



# Molensteeg 5A

## Brakel

Inhoudelijke reactie Omgevingsdialoog (2<sup>e</sup> bijeenkomst)

Juni 2026



## Inhoudsopgave

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

## 1.1 Buurtparticipatie

Op dinsdag 9 juni 2026 vond de tweede participatiebijeenkomst plaats over de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige fruitkwekerij en boomgaard aan de Molensteeg 5A in Brakel.

Tijdens de bijeenkomst werd het bijgewerkte stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd aan de hand van diverse informatiepanelen, welke inmiddels ook zijn terug te vinden op de online projectpagina. Bezoekers kregen de gelegenheid om hun opmerkingen, vragen en suggesties direct op de panelen achter te laten middels notitiebriefjes. Daarnaast konden reacties schriftelijk worden ingediend via een reactieformulier, waarvan veelvuldig gebruik is gemaakt.

De bijeenkomst werd goed bezocht en verliep in een constructieve sfeer. Veel aanwezigen spraken hun waardering uit voor de aanpassingen die naar aanleiding van de eerste participatieronde in het plan zijn doorgevoerd. Tegelijkertijd werd door meerdere bezoekers aandacht gevraagd voor de toevoeging van levensloopbestendige woningen. Volgens hen voorziet het huidige plan onvoldoende in deze woningbehoefte.

In dit verslag zijn de tijdens de bijeenkomst ingebrachte aandachtspunten samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie van de initiatiefnemer.

Dit verslag vormt een vervolg op het participatieverslag van de eerste participatiebijeenkomst en geeft inzicht in de wijze waarop de ontvangen reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

## 2.1 Inhoudelijke reactie

### **Stedenbouwkundige opzet**

Verschillende aanwezigen spreken hun waardering uit voor de (ruime) opzet, uitstraling, en de (groene) sfeer van het stedenbouwkundig plan.

*Reactie: wij waarderen deze positieve reacties. Het is goed om te vernemen dat de gemaakte keuzes in het stedenbouwkundig ontwerp worden herkend en gewaardeerd. Dergelijke reacties geven ons het vertrouwen dat wij met de doorontwikkeling van het plan de juiste richting zijn ingeslagen. Bij de verdere uitwerking blijven wij ons inzetten voor een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.*

Een aanwezige geeft aan tevreden te zijn met de doorgevoerde aanpassingen aan het plan, maar spreekt tegelijkertijd een voorkeur uit voor het behoud van de huidige kassen.

*Reactie: wij zijn verheugd te vernemen dat de doorgevoerde aanpassingen positief worden ontvangen. Tegelijkertijd begrijpen wij dat de voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijke verandering betekent ten opzichte van de huidige situatie. Door zorgvuldig te luisteren naar de reacties en aandachtspunten uit de omgeving streven wij ernaar een plan te realiseren dat zo goed mogelijk aansluit bij de belangen van omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.*

Een omwonende aan de Lijzenhof geeft aan moeite te hebben met de voorgestelde bebouwing van twee bouwlagen met kap aan deze zijde van het plangebied. Volgens de omwonende heeft deze bouwhoogte mogelijk gevolgen voor de privacy en het woon- en leefklimaat. Een bebouwing van één

bouwlaag met kap zou deze bezwaren grotendeels wegnemen.

*Reactie: bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de bestaande woningen aan de Lijsenhof. Om eventuele effecten op privacy en inkijk zoveel mogelijk te beperken, zijn aan deze zijde van het plangebied vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met diepe achtertuinen opgenomen. Hierdoor ontstaat een ruime afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen.*

*Wij zijn van mening dat met deze opzet sprake is van een zorgvuldige overgang tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving en dat de gevolgen voor privacy en woonkwaliteit zoveel mogelijk worden beperkt. Een bouwhoogte van twee lagen met kap is ruimtelijk goed inpasbaar in Brakel.*

Een aanwezige geeft aan dat hij graag meer vrijstaande woningen in het plan zou zien en spreekt de wens uit om de architectonische uitstraling van de wijk vooral landelijk te houden. Een andere aanwezige zou graag meer twee-onder-een-kap woningen zien.

*Reactie: met de huidige woningbouwprogrammering is een evenwichtige mix ontstaan van sociale huurwoningen, starterswoningen en woningen voor doorstromers. De opgenomen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen voorzien in een duidelijke markt vraag, maar geven op dit moment geen aanleiding om het aandeel verder uit te breiden. Samen met de gemeente wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de uitgangspunten voor de architectuur en uitstraling van de woningen worden vastgelegd. De suggestie om een landelijke uitstraling als uitgangspunt te hanteren nemen wij daarbij nadrukkelijk mee.*

### **Verkeer en parkeren**

Een aanwezige vraagt hoe de ontsluiting van de nieuwe woonwijk is voorzien.

*Reactie: het plangebied wordt via twee aansluitingen ontsloten op de bestaande Molensteeg. Door te kiezen voor twee ontsluitingspunten worden de verkeersbewegingen verdeeld over twee nieuwe T-kruisingen, waardoor de verkeersbelasting wordt verspreid. In het kader van de verkeersveiligheid worden beide T-kruisingen verhoogd uitgevoerd. Hiermee wordt de snelheid van het verkeer geremd en wordt de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers verbeterd.*

### **Woningbouwprogramma**

Verschillende, met name oudere, aanwezigen geven aan dat levensloopbestendige woningen in het plan ontbreken. Daarbij wordt aangegeven dat binnen Brakel een aanzienlijke behoefte bestaat aan dit type woningen. Volgens de aanwezigen kan toevoeging van levensloopbestendige woningen bijdragen aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Diverse aanwezigen geven aan zelf belangstelling te hebben voor een woning binnen het plan wanneer hierin wordt voorzien.

*Reactie: wij nemen deze oproep serieus en herkennen het belang van een passend woningaanbod voor senioren en huishoudens die gelijkvloers of levensloopbestendig willen wonen. Op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven, zullen wij in de komende periode nader onderzoeken. Daarbij kan worden gedacht aan het opnemen van levensloopbestendige woningen binnen het stedenbouwkundig plan of aan het aanbieden van optionele aanpassingen waarmee woningen tijdens de verkoopfase levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. Wij zullen de haalbaarheid en wenselijkheid van deze mogelijkheden nader afwegen en de uitkomsten daarvan betrekken bij de verdere planuitwerking. Overigens is het zo dat alle appartementen levensloopbestendig zijn (sociale huur) en dat ook de drie beneden woningen levensloopbestendig zijn.*

Een aanwezige spreekt zijn waardering uit voor de ruime opzet van de vrijstaande woningen. Daarnaast vraagt hij aandacht voor een zorgvuldige aansluiting tussen de percelen van de vrijstaande woningen en de aangrenzende woningtypen. Tevens geeft hij aan een sterke voorkeur te hebben voor een woning die naar eigen inzicht kan worden ingedeeld en zou hij bij voorkeur een vrije bouwkvavel afnemen.

*Reactie: wij waarderen het om te vernemen dat er belangstelling bestaat voor de vrijstaande woningen binnen het plan. Op dit moment maken deze woningen onderdeel uit van de projectmatige ontwikkeling. Binnen dergelijke projecten worden door de aannemer doorgaans diverse indelings- en uitbreidingsopties aangeboden, zodat woningen zoveel mogelijk kunnen worden afgestemd op individuele woonwensen. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen wij nadrukkelijk aandacht besteden aan de positionering van de vrijstaande woningen en de overgang naar de aangrenzende woningtypen en percelen.*

Een aanwezige vraagt aandacht voor de behoefte aan levensloopbestendige woningen en/of koopappartementen binnen het plan.

*Reactie: binnen de huidige opzet van het project is, naast het voorziene sociale huurappartementengebouw, geen ruimte beschikbaar voor een aanvullend koopappartementengebouw. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is tijdens de participatieavond echter duidelijk naar voren gekomen. Met name de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen herkennen wij. Wij zullen deze wens daarom nader onderzoeken en afwegen bij de verdere uitwerking van het plan, zoals hiervoor ook is aangegeven.*

Meerdere aanwezigen geven aan positief te zijn over het feit dat binnen het plan ook huurwoningen en huurappartementen zijn opgenomen.

*Reactie: wij waarderen deze positieve reactie. Met de gekozen woningbouwprogrammering streven wij naar een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, senioren, gezinnen en huishoudens die zijn aangewezen op een huurwoning. De toevoeging van huurwoningen en huurappartementen draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige woonwijk.*

### **Openbare ruimte**

Een aanwezige geeft aan de voorkeur te hebben om de ingetekende speelvoorziening centraler in het plan, tussen de woningen, te positioneren.

*Reactie: wij nemen deze suggestie mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarbij zullen wij de locatie van de speelvoorziening nader beoordelen, waarbij aspecten zoals bereikbaarheid, sociale veiligheid, gebruikswaarde en de belangen van omwonenden worden meegewogen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de in het plan opgenomen wadi's. Binnen deze zones is het niet mogelijk om reguliere speeltoestellen te plaatsen, maar er zijn wel kansen om natuurlijke speelaanleidingen te creëren, bijvoorbeeld door het toepassen van stapkeien, boomstammen of vergelijkbare elementen die bijdragen aan de speelwaarde van de openbare ruimte.*

### **Waterhuishouding**

Een omwonende maakt zich zorgen over een mogelijke ophoging van het plangebied en de eventuele gevolgen daarvan voor de afwatering richting aangrenzende percelen.

*Reactie: het stedenbouwkundig ontwerp wordt de komende periode verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de toekomstige*

*maaveldhoogten, de aansluiting op omliggende percelen en een goede waterhuishouding binnen het plangebied. Eventuele hoogteverschillen en de afvoer van hemelwater worden hierbij zorgvuldig onderzocht en afgestemd. In een volgende fase zullen wij de omgeving nader informeren over de uitkomsten hiervan.*

Een omwonende aan de Waaldijk vraagt aandacht voor een goede afwatering van de bestaande greppel langs het plangebied.

*Reactie: dit aandachtspunt is bij ons bekend. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan zal nadrukkelijk worden gekeken naar de waterhuishouding en de afvoercapaciteit van de bestaande greppel. Het waarborgen van een goede afwatering vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.*

### **Overig**

Een aanwezige vraagt of inwoners van Brakel voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen binnen het project.

*Reactie: bij de verkoop van woningen is het mogelijk om te werken met een toewijzingssysteem waarbij inwoners van Brakel en/of personen die werkzaam zijn in Brakel extra punten krijgen toegekend. Op die manier kan de lokale binding worden meegewogen bij de toewijzing van woningen. Wij nemen deze suggestie mee in de verdere uitwerking van het verkoop- en toewijzingsbeleid.*

*Voor de sociale huurwoningen geldt dat de toewijzing plaatsvindt conform het beleid van de woningcorporatie. Over het eventuele toewijzingsbeleid van De Kernen voor deze ontwikkeling is op dit moment nog geen nadere informatie beschikbaar.*