Participatieverslag Nieuwbouw Torenakker (“Torenerf”) – Helvoirt



By Brekel Projectontwikkeling I B.V.

1. Projectomschrijving

Projectnaam: Nieuwbouw Torenakker (ook aangeduid als “Torenerf”)
Locatie: Torenakker ong., Helvoirt
Initiatiefnemer: By Brekel Projectontwikkeling I B.V.

Het plan betreft de ontwikkeling van 23 woningen op een binnenstedelijke locatie. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 27 woningen, maar naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de daarin opgehaalde aandachtspunten is het plan aangepast en is het aantal woningen teruggebracht naar 23. Het programma bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van woningtypen, waaronder rijwoningen, hoekwoningen en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke woonvisie en de actuele woningbehoefte, met specifieke aandacht voor starters en senioren.

De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en toekomstgerichte invulling van de locatie, waarbij zowel stedenbouwkundige inpassing als leefkwaliteit centraal staan.

---

2. Doel van participatie

Het participatietraject heeft als doel:
• Omwonenden vroegtijdig betrekken bij de planvorming
• Het ophalen van zorgen, aandachtspunten en belangen (o.a. verkeer, geluid en privacy)
• Het optimaliseren van het plan binnen de geldende beleidskaders
• Transparante communicatie over keuzes en afwegingen

Daarnaast wordt invulling gegeven aan:
• Het voorkomen van onevenredige hinder voor de omgeving

Het traject richt zich niet alleen op het signaleren van aandachtspunten, maar ook op het ophalen van kansen en positieve reacties vanuit de omgeving.

2.1 Participatievraag

De centrale participatievraag binnen dit project luidt:

“Welke aandachtspunten, zorgen en kansen zien omwonenden ten aanzien van de ontwikkeling aan de Torenakker, met name op het gebied van verkeer, privacy, leefkwaliteit en inrichting, en op welke wijze kunnen deze – binnen de geldende kaders – worden meegenomen in de planvorming?”

Aanvullend zijn de volgende deelvragen gehanteerd:

- Welke zorgen leven er rondom verkeer en ontsluiting?
- Hoe wordt de situering van woningen ervaren in relatie tot privacy?

- Welke wensen zijn er ten aanzien van groen en inrichting?
- Welke aandachtspunten zijn er voor de bouwfase?

---

3. Impactanalyse

De voorgenomen ontwikkeling aan de Torenakker betreft de realisatie van 27 woningen op een binnenstedelijke locatie. De impact van het plan is beoordeeld op basis van aard, omvang en reikwijdte van de effecten op de omgeving.

Aard van de impact

De ontwikkeling heeft met name invloed op:

- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- de verkeerssituatie in de directe omgeving;
- de ruimtelijke beleving (zicht, privacy en groenstructuur);
- de tijdelijke hinder tijdens de bouwfase.

De impact is daarmee primair ruimtelijk en leefomgevingsgericht.

Omvang van de impact

De omvang van de ontwikkeling is beperkt tot 27 woningen en is daarmee kleinschalig tot middelgroot binnen de kern Helvoirt. Er is geen sprake van grootschalige stedelijke uitbreiding of functiewijziging met zware milieueffecten.

Wel is sprake van:

- een toename van verkeersbewegingen;
- verandering van de directe woonomgeving voor aangrenzende percelen;
- bouwactiviteiten met tijdelijke hinder.

Reikwijdte van de impact

De effecten van de ontwikkeling zijn:

- **hoog** voor direct aangrenzende omwonenden (privacy, uitzicht, verkeer);
- **middel** voor omwonenden in de directe omgeving (verkeersbewegingen, leefbaarheid);
- **laag** voor de bredere omgeving van Helvoirt.

De impact is daarmee voornamelijk lokaal van karakter.

Conclusie impactanalyse

Op basis van bovenstaande wordt de totale impact van het project beoordeeld als:

middelgroot, met een hoge impact op direct omwonenden en beperkte impact daarbuiten

---

4. Participatieniveau

Binnen de gemeente Vught wordt onderscheid gemaakt in verschillende niveaus van participatie. Voor het plan aan de Torenakker is gekozen voor de niveaus **Meeweten** en **Meedenken**.

4.1 Meeweten
Omwonenden zijn in een vroeg stadium geïnformeerd over het initiatief. Hiervoor is gebruikgemaakt van een bewonersbrief waarin het plan op hoofdlijnen is toegelicht. Tevens zijn omwonenden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Deze aanpak bood ruimte voor directe toelichting en het beantwoorden van vragen.

4.2 Meedenken
Naast het informeren is actief input opgehaald uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft hierbij de regie over de planvorming, maar heeft kennis, ervaringen en meningen van omwonenden zorgvuldig meegenomen in de afwegingen.

Het plan is opgesteld in samenwerking met landschapsarchitect Buro Lubbers, waarbij aspecten zoals privacy, groeninpassing en de overgang tussen bestaand en nieuw reeds in een vroeg stadium zijn meegenomen.

Onderbouwing participatieniveau

Een hoger participatieniveau is in dit geval niet passend, omdat:

- essentiële kaders vastliggen, waaronder:
    - de ontsluitingsstructuur;
    - het woningbouwprogramma;
- de uiteindelijke besluitvorming ligt bij de gemeente en initiatiefnemer;
- volledige medebepaling door omwonenden planologisch niet mogelijk is.

Het gekozen niveau (meeweten en meedenken) is daarmee proportioneel en passend bij de aard van het initiatief.

Partijen met een lage invloed zijn niet actief betrokken om te voorkomen dat het projectgebied te groot wordt en het hierdoor beheersbaar blijft.

4.3 Weging van de input

De input die is opgehaald tijdens het participatietraject is systematisch beoordeeld en meegewogen in de verdere planvorming. Hierbij is niet alle input één-op-één overgenomen; er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen belangen, beleidskaders en uitvoerbaarheid.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling zijn de volgende criteria gehanteerd:

- **Frequentie**
  In hoeverre een aandachtspunt door meerdere omwonenden is benoemd
- **Ruimtelijke impact**
  De mate waarin een aandachtspunt invloed heeft op het woon- en leefklimaat
- **Beleidskaders**
  Of een suggestie past binnen gemeentelijk beleid en regelgeving
- **Technische en financiële haalbaarheid**
  De uitvoerbaarheid van een aanpassing
- **Belangenafweging**
  De balans tussen individuele belangen en het collectieve belang

De criteria zijn in onderlinge samenhang toegepast, waarbij met name ruimtelijke impact en beleidskaders zwaarder wegen dan individuele voorkeuren.

Afwegingsmethodiek

De input is thematisch gebundeld en integraal beoordeeld door de initiatiefnemer, in afstemming met betrokken adviseurs en binnen de kaders van de gemeente.
Indien sprake was van tegenstrijdige belangen, is een afweging gemaakt op basis van bovengenoemde criteria, waarbij het collectieve belang en de ruimtelijke kwaliteit zwaarder hebben gewogen dan individuele wensen.

- Overgenomen
- Gedeeltelijk overgenomen
- Niet overgenomen

Resultaat van de afweging

De uitkomsten van deze afweging hebben direct geleid tot aanpassingen en uitgangspunten in het plan, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.

---

5. Stakeholders

Het participatietraject richtte zich op direct aangrenzende omwonenden en andere belanghebbenden die zicht hebben op of mogelijk invloed ondervinden van het plan.

De volgende adressen zijn aangeschreven:



Een volledig overzicht van benaderde omwonenden en gevoerde gesprekken is opgenomen in de bijlagen.

Verbreding stakeholderanalyse

Stakeholder	Belang	Invloed	Betrokkenheid
Direct omwonenden	Woon- en leefklimaat	Hoog	Intensief
Omwonenden bredere omgeving	Verkeer/leefbaarheid	Middel	Indirect
Gemeente	Beleidskaders/besluitvorming	Hoog	Toetsend
Aangrenzende grondeigenaren	Ontwikkeling	Middel/hoog	Betrokken
Toekomstige bewoners	Woonkwaliteit	Laag	Indirect
Nutsbedrijven	Infrastructuur	Laag	Technisch

Het participatietraject richtte zich primair op direct aangrenzende omwonenden en overige belanghebbenden die, naar verwachting, invloed ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

Motivering afbakening stakeholders

Bij de selectie van stakeholders is uitgegaan van het criterium mate van invloed en mate van belang (impact op woon- en leefklimaat). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

- **Directe invloedssfeer:** percelen die grenzen aan of direct zicht hebben op het plangebied
- **Indirecte invloedssfeer:** percelen waar effecten merkbaar kunnen zijn, met name door verkeer en gebruik van de openbare ruimte

De aangeschreven adressen betreffen daarmee:

- direct aangrenzende woningen;
- woningen met zichtrelatie op het plangebied;
- woningen langs de ontsluitingsroutes (verkeersinvloed).

Hiermee is geborgd dat alle belanghebbenden die redelijkerwijs effecten kunnen ondervinden, zijn betrokken bij het participatietraject.

Onderbouwing keuze aangeschreven adressen

De adressen aan de Torenakker, Julianastraat, Sint-Nicolaastraat en Oude Rijksweg zijn geselecteerd omdat:

- deze locaties direct grenzen aan het plangebied of hierop uitkijken;
- deze woningen directe invloed kunnen ondervinden van de ontwikkeling, met name op het gebied van privacy, geluid en uitzicht;
- deze straten onderdeel zijn van de verkeersstructuur en ontsluiting, waardoor indirecte effecten zoals verkeersbewegingen relevant zijn.

Hiermee is sprake van een zorgvuldige en brede afbakening van het participatiegebied, passend bij de aard en omvang van het project.

---

6. Kaders en beïnvloedbare onderdelen

6.1 Vaststaande kaders

- Ontsluiting via Torenakker (gemeentelijk beleid)
- Woningbouwprogramma en aantallen (woonvisie)
- Wet- en regelgeving (geluid, verkeer, milieu)
- Klimaatadaptieve eisen
- Positionering en oriëntatie woningen

6.2 Beïnvloedbare onderdelen

- Inrichting openbare ruimte (groen, parkeren)
- Type bestrating (geluid)
- Overgangen naar bestaande percelen
- Erfafscheidingen
- Positionering van het trafohuisje

7. Participatieaanpak

7.1 Bewonersbrief

Alle direct aangrenzende omwonenden hebben een bewonersbrief ontvangen met:

- Een introductie van de initiatiefnemer
- Een toelichting op het plan (circa 27 woningen)
- Een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek

7.2 Persoonlijke gesprekken

Met een groot deel van de omwonenden zijn individuele gesprekken gevoerd (45–60 minuten). De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van de participatievraag zoals geformuleerd in paragraaf 2.1. Tijdens deze gesprekken zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Situering en maatvoering van de woningen
- Ontsluiting en verkeersstructuur
- Parkeeroplossingen
- Woningtypen
- Inrichting van het gebied (groen, waterbuffering)
- Planning en uitvoering

Deze werkwijze bood ruimte voor maatwerk en verdieping, waarbij specifieke situaties en zorgen per huishouden konden worden besproken.

7.3 Thematische verdieping

Tijdens de gesprekken is gericht input opgehaald over:

- Verkeer en ontsluiting
- Geluid en leefklimaat
- Privacy en afstand
- Groen en inrichting
- Woningtypen en marktvraag

  Naast aandachtspunten zijn ook positieve reacties en waarderingen opgehaald, die mede richting geven aan de verdere planuitwerking.

8. Resultaten participatie

8.1 Verkeer en ontsluiting

Omwonenden hebben aandacht gevraagd voor de verkeersdruk op de Torenakker en mogelijke alternatieve ontsluitingen.

Uitgangspunt plan:

- Ontsluiting via de Torenakker conform gemeentelijk beleid
- Verkeersveiligheid en doorstroming als leidende principes
- Nadere onderbouwing via verkeers- en geluidsstudies

Status: niet overgenomen, ontsluiting staat vast, de ontsluiting is een vaststaand beleidskader van de gemeente en daarmee niet beïnvloedbaar binnen dit plan.

8.2 Geluid en leefklimaat

Er zijn zorgen geuit over verkeersgeluid en de inrichting van de openbare ruimte.

Uitgangspunt plan:

- Inrichting als erfgebied met lage snelheid
- Onderzoek naar geluidsarme bestrating
- Toetsing aan geldende normen voor wegverkeerslawaai

Status: gedeeltelijk overgenomen, geluidsreducerende maatregelen worden onderzocht, de keuze voor de bestrating ligt bij de gemeente.

8.3 Privacy en situering

Aandacht is gevraagd voor inkijk en de positionering van woningen ten opzichte van bestaande bebouwing.

Uitgangspunt plan:

- Afstanden voldoen aan geldende normen
- Optimalisatie van de situering waar mogelijk

Positieve bevindingen:

- De relatief lage bouwhoogte van de woningen wordt als prettig ervaren in relatie tot privacy
- Het ontbreken van dakkapellen aan de achterzijde draagt bij aan beperking van inkijk
- De opzet van het plan geeft vertrouwen in een zorgvuldige inpassing ten opzichte van bestaande woningen

Status: gedeeltelijk overgenomen, woningen hebben een buffer tussen de erfgrenzen waar afstand gecreëerd wordt. Dit komt de privacy ten goede.

8.4 Groen en klimaatadaptatie

Omwonenden staan overwegend positief tegenover een groene inrichting, met aandacht voor behoud van kwaliteit en zonlicht.

Uitgangspunt plan:

- Sterke groene structuur rondom het plangebied
- Klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging en beperking van verharding
- Groencompensatie

Positieve bevindingen:

- De groene opzet van het plan wordt als aantrekkelijk en passend ervaren
- Verwachting dat het plan na realisatie en aanplant goed opgaat in de bestaande groene omgeving
- De groene zoom wordt gezien als een kwalitatieve meerwaarde voor de leefomgeving

Status: overgenomen, er wordt zoveel als mogelijk groen toegepast

8.5 Parkeren en inrichting

Er zijn vragen gesteld over parkeerdruk en positionering van parkeerplaatsen.

Uitgangspunt plan:

- Parkeren conform geldende normen
- Zorgvuldige inpassing ten opzichte van bestaande woningen

Daarnaast is de positionering van het trafohuisje aangepast naar aanleiding van aandachtspunten uit de omgevingsdialoog. Het trafostation is verplaatst om de ruimtelijke kwaliteit en inpassing ten opzichte van de omgeving te verbeteren.

Status: gedeeltelijk overgenomen, parkeeroplossing is geoptimaliseerd binnen de geldende parkeernormen, er zijn meer parkeerplaatsen toegevoegd van volgens de geldende norm vereist zijn.

8.6 Woningbouwprogramma

Er is interesse getoond in de woningen, evenals suggesties voor woningtypen.

Uitgangspunt plan:

- Programma gebaseerd op gemeentelijke woonvisie
- Verplichte differentiatie in woningtypen

Positieve bevindingen:

- Er is waardering voor het feit dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd
- Het plan wordt gezien als een mooie en waardevolle toevoeging aan de kern Helvoirt
- De focus op starters en senioren wordt als passend en maatschappelijk relevant ervaren
- De variatie in woningtypen wordt als evenwichtig en toekomstgericht beoordeel

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het woningbouwprogramma aangepast. Het oorspronkelijke plan met 27 woningen is heroverwogen en uiteindelijk teruggebracht naar 23 woningen. Hiermee is tegemoetgekomen aan zorgen vanuit de omgeving over onder andere dichtheid, leefkwaliteit en ruimtelijke inpassing.

Status: gedeeltelijk overgenomen, het woningbouwprogramma ligt in hoofdlijnen vast binnen de gemeentelijke woonvisie, maar het aantal woningen is naar aanleiding van de omgevingsdialoog aangepast van 27 naar 23 woningen.

8.7 Bouwfase

Omwonenden hebben zorgen geuit over bouwverkeer en mogelijke schade.

Uitgangspunt plan:

- Bouwontsluiting bij voorkeur via de Oude Rijksweg
- Mogelijkheid tot nulmeting
- Beperking van hinder waar mogelijk

Status: overgenomen, uitgangspunt is bouwontsluiting via Oude Rijksweg en beperken van hinder, nadere invulling volgt in uitvoeringsfase door aannemer.

---

9. Kaders en randvoorwaarden

Het plan wordt ontwikkeld binnen de volgende kaders:

- Gemeentelijke woonvisie
- Verkeersbeleid
- Milieunormen (geluid, luchtkwaliteit)
- Omgevingswet

Belangrijke randvoorwaarde:
Het plan mag de omgeving niet onevenredig belasten. Dit wordt onderbouwd met de benodigde onderzoeken.

---

10. Vervolgproces

Stap	Activiteit
1	Verwerken participatie-input
2	Optimaliseren plan
3	Uitvoeren onderzoeken
4	Terugkoppeling aan omgeving
5	Indienen vergunning

De resultaten van het participatietraject worden teruggekoppeld aan de omwonenden.

---

11. Planning

September 2026 start verkoop

Q4 2026- Q1 2027 start realisatie

Q1 2028 oplevering woningen

---

12. Conclusie

Het participatieproces is intensief, zorgvuldig en grotendeels persoonlijk uitgevoerd. Hierdoor is een breed en genuanceerd beeld ontstaan van zowel de zorgen als de wensen en waarderingen vanuit de omgeving.

Naast inhoudelijke aandachtspunten zijn ook duidelijke positieve reacties opgehaald. Omwonenden typeren het plan als een doordachte en kwalitatieve ontwikkeling. Er is waardering voor het feit dat er gebouwd wordt en dat het plan bijdraagt aan de lokale woningbehoefte.

Met name de volgende aspecten worden positief beoordeeld:

- De toevoeging van woningen voor starters en senioren
- De groene en landschappelijke inpassing van het plan
- De kleinschalige opzet en relatief lage bouwhoogte
- De aandacht voor privacy en leefkwaliteit
- De uitstraling van het plan als een groen en rustig woonhofje

Het plan wordt door een groot deel van de omgeving gezien als een mooie ontwikkeling die, mits zorgvuldig uitgevoerd, een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving.

Hiermee vormt participatie een integraal onderdeel van de planvorming en wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Vught.

---

13. Bijlagen (bij indiening toe te voegen)

- Bewonersbrief
- Overzicht benaderde belanghebbenden

Bijlage 1, Brief aan omwonenden

BY BREKEL VASTGOED
Postbus 5071
5201 GB 's-Hertogenbosch

Bel: +31(0)628048848
Mail: joep@bybrekel.nl
www.bybrekel.nl

K.v.K. nr. 58068988
BTW nr. 8528.59.740.B.01
ABN AMRO NL15ABNA0423341464

Geachte heer/mevrouw, Beste omwonende(n),

Met deze brief willen we u informeren over ons nieuwbouwplan 'Torenhofje', gelegen aan de Torenakker.

Graag stellen wij ons kort aan u voor; By Brekel is opgericht in 2010 door Geert van den Brekel, en sinds 2019 versterkt door Joep Burgerhof. De afgelopen 16 jaar hebben wij, onder uiteenlopende markomstandigheden, diverse projecten succesvol gerealiseerd. Hierdoor hebben wij ruime ervaring opgedaan en zijn wij uitgegroeid tot specialist in binnenstedelijke herontwikkeling, ook wel bekend als zogenoemde postzegelplannen.

We willen u als direct omwonende(n) graag informeren over het plan dat wij aan de Torenakker willen realiseren. Het perceel krijgt een nieuwe invulling met de bouw van 6 levensloopbestendige bungalows, en 21 rij- en hoekwoningen. Daarnaast wordt voorzien in parkeren op eigen terrein, een groene inrichting en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

Het plan is momenteel bij de gemeente in behandeling en is dus nog onder voorbehoud van wijzigingen.

Graag lichten wij het plan persoonlijk aan u toe. Wij verzoeken u vriendelijk om vóór 26-02-2026 een e-mail te sturen naar joep@bybrekel.nl, met vermelding van uw contactgegevens, adres en telefoonnummer, na deze datum zullen wij contact met u opnemen om een afspraak in te plannen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.

Namens By Brekel Projectontwikkeling I B.V.
Met vriendelijke groet,

J.A.V. Burgerhof

Bijlage 2, Tabel brief/persoonlijk gesprek

