

Eindverslag participatie planinitiatief De Hoek fase 2 Meijel

Ons kenmerk PMA127-0001

Datum 13 augustus 2025

Behandeld door

In een tweetal sessies heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met onder andere omwonenden en andere stakeholders.

Alle direct omwonenden waren uitgenodigd op een inloopbijeenkomst op 27 mei 2025.

In D'n Binger is het plan individueel toegelicht aan een 10-tal omwonenden en zijn vragen beantwoord. Deze vragen gingen vooral over de ontsluiting, de wandelroutes, de fasering en bouwtijd en voorkomen van overlast.

Geconcludeerd wordt dat er veel steun en begrip is voor de plannen, gezien de woningbehoefte in Meijel. Er is waardering voor de plannen met de groen- en dorpse uitstraling. Een aantal private vragen zijn besproken en worden opgepakt bij de uitwerking. Met de eigenaren van enkele aangrenzende percelen worden nog worden nog separaat specifieke afspraken gemaakt. Enkel hadden een ander beeld bij de gepresenteerde woningdifferentiatie. Uitgelegd is dat dat dit plan een uitwerking is van de gemeentelijke taakstelling: Van het totale aantal woningen dient 2/3^e betaalbaar te zijn. Binnen het totaal (en als onderdeel van de betaalbare woningen) dient 1/3^e binnen het segment 'sociaal' te worden uitgevoerd. Circa 1/3^e valt binnen de vrije sector.

Op 16 juni 2025 heeft een algemene informatiebijeenkomst plaatsgevonden in D'n Binger. Hier waren zo'n 400 aanwezigen. Vooral geïnteresseerden voor een woning in het plan. Ook hier veel steun en waardering voor de plannen. In de bijlage zijn de gestelde vragen en beantwoording ervan weergegeven.

1. Worden er problemen verwacht met het elektra netwerk?

Antw.: Wij verwachten geen problemen met het aansluiten van de woningen op het elektra netwerk. Dit traject loopt momenteel al en zoals het er nu uit ziet is er voldoende ruimte om de woningen van fase 2 aan te sluiten op het elektra netwerk.

2. Worden de 10 vrijstaande woningen projectmatig of vrije bouwkavels?

Antw.: Dit zal een combinatie van beide worden.

3. Wat is het tijdsplan?

Antw.: Momenteel zijn wij druk bezig met het TAM-omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) inclusief bijbehorende onderzoeken en zal dit TAM-omgevingsplan in de 2^e helft van 2025 in procedure gebracht en vastgesteld worden. Aansluitend zal er naar verwachting in het 1^e of 2^e kwartaal gestart worden met het bouwrijp maken. Wij verwachten begin 2026 te starten met de verkoop van de eerste woningen. De woningen zullen gefaseerd verkocht worden waarbij er bij elke fase een diversiteit aan woningen wordt aangeboden. Wij proberen voor iedere doelgroep woningen per fase aan te bieden.

4. Hoe wordt er omgegaan met meer vraag dan aanbod? Welke procedure wordt er gehanteerd?

Antw.: Wij zullen gefaseerd per jaar gaan bouwen. Deze woningen worden verdeeld over de verschillende woningtypen en prijs categorieën, om voor een zo breed mogelijke doelgroep woningen aan te bieden. Wij zullen een inschrijfprocedure gaan toepassen. Iedereen krijgt de mogelijkheid om zich in te schrijven voor 1 of meerdere woningen. Op het inschrijfformulier geeft de geïnteresseerden zijn voorkeuren aan en onder welke voorwaarden hij of zij de woning wil aankopen.

5. Hoe verloopt de inschrijving en toewijzing?

Antw.: Wij zullen een inschrijfprocedure gaan toepassen. Iedereen krijgt de mogelijkheid om zich in te schrijven voor 1 of meerdere woningen. Op het inschrijfformulier geeft de geïnteresseerden zijn / haar voorkeuren aan en onder welke voorwaarden hij of zij de woning wil aankopen. Vervolgens zal de toewijzing plaats vinden. Bij de toewijzing kijken wij naar de voorkeuren van alle geïnteresseerden en onder welke voorwaarden de woning aangekocht zal worden. Bij gelijke voorwaarden van de geïnteresseerden zal er de voorkeur naar inwoners uit Meijel gegeven worden.

6. Welk tijdsplan trekken jullie uit voor het realiseren van het totale project, als er gefaseerd gebouwd mag worden?

Antw.: Wij verwachten in het 1^e kwartaal van 2026 te starten met de verkoop. Wij verwachten het gehele project in 3 tot 4 jaar te realiseren.

7. Het plan ligt momenteel buiten de bebouwde kom, wordt dit uiteindelijk binnen bebouwde kom? En geldt dit voor beide kanten?

Antw.: Het gehele plan valt straks inderdaad binnen de bebouwde kom.

8. Worden de unieke parkwoningen (seniorenwoningen) in een keer aangeboden?

Antw.: Naar alle waarschijnlijkheid zullen wij ook deze woningen gefaseerd aanbieden.

9. In verband met de stikstofregulering mogen jullie gefaseerd bouwen. Is het mogelijk om sneller te bouwen of al in 2025 te starten met de bouw zodat het project eerder gerealiseerd is?

Antw.: Starten met de bouw in 2025 is gezien de procedure niet mogelijk. Gehele realisatie van het plan is afhankelijk van het aantal woningen dat er per jaar gebouwd mag worden. Op dit moment worden de mogelijkheden hiervoor onderzocht, maar we zullen uiteraard rekening moeten houden met de huidige regelgeving.

10. Is ontsluiting naar de Jan Thijssensteeg ook overwogen?

Antw.: Wij hebben deze mogelijkheden inderdaad onderzocht, maar zoals het huidige plan ontwikkeld is, zorgt dit voor de meest ideale situatie.

11. Gebeurt het bouwrijp maken van het plan in een keer?

Antw.: Dit is afhankelijk van de fasering. Wij proberen zo min mogelijk overlast te verzorgen voor de omwonenden. Er zal informatie beschikbaar gesteld worden over de fasering van het bouwrijp maken.

12. Vanuit de Steenkampseweg is er veel overlast van stof. Wordt er iets gedaan aan dit stof?

Antw.: Aan deze overlast wordt door ons niets gedaan, de Steenkampseweg is gelegen buiten het plangebied.

13. Zijn de woningen al definitief?

Antw.: Momenteel hebben wij de typologieën uitgewerkt, maar er zijn nog geen definitieve ontwerpen / tekeningen. De verkoopprijzen zijn op dit moment nog niet bekend. Deze worden later in het ontwikkeltraject vastgesteld.

14. Is de route van het bouwverkeer al bekend?

Antw.: Dit is helaas nog niet bekend en zal in een latere fase worden uitgewerkt.

15. Waar komen de vrije bouwkavels?

Antw.: De vrije bouwkavels liggen verspreid in het plan. Een deel komt ten noorden van het plan aan de Steegstraat en een ander deel ligt in zuidwesten van het plan, aansluitend aan De hoek fase 1.

Eindverslag participatie Planinitiatief 4 woningen noordzijde Steegstraat Meijel

Ons kenmerk PMA127-0001

Datum 10 mei 2026

Behandeld door

In het kader van de ontwikkeling van de 4 bouwpercelen aan de noordzijde van de Steegstraat, heeft de eigenaar van de betreffende gronden afstemming gezocht met de eigenaren van de direct omliggende percelen, zijnde de Steegstraat 23 Steegstraat 32, Steegstraat 34 de eigenaren van het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 2608.

De eigenaren van het perceel aan de Steegstraat 23 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling van 4 woningen. Tevens hebben ze aangegeven geen problemen te hebben met het opleggen van een beperking op hun gronden ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

De eigenaren van het perceel aan de Steegstraat 32 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling van 4 woningen.

De eigenaren van het perceel aan de Steegstraat 34 en het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 1903, hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling van 4 woningen. Tevens hebben ze aangegeven geen problemen te hebben met het opleggen van een beperking op hun gronden ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Door de eigenaren van het perceel kadastraal bekend als Meijel, sectie F, nummer 2608, is aangegeven dat zij niet akkoord gaan met het opleggen van een beperking met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hierop wordt het TAM-omgevingsplan aangepast, zodanig dat binnen 50 meter van het betreffende perceel, geen woonfunctie mogelijk wordt gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat er overwegend positief gereageerd is op de ontwikkeling van de 4 bouwpercelen aan de noordzijde van de Steegstraat.