Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	25 november 2025
Onderwerp	Participatieplan Ontwikkeling Achterstraat Cromvoirt
Zaaknummer	Z25 - 292579
Documentnr.	UIT/25 - 727324

Inleiding

Ontwikkelaar Heihoorn BV heeft het voornemen om het bedrijfspand aan Achterstraat 29 in Cromvoirt te verplaatsen naar de noordzijde van de Achterstraat. Op de locatie van het huidige bedrijfspand en omliggend perceel zullen zij circa 35 woningen bouwen. Het college is akkoord gegaan met een *intentieovereenkomst* met Heihoorn BV voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van deze woningen. De ontwikkelaar heeft voor de haalbaarheidsstudie en de ontwikkeling van de appartementen een participatieplan opgesteld.

Voorgeschiedenis

Uw raad is op 16 juni 2025 middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld over de intentieovereenkomst en het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie.

Inhoudelijk

1. Het participatieplan Achterstraat Cromvoirt is een uitwerking van het participatiebeleid 'Samen Vught maken' en de Leidraad 'Samen Vught Maken, van beleid naar betrokkenheid'.
Het participatiebeleid is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is aangegeven dat bij buitenplanse omgevingsactiviteiten, grote herstructureringen en/of initiatieven van grote maatschappelijke/politieke impact de initiatiefnemer het participatieplan ter besluitvorming aanbiedt aan het college.

2. Met het vaststellen van het participatieplan wordt een verdere uitwerking gegeven aan de planvorming voor woningbouw aan de Achterstraat te Cromvoirt.
De uitgangspunten voor de uitwerking van een ontwikkelvisie, waaronder het stedenbouwkundig plan en programma, zijn in de intentieovereenkomst met Heihoorn vastgelegd. De nadere uitwerking van de ontwikkelvisie gaat in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente en met participatie van omwonenden en belanghebbenden. Een goed participatieproces levert een beter bruikbare inbreng van omwonenden en belanghebbenden op. Deze inbreng draagt bij aan de kwaliteit van het plan, zoals het ontwerp, gewenste ingrepen, functies en voorzieningen. Daarnaast zorgt de participatie voor stroomlijning van het proces, meer tevredenheid onder de betrokken inwoners en meer draagvlak voor de besluitvorming.

Standpunt / Besluit college van B en W

Het college is akkoord met het participatieplan.

Financieel

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt dat de ambtelijke uren en door de gemeente te maken kosten worden betaald door Heihoorn BV.

Tijdsplanning

De ontwikkelaar zal inhoud geven aan het participatieproces. Middels persoonlijke gesprekken en inloopavonden voor omwonenden en belanghebbenden kunnen zij hun reactie en inbreng kenbaar maken. Via een website en nieuwsbrieven worden belanghebbenden en geïnteresseerde personen op de hoogte gehouden. Bij een gebleken haalbaarheid van de ontwikkeling zal in het kader van de te doorlopen planologische procedure de gemeente nogmaals belanghebbenden in de gelegenheid stellen om te reageren.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):

1. Participatieplan Achterstraat Cromvoirt De Essche Hoeven

Ontwikkeling 35 woningen
De Esche Hoeven Cromvoirt

Communicatie en Participatie

Projectnummer:	W2805
Project:	35 woningen De Esche Hoeven Cromvoirt
Opdrachtgever:	Heihoorn
Datum:	25-07-‘25 / 11-08-‘25 / 16-08-‘25 / 12-09-’25 / 10-10-’25 / 29-10-’25 / 03-11-‘25
Opgesteld door:	Dennis Vogels
Versie:	Versie 1.5

VOGELS
BOUWMANAGEMENT

Bouwen met betekenis.

Duurzaamheid Vogels Circulair

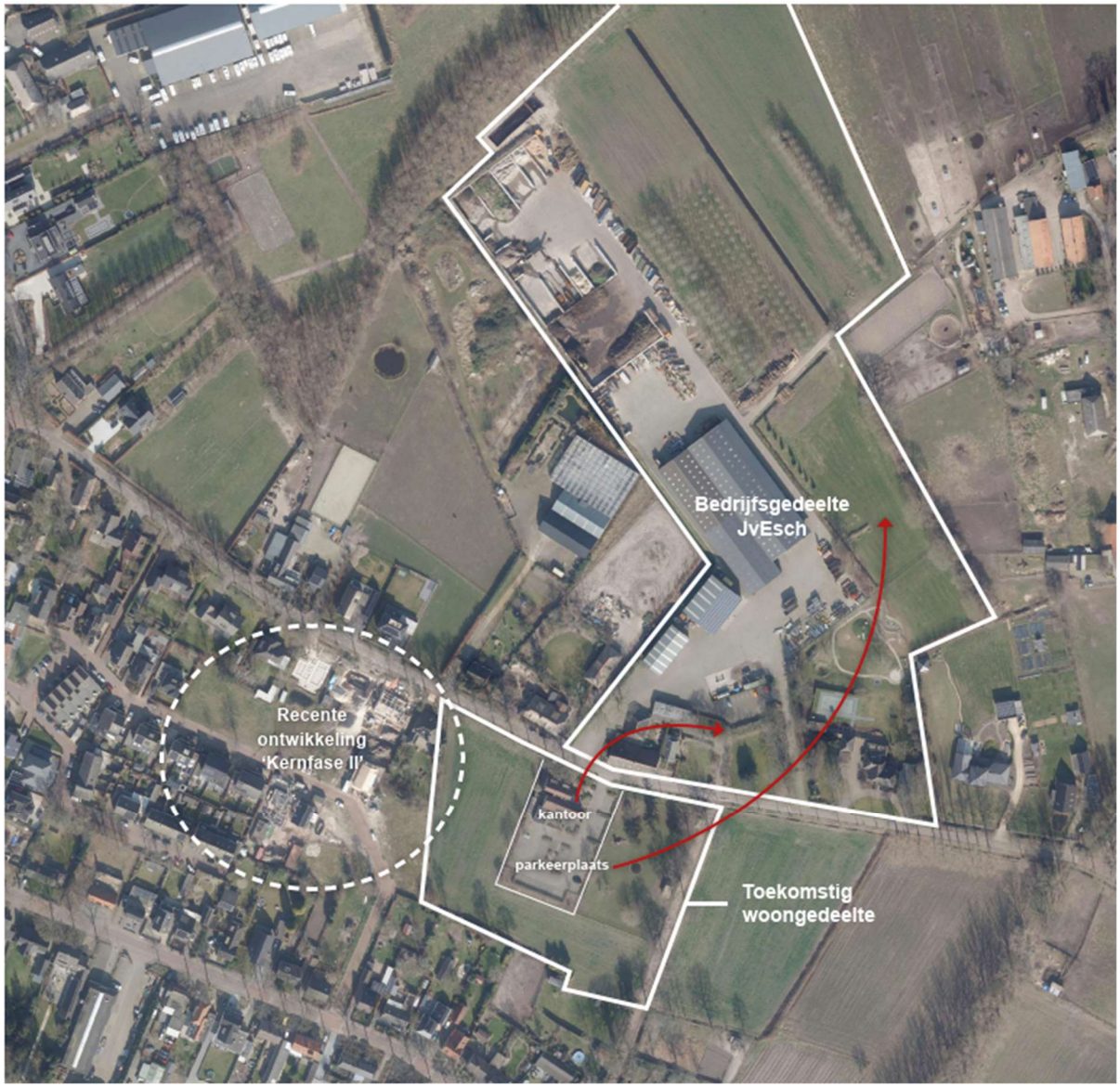
1. Plan van aanpak

Dit plan van aanpak is opgesteld voor de communicatie- en participatiestrategie t.b.v. het planvoornemen van Heihoorn om 35 woningen te ontwikkelen in Cromvoirt.

Dit plan van aanpak zal besproken worden met de gemeente Vught.

Als kader is gebruik gemaakt van het participatiebeleid/ Leidraad Participatie van de gemeente Vught.

De locatie is gelegen aan de Achterstraat 29 te Cromvoirt. Daar waar momenteel o.a. het kantoor en parkeerplaats van het bedrijf J. van Esch is gevestigd.



2. Achtergrond

Allereerst is er een studie gedaan naar de karakteristieken en de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving van het gebied. Vervolgens zijn op basis van de resultaten ruimtelijke uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling geformuleerd. Deze zijn zowel voor het woongedeelte als voor het bedrijfsgedeelte uitgewerkt.

Hierin zijn ook de eisen en wensen van de familie Van Esch met betrekking tot het woongedeelte meegenomen.

De vier belangrijkste eisen en wensen zijn:

• De ontwikkeling draagt vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt bij aan de gemeenschap van Cromvoirt. Dit betekent dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de sociaal maatschappelijke uitdagingen, zoals het tekort aan starterswoningen in het dorp. De buurt biedt ruimte voor verschillende doelgroepen en sluit aan op de geleidelijke ontwikkeling van Cromvoirt en haar inwoners;

• Het moet een duurzame woonbuurt worden die een positieve bijdrage levert aan energie, klimaat en biodiversiteit;

• De woonbuurt mag de bedrijfsvoering van JvEsch aan de overzijde van de straat niet in de weg staan;

• Het huidige gebouw van het kantoor wordt getransformeerd en krijgt een woonfunctie. Aan de andere zijde van de Achterstraat wordt een nieuw kantoor opgericht;

• De familie Van Esch wil uiteindelijk met trots op de ontwikkeling van de woonbuurt kunnen terugkijken. Kwaliteit staat dus voorop.

Ten slotte zijn de kaders en uitgangspunten vertaald naar planconcepten en stedenbouwkundige en landschappelijke schetsontwerpen voor beide locaties.

Deze ontwerpen dienen vervolgens als startpunt voor de overleg en discussies met de omgeving en de gemeente, en kunnen gebruikt worden als basis voor de verdere uitwerking en ruimtelijke procedures.

(Bron: Ontwikkelplan de Esche Hoeven Bert Huls, d.d. 10-03-2025)

3. Impactscan

Voor het bepalen van de communicatie en participatie strategie maakt de gemeentelijke richtlijn gebruik van het instrument impactscan.

Bij het uitvoeren van de impactscan is het in deze van evident belang om te bepalen wat de scope is van ‘het plan’.

De ambitie vanuit de initiatiefnemers behelst een woningbouw project van ca. 35 woningen.

Vragenlijst voor het bepalen van de participatiecategorie

VRAGEN

1.	Wie is de aanvrager?
2.	Hoeveel stakeholders krijgen met het initiatief te maken?
3A. (of 3B)	Gaat het om een bouwactiviteit?
3B. (of 3A)	Gaat het om een evenement?*
4.	Past het binnen het omgevingsplan?
5.	Hoeveel aandacht verwacht u?

	1 punt	2 punten	3 punten
1.	Inwoner	Derden namens inwoner	Professionele partij
2.	De directe buren (aansluitend aan perceel)	(Direct) omwonenden die hinder kunnen ondervinden van uw initiatief. Een groter gebied dan direct grenzend aan het initiatief	Stakeholders op wijkniveau of een nog groter gebied
3A. (of 3B)	Een bouwwerk bij een bestaande functie, bouwaanpassingen van zeer beperkte omvang (dakraam, zonnepanelen, normaal onderhoud, interne verbouwing)	Een uitbreiding van een bouwwerk bij een bestaande functie, bouwaanpassingen of veranderingen van beperkte omvang aan de buitenkant (dakkapel, dakopbouw, gevelwijzigingen, uitbouw of de tuinschuur)	Nieuwbouw, nieuwe functies, vanaf twee woningen of ruimtelijke projecten

	1 punt	2 punten	3 punten
3B. **(of 3A)**	Categorie a evenement	Categorie b evenement	Categorie c evenement
4.	Ja, vergunningsvrij	Ja, vergunningplicht	Nee, het is buitenplans
5.	Alleen geïnteresseerden	Ook van politieke partijen en maatschappelijke organisaties	Ook van media

1. Wie is de aanvrager?

De opdrachtgever is een initiatief van Heihoorn (familie van Esch). Heihoorn laat zich adviseren door diverse professionele partijen.
Voor dit onderdeel 3 punten.

2. Hoeveel stakeholders krijgen met het initiatief te maken?

Dit initiatief zal op basis van de eerste analyse zijn impact hebben op wijkniveau.
Met de direct omwonenden zijn in juli en begin augustus 2025 gesprekken gevoerd om het initiatief kenbaar te maken.
Voor dit onderdeel 3 punten.

3. Gaat het om een bouwactiviteit?

Het betreft een nieuwbouw plan met nieuwe functies van meer dan 2 woningen. Voor dit onderdeel 3 punten.

4. Past het initiatief binnen het omgevingsplan?

Het plan past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Er zal een buitenplanse procedure noodzakelijk zijn.

Voor dit onderdeel 3 punten.

5. Hoeveel aandacht verwacht u?

We verwachten veel aandacht op het initiatiefplan. Naast geïnteresseerden verwachten we ook aandacht vanuit politieke en wellicht maatschappelijke organisaties en mogelijk ook media.

Voor dit onderdeel 3 punten.

6. Conclusie Impactscan

Op basis van de voorbeelden uit de richtlijn komen we uit op een score van 15 punten.

PUNTENTELLING

5 punten?	Categorie 1: een beperkte invloed op de omgeving
6-10 punten?	Categorie 2: een gemiddelde invloed op de omgeving
11 of meer punten?	Categorie 3: een grote invloed op de omgeving

Categorie 3 Initiatief.

Op basis van de vragenlijst participatiecategorie mag worden geconcludeerd dat het initiatief onder de categorie 3 valt.

De volgende stappen zullen we hiervoor doorlopen.



Stap 1A-C Wie, Wat, Waarom.

Naast de initiatiefnemers hebben met name de omwonende en mogelijk toekomstige huurders en kopers een belang.

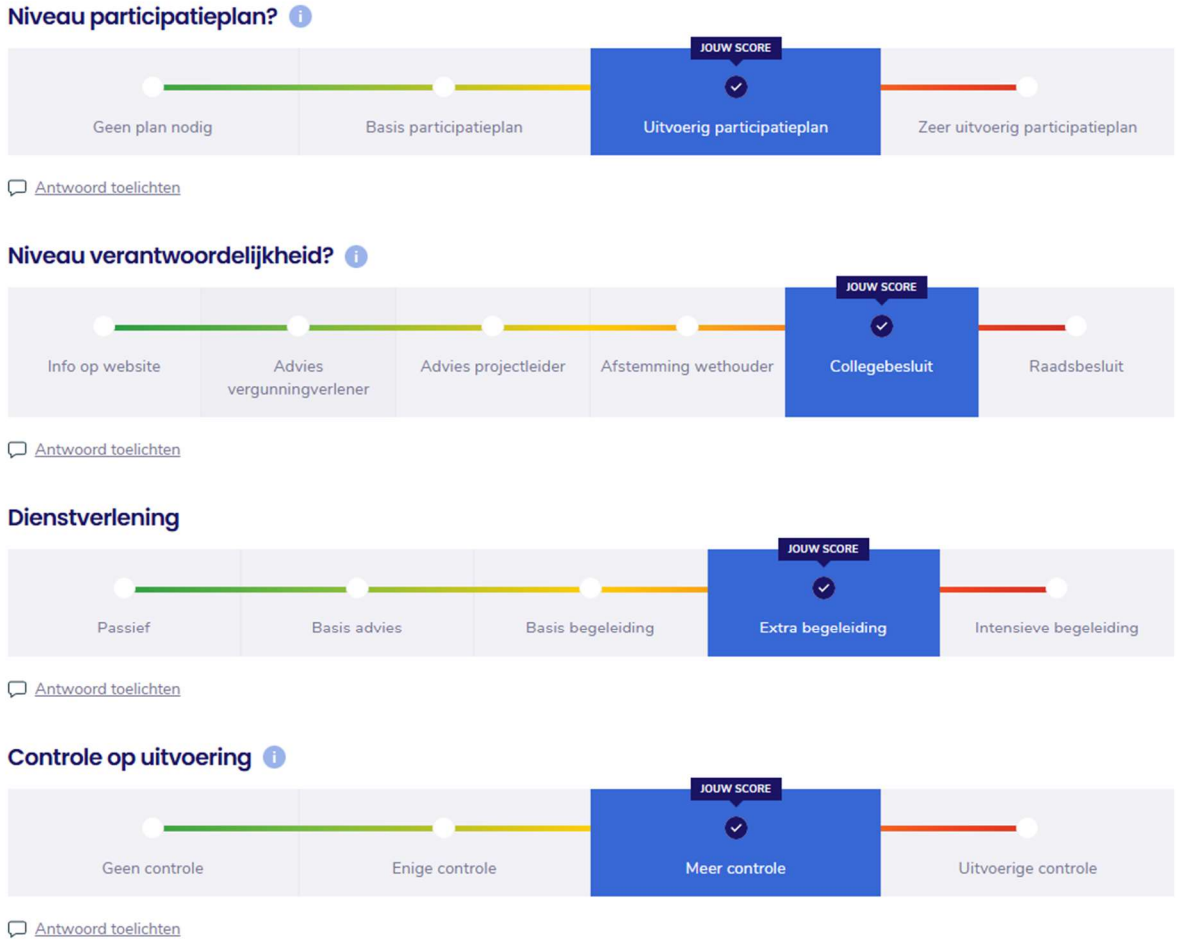
We gaan in beginsel alleen met de omwonende (stakeholders) in overleg om te bekijken wat de wensen zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken met zo'n min mogelijk impact voor het huidige woongenot.

Er hebben al diverse gesprekken plaatsgevonden met de direct omwonende. Tijdens deze gesprekken zijn de eerste plannen getoond en besproken.

Stap 1D Kader

Er zal in overleg met de gemeente middels THINK Consistent een participatieplan worden opgesteld. De uitkomst is een uitvoerig participatieplan.





Stap 2 Ruimte invloed

Om te kunnen voldoen aan de wensen van stakeholders, die voortkomen uit een evaluatierapport, is er een helder afwegingsproces noodzakelijk om te bepalen of participatie zinvol is en welke mate van invloed er mogelijk is.

We zullen in overleg met de gemeente vooraf de gewenste doelstelling bepalen.

- Het informeren en participeren van de omgeving.
- Een inhoudelijk beter plan maken met de inbreng van stakeholders!
- Hoe kunnen we komen tot een soepele en zorgvuldige besluitvorming?
- Is het mogelijk om de zeggenschap van stakeholders te vergroten?
- Overige wensen vanuit gemeente?

Stap 3 Keuze middel.

Om participatie mogelijk te maken willen we gebruik maken van de volgende aanpak:

1. Informatie op een specifieke website voor het project.

Op deze website is alle belangrijke informatie terug te vinden, zoals.

- Inrichtingsplan situatie bestaand (perceel)
- Eerste visie - ontwerp situatie ontwikkeling,
- Programma,
- Verwachte tijdsplanning (zie hoofdstuk 5),
- Te doorlopen procedures,
- Vragen en antwoorden (issues)

In een later stadium kunnen we extra informatie toevoegen voor verhuur en verkoop.

2. Informatie aan direct omwonende
In de maanden juli en augustus is er met de direct omwonende overleg geweest waarbij het plan is toegelicht. Hierbij is het landschappelijk ontwerp van Bert Huls inclusief gedachtegoed van de initiatiefnemers nader uitgelegd.

De volgende adressen zijn bezocht.

Adres	Postcode	Perceelnr.
Achterstraat 14	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2219
Achterstraat 12	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2214
Achterstraat 23	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 826 – 1187 - 1174
Achterstraat 6	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2224 (naast 2180)
Achterstraat 10	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2221
Van Rijswijkstraat 27	5266 BE Cromvoirt	Perceelnr. 1175
St. Lambertusstraat 20	5266 AE Cromvoirt	Perceelnr. 1705 – 1186
St. Lambertusstraat 9a	5266 AC Cromvoirt	Perceelnr. 747
St. Lambertusstraat 9	5266 AC Cromvoirt	Perceelnr. 554
St. Lambertusstraat 1	5266 AC Cromvoirt	Perceelnr. 1079 – 1080
Tuin aan het laantje	5266 AC Cromvoirt	Perceelnr. 1079 – 1080
Tuin aan het laantje	5266 AC Cromvoirt	Perceelnr. 1079 – 1080
Den Hoek 2	5266 AS Cromvoirt	Perceelnr. 2157 - 158
Den Hoek 1a	5266 AS Cromvoirt	Perceelnr. 2160
Den Hoek 1	5266 AS Cromvoirt	Perceelnr. 2159 - 2099
Achterstraat 26	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2100
Achterstraat 26a	5266 AR Cromvoirt	Perceelnr. 2101
Mommersteeg 44	5254 VM Haarsteeg	Perceelnr. 1753

3. Bijeenkomst in wijkcentrum Battle Axe (met stakeholders)

   Zodra deze project website en inhoud gereed is, kunnen we een algemene inloop / participatie bijeenkomst organiseren waarbij de stakeholders zich vooraf aan kunnen melden. Deze eerste bijeenkomst wordt op 12 november gehouden.

   Tijdens deze bijeenkomst zal het plan worden gepresenteerd op presentatieborden en kunnen eventuele vragen door de landschapsarchitect Ontwerpbureau Bert Huls worden beantwoord.

   De verwachte procedure met bijbehorende planning zal uitgelegd worden.
   Ook de wethouder en projectleider van de gemeente Vught zullen hierbij aanwezig zijn.

   Er wordt gelegenheid geboden tot gesprek. In het gesprek kunnen onderwerpen, wensen, zienswijzen, vragen, en eventuele aandachtspunten worden ingebracht.

   Waar mogelijk worden deze direct beantwoord. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt.

   Doel van de bijeenkomst is om enerzijds te informeren, maar anderzijds ook te raadplegen: wat leeft er bij de omwonende / stakeholders.

   Op basis van hetgeen aan de orde wordt gesteld kunnen individuele gesprekken plaatsvinden e/of onderling afspraken gemaakt worden.

4. De bezoekers kunnen zich aanmelden voor een plan-teams,
   waarin zij mee kunnen denken in de verdere uitwerking om te komen tot een gekwalificeerd advies.
   Hierbij zullen de thema’s wonen, verkeer, parkeren, groen en water alsmede speelplekken worden besproken.

Stap 4 Communicatie.

De vorm van communicatie zullen we nog nader afstemmen.

Het lijkt ons wenselijk om in overleg met de gemeente de juiste doelgroepen of dorpsraad te benaderen (Stakeholders).

Middels een algemene brief (gepersonaliseerd) worden huis aan huis bezorgd. De adressen zijn vastgesteld in overleg met projecteider van de gemeente.

Daarnaast kunnen mensen zich aanmelden voor een digitale nieuwsbrief voor het project. De aanmeldlink naar de website/ nieuwsbrief zullen we tijdig organiseren.

Stap 5 Terugkoppeling, verslaglegging.

Van alle besprekingen zullen we korte gespreksnotities / samenvattingen opstellen.

Van de bijeenkomsten zullen we verslagen maken en delen op de website.

Op basis van de gehouden bijeenkomsten en adviezen vanuit de omgeving zullen we het plan definitief vaststellen en zullen we de benodigde onderbouwingen en rapportages op laten stellen.

Stap 6 Dien de aanvraag in.

Nadat het ontwikkelplan is afgerond (inclusief benodigde rapportages) zullen we de complete aanvraag indienen bij de gemeente Vught.

4. Issues Stakeholders

Eerst worden de issues in kaart gebracht en pas daarna de stakeholders geïnventariseerd.
Issues zijn onderwerpen:

- Waarover discussie is (of kan ontstaan)?
- En waar spanning op zit (of kan ontstaan)?

In het geval van de ambities uit de gemeente Vught en in het bijzonder het realiseren

van het planvoornemen zijn er issues te bedenken op verschillende niveaus.

Het is een opgave om de issues te beperken tot de gevolgen voor het concrete initiatief.

Algemene issues

Het planvoornemen draagt bij aan de woningbehoefte van Cromvoirt.
Rondom het thema Wonen vinden diverse (landelijke) discussies plaats.

Zoals bijvoorbeeld: Duurzaamheid, Natuurinclusief en Waterhuishoudkundige plannen.

Dergelijke vraagstukken zijn algemeen van aard, maar kunnen in het proces wel als mening van stakeholders ingebracht worden. Het participatietraject richt zich echter niet primair op deze algemene issues, maar op de project specifieke issues.

Project specifieke issues

Kijken we naar het planvoornemen van Heihoorn dan zijn er wellicht een aantal specifieke issues te benoemen:

Verkeer en geluidshinder / Licht.

Zicht vanuit de stakeholders.

Ruimte voor parkeren, speelplekken etc.

Ecologie, invloed op flora en fauna.

Gevolgen voor het milieu (bv. Stikstofdepositie / luchtkwaliteit / geluid).

Stakeholders

Het is aan de initiatiefnemer Heihoorn, om de woonomgeving te raadplegen en deze zorgen weg te nemen.

Als stakeholders kunnen worden bepaald:

- Direct omwonende Achterstraat / Den Hoek / Hoeksestraat.

- Aangrenzende percelen aan de St. Lambertusstraat.

- Aangrenzende percelen aan de Van Rijswijkstraat.

- Inwoners Cromvoirt → in eerste instantie via Dorpsraad?

5. Planning

Om richting te geven aan het verdere proces hebben we een voorlopige indicatie van de planning opgesteld.

Deze planning zal nader worden besproken en vastgesteld.

1. Kennisgeving voornemen plan aan stakeholders – Juli en augustus 2025.
2. Ondertekening intentieovereenkomst initiatiefnemers en gemeente Vught 21-08-2025.
3. Doornemen reacties, vragen over impact e.d. van stakeholders – September 2025.
4. Bespreken vragen en antwoorden en opzet website – Oktober 2025.
5. Nagaan dorpscommissie, wensen en thema's – September – Oktober 2025.
6. Voorbereiding verdere uitgangspunten participatie.
   Bepalen belangrijke thema's met gemeente – September – Oktober 2025.
7. 1 op 1 vervolg gesprekken met enkele stakeholders – Oktober 2025.
8. Participatie avond met stakeholders – 12 november 2025.
9. Invulling participatie met planteams – November 2025 – Maart 2026.
10. Planvorming naar voorlopig plan – April 2026 – Juli 2026.
11. Haalbaarheidsonderzoeken – April 2026 – Juli 2026.
12. Definitief stedenbouwkundig plan Q3-2026.
13. Uitwerkingen omgevingsplan ruimtelijke procedure (extern bureau) – Q3 – Q4-2026.
14. Omgevingsplan procedure gemeente – Q1-Q2-2027.
15. Uitwerken DO-tekeningen en aanvraag vergunning woningen – Q1-Q2-2027.