Memo – Vragen, reacties en vervolgacties uit de participatie

Project: Nieuwbouw Torenakker / Torenhofje, Helvoirt
Initiatiefnemer: By Brekel Projectontwikkeling I B.V.
Onderwerp: Overzicht vragen, opmerkingen en beantwoording uit de participatie
Status: Aanvulling op het participatieverslag

1. Inleiding

Tijdens de gesprekken met omwonenden zijn naast positieve reacties ook diverse vragen, zorgen en aandachtspunten naar voren gebracht. In deze memo zijn de belangrijkste onderwerpen gebundeld en voorzien van een reactie van de initiatiefnemer.

De memo vormt een aanvulling op het participatieverslag en heeft als doel de inbreng vanuit de omgeving herkenbaar vast te leggen en inzichtelijk te maken op welke wijze hiermee in de verdere planvorming wordt omgegaan.

Niet alle onderwerpen kunnen op het moment van participatie definitief worden beantwoord. Een aantal onderdelen wordt in de verdere stedenbouwkundige uitwerking of in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt en onderbouwd.

---

2. Participatie en representativiteit

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is aangegeven dat de positieve conclusies in het participatieverslag onvoldoende onderbouwd zouden zijn. Er is gevraagd om inzicht in het aantal benaderde omwonenden, het aantal gevoerde gesprekken en de inhoud van de verschillende reacties.

Daarnaast is aangegeven dat niet iedere omwonende zich herkent in de overwegend positieve indruk die uit het participatieverslag naar voren komt.

Reactie By Brekel

Vanwege de privacy van de deelnemers worden geen adressen of tot individuele personen herleidbare gegevens opgenomen in het participatieverslag of de bijlagen.

Alle woningen die direct of indirect grenzen aan het nieuwbouwplan en vanuit hun ligging relevant zijn voor de participatie, zijn benaderd. Met deze omwonenden zijn gesprekken gevoerd waarin het plan is toegelicht en waarin ruimte is geboden om vragen, zorgen en aandachtspunten naar voren te brengen.

De reacties vanuit de omgeving zijn verschillend van aard. Naast positieve reacties zijn ook kritische vragen en zorgen naar voren gebracht. Deze verschillende reacties zijn betrokken bij de verdere planvorming.

Het doel van het participatieverslag is niet om te stellen dat alle omwonenden positief tegenover het plan staan, maar om de hoofdlijnen van de gevoerde participatie en de daaruit voortgekomen aandachtspunten weer te geven.

---

3. Wijzigingen in het woningbouwprogramma

Vraag/opmerking

Er zijn vragen gesteld over de ontwikkeling van het woningbouwprogramma. Vanuit de omgeving is gewezen op verschillen tussen eerdere plannen met 22 woningen, een plan met 27 woningen en de huidige uitwerking met 23 woningen.

Daarnaast is aangegeven dat de wijziging van het aantal bungalows gevolgen kan hebben voor de directe omgeving.

Reactie By Brekel

Het plan is gedurende het ontwerpproces gewijzigd en verder uitgewerkt.

Het plan dat in het kader van het principeverzoek is ingediend, vormde het eerste uitgangspunt. Vervolgens is het plan aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet.

Daarnaast heeft de gemeente Vught voor nieuwe woningbouwplannen in 2026 ingezet op een aandeel sociale huurwoningen van 20% tot 30%. Deze opgave is vervolgens aangescherpt naar minimaal 30%. Om aan deze gewijzigde uitgangspunten tegemoet te komen, is één bungalow aan het programma toegevoegd.

Vervolgens heeft de gemeente gevraagd om nog extra woningen aan het plan toe te voegen. Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is besloten deze vier extra woningen niet in het plan op te nemen.

Het huidige plan is daarmee het resultaat van de verdere stedenbouwkundige uitwerking, de gemeentelijke woningbouwopgave en de gevoerde omgevingsdialoog.

---

4. Groenbuffer en landschappelijke inpassing

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving zijn vragen gesteld over de groenbuffer en de wijziging waarbij de gronden van de groenbuffer worden toegevoegd aan de percelen van de nieuwe woningen.

Er is gevraagd naar de exacte inrichting, het beheer en de instandhouding van de groenbuffer.

Reactie By Brekel

De groenbuffer wordt onderdeel van de percelen van de nieuwe woningen. Daarmee komt ook de verantwoordelijkheid voor de instandhouding en het onderhoud van deze groenvoorziening bij de eigenaren van de betreffende nieuwe woningen te liggen dit is zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geborgd.

Het uitgangspunt is dat de groenbuffer als groene overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen behouden blijft.

Het definitieve type beplanting en de uitvoering van de haag worden nog nader bepaald in de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Vervolg

De exacte uitwerking van de groenbuffer, waaronder de beplantingskeuze en verdere inrichting, wordt meegenomen in het verdere stedenbouwkundige plan.

---

5. Privacy en afstanden

Vraag/opmerking

Er zijn vragen gesteld over de privacy van bestaande omwonenden. Daarbij is gevraagd naar de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen en naar de gevolgen van de situering voor inkijk.

Ook is gevraagd op welke uitgangspunten de beoordeling van de afstanden is gebaseerd.

Reactie By Brekel

Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de afstand tot de bestaande woningen.

De afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen zijn zodanig dat deze binnen de gehanteerde richtafstanden vallen.

Daarnaast wordt de privacy ondersteund door de relatief lage bouwhoogte van de woningen en het ontbreken van dakkapellen aan de achterzijde, dit is zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk opgenomen in de Koopovereenkomst van de

woningen en de omgevingsvergunning. De verdere landschappelijke inpassing vormt eveneens onderdeel van de overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen.

---

6. Verkeer en ontsluiting

Vraag/opmerking

Er zijn zorgen geuit over de verkeersdruk op de Torenakker en vragen gesteld over de keuze om het plangebied via de Torenakker te ontsluiten.

Ook is gevraagd naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

Reactie By Brekel

Het plangebied wordt ontsloten via de Torenakker.

De verdere verkeerskundige uitwerking van de ontsluiting wordt meegenomen in de planvorming en de benodigde onderzoeken voor de omgevingsvergunning, deze zijn hier in terug te vinden.

---

7. Ontsluitingsweg en snelheidsregime

Vraag/opmerking

Er zijn vragen gesteld over de breedte van de ontsluitingsweg. Op eerdere tekeningen werd een breedte van circa 6 meter weergegeven. Vanuit de omgeving is gevraagd hoe deze maatvoering zich verhoudt tot het beoogde lage snelheidsregime en hoe wordt voorkomen dat langs de weg wordt geparkeerd.

Reactie By Brekel

De ontsluitingsweg krijgt in de verdere uitwerking een breedte van circa **4,8 meter**.

De exacte inrichting wordt meegenomen in de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Om te voorkomen dat langs de ontsluitingsweg wordt geparkeerd en daarmee de doorgang wordt beperkt, wordt voorzien in een opsluitband aan de zijkant van de weg.

De definitieve inrichting van de ontsluitingsweg wordt verder afgestemd binnen het stedenbouwkundige plan.

---

8. Geluid en leefklimaat

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving zijn vragen gesteld over verkeersgeluid en de geluidbelasting op bestaande woningen. Daarnaast zijn vragen gesteld over het geluidniveau in woningen, trillingen en mogelijk contactgeluid.

Reactie By Brekel

Voor het plan worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd. De relevante geluidaspecten worden daarbij overeenkomstig de geldende regelgeving beoordeeld.

De resultaten van de onderzoeken worden opgenomen in de stukken die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.

Eventuele noodzakelijke maatregelen die uit de onderzoeken naar voren komen, worden in de verdere planuitwerking betrokken.

---

9. Parkeren

Vraag/opmerking

Er is gevraagd welke parkeernorm van toepassing is, hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en hoeveel plaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Daarnaast is gevraagd hoe bezoekersparkeren is meegenomen en hoe wordt voorkomen dat op de ontsluitingsweg wordt geparkeerd.

Reactie By Brekel

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met de toepasselijke parkeernorm. In deze berekening is ook rekening gehouden met het bezoekersparkeren.

De volledige parkeerberekening maakt onderdeel uit van de stukken die bij de omgevingsvergunning worden ingediend.

De parkeerplaatsen worden binnen het plangebied ingepast. Door de inrichting van de ontsluitingsweg, waaronder de toepassing van een opsluitband, wordt beoogd parkeren langs de ontsluitingsweg te voorkomen.

---

10. Bouwfase en bouwverkeer

Vraag/opmerking

Er zijn zorgen geuit over bouwverkeer, geluid, trillingen en mogelijke schade aan bestaande woningen.

Er is gevraagd naar de bouwroute en een eventuele nulmeting.

Reactie By Brekel

Tijdens de bouwfase is bouwverkeer noodzakelijk om de woningen en de openbare ruimte te kunnen realiseren. Het uitgangspunt is dat het bouwverkeer binnen het bouwterrein en op de daarvoor bestemde locatie wordt afgehandeld en dat bouwvoertuigen niet in de bestaande woonomgeving worden geparkeerd.

Hiermee wordt de hinder voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

Voorafgaand aan de start van de bouw kan, indien daar aanleiding toe bestaat, een bouwkundige nulmeting worden uitgevoerd bij woningen langs de route waarlangs het bouwverkeer plaatsvindt. Hiermee kan de bestaande situatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vastgelegd.

---

11. Afvalinzameling

Vraag/opmerking

Er zijn vragen gesteld over de wijze waarop het huishoudelijk afval wordt ingezameld. Daarbij is gevraagd of sprake is van inzameling aan huis of een gezamenlijke verzamelplaats.

Ook is gevraagd waar een eventuele verzamelplaats wordt gesitueerd en hoe mogelijke geurhinder wordt voorkomen.

Reactie By Brekel

Het huishoudelijk afval wordt binnen het eigen terrein van het nieuwbouwplan verzameld. De inzameldienst haalt het afval vervolgens op vanaf het eigen terrein.

De exacte opstelplaatsen voor de afvalinzameling worden in het verdere stedenbouwkundige plan bepaald.

Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met een praktische en goed bereikbare locatie voor de inzameldienst en met een zorgvuldige inpassing ten opzichte van de omliggende woningen.

---

12. Openbare verlichting

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is gevraagd hoe de straatverlichting wordt ingericht en hoe mogelijke lichtuitstraling richting bestaande woningen wordt beperkt.

Reactie By Brekel

De openbare verlichting wordt meegenomen in de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

De exacte positie, uitvoering en inrichting van de verlichting worden in het verdere stedenbouwkundige plan bepaald.

Daarbij wordt rekening gehouden met de functie van de openbare ruimte en de relatie met de omliggende woningen.

---

13. Woningtypen en lokale woningbehoefte

Vraag/opmerking

Er is positief gereageerd op het realiseren van woningen voor starters en senioren. Tegelijkertijd zijn vragen gesteld over de wijze waarop de woningen daadwerkelijk bijdragen aan de lokale woningbehoefte.

Er is onder meer gevraagd of woningen specifiek worden aangeboden aan inwoners met een binding met Helvoirt of de gemeente Vught.

Reactie By Brekel

Bij de verkoop van de woningen wordt gekozen voor een gefaseerde aanbieding.

De woningen worden in eerste instantie aangeboden aan direct aan het plan grenzende omwonenden. Vervolgens worden de woningen aangeboden aan mensen die binnen de gemeente Vught wonen of een economische binding hebben met de gemeente Vught.

Wanneer er binnen deze doelgroep meer belangstellenden zijn dan beschikbare woningen, vindt een loting plaats bij de notaris.

Op deze wijze wordt geprobeerd om de woningen in eerste instantie onder de aandacht te brengen van mensen uit de directe omgeving en de gemeente.

---

14. Belangenafweging en verwerking van input

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is gevraagd op welke wijze de verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen. Er is specifiek gevraagd welke inbreng is overgenomen, gedeeltelijk is overgenomen of niet is overgenomen en waarom.

Ook is gevraagd welke concrete wijzigingen naar aanleiding van de participatie zijn doorgevoerd.

Reactie By Brekel

De participatie heeft daadwerkelijk geleid tot aanpassingen in het plan.

Een concreet voorbeeld hiervan is het aantal woningen. Nadat vanuit de gemeente de vraag was gesteld om nog extra woningen toe te voegen, zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog vier woningen uit het plan gehaald.

Daarnaast is gedurende het proces gekeken naar de stedenbouwkundige opzet, de situering van de woningen, de groene inrichting, de ontsluiting en de relatie met de bestaande omgeving.

Bij de belangenafweging worden meerdere aspecten betrokken, waaronder:

- de woningbouwopgave;
- de gemeentelijke beleidskaders;
- stedenbouwkundige kwaliteit;
- de belangen van bestaande omwonenden;
- privacy;
- groen en landschappelijke inpassing;
- verkeersveiligheid;
- parkeren;
- uitvoerbaarheid.

Niet iedere individuele wens kan worden overgenomen. Waar mogelijk wordt de input uit de omgeving verwerkt binnen de stedenbouwkundige en beleidsmatige kaders.

---

15. Onderzoeken en verdere onderbouwing

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is aangegeven dat voor verschillende onderwerpen nog nader onderzoek nodig is. Er is gevraagd om de relevante onderzoeksrapporten en onderliggende stukken beschikbaar te stellen.

Reactie By Brekel

De benodigde onderzoeken worden uitgevoerd ten behoeve van de verdere ruimtelijke onderbouwing.

De relevante onderzoeksrapporten worden als onderdeel van de stukken bij de omgevingsvergunning toegevoegd.

Daarmee worden de relevante aspecten, waaronder verkeer, geluid en andere ruimtelijke en milieukundige aspecten, nader onderbouwd.

De participatie vormt hierbij een afzonderlijk onderdeel van de planvorming en staat naast de formele onderzoeken die voor de omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

---

16. Positieve reacties uit de omgeving

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is gevraagd in hoeverre de positieve conclusies in het participatieverslag representatief zijn. Er is aangegeven dat sommige omwonenden zich niet herkennen in deze conclusies.

Reactie By Brekel

Tijdens de gesprekken zijn verschillende reacties naar voren gebracht. Naast kritische vragen en zorgen zijn ook positieve opmerkingen gemaakt.

De volgende onderdelen zijn tijdens de participatie positief benoemd:

- de toevoeging van nieuwe woningen;
- het feit dat er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen;
- de aandacht voor starters en senioren;
- de relatief lage bouwhoogte;
- het ontbreken van dakkapellen aan de achterzijde;
- de groene opzet van het plan;
- de landschappelijke inpassing;
- de verwachting dat het plan na realisatie en aanplant goed in het groen zal worden ingepast.

Deze positieve opmerkingen zijn in het participatieverslag opgenomen omdat zij onderdeel vormen van de gevoerde gesprekken.

Daarmee wordt niet gesteld dat deze waardering door alle omwonenden wordt gedeeld. De participatie heeft juist laten zien dat er verschillende opvattingen bestaan over het plan.

---

17. Wijzigingen en communicatie gedurende het proces

Vraag/opmerking

Vanuit de omgeving is aangegeven dat wijzigingen in het plan of in de verdere uitwerking aanleiding kunnen geven tot nieuwe vragen. Daarbij is gevraagd om omwonenden tijdig te informeren over relevante wijzigingen.

Reactie By Brekel

Het plan is gedurende het proces verder ontwikkeld en aangepast. Een deel van deze wijzigingen vloeit voort uit de stedenbouwkundige uitwerking en de gemeentelijke woningbouwopgave. Een ander onderdeel is aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

De initiatiefnemer streeft ernaar om relevante wijzigingen in de verdere planuitwerking zo duidelijk mogelijk te communiceren.

Waar een nadere toelichting nodig is, kan deze in het verdere proces worden gegeven.

---

18. Samenvatting en vervolg

De participatie heeft geleid tot zowel positieve reacties als kritische vragen en aandachtspunten.

De belangrijkste onderwerpen die vanuit de omgeving naar voren zijn gebracht zijn:

- privacy en afstanden;
- verkeer en ontsluiting;
- de inrichting van de ontsluitingsweg;
- geluid en leefklimaat;
- parkeren;
- de groenbuffer en landschappelijke inpassing;
- bouwverkeer en de bouwfase;
- afvalinzameling;
- openbare verlichting;
- de woningtypen en doelgroepen;
- de wijze waarop belangen en reacties zijn afgewogen.

Op een aantal punten heeft de participatie geleid tot een aanpassing van het plan. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het terugbrengen van het aantal woningen met vier woningen nadat vanuit de gemeente was gevraagd om het plan verder uit te breiden.

Andere onderwerpen worden in de verdere stedenbouwkundige uitwerking of in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Dit geldt onder meer voor de exacte inrichting van de groenbuffer, de ontsluitingsweg, afvalinzameling en openbare verlichting.

De benodigde onderzoeken worden toegevoegd aan de stukken van de omgevingsvergunning. De uitkomsten daarvan vormen de basis voor de formele beoordeling van de relevante ruimtelijke, verkeerskundige en milieukundige aspecten.

Deze memo vormt een aanvulling op het participatieverslag en geeft de vanuit de omgeving ingebrachte vragen en aandachtspunten weer, inclusief de reactie van de initiatiefnemer en de onderdelen die in het vervolgproces nog nader worden uitgewerkt.