



Molensteeg 5A

Brakel

Inhoudelijke reactie Omgevingsdialoog (1^e bijeenkomst)

Mei 2026



Inhoudsopgave

1.1	BUURTPARTICIPATIE	3
2.1	INHOUDELIJKE REACTIE.....	3

1.1 Buurtparticipatie

Op dinsdag 2 juli 2025 vond de eerste participatiebijeenkomst plaats over de woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige fruitkwekerij en boomgaard aan de Molensteeg 5A in Brakel. Van deze bijeenkomst is eerder een verslag opgesteld.

In dit document vindt u onze reactie op de ingebrachte punten.

2.1 Inhoudelijke reactie

Algemeen

Diverse aanwezigen geven aan blij te zijn dat er weer gebouwd gaat worden in Brakel en dat het plan ook voorziet in appartementen. Zij zien dat inwoners verhuizen omdat er geen passende woningen beschikbaar zijn. Diverse aanwezigen spreken ook hun waardering uit voor de groene en ruimtelijke opzet.

Reactie: Als ontwikkelende partij zijn wij uiteraard verheugd om deze signalen te ontvangen.

Diverse aanwezigen geven aan graag op de hoogte te blijven van de verdere planvorming.

Reactie: Indien men zich inschrijft via de website www.woneninbrakel.nl, wordt men via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Stedenbouwkundige opzet

Een bewoner van de Lijsenhof geeft aan een voorkeur te hebben voor lagere, levensloopbestendige woningen in plaats van de nu beoogde twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast maakt de bewoner zich zorgen over inzicht en privacy.

Reactie: De twee-onder-een-kapwoningen sluiten aan bij de lokale marktbehoefte. Daarnaast zijn de woningen zodanig gepositioneerd dat er diepe achtertuinen ontstaan. De bestaande en nieuwe achtertuinen grenzen hierbij aan elkaar, wat bijdraagt aan het beperken van inzicht en het waarborgen van de privacy.

De eigenaar van perceel N77 geeft aan dat de voorgestelde voetgangersverbinding via perceel N77 richting de Waaldijk niet bespreekbaar is.

Reactie: De initiatiefnemer heeft hierover reeds contact gehad en aangegeven dat dit een wens betreft. Bij de nadere uitwerking zal deze wens dan ook niet verder worden meegenomen.

Een omwonende vindt het aantal woningen hoog voor een dorpse setting.

Reactie: Wij achten de stedenbouwkundige opzet passend bij de maat en schaal van het dorp. De opzet is het resultaat van diverse randvoorwaarden, waaronder afstanden tot perceelgrenzen, de parkeerbalans en de wateropgave. Het aantal woningen is ten opzichte van de gepresenteerde versie inmiddels iets naar beneden bijgesteld (69 i.p.v. 72), onder andere als gevolg van een gewijzigd woningbouwprogramma. Met het voorgestelde aantal woningen wordt bovendien ingespeeld op de

lokale woonbehoefte. Binnen het plangebied blijft daarnaast volop ruimte voor groene en open ruimten.

Een omwonende geeft aan dat bebouwing van twee lagen met kap afwijkt van de bestaande omgeving, die voornamelijk bestaat uit één laag met kap. Dit zou kunnen leiden tot visuele dominantie en een verstoring van het dorpsilhouet, met name richting de Waaldijk, een landschappelijk waardevol gebied.

Reactie: binnen de gemeentelijke visie op Brakel wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke samenhang en het zorgvuldig begeleiden van ruimtelijke ontwikkelingen langs de randen van het dorp en de overgang naar het buitengebied, waaronder de Waaldijkzone. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor een eigentijdse en toekomstbestendige woningbouwopgave, mits deze landschappelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig wordt ingepast.

De voorziene bebouwing van twee lagen met kap is in dat kader beoordeeld. Hoewel deze in bouwhoogte afwijkt van de directe omgeving met voornamelijk één laag met kap, sluit deze aan op de aanwezige schaalverschillen in de dorpsstructuur, met name de hogere bebouwing richting de dijk en de lagere bebouwing richting de Molensteeg. Daarmee vormt het plan een geleidelijke overgang in de ruimtelijke opbouw, waarbij wordt beoogd de kernkwaliteiten van het dorpsilhouet en het omliggende landschap te respecteren en te versterken.

Een omwonende stelt dat de ligging nabij de Waaldijk vraagt om een zorgvuldige inpassing, met aandacht voor zichtlijnen, groenstructuren en aansluiting op het open landschap.

Reactie: De genoemde aandachtspunten vormen een belangrijke basis voor onze stedenbouwkundige visie en het ontwerp. Wij onderkennen dat omwonende hier mogelijk andere verwachtingen of beeld bij heeft.

Een omwonende vraagt aandacht voor het blokje met rijwoningen tussen het 'Ooivaarsnest' en de Waaldijk. De woningen worden ervaren als een directe inbreuk op de privacy en zouden geen recht doen aan het landschappelijke karakter.

Reactie: Het stedenbouwkundig ontwerp is op dit punt aangepast. Het blokje met rijwoningen is gespiegeld, waardoor de bestaande en nieuwe tuinen niet langer direct aan elkaar grenzen. Dit komt de privacy ten goede.

Een omwonende stelt dat het drie-laagse appartementengebouw het risico op inkijk vergroot en suggereert een gebouw met maximaal twee lagen.

Reactie: Binnen de stedenbouwkundige context is een drie-laags appartementengebouw, bestaande uit twee lagen met een kap, goed inpasbaar en sluit dit aan bij de omliggende bebouwing. Het gebouw is vrij gepositioneerd met ruime afstanden tot bestaande percelen. Het genoemde privacyaspect speelt hier niet, omdat tussen het appartementengebouw en het perceel van de omwonende nog een blok rijwoningen is gesitueerd, waardoor er geen direct zicht op de appartementen is.

Een omwonende stelt dat ramen of balkons die direct uitkijken op tuin of woning niet wenselijk zijn en kunnen leiden tot structurele inkijk.

Reactie: Bij een inbreidingsproject is het niet te voorkomen dat er vanuit nieuwe woningen zicht is op omliggende percelen met bebouwing. Dit geldt eveneens andersom, aangezien er ook vanuit de

bestaande situatie zicht is op omliggende percelen. In het ontwerp is hier binnen de mogelijkheden wel rekening mee gehouden, wat tot uitdrukking komt in het stedenbouwkundig plan.

Verkeer en parkeren

Een aanwezige maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid en vraagt of er ook stoepen worden gerealiseerd. Daarnaast vraagt de aanwezige zich af of er sprake zal zijn van eenrichtingsverkeer.

Reactie: Het stedenbouwkundig ontwerp wordt vanaf de start mede beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente. Daarbij is er aandacht voor de inrichting van kruisingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Voor voetgangers worden verhoogde voetpaden gerealiseerd. Er is geen aanleiding om zowel binnen als buiten het plangebied eenrichtingsverkeer in te stellen. Bij doodlopende straten is eenrichtingsverkeer ook niet mogelijk.

Een aanwezige geeft aan dat er te weinig parkeerplaatsen zijn ingetekend en stelt voor de appartementen te voorzien van een parkeergarage.

Reactie: Voor parkeren hanteert de gemeente een vastgesteld parkeerbeleid dat leidend is voor de ontwikkeling. Op basis van het woningtype wordt de bijbehorende parkeerbehoefte bepaald. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op maaiveld opgelost. Een parkeergarage is niet noodzakelijk en brengt bovendien extra kosten met zich mee.

Een aanwezige vraagt aandacht voor elektrisch laden.

Reactie: In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de realisatie van openbare laadplekken. Op eigen terrein is het in veel gevallen mogelijk om laadvoorzieningen te realiseren, aangezien dit door de aannemer als optie wordt aangeboden.

Een omwonende vraagt aandacht voor een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid en stelt dat parkeren op eigen terrein bij de appartementen, beneden-boven woningen (BEBO) en rijwoningen niet haalbaar is.

Reactie: Ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren hebben onze nadrukkelijke aandacht. Een deel van de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost, terwijl het merendeel in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn de parkeerplaatsen voor de BEBO en rijwoningen verplaatst naar de openbare ruimte. Daarnaast wordt nabij het appartementengebouw een openbaar parkeerhof aangelegd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden. De gemeente hanteert in deze een maximale loopafstand van 100 meter.

Woningbouwprogramma

Diverse aanwezigen geven aan dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen en dat deze in het plan ontbreken.

Reactie: De ontwikkelaar overweegt om binnen het plangebied enkele levensloopbestendige woningen op te nemen.

Enkele aanwezigen vragen of inwoners van Brakel ook voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing.

Reactie: Het is technisch mogelijk om bij de toewijzing inwoners van, of personen die werkzaam zijn in, Brakel extra punten toe te kennen. Dit nemen wij mee in de nadere uitwerking ter overweging.

Een aanwezige geeft aan dat een 'knarrenhofje' voor senioren wordt gemist.

Reactie: Een knarrenhof is een woonvorm dat gericht is op ouderen (meestal 55+), waarbij zelfstandig wonen wordt gecombineerd met een sterke sociale component. Het appartementengebouw voorziet in belangrijke mate in deze behoefte. Zo wordt het gebouw uitgerust met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en wordt, mede door de ligging, het ontmoeten in de groene buitenruimte gestimuleerd.

Een aantal aanwezigen doet het verzoek om de balkons of tuinen bij de appartementen niet te klein te maken.

Reactie: De balkons van de sociale huurappartementen krijgen een oppervlakte van circa 6 m² en zijn afgestemd op het bijbehorende woningtype. De appartementen op de begane grond worden voorzien van een tuin die direct grenst aan de groene ruimte. De exacte afmetingen van deze tuinen zijn op dit moment nog niet bekend.

Een aanwezige vraagt of de appartementen minimaal twee slaapkamers kunnen krijgen en spreekt de wens uit dat het koopappartementen worden.

Reactie: De planontwikkeling voorziet in sociale huurappartementen van circa 53 m² en 73 m². De appartementen van 53 m² beschikken over één slaapkamer en een woon-/keukenruimte. De appartementen van 73 m² zijn voorzien van twee slaapkamers.

Een aanwezige geeft aan de beneden-bovenwoningen geen goed idee te vinden. Volgens de aanwezige zitten ouderen niet te wachten op jongeren boven zich en hebben ouderen juist behoefte aan een gelijkvloerse woning met een schuurtje en een kleine tuin.

Reactie: De ontwikkelaar is voornemens om enkele levensloopbestendige woningen in het plangebied op te nemen. De beneden-bovenwoningen voorzien in een specifieke woningbehoefte, waarbij het niet per definitie zo is dat ouderen op de begane grond wonen en jongeren op de verdieping. Deze woningtypologie kan juist ook geschikt zijn voor jongeren, passend bij hun levensfase en financiële mogelijkheden.

Een aanwezige uit de wens naar meer vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Reactie: Als ontwikkelaar volgen wij de marktvraag nauwlettend. Op dit moment voorziet het plan in 5 vrijstaande woningen en 6 tot 8 twee-onder-een-kapwoningen. Hiermee wordt in voldoende mate aangesloten op de actuele marktvraag.

Een omwonende stelt dat de appartementen kunnen bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod.

Reactie: Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit bij de marktvraag en kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

Openbare ruimte

Een aanwezige vraagt aandacht voor speelruimte voor kinderen van 6+/8+.

Reactie: Binnen het plangebied worden diverse speelvoorzieningen gerealiseerd. De exacte invulling hiervan wordt in overleg met de gemeente bepaald, waarna deze worden uitgewerkt in de plannen.

Een omwonende stelt dat er behoefte is aan een praatplein in het midden van het plangebied.

Reactie: De ontwikkeling voorziet in een groene ruimte die is ingericht op spelen en ontmoeten. Doordat de meeste woningen rondom deze centrale groene ruimte zijn gesitueerd, wordt het gebruik en de sociale interactie in deze ruimte extra gestimuleerd.

Omwonende aan de Waaldijk verzoeken de ontwikkelaar om een gedegen hoogteplan met profielen op te stellen, aangezien er tussen aangrenzende tuinen sprake is van aanzienlijke hoogteverschillen.

Reactie: Bij de nadere uitwerking nemen wij dit verzoek zeker mee. De hoogteverschillen zijn naar aanleiding van de eerste participatiebijeenkomst al beter in kaart gebracht. Het stedenbouwkundig ontwerp is hierop aangepast. Dit komt zowel de beperking van inkijk als de verbetering van de privacy ten goede.

Een omwonende vraagt aandacht voor een goede waterhuishouding en maakt zich zorgen over de afvoer van water in het gebied en op aangrenzende percelen. Te meer daar de verwachting is dat het plangebied opgehoogd gaat worden.

Reactie: Het waterhuishoudkundig plan vormt een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling en wordt in nauwe samenwerking met de gemeente en het waterschap uitgewerkt. Dit plan zal worden opgenomen in de vergunningsaanvraag. Bij de verdere uitwerking wordt bovendien rekening gehouden met de belangen van de aangrenzende percelen. De precieze uitwerking zal t.z.t. worden gedeeld met omwonenden.

Een omwonende vraagt aandacht voor een zorgvuldige aansluiting tussen het plangebied en de bestaande percelen.

Reactie: Dit is een terecht aandachtspunt, mede gezien de aanwezige hoogteverschillen. De exacte uitwerking wordt te zijner tijd met omwonenden besproken en kan per situatie verschillen.

Een omwonende geeft aan het niet wenselijk te vinden dat nieuwe bebouwing en verkeersontsluitingen direct tegen bestaande erfgrenzen worden geprojecteerd. Dit zou leiden tot een aantasting van de privacy en er wordt voorgesteld om groene buffers in het plan op te nemen.

Reactie: Waar dit mogelijk en vanuit ruimtelijke kwaliteit en privacy wenselijk is, zijn reeds groene buffers in het plan opgenomen. Bij inbreiding wordt in beginsel aangesloten op de bestaande erfgrenzen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe tuinen of een brandgang.

Een omwonende vraagt aandacht voor meer groen, hagen en bomen.

Reactie: Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door ruime groene structuren, met op diverse plekken groene buffers. Het beplantingsplan is nog niet uitgewerkt en volgt na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, maar heeft nadrukkelijk onze aandacht.

Waterhuishouding

Een omwonende doet het verzoek om de bestaande greppel tussen de boomgaard en de Waaldijk aan te sluiten op het nieuw aan te leggen afwateringssysteem.

Reactie: Wij kunnen ons goed voorstellen dat de bestaande greppel wordt aangesloten op het nieuwe afwateringssysteem, zoals een wadi of het rioleringsstelsel. Dit wordt meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

Een omwonende uit zorgen over de voorgestelde wadi en stelt dat de bodemopbouw hiervoor geschikt moet zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat een wadi mogelijk het dijklichaam kan verzwakken en dat deze mogelijk onvoldoende gaat functioneren. Als alternatief wordt de aanleg van oppervlaktewater voorgesteld.

Reactie: Binnen het plangebied is het niet mogelijk om oppervlaktewater te realiseren vanwege het risico op kwel. In nauwe afstemming met de gemeente en het waterschap wordt daarom gewerkt met wadi's om te voldoen aan de watercompensatie-eis. Aangezien de gemeente verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, wordt de uitvoering van het totale waterhuishoudkundige plan in nauwe afstemming met de gemeente uitgewerkt.

Overig

Een omwonende stelt dat het plangebied een dubbelbestemming voor archeologie kent, wat zou betekenen dat bij bodemingrepen rekening moet worden gehouden met mogelijke archeologische resten.

Reactie: SOB Research heeft in opdracht van de initiatiefnemer archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere planontwikkeling. Ten aanzien van archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorgenomen plannen. Het archeologisch bureauonderzoek zal worden gepubliceerd met de vergunningsaanvraag.