

Verslag Omgevingsdialoog

Initiatief

Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat te Bergeijk

Initiatiefnemer

Naam: Woningbelang

Adres: Waalreseweg 25

Woonplaats: Valkenswaard

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen
3. Omgevingsdialoog
4. Conclusies
5. Vragen/opmerkingen naar aanleiding van het verslag
6. Bijlagen
 - 6.1 *Adressenlijst en aanwezigheidslijst van de omgeving die is uitgenodigd*
 - 6.2 *Uitnodiging omgevingsdialoog*
 - 6.3 *Presentatie omgevingsdialoog*
 - 6.4 *Ontvangen reacties/vragen en antwoord/reactie*
 - 6.5 *Aangepast plan*
 - 6.6 *Reactie naar aanleiding van verslag informatieavond*

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling van 3 woningen en een oud KPN deelstation naar 18 nieuwbouw woningen.
Datum dialoog	11 maart 2025
Locatie dialoog	Aquinohuis (Dr. Rauppstraat 52, Bergeijk)
Vanuit de initiatiefnemer aanwezig	[REDACTED] rojectontwikkelaar) [REDACTED] (Manager Vastgoed)
Vanuit de gemeente aanwezig	[REDACTED] (Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling) [REDACTED] (Specialist Ruimtelijke Ontwikkeling, Stedenbouw en Volkshuisvesting)
Genodigden	Met de gemeente is een gebied bepaald waarbinnen alle bewoners zijn uitgenodigd. In bijlage 6.1 is een adressenlijst te vinden.
Deelnemers	In bijlage 6.1 is de adressenlijst te vinden van alle adressen en organisaties die zijn uitgenodigd en daarbij is aangegeven of ze hebben deelgenomen aan de avond.

2. Toelichting plan

Het plangebied bestaat uit 3 bestaande woningen aan de Doctor A. Hoync van Papendrechtstraat 4-8 te Bergeijk en het daar achter gelegen voormalig KPN verdeelstation met aangrenzend grasveld. Na sloop van de 3 woningen en het voormalig KPN verdeelstation is het plan voor de nieuwbouw van 6 levensloopbestendige woningen en 6 beneden-bovenwoningen met aangrenzend een parkeerterrein. De in totaal 18 woningen zullen 100% voor sociale huur worden ingezet.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



3. Omgevingsdialoog

Omwonende zijn doormiddel van een brief uitgenodigd voor een informatieavond. In de brief is al een korte introductie van het project gegeven (inclusief een situatietekening). De opzet was een vrije inloop. Bewoners hoefde zichzelf niet vooraf aan te melden. De locatie het Aquinohuis is een buurthuis dat direct grenst aan het projectgebied en men kon langskomen tussen 19:30 en 21:30 uur.

Vanuit de initiatiefnemer waren twee personen aanwezig om het plan verder toe te lichten en ook vanuit de gemeente Bergeijk waren twee personen aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Er zijn twee identieke presentatie hoeken ingericht waarop alle situatie tekeningen en 3D beelden konden worden bekeken en toegelicht. De aanwezigheid is genoteerd en er waren reactieformulieren aanwezig waarmee aanwezige een reactie/vraag konden achterlaten.

4. Conclusies

Wat is de uiteindelijke uitkomst van de informatie avond

Beantwoord onderstaande vragen en vul de lijst met vragen en antwoorden desgewenst aan.

Vraag / conclusie	Antwoord
Wat is de uiteindelijke uitkomst van De informatie avond?	Tijdens de avond zijn diverse vragen en meningen over het plan gedeeld. Naar aanleiding van deze feedback zijn een aantal verbetering doorgevoerd aan het plan.
Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving in?	Na het doorvoeren van diverse optimalisaties hebben de bewoners die met hun tuinen grenzen aan de rij met de benedenbovenwoningen geen verdere bezwaren.
Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving niet in?	Enkele bewoners grenzende aan het nu openbaargroen gebied waar een rij levensloopbestendige woningen is gepland heeft sterke bezwaren geuit tegen dit deel van het plan.
Welke onderdelen van het planinitiatief zijn, naar aanleiding van de wensen en opmerkingen uit het dialoog, aangepast?	Diverse 'kleine' aanpassingen zijn doorgevoerd op verzoek van omwonende. Zie voor meer details bijlage 6.4. en het aangepaste plan in bijlage 6.5.
Welke onderdelen van het planinitiatief zijn, naar aanleiding van de wensen en opmerkingen uit het dialoog, NIET aangepast?	De rij met levensloopbestendige woningen welke gebouwd zal worden op het nu openbaargroen gebied is niet uit het plan verwijderd.

5. Vragen/opmerkingen naar aanleiding van het verslag

Op 21 mei 2025 zijn de omwonende doormiddel van een brief met daarbij de vragen en antwoorden lijst zoals opgenomen in bijlage 6.4 en het aangepaste plan bijlage 6.5 geïnformeerd. Vanuit een bewoner is daarna een reactie ontvangen waarmee ze haar ongenoegen heeft geuit over hoe e.e.a. in haar optiek niet correct is genotuleerd tijdens de informatie avond. Deze bewoner is alsnog gevraagd haar reactie op het plan te delen en ook is voorgesteld om, indien gewenst, een huisbezoek te plannen om e.e.a. persoonlijk toe te lichten. Een verslag van deze communicatie is opgenomen in bijlage 6.6 van deze rapportage6. Bijlagen

Bijlage 6.1 Adressenlijst en aanwezigheidslijst van de omgeving die is uitgenodigd

Adres	Aanwezig
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 2	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 4	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 6	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 8	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 10	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 12	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 14	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 16	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 18	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 20	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 22	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 24	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 26	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 28	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 30	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 32	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 34	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 36	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 38	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 40	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 42	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 44	X
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 46	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 48	
Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat 50	X
Prinses Marijkestraat 18	
Prinses Marijkestraat 20	
Prinses Marijkestraat 22	X
Prinses Marijkestraat 24	X
Prinses Marijkestraat 26	X
Prinses Marijkestraat 28	X
Prinses Marijkestraat 30	X
Prinses Marijkestraat 32	X
Prinses Marijkestraat 34	X
Aquinhuis Bergeijk	X
Dorpsraad Bergeijk 't Hof	

Huurwoning van Woningbelang
Instantie
Leegstand

Bijlage 6.2 Uitnodiging omgevingsdialoog

Beste bewoner,

Graag informeren en raadplegen wij u over de plannen van Woningbelang voor de sloop en nieuwbouw aan de Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat. We betrekken u graag bij het proces. Hoe we dat doen, leest u in deze brief.

Waarom een nieuw plan?

Er is een grote vraag naar woningen. En geschikte locaties zijn schaars. We willen de woningen nummer 4, 6 en 8 aan de Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat slopen. Door het slopen van die 3 woningen én het voormalig verdeelstation van de KPN ontstaat er een grondstuk waar wij meer woningen kunnen terugbouwen. In de bijlage bij deze brief vindt u een kaart met het plangebied en een situatietekening van het voorlopige plan.

Informatieavond

In overleg met de Gemeente kijken we welke woningen we terug kunnen bouwen. En hoeveel woningen we kunnen bouwen in het plangebied. We hebben daar een eerste plan voor gemaakt. Dat laten we u graag zien. En we horen graag uw mening. Daarvoor hebben we een bijeenkomst gepland op:

Dinsdag 11 maart 2025 in het Aquinohuis (Dr. Rauppstraat 52)

De informatieavond is van 19:30 t/m 21:30 uur. U hoeft zich hiervoor niet van tevoren aan te melden. U kunt dus binnenlopen wanneer het u uitkomt. Vertegenwoordigers van zowel Woningbelang als de Gemeente Bergeijk zijn aanwezig om toelichting te geven bij het project en het verdere proces. Kunt u niet op de informatieavond aanwezig zijn? Maar wilt u wel op de hoogte gehouden worden over de voortgang van het project? Stuur dan een e-mail met uw contactgegevens (naam, telefoonnummer en/of e-mailadres) naar info@woningbelang.nl, t.a.v. 

Waarom betrekken we de buurt?

Als onderdeel van het vergunningstraject betrekken wij altijd de buurt bij het maken van onze plannen. In een later stadium (als onderdeel van de omgevingsplanwijziging en omgevingsvergunning) kunt u ook nog een reactie indienen bij de Gemeente. De Gemeente maakt via de gemeentelijke website bekend wanneer u dit kunt doen.

U vindt meer informatie over het project op de website van Woningbelang

Ga naar www.woningbelang.nl en zoek op 'Hoyneck van Papendrechtstraat'. U kunt gebruikmaken van het bijgevoegde formulier om uw vragen en eventuele opmerkingen met ons te delen.

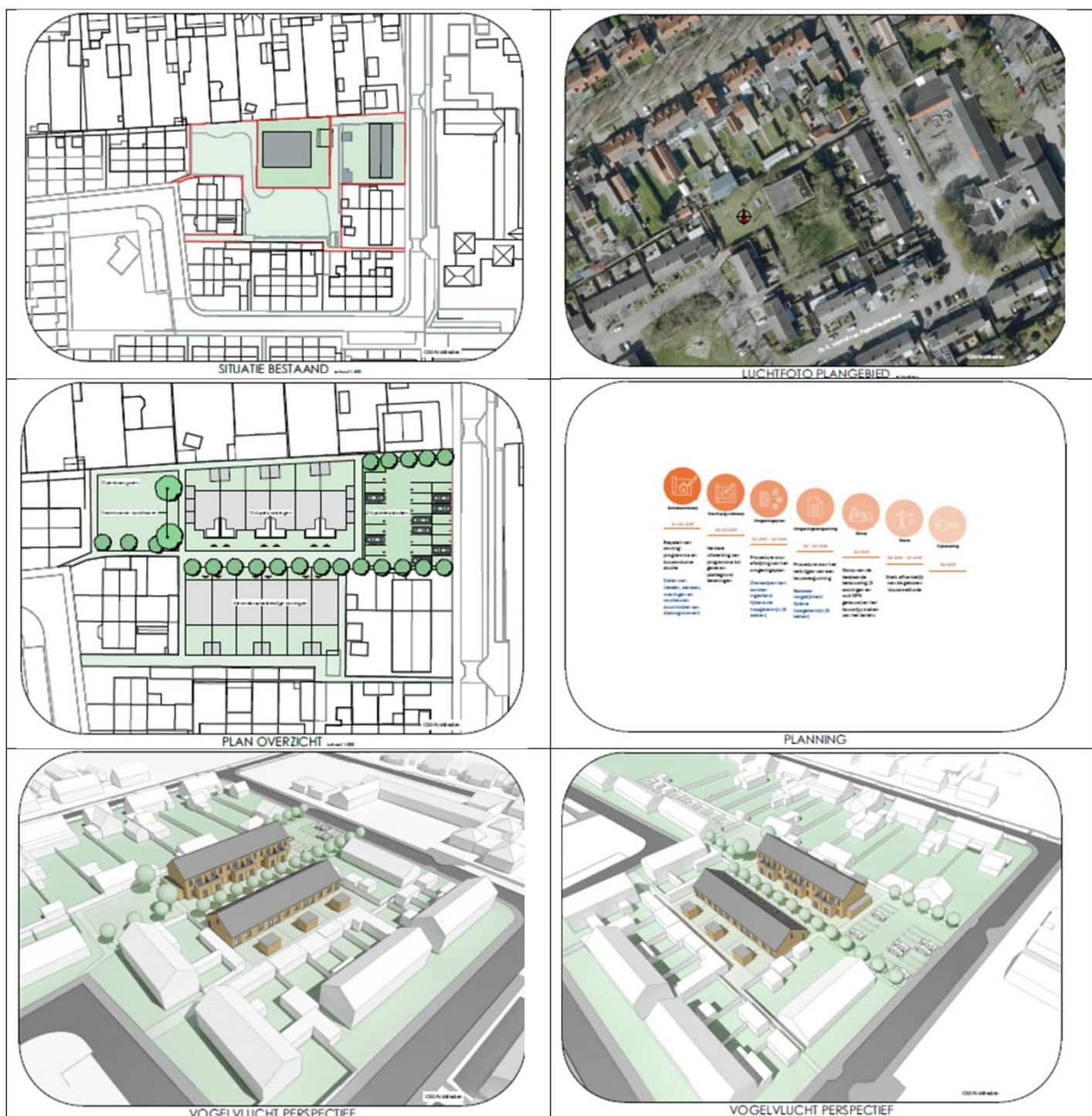
Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op via info@woningbelang.nl of via (040) 208 38 38. Woningbelang is telefonisch bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur en op vrijdag van 8:30 uur tot 12:30 uur.

Met vriendelijke groeten,


Projectontwikkelaar

Bijlage 6.3 Presentatie omgevingsdialoog





VOGELVLUCHT PERSPECTIEF

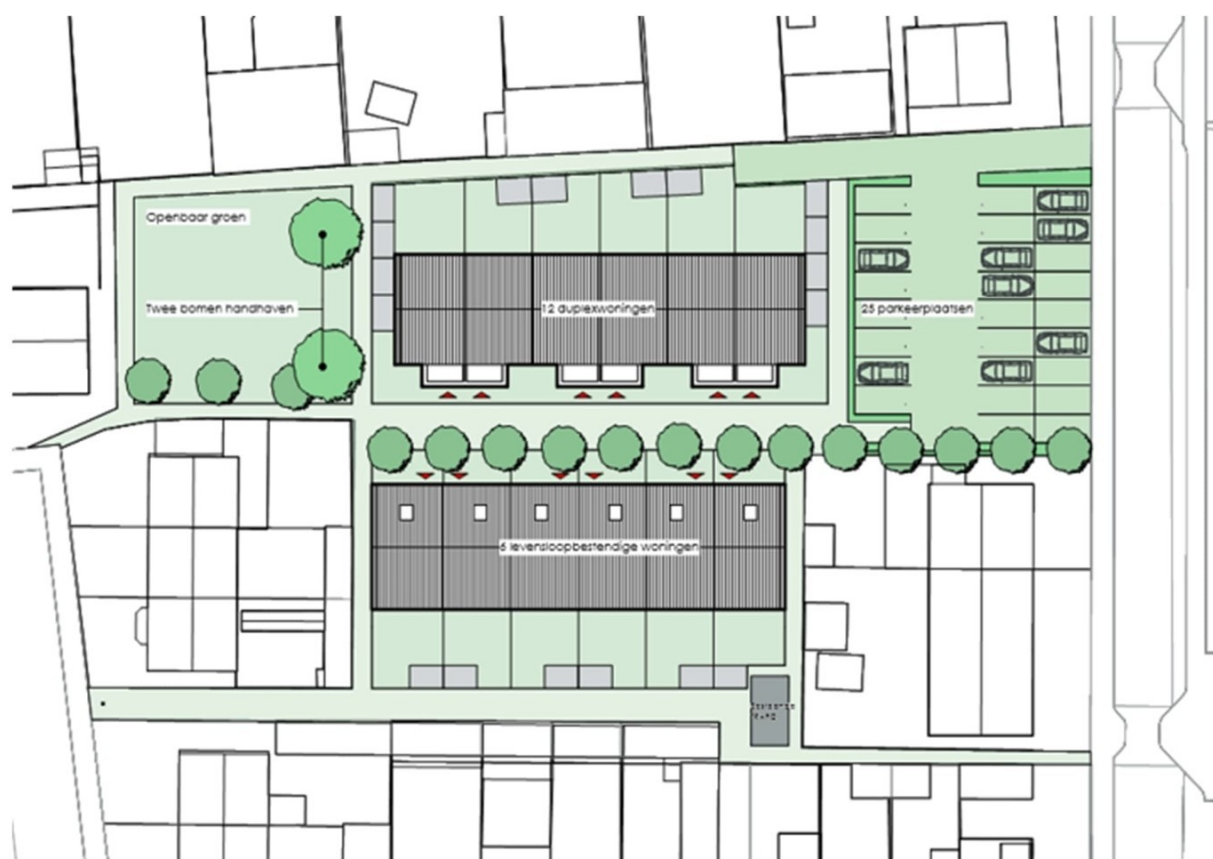


VOGELVLUCHT PERSPECTIEF

Bijlage 6.4 Ontvangen reacties/vragen en antwoord/reactie

	Vraag/opmerking	Antwoord/reactie
1	Geen bomen tussen parkeerterrein en Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 2 i.v.m. zonlicht	Plan is aangepast. Bomen zijn weggelaten
2	Looppad vanaf parkeerterrein niet direct langs gevel Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 10	Het pad dat direct langs Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 10 loopt hoort bij de woning. In nieuw plan is een erfafscheiding ingetekend naast het pad. Hierdoor kan er niemand direct langs de gevel van de woning lopen.
3	3 bomen op 'grote' veldje behouden/ bestaand groen behouden	Deze bomen zullen worden verwijderd. Voor de twee grote bomen op het kleine veldje zal worden onderzocht of ze kunnen worden behouden. Indien deze ook moeten worden verwijderd, zullen nieuwe bomen onderdeel zijn van de herinrichting van het gebied.
4	Graag een paaltje in toegangspad tussen Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 36 en 38 ter voorkoming van autoverkeer	De situatie zal na realisatie door de gemeente beoordeeld worden. Wanneer dan hinder wordt ervaren dan kan een paaltje geplaatst worden.
5	Welke goothoogte heeft de levensloopbestendige woning?	De goothoogte van de levensloopbestendige woning is c.a. 3.215mm
6	Breedte achterpad? Vraag is >150cm tussen nieuwbouw beneden- bovenwoningen en bestaande woningen (Prinses Marijkestraat)	De breedte van het achterpad is 180 cm, maar omdat de blad houdende/lei lindes ook langs de rand van het pad staan is de effectieve ruimte c.a. 150 cm
7	Breedte achterpad? Vraag is 180cm tussen nieuwbouw beneden- bovenwoningen en bestaande woningen (Prinses Marijkestraat)	De breedte van het achterpad is 180 cm, maar omdat de blad houdende/lei lindes ook langs de rand van het pad staan is de effectieve ruimte c.a. 150 cm
8	Blad houdende bomen als erfscheiding tussen nieuwbouw beneden- bovenwoningen en bestaande woningen (Prinses Marijkestraat)	Plan is aangepast. Rij van blad houdende/lei lindes langs achterpad
9	Garage nabij voormalig KPN gebouw bereikbaar houden	Plan is aangepast. Garage is bereikbaar
10	Uitrit nabij voormalig KPN gebouw bereikbaar houden	Plan is aangepast. Uitrit is bereikbaar
11	Komt er aan de achterzijde bestaande woningen (Prinses Marijkestraat) een nieuwe erfafscheiding als er nu alleen hekwerk staat?	Langs bestaande woningen zal geen nieuwe erfafscheiding worden aangebracht. Als dit als gevolg van de bouwwerkzaamheden toch nodig zou zijn, dan wordt dit in het werk bekeken.
12	Kunnen de ramen van de slaapkamer en badkamer van de bovenwoning worden geblindeerd.	Het badkamer raam zal met melkglas worden uitgevoerd. Dit is niet mogelijk voor het slaapkamerraam i.v.m. de eis voor daglicht.
13	Graag senioren bewoners voor de beneden woningen	Zowel voor de benedenwoningen als voor de levensloopbestendige woningen heeft de doelgroep senioren de voorkeur/voorrang.
14	Wat gaat er met de geblokeerde doorgang gebeuren tussen de Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 42 en 44?	De gemeente ziet dit als een essentiële doorgang voor de toegankelijkheid van de wijk en zal gaan onderzoeken of dit pad weer opengesteld kan worden.
15	Alternatieve planopzet: behouden van speelveld en gebruik van groengebied naast Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 44 en wijzigen van duplexwoningen naar levensloopbestendigewoningen	De behoefte naar betaalbare woningen is erg groot. Het programma zoals deze nu is ingevuld geeft hier volgens de gemeente een goede invulling aan. De gemeente geeft verder aan dat de voorgestelde alternatieve planopzet niet inpasbaar is omdat: 1) het groengebied naast Doctor A. Hoynck van Papendrechtstraat 44 stedenbouwkundig onvoldoende kwaliteit geeft voor woningen en 2) de woningen zouden te dicht grenzen aan de naastgelegen tuinen wat niet wenselijk is. Voor Woningbelang is de combinatie van duplexwoningen en levensloopbestendige woningen noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid en dit programma sluit goed aan bij de behoefte van de doelgroep.

Bijlage 6.5 Aangepast plan



Bijlage 6.6 Reactie naar aanleiding van verslag informatieavond

Beste,

27-05-2025

Dank voor uw reactie op onze brief en het delen van uw zorgen en beleving rondom de informatieavond. Het spijt ons te lezen dat u zich tijdens en na de bijeenkomst niet gehoord heeft gevoeld. Dat is uiteraard niet wat we met de avond beoogden.

Wij hebben geprobeerd om in de brief een samenvatting te geven van de belangrijkste thema's en reacties die door omwonenden zijn ingebracht, met als doel om u allen goed te informeren over de wijze waarop het plan naar aanleiding van deze input wel of niet is aangepast. We realiseren ons echter dat niet alle vragen of opmerkingen daarin volledig zijn teruggekomen, en dat dit voor u teleurstellend is.

Graag willen we u alsnog uitnodigen om uw reactie op het plan met ons te delen. Uw input nemen wij dan mee in de verslaglegging van de omgevingsdialoog, die als bijlage wordt opgenomen bij de verdere procedure. We vinden het belangrijk dat uw standpunt daar ook onderdeel van uitmaakt.

Mocht u daarnaast behoefte hebben aan een nadere toelichting of persoonlijk gesprek, dan staan wij daar uiteraard voor open. U kunt uw reactie schriftelijk of per email toesturen of contact met ons opnemen voor een afspraak.

Beste 

22-05-2025

Ik heb vandaag de brief ontvangen.

Waar ik al bang voor was, is gebeurd: er staat maar een fractie in van de vragen / opmerkingen die wij die avond hebben gesteld / gevraagd. Er werden dan ook helemaal geen aantekeningen gemaakt door jullie. Door niemand. Toen ik hier vragen over stelde op de avond kwam er ook een onduidelijk, stotterend antwoord. Vanuit jullie kant is dit dus nogal onzorgvuldig.

Ik denk dat alles wat te moeilijk was of wat te dicht bij de waarheid kwam bewust is weggehouden in deze brief. Dat is jammer, want voor mij persoonlijk bevestigt dat het gevoel dat jullie geheel niet geïnteresseerd zijn in wat de buurt hiervan vindt en wat reële opties / mogelijkheden zijn.

Ook bijzonder dat het meer dan twee maanden duurt om 1 A4tje met bevindingen te schrijven.

Hierbij resteert dus slechts een teleurgesteld gevoel. De (blijkbaar) wassen neus informatieavond was slechts om een vinkje op de checklist te zetten. Helaas is dat niet een hele slimme opzet geweest, juridisch gezien. Slimmer was om eerlijke notulen te maken en een brief te sturen met volledige informatie. Dat is niet gebeurd.

Hoe nu verder? Willen jullie alsnog een eerlijke reactie geven - eerlijk in overleg gaan? Ik ga er voor de goede vrede vanuit dat jullie per ongeluk niet volledig zijn geweest in jullie brief- een ongelukje doordat er geen aantekeningen werden gemaakt... als dat niet de oorzaak is geweest hoor ik graag de echte reden voor het ontbreken van diverse topics in de brief.

Dank u!

Met vriendelijke groeten,