

[omgevingsdialoog, je kunt er niet vroeg genoeg mee beginnen]

Omgevingsdialoog

Deze folder is gemaakt voor iedereen met een plan, idee of initiatief in de leefomgeving van de gemeente Land van Cuijk.

Bij de uitwerking van jouw plan is het belangrijk dat je de inwoners (je burens of omwonenden), ondernemers of instellingen op de juiste manier hierbij betrekt. Hoe je dit aanpakt staat in onderstaande werkwijze beschreven. Zo zorg je voor een goede omgevingsdialoog.

1 OMGEVING BEPALEN

- Eigenaren en gebruikers van alle aangrenzende percelen.
- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die zicht hebben op de gewenste ontwikkeling.
- Alle eigenaren en gebruikers van locaties die vallen binnen de indicatieve hinderafstanden (VNG).
- Eventuele belangengroeperingen.



2 OMGEVING INFORMEREN EN UITNODIGEN

- Informeer zelf de omgeving over jouw plan. Nodig hen uit voor een gesprek.

3 VORM OMGEVINGSDIALOOG

- De communicatie over kleine initiatieven kan via een informatiebrief of keukentafelgesprek
- De communicatie over middelgrote initiatieven kan via een informatiebrief, een vragenlijst, inloopbijeenkomst of presentatie.
- De communicatie over grote initiatieven kan via een informatiebijeenkomst. Digitaal of met fysieke interactie. Of met een brainstormsessie.
- De communicatie over grote initiatieven beschrijf je in een communicatieplan. Dit kun je bespreken met jouw behandelaar bij de gemeente.



4 INHOUD OMGEVINGSDIALOOG

- Je licht het plan toe in een gesprek met de omgeving
- De omgeving geeft hierover zijn mening
- Je verzamelt de meningen en geeft aan wat de vervolgstappen zijn

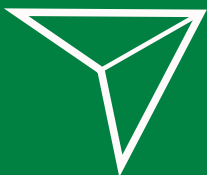
5 VERSLAG MAKEN

Je maakt een verslag van het gesprek met de omgeving. Hierin staat:

- Welke stukken er zijn besproken (bijv. tekeningen, foto's, aanvraag)
- Wanneer, met wie en in welke vorm de dialoog is gevoerd. Beschrijf de kring van genodigden en noem geen namen van de deelnemers i.v.m. privacy.
- Een kort verslag van het gesprek (vragen, afspraken, reacties)



6 TOEZENDEN VERSLAG



- Deel het verslag met iedereen die is uitgenodigd voor de het gesprek
- Deel het verslag met de gemeente, als bijlage van je plan.
- Na het indienen van het plan bij de gemeente is het belangrijk dat je de omgeving blijft informeren over het plan.

7 Na het besluit:

- Informeer je iedereen die aanwezig was bij de omgevingsdialoog

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

De omgevingsdialoog is vormvrij. Je kunt dus zelf kiezen hoe je de omgevingsdialoog voert met jouw omgeving. Onderstaand formulier helpt jou bij het opstellen van een verslag over kleine plannen, zoals: een kleine aanbouw of de bouw van één woning.

Vul alle onderdelen van dit formulier zo volledig mogelijk in. Zo kan de gemeente de dialoog goed beoordelen. Bij grote plannen bespreek je de aanpak met jouw behandelaar binnen de gemeente.

1. ALGEMENE INFORMATIE

☒ Beschrijving initiatief:

SC Care I B.V. is voornemens de locatie Markt 1-3 in Cuijk te herontwikkelen. Het initiatief betreft de realisatie van een duurzaam woongebouw met 26 levensloopbestendige appartementen in verschillende segmenten.

Sinds de aankoop van de locatie begin 2024 heeft het initiatief verschillende ontwikkelfasen doorlopen.

Aanvankelijk werd een zorgconcept voor dementerende ouderen onderzocht. Vervolgens is een levensloopbestendig woonconcept met collectieve voorzieningen en zorg op afroep onderzocht.

Uiteindelijk is het initiatief uitgewerkt tot het huidige woonprogramma met 26 appartementen.

☒ Welke stukken zijn besproken (tekeningen, foto's, plan...)?

Gedurende het participatieproces zijn, afhankelijk van de betreffende planfase, onder meer volumestudies, schetsontwerpen, stedenbouwkundige uitgangspunten, architectuurbeelden, woningprogramma, landschaps- en groenplannen, parkeeroplossingen, perspectieftekeningen en informatie over procedure en planning besproken. Tijdens de informatieavonden zijn hiervoor presentatiepanelen gebruikt.

2. AANLEIDING OMGEVINGSDIALOOG

☒ Leg uit welke gevolgen/veranderingen er zijn ten opzichte van de huidige situatie

De locatie bestaat uit het voormalige pastoriegebouw aan Markt 1-3 en bijbehorend terrein. De bestaande bebouwing staat leeg en vraagt om een nieuwe invulling. Het initiatief leidt tot sloop/transformatie van de bestaande situatie en realisatie van een woongebouw met 26 appartementen en een opnieuw ingericht terrein.

De ontwikkeling heeft gevolgen voor de directe omgeving, onder andere ten aanzien van bouwmassa, uitzicht en privacy, groen, parkeren, verkeersbewegingen en de inrichting van het binnenterrein.

Daarnaast bevinden zich waardevolle elementen, waaronder de stadsmuur op de erfgrans met de Kaneelstraat en karakteristieke bomen, in en rond het plangebied.

Juist vanwege deze gevolgen is vanaf de aankoop van de locatie gekozen voor een vroegtijdige en doorlopende dialoog met de omgeving.

3. OMGEVINGSDIALOOG

- ☒ Beschrijf de vorm van de dialoog. Datum, locatie en kring van genodigden.
- ☒ Noem geen namen ivm de privacy. Zo nodig kan een deelnemerslijst als vertrouwelijke bijlage bij het verslag. In het verslag zelf kun je dan werken met nummers in plaats van namen.
- ☒ Welke vragen/wensen/suggesties/bezwaren zijn besproken?
Wat heeft de initiatiefnemer geantwoord?
Welke reacties zijn verwerkt of niet en waarom?

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden vanaf januari 2024 tot en met september 2026 en bestond uit persoonlijke gesprekken met direct omwonenden, informatieavonden, individuele vervolgoverleggen en schriftelijke terugkoppelingen. Betrokken zijn onder andere eigenaren en bewoners van direct aangrenzende percelen aan de Kaneelstraat en Grotestraat, overige omwonenden, woningcorporatie Mooiland, zorginstelling Pantein en overige geïnteresseerden. Vanwege privacy worden in dit verslag geen namen van individuele deelnemers vermeld.

Zie bijgevoegd participatieverslag met de tijdslijn van de verschillende gesprekken en bijeenkomsten.

4. CONCLUSIE OMGEVINGSDIALOOG

- ☒ Wat is de uitkomst van het gesprek?
- ☒ Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving in, en waarmee niet?
- ☒ Zijn er aanpassingen gedaan of afspraken gemaakt naar aanleiding van de reacties?

1. Privacy. Zorgen over inkijk en afstand tot nieuwbouw. Privacy is al belangrijk uitgangspunt meegenomen. Oriëntatie balkons/verblijfsruimten aangepast en groenbuffer verder uitgewerkt.
2. Groen. Behoud volwassen groen en direct voldoende/ hoge afscherming op de erfgrans. Resultaat: zo veel mogelijk bestaand groen behouden en nieuwe aanplant.
3. Stadsmuur. Directe burens wensen behoud muur Kaneelstraat. Behoud is als uitgangspunt overgenomen. Er ligt een voorstel bij burens voor be-houd, herstel/ aanheling van de muur en aanplant erfafscheiding, wordt nader uitgewerkt.
4. Parkeren. Zorgen over parkeerdruk en verkeer Kaneelstraat. Parkeeroplossing interaal onderzocht. Resultaat: deel parkeerbehoefte wordt op/aan de Markt opgelost; 14 plaatsen op eigen terrein.
5. Bouwmassa. Minder impact richting Kaneelstraat. Massa is stedenbouwkundig opnieuw beschouwd. Resultaat: getrapte opbouw van Markt naar kleinere schaal Kaneelstraat.
6. Binnenterrein. Zorg over toegankelijkheid/hangjongeren en verlichting galerijen (burens). Zorg wordt herkend. Afsluitbaarheid entree Kaneelstraat en galerij / noodtrappenhuis, evenals zorgvuldig lichtplan worden in uitvoerings-ontwerp onderzocht en uitgewerkt.
7. Leefkwaliteit Markt. De markt maakt een stenige indruk. Zorg wordt herkend, agenderen bij gemeente in vervolgfase. Groene buffer tussen kerk en nieuw-bouw gecreeerd voor groene uitstraling. In vervolgfase in gesprek met gemeente over aanplant groen in openbare ruimte.

5. RUIMTE VOOR NOTITIES OF AANVULLINGEN

GRAAG VERWIJZEN WE U NAAR DE NAVOLGENDE BIJLAGE MET EEN UITGEBREID PARTICIPATIEVERSLAG INCLUSIEF BEELDMATERIAAL VAN GEDEELDE INFORMATIE EN BIJEENKOMSTEN.

6. Bijlagen

- ☒ Eventuele bijlagen. Alleen indien nodig voor de beoordeling van het participatietraject: uitnodiging, eventuele schriftelijke reacties, presentaties etc. Zonder persoonsgegevens.

GRAAG VERWIJZEN WE U NAAR DE NAVOLGENDE BIJLAGE MET EEN UITGEBREID PARTICIPATIEVERSLAG INCLUSIEF BEELDMATERIAAL VAN GEDEELDE INFORMATIE EN BIJEENKOMSTEN.

Participatieverslag

Project: Herontwikkeling Markt 1-3 in Cuijk
Onderwerp: behorende bij de aanvraag BOPA
Eigenaar: SC Care I B.V.
Datum: 10 september 2026

Inhoud

1. Inleiding
 2. Participatie onder de Omgevingswet
 3. Participatieaanpak
 4. Tijdlijn
 5. Opbrengsten en wat hebben we ermee gedaan?
 6. Conclusie
 7. Bijlagen
-

1. Inleiding

De gemeente Land van Cuijk staat voor een aansprekende opgave: de herontwikkeling van het voormalige pastoriegebouw aan de Markt 1-3 in Cuijk. De gebouwen, ooit gebouwd voor het Kerkelijk Centrum Protestantse Gemeenschap, staan thans leeg. De plek vraagt om een nieuwe invulling.



Afbeelding | De Pastorie, een duurzaam woongebouw met 26 appartementen

Begin 2024 kocht SC Care I, waarin Scala Projects mede-eigenaar is, de locatie aan. Sindsdien heeft Scala Projects verschillende initiatieven ontwikkeld en hierover geparticipeerd met de omgeving. Initieel was het doel om er een zorgconcept voor dementerende ouderen te huisvesten. Het draagvlak bij gemeente en marktpartijen voor een dergelijk concept bleek onvoldoende waardoor de ambitie werd heroverwogen. Zo ontstond het initiatief voor wonen, maar met collectieve voorzieningen en zorg op afroep

beschikbaar. Het bleek niet haalbaar om dit plan met zorgpartner(s) en gemeente verder uit te ontwikkelen. Hierdoor is de ambitie nogmaals herijkt tot het realiseren van een duurzame woongebouw met 26 levensloopbestendige appartementen in het sociale huursegment, betaalbare koopsegment en luxe segment.

Vanaf de aankoop van de locatie is gekozen voor een open en transparant participatieproces, waarbij de omgeving actief is betrokken bij de hiervoor beschreven initiatieven en planfasen van het uiteindelijke plan.

Doel van de participatie was:

- de omgeving vroegtijdig informeren;
- belangen en aandachtspunten ophalen;
- het ontwerp verbeteren;
- draagvlak creëren;
- belanghebbenden gedurende het gehele proces blijven informeren.

2. Participatie onder de Omgevingswet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een vergunningsaanvraag gedaan te worden, een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hoewel participatie formeel geen instemmingsprocedure is vindt Scala Projects het belangrijk om de omgeving zorgvuldig te betrekken door:

- te informeren;
- te luisteren;
- te bespreken;
- te verbeteren waar mogelijk;
- terug te koppelen.

De input uit de omgeving heeft aantoonbaar geleid tot verdere optimalisatie van het ontwerp.



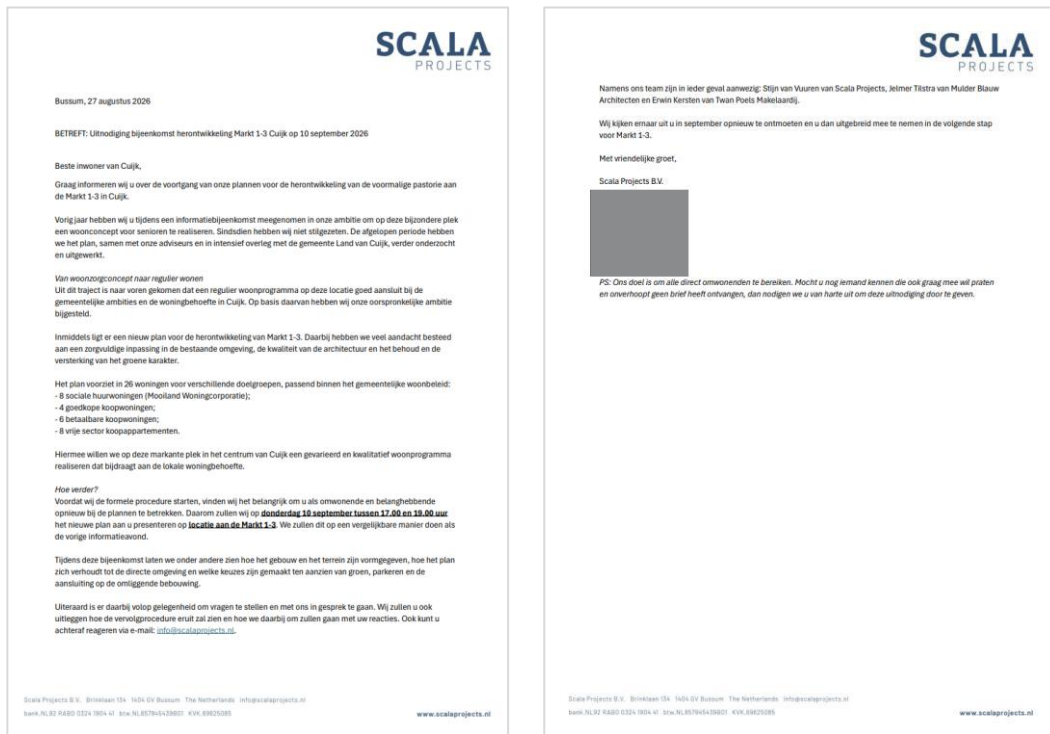
Afbeelding | informatieve panelen die zijn gebruikt bij de informatieavond (juni 2025)

3. Participatieaanpak

Participatie is geen eenmalige activiteit geweest, maar heeft op verschillende momenten plaats gevonden met verschillende doelgroepen. In de eerste plaats met de directe burens aan de Kaneelstraat en Grotestraat. Daarnaast zijn de overige omwonenden, corporatie Mooiland, zorginstelling Pantein, de gemeente en overige geïnteresseerden uitgenodigd voor enkele informatieavonden waarin opvolgende initiatieven zijn gepresenteerd.

Gedurende het proces zijn verschillende vormen van participatie ingezet.

- Individuele gesprekken met direct belanghebbenden (burens, corporatie Mooiland, zorginstelling Pantein) om wensen en zorgen op te halen;
- Informatieavonden voor een brede participatie c.q. het ophalen van reacties uit de directe omgeving.
- Mailcorrespondentie met verslaglegging van gesprekken en informatieavonden.
- Vervolgafspraken met direct belanghebbenden om planupdates te bespreken en waar mogelijk te optimaliseren op basis van een integrale belangenafweging.



Afbeelding | voorbeeld van uitnodiging die zijn verspreid in de omgeving voor een informatieavond

4. Tijdlijn

Januari 2024

Kort na de aankoop van de locatie zijn de direct aangrenzende burens persoonlijk benaderd met het verzoek om kennis te maken en in gesprek te gaan over de voorgenomen herontwikkeling. Hiervoor zijn brieven verzonden aan de direct aangrenzende percelen aan de Kaneelstraat en Grotestraat, waarin bewoners werden uitgenodigd om contact op te nemen voor een persoonlijk gesprek. Het doel was kennismaken, uitleg over de aankoop en het ophalen van de eerste aandachtspunten.

Februari 2024

Eerste informatieavond direct omwonenden. Op 26 februari 2024 is een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de eerste volumestudies gepresenteerd, de ambities toegelicht en de wensen en zorgen geïnventariseerd.

Omwonenden vroegen met name aandacht voor:

- behoud van privacy;
- behoud van de historische muur;
- groene erfafscheidingen;
- beperken van inkijk;
- situering van parkeerplaatsen;
- bouwhoogte richting Kaneelstraat;
- positionering van galerijen;
- toekomstige verkeersdruk.

Tijdens de avond is met omwonenden afgesproken om gedurende de verdere planontwikkeling in gesprek te blijven en vervolgbijeenkomsten te organiseren.



Afbeelding | belanghebbenden konden post-its plakken om hun belangen te duiden (juni 2025).

Mei 2025

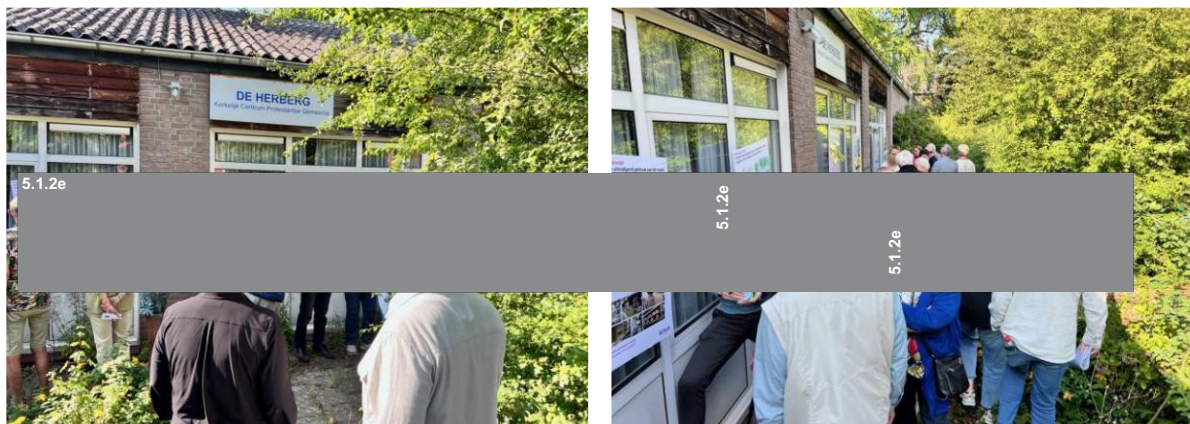
Uitnodiging brede informatiebijeenkomst. Na verdere planontwikkeling is een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn circa 80 adressen benaderd per brief en digitaal. Tijdens deze uitnodiging is tevens toegelicht waarom het oorspronkelijke zorgconcept is herijkt naar een levensloopbestendig woonconcept met collectieve voorzieningen.

11 juni 2025

Op 11 juni 2025 vond een openbare informatieavond plaats. Tijdens deze avond zijn het geactualiseerde schetsontwerp, stedenbouwkundige uitgangspunten, architectuur, programma, welzijnsconcept, procedure en planning gepresenteerd, evenals een teampresentatie. Bezoekers konden vragen stellen, reageren op panelen en opmerkingen achterlaten via post-its. Circa 40 bezoekers bezochten de bijeenkomst.

De belangrijkste reacties waren:

- Positief
 - herontwikkeling van leegstaand vastgoed;
 - toevoeging van woningen;
 - collectieve voorzieningen;
 - vergroening van de Markt;
 - levensloopbestendige woningen.
- Aandachtspunten
 - Privacy directe burenen;
 - parkeren;
 - verkeer;
 - behoud historische muur;
 - groene buffer;
 - bouwmassa;
 - beheer van collectieve voorzieningen.



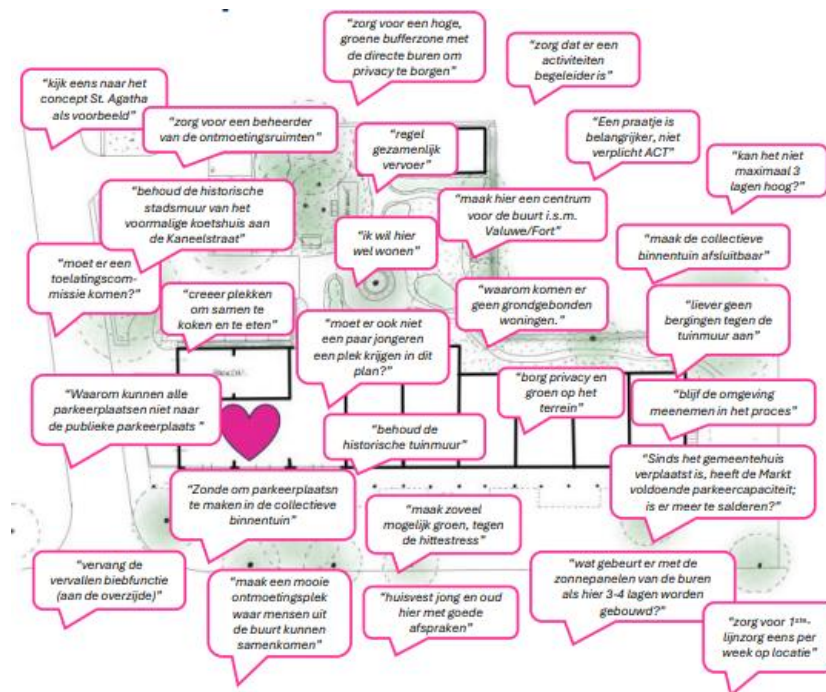
Afbeelding | indruk van de opkomst bij de informatieavond (juni 2025).

Mei – september 2026

Individuele gesprekken direct omwonenden vonden plaats. Na de informatieavond zijn meerdere individuele overleggen gevoerd met de direct aangrenzende bewoners aan de Kaneelstraat en Grotestraat. Tijdens deze gesprekken is telkens de actuele stand van het ontwerp besproken en zijn wijzigingen toegelicht.

Belangrijke gespreksonderwerpen waren:

- Borgen van privacy in de tuinen;
- inkijk vanuit balkons;
- parkeren op het achterterrein;
- groene erfafscheiding en behoud volwassen groen;
- bouwhoogte;
- behoud stadsmuur Kaneelstraat;
- positie van de bovenste bouwlaag.



Afbeelding | verslaglegging van de opgehaalde reacties (juni 2025) die is gedeeld met belanghebbenden.

Juli 2026

Terugkoppeling definitief ontwerp. Op basis van de gevoerde gesprekken zijn diverse optimalisaties onderzocht en deels verwerkt in het ontwerp. Deze zijn schriftelijk teruggekoppeld aan de direct omwonenden.

Daarbij is onder andere aangegeven dat onderzocht en uitgewerkt is:

- herschikken van parkeerplaatsen;
- hogere groene buffer op de erfafscheiding met de directe burens aan de Grotestraat en Kaneelstraat;
- behoud en/of verplaatsen van bestaande bo(o)m(en);
- klimplanten op de kopgevel zijde Kaneelstraat;
- aanplant van volwassen / voller groen op het terrein;
- herstel en behoud van de historische muur op de perceelgrens met de burens aan de Kaneelstraat;
- aanvullende groenvoorzieningen tegen inkijk, met name bij balkons;
- opstellen van perspectieftekeningen vanuit de tuin van omwonenden om een realistisch beeld te schetsen van de nieuwe situatie;
- aanvullende beplanting in overleg met bewoners.

Tevens is een vervolgoverleg gepland met beide burens om na de zomer tot gedragen oplossingen te komen.

September 2026

Op 10 september 2026 vond een openbare informatieavond plaats. Hiervoor zijn circa 100 adressen benaderd per mail (aan mensen die zich in de afgelopen 3 jaar hadden aangemeld bij ontwikkelaar, bouwer of makelaar). Tijdens deze avond zijn de vergunningsaanvraag, BOPA-procedure en onderliggende stukken gepresenteerd, evenals een teampresentatie met de beoogd bouwer, makelaar, architect en

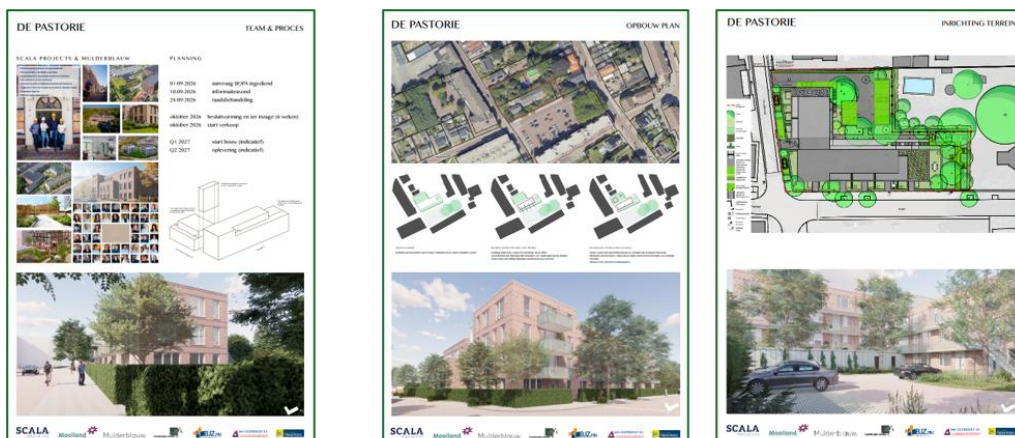
ontwikkelaar. Bezoekers konden informatie ophalen, vragen stellen en reageren op panelen. Circa 60 bezoekers bezochten de bijeenkomst.

De belangrijkste reacties waren:

- Positief
 - Mooi alternatief voor bewoners van Cuijk en omgeving die hun (grotere) woning willen verlaten voor een appartement nabij voorzieningen;
 - Mooi ontwerp, mooie materialen, balkons;
 - Interessante plattegronden;
 - Behoud van (volwassen) bomen in m.n. het binnengebied;
 - Levensloopbestendige woningen;
 - Goede invulling leegstaand, vervallen gebouw.
- Aandachtspunten
 - Privacy directe burenen;
 - Druk op verkeer Kaneelstraat door 14 parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - Druk op de rustige leefomgeving door toevoeging van 26 woningen;
 - Risico dat hangjongeren het binnenterrein gaan betreden;
 - Toegankelijkheid van galerijen / noodtrappenhuis beperken;
 - Verlichting op galerijen en achterterrein i.v.m. achterburen
 - Behoud oude stadsmuur.



Afbeelding | indruk van de opkomst bij de informatieavond (september 2026).



Afbeelding | informatieve panelen die zijn gebruikt bij de informatieavond (september 2026)

5. Opbrengsten en wat hebben we er mee gedaan?

Tijdens het participatieproces kwamen steeds dezelfde thema's terug.

Onderwerp	Reactie/wens omgeving	Reactie initiatiefnemer	Verwerkt in plan / motivering
Privacy	Zorgen over inkijk en afstand tot nieuwbouw	Privacy is als belangrijk ontwerpuitgangspunt meegenomen	Oriëntatie balkons/verblijfsruimten aangepast en groenbuffer verder uitgewerkt
Groen	Behoud volwassen groen en direct voldoende afscherming	Zo veel mogelijk bestaand groen behouden en nieuwe aanplant	Groenplan aangepast; volwassen bomen behouden/verplaatst en nieuwe volwassen beplanting toegevoegd
Stadsmuur	Directe burenwensen behoud muur Kaneelstraat	Behoud is als uitgangspunt overgenomen	Er ligt een voorstel bij burenen voor behoud, herstel/ aanheling van de muur en aanplant erfafscheiding, wordt nader uitgewerkt.
Parkeren	Zorgen over parkeerdruk en verkeer Kaneelstraat	Parkeeroplossing integraal onderzocht	Deel parkeerbehoefte wordt op/aan de Markt opgelost; 14 plaatsen op eigen terrein
Bouwmassa	Minder impact richting Kaneelstraat	Massa is stedenbouwkundig opnieuw beschouwd	Getrapte opbouw van Markt naar kleinere schaal Kaneelstraat
Binnenterrein	Zorg over toegankelijkheid/hangjongeren en verlichting galerijen (buren)	Zorg wordt herkend	Afsluitbaarheid entree Kaneelstraat en galerij / noodtrappenhuis, evenals zorgvuldig lichtplan worden in uitvoeringsontwerp onderzocht en uitgewerkt.
Leefkwaliteit Markt	De markt maakt een stenige indruk	Zorg wordt herkend, agenderen bij gemeente in vervolgfase	Groene buffer tussen kerk en nieuwbouw gecreëerd voor groene uitstraling. In vervolgfase in gesprek met gemeente over aanplant groen in openbare ruimte

6. Conclusie

Vanaf de aankoop van de locatie is structureel geïnvesteerd in een open participatieproces.

Het traject bestond uit persoonlijke gesprekken, meerdere informatiebijeenkomsten, individuele overleggen, schriftelijke terugkoppelingen en verwerking van reacties in opeenvolgende ontwerpfasen.

De participatie heeft aantoonbaar geleid tot verdere optimalisatie van het plan, met name ten aanzien van privacy, groeninpassing, parkeren, behoud van cultuurhistorische elementen en de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

Scala Projects blijft gedurende de verdere uitwerking en vergunningprocedure in gesprek met de omgeving en zal de direct omwonenden blijven informeren over de voortgang.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	11, 13