De Groene Generatie' vormgegeven
- Vanaf het woonpad door de buurt zijn er twee doorzichten naar het landschap. De woningen met de achter-of zijkanten naar het landschap worden afgekaderd met een landschappelijke haag

GEWENSTE SITUATIE

- Bouwen voor verschillende doelgroepen waaronder senioren, starters en doorstromers
- Het creëren van een aantrekkelijk dorps en groen woonmilieu
- Parkeren zoveel mogelijk aan de randen organiseren zodat het binnengebied een lagere verkeersintensiteit heeft
- Efficiënte verkaveling en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie waarbij het groen centraal geclusterd wordt
- Het binnengebied inrichten als een erf waar de auto te gast is met een dorps ogende inrichting
- Er zal met de gemeente bekeken worden of de bestaande speeltuin gebruikt kan worden in het plangebied.



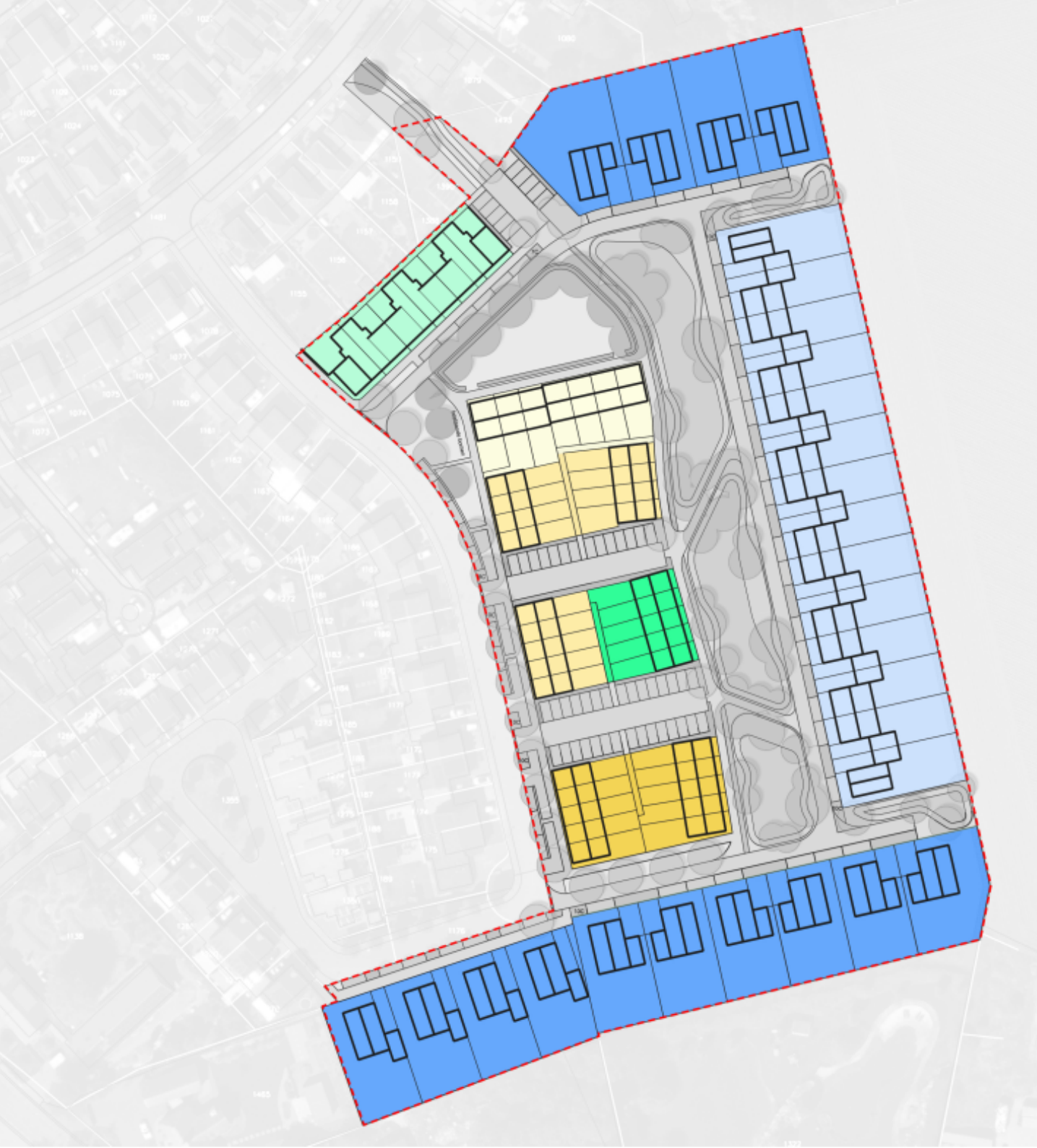
WOON PROGRAMMA

Het stedenbouwkundige plan kent verschillende typologieën van zowel koop- als huurwoningen. Hierbij ligt de focus voornamelijk op gezinswoningen voor starters, senioren en doorstarters.

Het plan omvat:

- 7 rijwoningen sociale huur (0-trede)
- 13 rijwoningen sociale huur (starters)
- 10 rijwoningen starters (sociale koop)
- 5 rijwoningen middeldure huur
- 6 patiowoningen
- 14 twee-onder-één kapwoningen
- 14 vrijstaande woningen (bouwkavels)

	Rijwoningen sociale huur (0-trede) conform doelgroepenverordening
	Rijwoningen sociale huur (starters) conform doelgroepenverordening
	Rijwoningen starters conform doelgroepenverordening
	Rijwoning middeldure huur conform doelgroepenverordening
	Patiowoning (VS)
	Twee-onder-één kapwoningen (VS)
	Vrijstaande woning (VS)



PARKEREN & VERKEER



- Het uitgangspunt voor het parkeerbeleid is de CROW-publicatie 381 (handreiking parkeernormering)
- De parkeerplaatsen liggen per deelgebied in de nabije omgeving van de woningen
- Bij de rijwoningen worden parkeerkoffers in het middengebied voorzien
- Tussen de noordelijk gelegen patiowoningen en de bouwkavels zal een parkeerkoffer worden voorzien
- Parkeren bij de tweekappers en de vrijstaande bouwkavels zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden

GROEN & WATER



- In het plangebied worden 3 'koelteplekken' voorzien (blauwe cirkels). De koelteplek is een beschaduwde plek van minimaal 200m² dat openbaar toegankelijk is
- De hoeveelheid waterberging is bepaald in een separaat onderzoek. Het volume van de wadi's (waterberging) in het ontwerp is hierop afgestemd. De wadi's zijn gesitueerd in het midden van het plangebied

BOOM STRUCTUUR



- Het plangebied wordt opgedeeld in de volgende zoneringen:
 - De Brabantse Brink; een cultuurhistorische verwijzing naar een geordende groenstructuur
 - De Laan; een gecultiveerde zone aansluitend op de bestaande woonwijk
 - Het centrale wadigebied; een natuurlijk, ecologische en ruige ingerichte zone met robuust groen en waterberging
 - De ecologische zones; kleine elementen aan de randen van het pan die ruimte bieden voor biodiversiteit en ecologie
- Er wordt een gevarieerd assortiment bomen toegepast van voornamelijk inheemse soorten en van verschillende grootte zodat een gevarieerd en natuurlijk straatbeeld ontstaat

VORM& GEBAAAR

- Eigentijdse baksteenarchitectuur met een mix van dorps en tijdloos
- Eenheid in de woonbuurt wordt gecreëerd door uit te gaan van een basis hoofdkeuze met daarbinnen voldoende variatiemogelijkheden
- Per stedenbouwkundige ruimte (straat of groenzone) voldoende afwisseling in het straatbeeld door een 'dorpse' variatie in gebouwen
- Geen grootse stedelijke gebaren, maar benutten van de groene kwaliteit van het stedenbouwkundige plan

Referentiefoto's zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.





PLANNING& REALISATIE

De verwachting is dat het bestemmingsplan Boschakkers II eind 2023 in procedure gebracht kan worden.

Indien het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen ook de omgevingsvergunningen voor de projectmatige woningen worden aangevraagd. Dit zijn de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen, patiowoningen en tweekappers.

Om te kunnen starten met de realisatie van de projectmatige woningen is een onherroepelijke omgevingsvergunning een vereiste.



B O S C H A K K E R S I I
B U D E L

EEN SAMENWERKING TUSSEN:

