

Gemeente Cranendonck
Aan de leden van de gemeenteraad
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Datum: 11 april 2025

Betreft: Budel, Boschakkers I

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 2 april jl. waren wij als (mede-) initiatiefnemer van het plan Boschakkers I als toehoorder aanwezig bij de commissievergadering waarin het bestemmingsplan Boschakkers I te Budel is besproken. Tijdens deze vergadering hebben verschillende buurtbewoners en hun adviseur ingesproken. Daarbij is een alternatief plan aangedragen vanuit de omgeving (zie bijlage 1), een plan dat volgens hen veel beter aansluit bij de belangen van omwonenden.

Wij hebben dit alternatieve plan in samenwerking met onze architect zorgvuldig bestudeerd. Graag brengen wij enkele belangrijke observaties onder uw aandacht omdat de voorgestelde aanpassingen ingrijpende gevolgen hebben voor het plan.

1. Molenbiotopen:

Wij hebben op verschillende plekken in het plan de maximaal toegestane hoogten berekend op basis van de formule voor de molenbiotoop (vanuit het vigerende bestemmingsplan). De hoogten die zijn toegestaan, zijn aangegeven op de betreffende plekken in het alternatieve plan van de buurt. Daarnaast hebben we een doorsnede van een referentieproject toegevoegd (zie bijlage 2). De hoogte die we nodig hebben voor twee lagen met plat dak is ca. 6,3 meter. Zoals u kunt zien, komen we eigenlijk op alle plekken in de knel als we twee lagen met plat dak moeten realiseren binnen de huidige formule van de molenbiotopen. Het is goed om u te realiseren dat het alternatieve plan vanuit de buurt betekent dat zowel de sociale huurwoningen als de starterswoningen van CPO Os Moen (woningtype B) niet meer gerealiseerd kunnen worden, omdat we eigenlijk enkel éénlaagse bebouwing kunnen

realiseren. Als we toch twee lagen met plat dak willen realiseren dan zal de gemeente óók bij het alternatieve plan vanuit de omgeving ontheffing moeten verlenen t.a.v. de molenbiotopen.

2. Stedenbouw/architectuur:

In het geval dat er tóch vastgehouden wordt aan de huidige molenbiotopen, ontstaat er volgens onze architect een onwenselijke situatie. De platte bungalows (woningtype C) die links en rechts naast de sociale huurwoningen (woningtype A) zijn gesitueerd, zorgen voor hoekpercelen met lange blinde muren richting de Meemortel en De Berk. In de ogen van onze architect wordt het hiermee uiteindelijk een rommelige verkaveling met verschillende typen woningen; bungalows van 4 meter hoog met één laag en een plat dak in combinatie met sociale huurwoningen die kapjes hebben. Verderop in de Burg. Wijtestraat worden de woningen (woningtype B) weer anders afgedekt, met afgeknotte platte daken. Deze drie verschillende bouwvormen geven geen eenheid in de straat. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is juist het gedeelte tussen de Meemortel en De Berk zeer evenwichtig in stedenbouwkundige structuur en beeld. Alle woningen hebben dezelfde goot- en nokhoogte en kaphelling. De privacy lijnen naar bestaande woningen zijn in onze ogen geen issue, de bestaande woningen onderling hebben ook ramen op de eerste verdieping.

3. Starterswoningen:

Het is niet haalbaar om binnen de voorgestelde kapvorm vanuit de buurt (woningtype B) een haalbare startersplattegrond op de verdieping te realiseren. Omdat deze woningen een smalle beukmaat hebben, kunnen we ter plaatse van de hoekkavels geen schuinte toepassen.

Wij hechten tot slot aan een zorgvuldig en gedragen proces en willen u daarom attent maken op de ruimtelijke, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke consequenties van het alternatieve plan. Wij hopen dat deze toelichting bijdraagt aan een evenwichtige afweging in uw besluitvorming.

Mocht u vragen hebben, dan ben ik uiteraard bereikbaar voor toelichting.

Met vriendelijke groet,
Vastgoedregisseur b.v.



Paul Verhoeven

Bijlage 1: alternatief plan vanuit de omgeving
Bijlage 2: doorsnede van een referentieproject