Reactie omgevingsdialoog Haverland (Philippusstraat)

Datum	8 april 2024
Onderwerp	Reactie omgevingsdialoog Haverland Sint-Oedenrode
Van	Woonmeij
Aan	Gemeente Meierijstad

De omgevingsdialoog voor Haverland in Sint-Oedenrode bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. De direct omwonenden zijn daarvoor per brief uitgenodigd voor een informatieavond op 4 juli 2023. Tijdens deze informatieavond zijn diverse vragen gesteld en reacties gegeven die op de avond zelf zijn beantwoord. De aanwezigen zijn na afloop uitgenodigd om via een online platform een reactie te geven op het plan. Op woensdag 6 juli heeft in de MooiRooi krant een advertentie gestaan met eveneens een link en QR-code naar het online platform zodat ook inwoners uit Sint-Oedenrode die niet direct aanwonend zijn aan de locatie de mogelijkheid geboden is om te reageren op het plan. Van de online omgevingsdialoog is een geanonimiseerd verslag gemaakt dat als bijlage is toegevoegd.

Belangrijkste uitkomst omgevingsdialoog 4 juli 2023
Uit de omgevingsdialoog bleek dat er veel aanwonenden en inwoners uit Sint-Oedenrode de speeltuin willen behouden. Deze wens is kracht bijgezet door een petitie aan te bieden aan de wethouder van de gemeente Meierijstad.

Ook is er een alternatief plan ingediend door een aanwonende in samenwerking met een plaatselijke architect.

Aanpassing van het plan
Woonmeij heeft naar aanleiding van het verzoek om de speeltuin te behouden het plan aangepast. Het aangepaste plan zorgt voor een nieuwe straatwand in de Philippusstraat, de speeltuin kan behouden blijven en er is minder inkijk in de achtertuinen aan de De Jongsingel.

Met de initiatiefnemers van het alternatieve plan zijn gesprekken gevoerd die ervoor gezorgd hebben dat in het nieuwe plan gerefereerd wordt aan de oorspronkelijke architectuur van de woningen aan de Philippusstraat.

Terugkoppeling gewijzigde plan
Op maandag 6 januari 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarvoor de direct aanwonenden een uitnodiging hebben ontvangen. Veel mensen hebben daarvan gebruik gemaakt. Door een film van het ontwerp en een uitgewerkte presentatie op borden te tonen kregen de aanwonenden een goede indruk van het plan. De presentatie en de film is terug te

kijken op de website van Woonmeij via deze link
https://woonmeij.nl/nieuwbouwprojecten/haverland-sint-oedenrode-philippusstraat .





Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn complimenten uitgesproken over het plan. Dit heeft geresulteerd in een mooi artikel in het Eindhovens Dagblad dat als kopie is bijgevoegd.

De Jongsingel [redacted]
Op verzoek van deze bewoners heeft donderdag 4 april 2024 een gesprek plaatsgevonden op het kantoor van Woonmeij. Tijdens dit gesprek is uitleg gegeven over de effecten op de bezonning van hun achtertuinen als gevolg van de nieuwbouw.
Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw nauwelijks invloed heeft op de bezonning en in het verlengde daarvan op de opbrengst van de PV-panelen.
De bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan het verslag.

Tijdens het overleg werd de vraag gesteld of het mogelijk was om het bouwblok achter de De Jongsingel te verlagen omdat men van mening is dat de zijgevel te hoog is.
Woonmeij heeft daarop de volgende reactie gegeven:

- De nieuwbouw staat verder op afstand dan de huidige woningen met als positief effect dat het nieuwe gebouw nagenoeg geen invloed heeft op de bezonning van de achtertuin
- Minder woningen betekent dat we die elders in het plan moeten compenseren. Daardoor krijgen andere omwonenden waarschijnlijk meer last van inkijk in de achtertuinen. Die inkijk hebben we bij de huidige planopzet weten te voorkomen door een blinde gevel te maken aan de zijde van de De Jongsingel.
- Het naar achter plaatsen van de voorgevel is bedoeld om de Philippusstraat een groenere uitstraling te geven. Het is daarom stedenbouwkundig niet acceptabel om de nieuwbouw op de bestaande rooigevel te plaatsen.
- Positief is dat de auto-ontsluiting achter de woningen aan de De Jongsingel in het nieuw plan niet terugkomt.

Tot slot is door de bewoners aangegeven dat ze het een mooi plan vinden, dat ze begrijpen dat er gebouwd moet worden maar dat ze het voor hun persoonlijk jammer vinden dat ze het vrije uitzicht aan de achterzijde deels kwijt raken.



▲ Impressie van de nieuwbouw aan de Philippusstraat in Sint-Oedenrode.

Aangepast plan Philippusstraat in Sint-Oedenrode goed ontvangen

SINT-OEDENRODE - Eén woning minder en twee woonblokken worden een kwartslag gedraaid. Dit aangepaste nieuwbouwplan Philippusstraat/Coeveringslaan in Sint-Oedenrode heeft instemming van de meeste bewoners. De inloopmiddag van Woonmeij maandag in De Gouden Leeuw, werd druk bezocht.

Corrie Bekkers 09-01-24, 14:20 Bron: ED

Met de sloop van 24 gedateerde woningen en de bouw van 50 moderne nieuwbouwwoningen krijgt de Philippusstraat een geheel nieuwe uitstraling. ,,De ene persoon kan niet wachten om erin te trekken; de ander vindt het te modern", zeg [redacted] namens Woonmeij.

Het vorige plan toonde twee woonblokken gesitueerd via de zijkant aan de Philippusstraat. De nieuwe schets plaatst de woningen in de lengte van de straat precies zoals nu. Doordat de woningen aan weerszijden zes meter teruggebouwd worden, ontstaat er een brede, ruimtelijke straat.

'Stukje nostalgie terug'

Het woonblok direct aan de Philippustraat krijgt drie bouwlagen. Het blok erachter dat uitkijkt op de speeltuin, krijgt twee bouwlagen [redacted] ontwikkelaar bij Woonmeij: ,,De twee woonblokken zijn verbonden door een zes meter brede binnenstraat en bewoners van de etage kunnen oversteken via bruggetjes. Door de huidige dakkapelletjes en de deuromlijstingen in het nieuwe ontwerp, brengt de architect ook een stukje nostalgie terug. Het linkerdeel van de Philippusstraat blijf grotendeels intact zoals bij het eerste plan. Een leuk detail: de keramische dakpannen van het KPN-gebouw komen straks terug in de gevels van de woningen."

NIEUW

Word lid van het ED en krijg online toegang tot de 11 beste kranten

Van regio- tot wereldnieuws, van sport tot cultuur



Al vanaf 3,25 per week

Bekijk abonnementen →

Na de eerste omgevingsdialoog in juli 2023 vonden bewoners van de wijk Haverland dat 'hun' speeltuin de dupe werd van het nieuwbouwplan dat Woonmeij wilde realiseren. In het nieuwe plan blijft de speeltuin behouden en hebben bewoners van de Jongsingel geen inkijk meer. Door vier woningen in de Coeveringslaan te slopen, ontstaat er parkeerruimte en een brede ingang naar parkeerplekken op het achterliggende basketbalveldje.

Onze feedback is goed overgenomen door Woonmeij. Wij zien een toekomst voor onszelf in een van de nieuwe appartementen

[redacted] woont met haar man en twee kinderen aan De Jongsingel. Ze is positief verrast over het nieuwe ontwerp. ,,Ik heb wel bedenkingen of de speeltuin precies zo groot is als de presentatie laat zien." De hee[redacted] woont aan De Jongsingel en uit zijn zorgen over de zijmuur van het woonblok. ,,Ik heb zonnepanelen gelegd op het dak en op het platte dak van de berging. Die drie bouwlagen zorgen in de winter voor schaduw op het platte dak. Mijn buurman heeft nog meer pech. Zijn zonnepanelen liggen allemaal op het platte dak. Ik ga bespreken of de architect de laatste twee woningen in de rij - van drie naar twee bouwlagen - terug kan brengen.

Het echtpaa[redacted] heeft een koopwoning in de Coeveringslaan. ,,Onze feedback is goed overgenomen door Woonmeij. Wij zien een toekomst voor onszelf in een van de nieuwe appartementen."



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Philippusstraat, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS

woonmeij
Hart voor wonen

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Philippusstraat, Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad

Initiatiefnemer:



Datum:
04-09-2023

Projectgegevens:
20230807-WNM001-Verslag Map-Doc-1d

NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS
www.nieuwblauw.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**2**
1.1	Aanleiding	2
1.2	Wat is een omgevingsdialoog?	2
1.3	Hoe werkte het?	2
1.4	De respons	3
2	**Opbouw Omgevingsdialoog**	**4**
2.1	Onderdelen omgevingsdialoog	4
2.2	Toelichting op het plan	4
3.	**Reacties op het initiatief**	**6**
3.1	Vier soorten reacties	6
3.2	Positieve plekken	7
3.3	Verbeterplekken	9
3.4	Suggesties	12
3.5	Algemene opmerkingen en vragen	14
4.	**Samenvatting en conclusie**	**16**
Bijlage		**17**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Meierijstad, in het centrum van de kern Sint-Oedenrode ligt de locatie voor de ontwikkeling van de Philippusstraat. Momenteel is dit een woonstraat waarbij achter de woningen een speeltuin en parkeergelegenheid is. Woonmeij wil hier woningen slopen en terugbouwen in een groene setting.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Woonmeij ingericht en begeleid.

1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. Deze dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, aan de keukentafel en/of online.

Met de omgevingsdialoog voor Philippusstraat worden omwonenden geïnformeerd over de plannen van Woonmeij en krijgt Woonmeij inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. Woonmeij kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het plan.

De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

1.3 Hoe werkte het?

De omgevingsdialoog voor Philippusstraat bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. De direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de online omgevingsdialoog en uitgenodigd voor de inloopavond op 3 of 4 juli. Op 3 juli is gesproken met de bestaande huurders. Op 4 juli is er een informatiebijeenkomst geweest voor de direct omwonenden. Tijdens de inloopavond zijn diverse vragen gesteld en reacties gegeven die op de avond zelf zijn beantwoord. Op de inloopavond is geen nieuwe informatie gedeeld. In de Mooirooikrant is op 5 juli een advertentie geplaatst om ook de inwoners van Sint-Oedenrode die niet als omwonende uitgenodigd waren voor de omgevingsdialoog in de gelegenheid te stellen om een reactie te geven op het plan. Alle informatie was te vinden in de online omgevingsdialoog.

1.4 De respons

Tussen 4 juli 2023 en 24 juli konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen, de link heeft in de uitnodigingsbrief gestaan. In het totaal hebben 212 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

Bij vragen kon men NieuwBlauw bellen of mailen. Een enkele respondent heeft hier gebruik van gemaakt en is te woord gestaan. De inhoud van de mail is opgenomen als bijlage in dit verslag. Woonmeij is op de hoogte van deze reactie. Er zijn geen verzoeken ontvangen om de vragenlijst op papier te ontvangen.



2 Opbouw Omgevingsdialoog

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog was opgedeeld in 4 delen:

- Gegevens respondent

  Aan respondenten is gevraagd hun adres en postcode in te vullen. De reacties zijn anoniem verwerkt in deze rapportage. De adresgegevens zijn gevraagd om reacties goed te kunnen plaatsen.
- Toelichting op het plan
- Mening over het plan

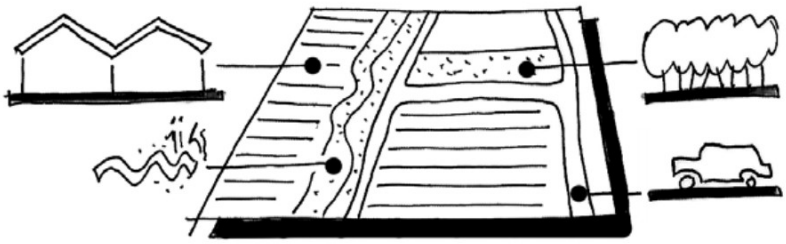
  Hier konden respondenten een reactie geven op het plan:
  Met knoppen konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen:
  - Positieve plek: een plek in het ontwerp waar de respondent tevreden over is
  - Verbeterplek: een plek in het plan die naar mening van de respondent verbeterd moet worden
  - Suggestie: een plek waar de respondent een suggestie voor heeft

- Opmerkingen en vragen
  Hier konden respondenten algemene opmerkingen en vragen delen.

  Tenslotte was de mogelijkheid om contactgegevens achter te laten zodat de respondenten benaderd konden worden over hun reactie.

2.2 Toelichting op het plan

Het plan voor Philippusstraat is in de omgevingsdialoog toegelicht via tekst en beelden. De tekstuele toelichting is opgenomen in deze paragraaf.

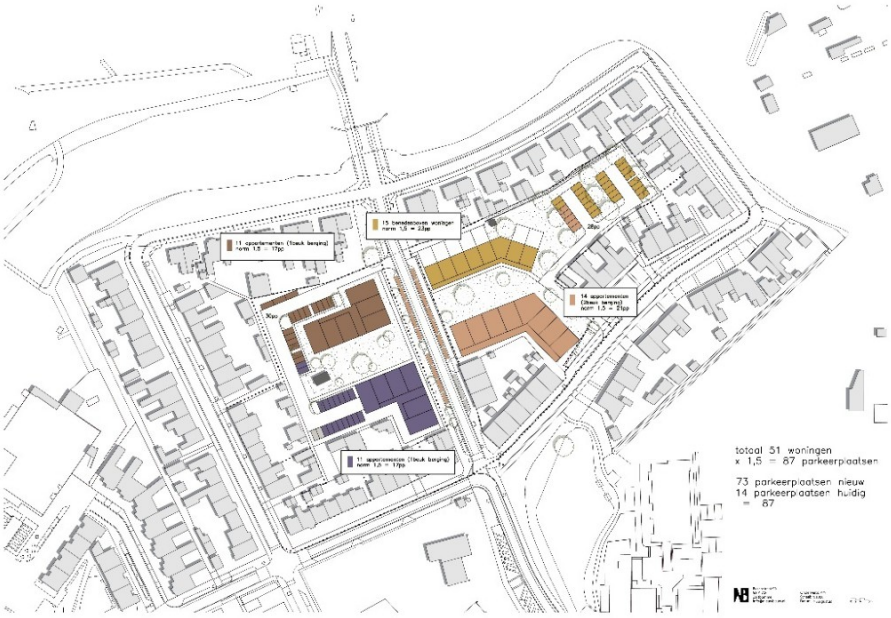


Stedenbouwkundige structuur

Aan beide zijden van de Philippusstraat is nieuwe woningbouw gepland. De bestaande huurwoningen van Woonmeij worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen moderne woningen die beter voldoen aan de eisen van deze tijd. Belangrijkste wijziging t.o.v. de bestaande structuur is dat de aanwezige groengebieden achter de woningen worden opengelegd, veel zichtbaarder worden en ook beter toegankelijk worden. Er wordt een gemengd woningbouwprogramma gerealiseerd. Het programma bestaat uit appartementen en beneden-bovenwoningen. Hierdoor biedt het plan plaats aan verschillende doelgroepen. Parkeren is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Rondom de nieuwe gebouwen komt veel groen. Elke nieuw gebouw is zoveel mogelijk georiënteerd op openbare groenzones.

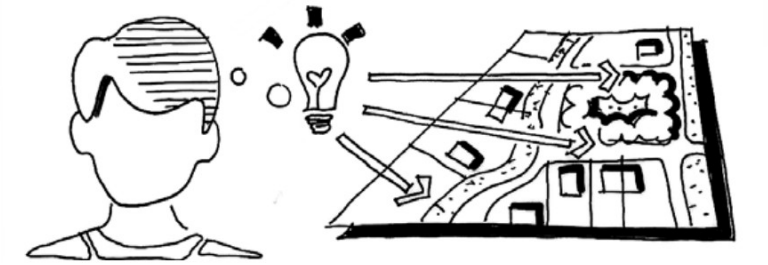


Indicatieve stedenbouwkundige schets Philippusstraat (bron: NieuwBlauw)



Parkeersituatie (indicatief) (bron: NieuwBlauw)

3. Reacties op het initiatief



3.1 Vier soorten reacties

Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek (zie 3.2), verbeterplek (zie 3.3) en suggestie (zie 3.4). Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

3.2 Positieve plekken



Voorbeeldverkaveling Philippusstraat, positieve plekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een positieve plek
Er zijn in totaal 47 positieve plekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 36 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.

1	• Positief aan het gepresenteerde is; dat er een plan ligt wat heel veel mensen wakker schudt en doet meedenken over hun eigen woonomgeving
2	• Ruimte optimaal gebruikt voor parkeerplaatsen. • Groen om privacy in tuinen Jongsingel te waarborgen. • De ruimte tussen ons huis en de nieuwbouw, eventueel voor ons een achterom. (voor de auto) • Stenen kolos KPN verdwijnt. • Aandacht voor een gezond leefklimaat voor de huidige bewoners door groenvoorzieningen. • Als dat de zuidkant is dat een positieve misschien voor ons • Goede locatie • Bomen op de parkeerplaatsen. • Veel groen waar evt. speeltoestellen kunnen staan. • Openbare groenvoorziening en ontmoetingsplek • Gezamenlijke tuin is mooi en zicht op de straat • Oude bomen laten staan • Meer groen • Meer groen mooi richting centrum • Groene longen in centrum • Goede locatie • De ligging aan de binnenruimte. • Ruimte • Geen voorzijden van de woningen aan de straatkant.
3	• Bebouwing wat verder van de weg af, geeft ruimtelijker gevoel • Prettig te zien dat deze parkeerhavens behouden blijven. • Meer groen in de straat, groen parkeren en meer bomen. • De Philippusstraat knapt ervan op • We hebben begrip voor het feit dat er vernieuwing nodig is • Meer groen
4	• Meer ruimte • De ligging. • Veel groen in het plan, hartstikke mooi!

	• Mooie groene omgeving • Mooie groene omgeving over het gehele plan • Meer open en meer groen voor de inwoners van Sint-Oedenrode vinden wij een positieve ontwikkeling. • Veel groen waar evt. speeltoestellen kunnen staan. • De ligging. • Over de nieuwbouw kunnen wij wel positief zijn, de bestaande huizen zijn erg verouderd. • Er is weinig parkeergelegenheid in de Armenhoef. Meer parkeergelegenheid is welkom. Basketbalveldje wordt nu al vaak als parkeerplaats gebruikt.
5	• -

Als bij positieve icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.3 Verbeterplekken



Voorbeeldverkaveling Philippusstraat, verbeterplekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een verbeterplek

Er zijn in het totaal 61 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 59 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.

1	• Maken van achteringang naar pand Jongsingel wordt definitief geblokkeerd door 3 parkeerplekken in lengte. Haaks geeft ruimte? • Meer ruimte voor toegang en uitgang van de auto tot op het perceel zodat de auto op het perceel kan worden gestald. Deze mogelijkheid is nu aanwezig en we gaan er van uit dat deze gewaarborgd blijft. • Verkeer in en uit stropt hier door smalle inrit. Rondleiding rond nieuwbouw maken, via eenrichting? • Waarborgen privacy. Geen galerij, balkon of raam aan deze zijde als onderdeel van de bebouwing. • Meer lichtinval op huidige percelen door meer ruimte tussen bestaande en nieuwe bebouwing te creeren en door de keuze van platte daken voor nieuwbouw. • Meer groen tegen inkijk naar tuinen De Jongsingel. • De tuinen van de bewoners zijn veel te klein. Met name als je kijkt naar de huidige oppervlakte, de bewoners moeten hier significant op inleveren. Er is behoefte om eigen groentes te verbouwen, juist in het kader van duurzaamheid. • Het binnen plein met de grote bomen die er nu staan moeten blijven • Bewoners van de Stomperstraat kunnen nu niet meer aan de achterkant van hun woning parkeren? • Hier komt veel te veel verkeer, waardoor het niet meer rustig wonen is • Het authentieke uiterlijk van de huisjes ontbreekt volledig in het plan. Een stuk geschiedenis van Sint-Oedenrode gaat hiermee verloren. • Hier ontstaat een zeer gevaarlijke situatie. Mensen kunnen hier klemgereden worden. Brrrrrrrr • De doorgang moet blijven
2	• Het zou fijn zijn wanneer de ingang van het nieuwbouwproject naar deze locatie gaat i.p.v. aan Coeveringslaan. Dit om verkeersdrukte aan Coeveringslaan en lastige indraai vanuit Philippusstraat naar Coeveringslaan te vermijden. • Verplaatsen zodat de 4 huizen van de jongsingel het uitzicht houden dat ze nu hebben en geen inkijk krijgen. Ook heeft de jongsingel 24 zonnepanelen op het plat dak liggen. Nemen deze appartementen de zon niet weg. Liever hier ook parkeerplaatsen maken i.p.v. woningen • Veel te dicht op woningen jongsingel, weg privacy en groen. 2 hoog appartementen hebben ruim inkijk in achtertuinen • - Nieuwbouw veel te dicht op bestaande woningen. - Speeltuin weghalen voor kinderen uit onze buurt is wat ons betreft niet zorgvuldig over nagedacht. Kinderen spelen hier dagelijks. Een van de weinige beschutte speeltuinen in Sint-Oedenrode waar kinderen veilig kunnen spelen, zonder verkeer.

	• Appartementen langs Philippusstraat en dan twee of driehoog • Niet in de speeltuin bouwen • Speeltuin behouden • De gebouwen zullen in hun huidige getekende toestand voor lichtvervuiling zorgen middels altijd brandende lampen op galerijen • Hier parkeerplaatsen • Speeltuin behouden. • De gebouwen die in het huidig plan van woonwijk staan zijn ontzettend groot en lomp. De huizen erom heen zullen als een rommelig niet passend rokje ogen • Momenteel staat de speeltuin centraal. Dit ontbreekt volledig in de plannen. De bewoners hebben veelal (klein)kinderen en tevens wonen er vele kinderen in de wijk. De speeltuin is juist gebouwd om kinderen veilig te houden in de wijk, gezien het gevaar van de Dommel en de plas aan de Coeveringslaan. • Dat er in ieder woonwijk een speeltuin is voor kinderen waar ze veilig autovrij kunnen spelen • Groenstrook beter tussen de jongsingel en de huizen met tuin plaatsen zodat er meer privacy ontstaat voor de 4 eerste huizen in de jongsingel • Aan beide zijden van de straat een groenstrook met bomen. • Toegang tot parkeerplaats • Het zou fijn zijn wanneer de hoofdingang van dit complex aan de Philippusstraat komt. Dit ook inzake het parkeerprobleem aan de Coeveringslaan. • Alle woonblokken samen vormen een groot vierkant kunsthart in een zachte en intieme bebouwing. Er ontstaat zo geen enkele resonantie met de wijk. De afstotingsverschijnselen kunnen met geen duizend pillen worden opgelost. Mijn moeder zou zeggen: operatie gelukt, patiënt overleden. • Speeltuin behouden • Niet in de speeltuin bouwen • Huizen met tuin met privacy • Als mogelijk de centrale ingang aan de Philippusstraat i.v.m. parkeerproblemen in de Coeveringslaan • Inrit parkeerplekken verplaatsen naar Philippusstraat. Dat is al een doorgaande weg. Coeveringslaan is nu een straat waar weinig auto bewegingen zijn, slechts door bewoners. Verwachting is dat het veel drukker zal worden als hierachter parkeerplekken komen.
3	• Parkeerplaats op de oude rolschaatsbaan zullen met altijd brandende lampen, zorgen voor veel lichtvervuiling in een kleine opgesloten ruimte tussen de huizen in • Te ver van de woningen af, bij jongeren geen probleem maar bij oudere en mindervalide is dat niet te doen met boodschappen doen en naar het huis brengen • Garage • Speeltuin • Parkeerplaatsen die zo verstopt liggen nodigen uit tot ongewenste samenscholing. Daarvoor gaan we dan weer extra straatlantarens plaatsen met als gevolg weer meer lichtvervuiling. Zeker voor de omliggende huizen maar ook voor de natuur • Hier speeltuin • Er is nu een speeltuin waar veel gebruik van wordt gemaakt. Is nu ook (bijna) geen verkeer dus ideaal spelen. Hier geen parkeerplaatsen maar juist de speeltuin naar deze locatie verplaatsen. Ik snap dat er voldoende parkeer plekken gerealiseerd moeten worden maar kan wellicht op een andere plek. • Speeltuin laten • Ik … heb aan de achterzijde van mijn woning een garage om mijn auto binnen te kunnen parkeren. Met dit plan is dit niet meer mogelijk. Dit probleem is niet alleen voor mij maar ook voor … als ook … . Graag snel een reactie uwerzijds. • Garage aan … is niet ingetekend maar heeft wel een garage aan de achterzijde met uitgang naar het plein.
4	• Huizen Coeveringslaan terugbouwen • Geen sloop • De evt. parkeerplaatsen schuin worden geplaats dat je meer parkeerplaatsen creëert. • Momenteel 4 plekken, nu reeds 1 is vergeven als invalideparkeerplek. 1 gaat verdwijnen door de ingang naar nieuwbouwproject. 7 huizen (twee tegenover het nieuwbouwproject en 5 "Bejaarden"woningen aan het begin van de straat moeten hier parkeren. Dit is onvoldoende. Zeker met de nieuwe bewoners erbij • Op deze groenstrook zou wij graag parkeerplaatsen zien, zoals op de Kienehoef waar bestrating ligt met gras ertussen. • Straat het eerste gedeelte is erg smal om elkaar met de auto te passeren. • In het begin van onze straat ligt een verhoging, daar zouden wij graag een verbetering zien, dat ook duidelijk is wie er voorrang heeft, verder vinden wij dat de hele straat wel opgeknapt moet worden, is nu al heel slecht en door bouwverkeer wordt verslechtert. Na de bouw komt er meer verkeer door. • Lastig punt om de Coeveringslaan in te draaien. Kruising aanpakken en gelijkwaardige kruising van maken. • Dit is nu een rare bocht om in en uit te rijden. Zeker als meer verkeer in en uit gaat rijden.
5	• Tuin erbij • Tuin erbij

- Tuin erbij
- Ik woon op … en de oprit is mijn eigendom. Via het gangetje kunnen mensen van en naar de nieuwe woningen. Doorloopverkeer wordt dus waarschijnlijk aanzienlijk meer. Of wordt het gangetje afgesloten?

Als bij verbeterplekicoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.4 Suggesties



Voorbeeldverkaveling Philippusstraat, suggesties

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een suggestie

Er zijn in het totaal 46 suggesties op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 46 suggesties is een toelichting achtergelaten.

1	• Dat er eens goed naar de brug gekeken wordt of die niet beter ontworpen kan worden! • Kan het gangetje afgesloten worden, omdat enkel … hier een achterom heeft. … kan via de nieuwe situatie achterom. • Graag achterom i.p.v. groenvoorziening en parkeerplaats zodat ik achterom kan met mijn wagen • Graag kans voor bewoners … om een achter uitrit in hun tuin te maken naar de nieuwe straat. Op dit moment is er geen achteruitgang voor de huizen …, … en … (de overige huizen in … wel) • De afmetingen van dit pand aanpassen aan afmetingen van de twee aanpalende panden tv verbreden van in/ uitrit. • De bouw van de appartementen kan in de oude tuinen geplaats worden zodat op de oude bouw een parkje gemaakt kan worden aan beide kanten van de Philippusstraat • Evt. wat banken en speel/sport toestellen • Informeer bij de bewoners waar de behoefte ligt. Hebben ze wel behoefte aan een "open" ruimte? Willen ze juist niet meer eigen "buiten" ruimte? De open ruimte lijkt alleen interessant vanuit een stedenbouwkundig perspectief maar is niet de wens van de bewoners. • Ik pleit voor parkeren in de openbaarheid. Ook parkeerplaatsen kunnen als een parkje worden aangelegd. • Plaatsen van een insectenhotel in beide groenvoorzieningen. • Wat is dit?
2	• Balkon/raampartij aan deze zijde vanwege privacy zuiderburen • balkon/ raampartij aan noordkant nieuwbouwwoning i.v.m. privacy zuiderburen • De muur van de appartementen grenzend aan de tuinen van Coeveringslaan [redacted] en [redacted] blind laten, zodat de privacy voor de bewoners gegarandeerd wordt. De vrije waarde van de huizen zal anders dalen. • Uitrit of inrit maken voor eenrichtingsverkeer rond woonblokken. • Dringend oproep om deze in/ en uitrit te handhaven. Dit vergroot de veiligheid en vermindert de verkeersoverlast op een punt.
3	• Wat is dit? • Wij missen een speeltuin voor de kinderen! Ik denk dat er ook gekeken moet worden waar er speeltoestellen veilig voor kinderen geplaatst kunnen worden. Elke wijk heeft een speelplek nodig. • Speel- of sporttoestellen plaatsen t.b.v. bewoners en bezoekers van woningen.

	• Ik pleit voor het behoud van de pleintjes en meer laagbouw zodat het sociale leven wat hier in de loop van de tijd is gegroeid, de nieuwkomers kan verwelkomen. • Het aanbod voor kinderen in de wijk wordt bijzonder beperkt door het ontbreken van de speeltuin. In plaats hiervan zal er juist meer verkeer en dus onveilige situaties toenemen. Dit zal de leefomgeving significant verslechteren. • Ik ben zuinig op de mooie volwassen bomen die nu op de pleintjes staan. "Alles van waarde is weerloos" is geen loze uitspraak • Behoud van een groen speelveld/speeltuin dit is de verbindingsplek van wijk haverland • Ik mis ruimte om te spelen voor kinderen. In de huidige situatie is er een afgesloten speeltuin, waar kinderen veilig kunnen spelen. Doordat de huizen in het nieuwe plan anders geplaatst worden, valt de afgesloten speelruimte weg.
4	• Het groen in de wijk vinden wij positief, misschien is er ook nog wel mogelijkheid voor speeltoestellen. • Parkeerplekken hier realiseren in plaats van achterin. En inrit parkeerplekken vanaf Philippusstraat in plaats van vanuit Coeveringslaan. • Speeltuintje voor kinderen uit de buurt en/of kleinkinderen. • Alleen aan de Philippusstraat bebouwen zodat een autovrije binnenplaats behouden blijft • Nieuwe bouw plaatsen in oude tuin en parkje op oude bouw • Parkeerplekken Philippusstraat zijn hier nu langs de weg hier parkeerhavens maken zodat er in dezelfde ruimte veel meer parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Zowel linker- als rechterkant • De 2 hoog appartementen gewoon aan de Philippusstraat plaatsen, met 3 meter voortuin. Achterom de parkeerplaatsen, de speeltuin naar achteren plaatsen, maar zeker behouden. Hierdoor kunnen ook de woningen aan de Coeveringslaan blijven. • Ingang van dit gebouw aan de kant van Philippusstraat i.v.m. parkeerdruk straatzijde Coeveringslaan • Maak een totaal ander plan. Wil hierin samen met iemand van de andere kant van haverland best over meedenken. En suggesties doen. Ik ben uiteraard geen architect maar heb wel een gezond boerenverstand • Appartementen drie meter naar achter en voor de appartementen groen en bomen
5	• Hier zijn nu parkeerplekken langs de weg in lengte richting. Wellicht hier parkeerhavens aanleggen. Hierdoor kunnen er meer auto's geparkeerd worden • Insteekvakken maken zodat er meer auto's kwijt kunnen • Parkeren met slagboom en kaarthouders • In- en uitrit doorlaten lopen zonder drempel of doorlopend trottoir, dus gelijk laten lopen met de weg. • Zorg dat deze gevel niet volledig steen wordt, zodat bewoners aan overzijde ook een "leuk" uitzicht hebben. • Mooi gevelaanzicht maken • Behoud van de 4 woonhuizen aan de Coeveringslaan • Hier hebben de mensen een soort moestuintjes, waar niet iedereen gebruik van maakt, waarom wordt deze ruimte niet meegenomen om meer groen te creëren? • Deze woningen weg i.p.v. die in de Coeveringslaan, zodat er een langere rij appartementen aan de Philippusstraat kan gebouwd worden, hierachter 2 rijen parkeerplaatsen aan weerskanten van het straatje dat er nu achter loopt, en de speeltuin blijft behouden. • Deze woningen slopen en hier nieuwbouw plaatsen. Waarom deze huizen behouden? • Door de aanpassing zal het verkeer vanuit de Coeveringslaan [redacted]en hoger toenemen. Nu is dit een uitrit" en de bocht is lastig. Daarom voor de veiligheid het kruispunt herzien.

Als bij suggestie-icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.5 Algemene opmerkingen en vragen

Algemene opmerkingen en vragen van respondenten op het plan

Algemeen:

- Hef plan ziet er goed uit. Veel groen. Dat veel gezelligheid brengt voor de burger.
- Nee
- Een prima plan. Voor m.n. senioren en starters.i.h.centrum
- We vinden het een mooi plan, maar jammer dat de doelgroep is ingesteld op 1 en 2 persoonshuishoudens. Er zijn al weinig jonge gezinnen (met een of meerdere kinderen in de basisschoolleeftijd) in deze hoek en dat zal met deze doelgroep nog minder worden.
- Suggesties: 1. Waarborg ook een sociaal, gezond en veilig woon- en leefklimaat voor huidige omwonenden. 2. Zie toe op veiligheid van verkeersdeelnemers m.n. voetgangers en fietsers.
- Het is een mooi plan, wel vind ik het jammer dat de plaats waar kinderen kunnen voetballen en spelen wordt vervangen voor het parkeren voor auto's.
- Graag een verslag v d vergadering van 4 juli 2023 (wij waren toen op vakantie) Hoogte nieuwbouw te hoogte van percelen de jongsingel [redacted]
- Als bewoner van één van de straten waar nieuwbouw is gepland, heb ik meerdere signalen opgepikt van buren die de omgevingsdialoog té complex vinden om in te vullen. Van meerdere mensen heb ik dus ook begrepen dat ze het links laten liggen en geen commentaar geven via deze website.
- laten we als bewoners, omwonenden en alle betrokkenen in onze gesprekken en de manier van bouwen, zoveel mogelijk met de voeten op de grond blijven. En zo dus zorgen dat het begrip omgevingsdialoog haar betekenis waardig draagt.
- via separate mail heb ik een alternatief plan gemaakt
- Maakt het KPN-gebouw ook onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling? Op basis van de kaarten op de website van Woonmeij concludeer ik van wel maar het gebouw wordt niet genoemd.
- Momenteel worden de bewoners buitenspel gezet. Het plan is voor 1-2 persoons huishoudens, waar het in de Philippusstraat niet aan ontbreekt. Waarom is er vooraf geen input gevraagd bij de bewoners (woonwensen)? Ook vind ik de timing zeer ongelukkig gezien de zomervakantie is en de bewoners met zeer beperkte informatie en onduidelijkheden moeten "wachten" tot september. Ook vind ik het teleurstellend dat de bewoners met zeer beperkte informatie naar huis zijn gestuurd na de info avond. Een QR-code sturen past niet bij de doelgroep. Een simpele optie als hand-outs met concrete foto's/ beelden had al een verschil kunnen maken. Nogmaals, ik maak mij zeer veel zorgen of het belang van de bewoners daadwerkelijk wordt gezien.

Verkeer:

- Het plan ziet er mooi uit, we hebben verder geen opmerkingen (uitrit zoals in de suggestie aangegeven zou fijn zijn)
- Wij hadden aangegeven een achterom, is dit dadelijk een voetpad met een weg erlangs, of is het een algemene weg, zonder dat er een voetpad wordt aangegeven/gemaakt (…)
- Ingang gebouw wat grenst aan Coeveringslaan (plek waar 4 woningen gesloopt worden), laten grenzen aan Philippusstraat vanwege parkeerdruk Coeveringslaan.

Groen:

- Ik zou graag wat speeltoestellen ingetekend zien, en ik vroeg me af hoe de tuinen van de appartementen afgeschermd gaan worden.
- De speeltuin gesitueerd tussen Philippusstraat, Coeveringslaan, brockstraat en jongsingel is echt een parel. Er wordt gespeeld door vele kinderen en niet alleen uit deze straten. Er komen ouders met kinderen hierheen omdat hier geen verkeer is. Door op deze locatie te bouwen en parkeergelegenheid te maken pak je dit pareltje af van vele ouders en spelende kinderen. Tijdens de presentatie is gesproken om niet de huidige woningen te slopen en op dezelfde plek terug te bouwen maar de open plekken tussen de straten er bi te betrekken en het meer een open karakter te geven. Als reden werd gegeven dat het dan een parkachtig karakter zal krijgen en dat iedereen hier dan doorheen kan wandelen. Dit is natuurlijk onzin mensen die per fiets of te voet door het haverland komen hebben als doel het centrum te bereiken en niet met een omweggetje door een mini parkje te lopen om vervolgens het centrum te bereiken.
- De speeltuin moet behouden blijven, de 2 hoog appartementen zoals aan de Mater Lemmensstraat op eerschot kunnen ook op de plaats van de huizen komen op de Philippusstraat. Voor een groenstrook tuintjes en achterom parkeren, en de speeltuin naar achteren verhuizen, waar nu het basketbalveldje is. Geen mooi groen verstoren dat er al is!
- Behoud van een speeltuin en een veilige speelomgeving (zoals nu zo goed als autovrij) als dit speeltuintje weggaat en niks voor terug komt dan hebben mijn kinderen geen speeltuin/ ontmoetingsplek meer in de buurt. Waardoor de gemoedelijkheid/ sfeer en de buurt contacten van haverland weg zullen vallen. Ik vind het belangrijk dat ze een leuke plek hebben in de buurt waar veilig en met genoeg speeltuin elementen gespeeld kan worden met de buurt kinderen. Dit heb ik zelf altijd als zeer positief ervaren in haverland en dit is dan ook de reden dat ik hier ben blijven wonen. Om mijn kinderen dezelfde mooie jeugd/ speel ervaringen van haverland mee te krijgen die ik hier altijd heb ervaren. Hopelijk wordt er in dit plan ook heel goed aan de kinderen gedacht.

- Kinderen moeten meer bewegen en buiten spelen op een veilige plek, behoud of creëer dat hier opnieuw
- Waarom kan de speeltuin niet behouden blijven. Ik (62) heb er fijne herinneringen aan Mijn kinderen (33-35) hebben er fijn gespeeld. Mijn kleinkinderen spelen (3-5) er nu.
- Speeltuin. Mooie nieuwe groene speeltuin met gebruik van natuurlijke materialen.

Architectuur:

- Graag wil ik weten of je nog suggesties kunt doen op het uiterlijk van de woningen. We konden dit hierin niet terugvinden. Wij hopen althans dat het karakteristieke van de wijk overeind blijft en dat er geen moderne blokkendoos komen staan.
- Jammer dat het beeld wat de Philippusstraat nu heeft verdwijnt. Weer iets wat Rooi typeert gaat verdwijnen. Ik had liever gezien dat de huizenrijen terugkwamen met dezelfde uitstraling, maar dan met de tegenwoordige eisen. Het wordt nu een verlengstuk van odendael lijkt het "Welkom in het appartementendorp Sint-Oedenrode,"
- Appartementen die passen bij de oudere woningen

Planontwikkeling:

- Wordt er überhaupt gekeken naar de privacy, uitzicht, inkijk van de bestaande huizen? Wij hebben laatst zonnepanelen laten leggen op ons platdak. Wij zijn bang dat de nieuwe woningen onze zon wegnemen. Is hier rekening mee gehouden, of wordt hier rekening mee gehouden.
- - Wanneer is de oplevering van deze appartementen?
- Komen wij ook in aanmerking voor dit plan aan de Philippusstraat wij staan ingeschreven bij Woonmeij
- Ik kan het niet openen om suggestie te plaatsen. Mijn vraag is het gebouw van de PTT ligt hoger als de achterzijde van de Stompersstraat. Daar staat een muurtje tussen. Wordt dit niveau aangepast zodat wij via de achterkant beter onze tuin/ schuur in kunnen. Dit gaat om de woning … . Kan ik in de schuur een ingang gaan maken om de auto binnen te plaatsen?
- Waar komen de bergingen? en weet U in september 2023 de indeling en grootte van de diverse woningen?
- Suggestie om KPN-gebouw te gebruiken voor bewoning wijs ik ten zeerste van de hand. a. lelijke hoge steenpartij blijft dan; b. privacy van aanliggende woningen wordt dan aangetast. c. er komt veel meer verkeer. Nu was/is het bijna een stiltegebied met soms bezoek van monteur KPN.
- Wordt er wel rekening gehouden met overlast voor de omwonende, dat wij nog wel gewoon naar onze woning kunnen.
- De nieuwe bouw die geplaats wordt graag in de oude haverland stijl terugbouwen. Geen moderne woningen. Zou graag het oude van haverland willen behouden. De oude pleintjes zoveel mogelijk intact houden.
- Tijdspanne niet zorgvuldig gekozen. Informatieavond te kort voor de zomervakantie en de mogelijkheid om te reageren midden in de zomervakantie. Wij gaan er alles aan doen om dit plan geen doorgang te laten vinden.

4. Samenvatting en conclusie

In de gemeente Meierijstad, in het centrum van de kern Sint-Oedenrode ligt de locatie voor de ontwikkeling van de Philippusstraat. Momenteel is dit een woonstraat waarbij achter de woningen een speeltuin en parkeergelegenheid is. Woonmeij wil hier woningen slopen en terugbouwen in een groene setting.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Woonmeij ingericht en begeleid.

Tussen 4 juli 2023 en 24 juli konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen, de link heeft in de uitnodigingsbrief gestaan. In het totaal hebben 212 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

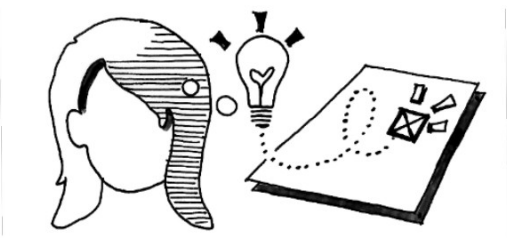
De omgevingsdialoog voor Philippusstraat bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. Alle informatie was te vinden in de online omgevingsdialoog. De tekstuele toelichting is opgenomen in paragraaf 2.2 van voorliggende verslag. Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek (zie 3.2), verbeterplek (zie 3.3) en suggestie (zie 3.4). Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

In het totaal zijn 188 reacties gegeven:

- Er zijn in het totaal 47 positieve plekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 36 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 61 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 59 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 46 suggesties op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 46 suggesties is een toelichting achtergelaten.
- 34 respondenten hebben een algemene opmerking achtergelaten.

De positieve reacties hadden betrekking op het behoud en versterking van het groen in en rondom het plangebied, een nieuwe invulling t.o.v. de huidige bebouwing en het aantal parkeerplaatsen. De negatieve reacties hadden veelal; zorgen over het verdwijnen van de speeltuin, zorgen over de ontsluiting van achterpaden en de afwikkeling van het verkeer en parkeren. Suggesties hadden naast punten die reeds genoemd zijn bij de verbeterpunten betrekking op de invulling van de groenruimtes en het behouden van de typische sfeer van de Philippusstraat.

De opmerkingen geven aanleiding om het plan nader te bekijken. Ook zal naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen enkele planonderdelen duidelijk(er) omschreven en gemotiveerd worden in de toelichting van het bestemmingsplan en nader onderzocht worden. In de bijlage is de inhoud van een binnengekomen mail opgenomen.



Bijlage

Via de mail is onderstaande informatie binnen gekomen.

HI HA *" HO 's efkes"* **Haverland!!**

Sint-Oedenrode 21 juli 2023

Mieke van Schijndel, haverlandster
Sjef van Griensven, architect

een aantal gedachtenpunten:

Haverland is:

- een wijk met een binnen- en een buitenkant
- een wijk met een "Hart"
- een wijk waar veel mensen naar volle tevredenheid wonen en veelal al erg lang
- een wijk die ingesloten en omarmd wordt door de Dommel
- een wijk die zich laaft aan de stedenbouwkundige structuur van het Rooise, andere wijken zijn vaak veel anoniemer
- een wijk met een vriendelijk soort monumentaliteit, gebouwd volgens de principes van de Delftse school in de juiste geest van de tuinstad.(bedacht door Ebenezer Howard)
- Een wijk met mooie informele stedenbouwkundige ruimtes in de achter-gebieden, aan de Coeveringslaan, aan de Dommelzone en de Molenwiel.
- Een wijk met een volwassen groenstructuur
- Een wijk met de Philippusstraat als een ontsluitingsader voor het centrum en de buitenwijken

Wat is er mis:

- Met wonen op de grond ook voor een- en tweepersoonshuishoudens ?
- Met de bestaande woningen op te knappen en duurzaam te maken als er per woning een nieuwbouw budget aangewend kan worden ?
- Met duurzaamheid als alleen naar de energie en geld gekeken wordt? *Het gebrek aan respect voor de duurzame geschiedenis van deze wijk !!*

AMBITIE:

Verdichting van het aantal woningen voor één en tweepersoonshuishoudens binnen de bebouwde kom is noodzakelijk, zuinigheid op grondstoffen en energie óók. Die doelstelling van Woonmeij en Meierijstad is niet slechts ambitieus, maar ook buitengewoon noodzakelijk.

Gum de kwaliteiten van de bestaande omgeving niet uit want duurzaamheid is iets wat zowel uit het verleden en het heden, als uit de toekomst bestaat.



plan Haverland Nieuwblauw/Woonmeij juni/juli 2023



principe schema grondgebonden 1 en 2 personenwoningen 1 x 100/a3





vogelvlucht vanuit de Borchmolendijk



vogelvlucht vanuit de Lindendijk



vogelvlucht vanuit de Neul

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 maart 10.00 uur

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 maart 12.00 uur

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

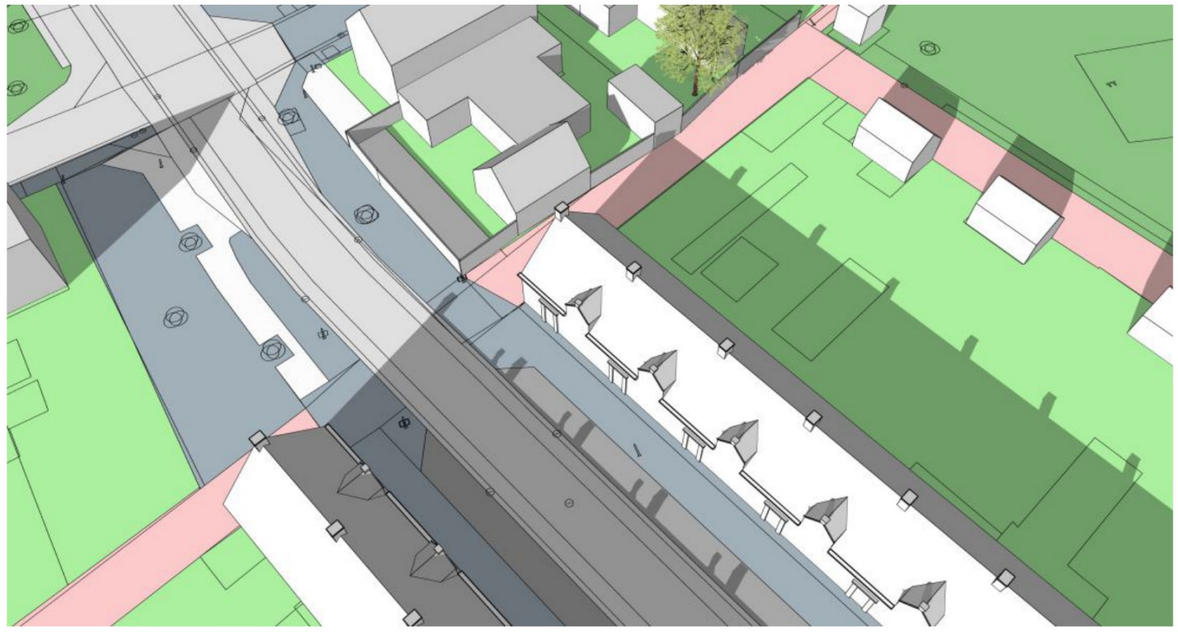
nieuw

2d





3d





bezonning 21 maart 15.00 uur

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

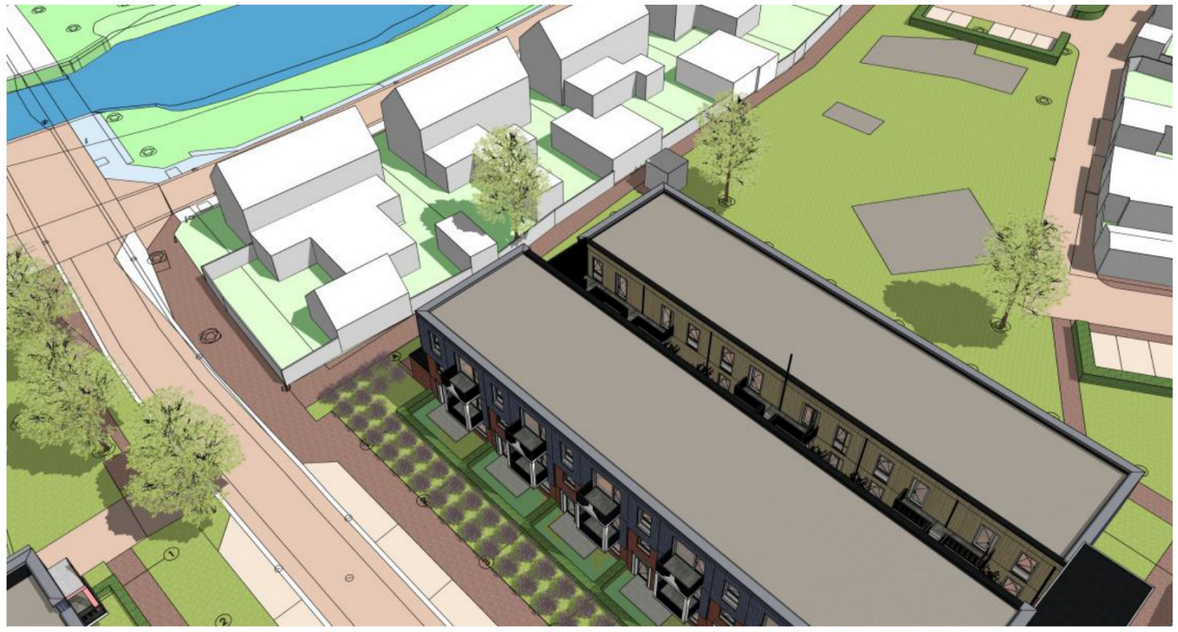
2d





3d





bezonning 21 juni 10.00 uur

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 juni 12.00 uur

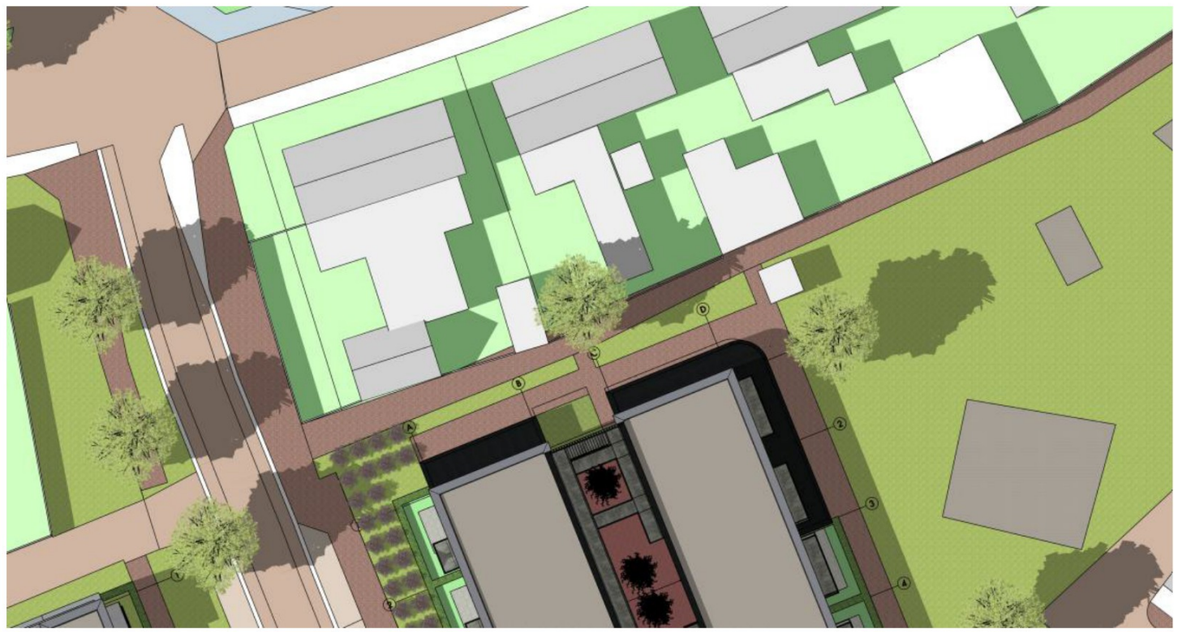
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 juni 15.00 uur

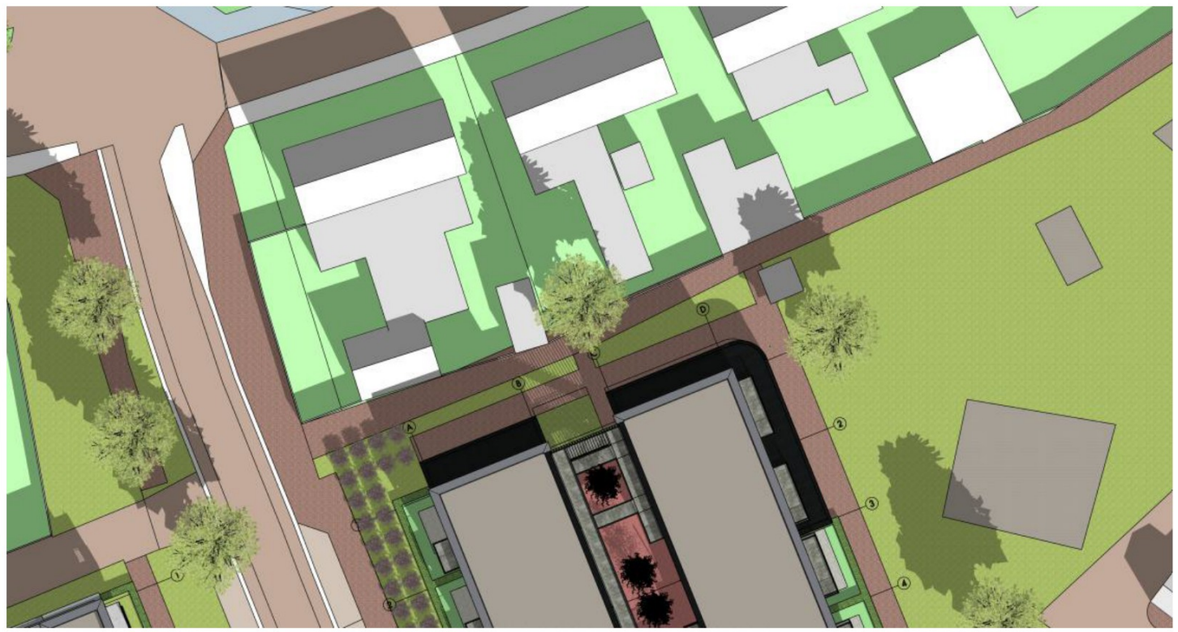
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

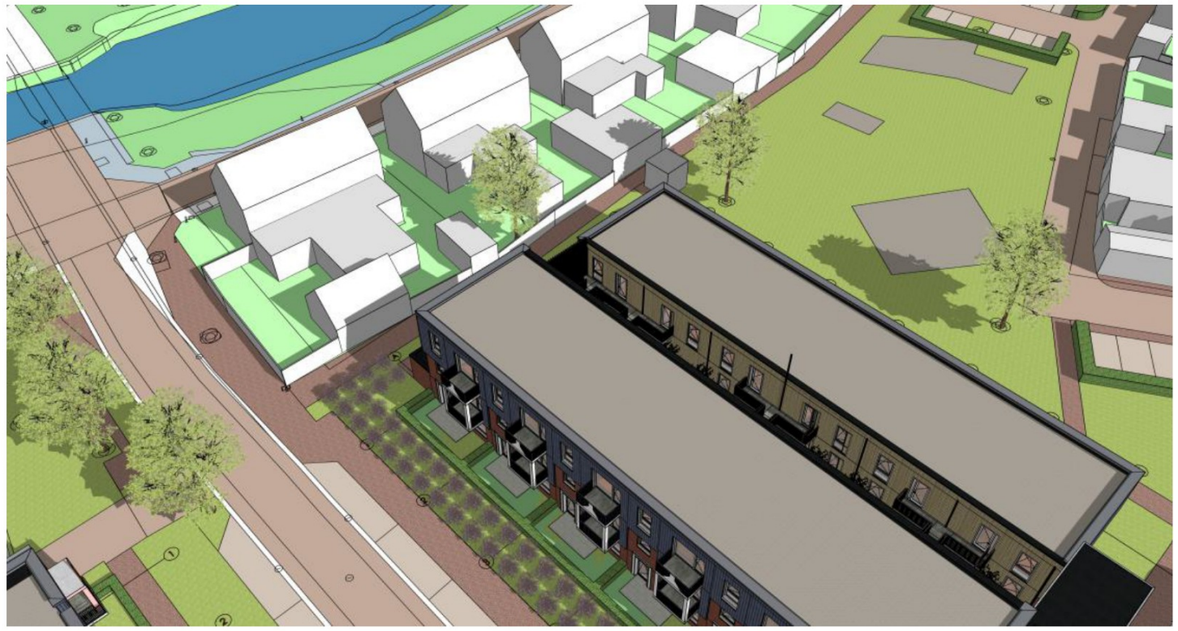
2d





3d





bezonning 21 sept 10.00 uur

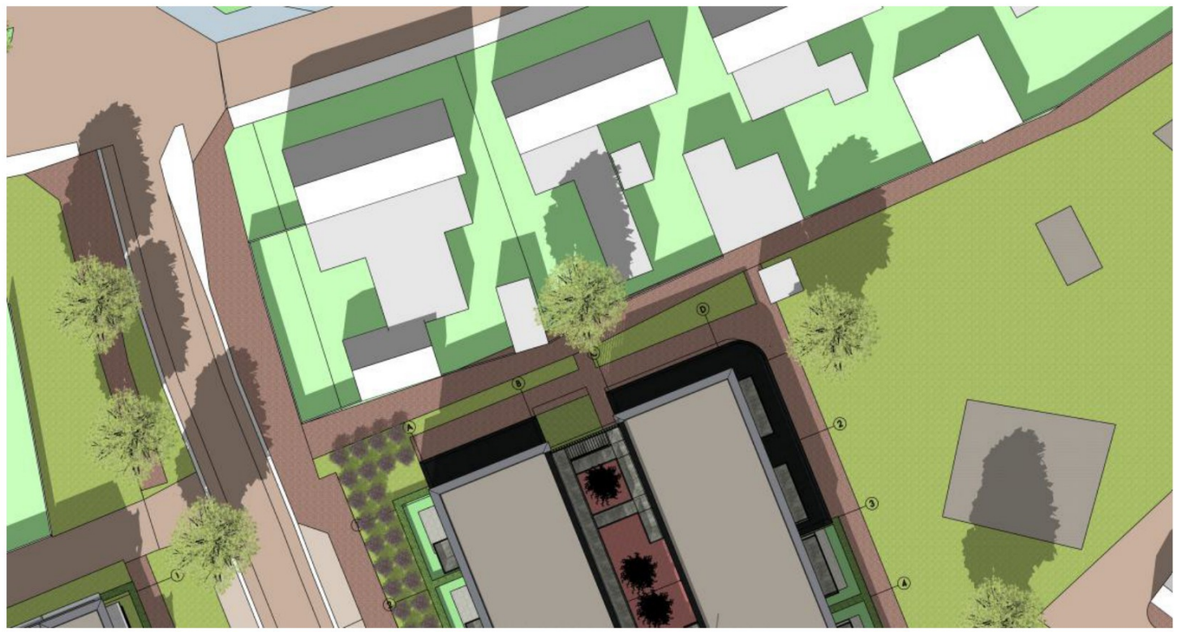
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 sept 12.00 uur

Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 sept 15.00 uur

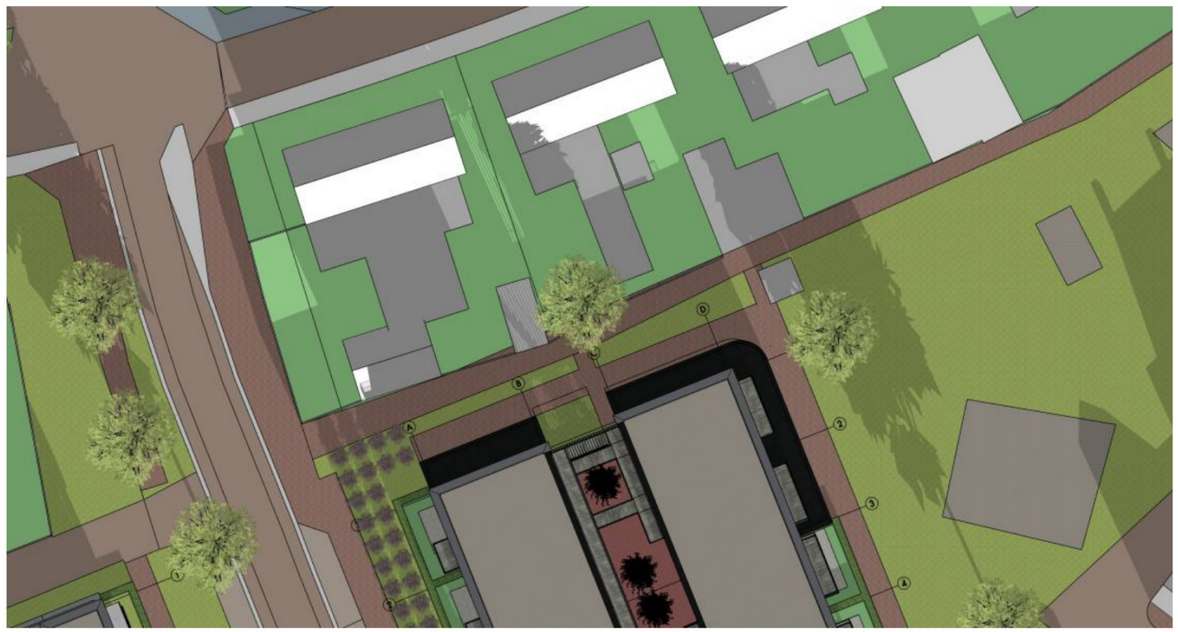
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





bezonning 21 dec 10.00 uur

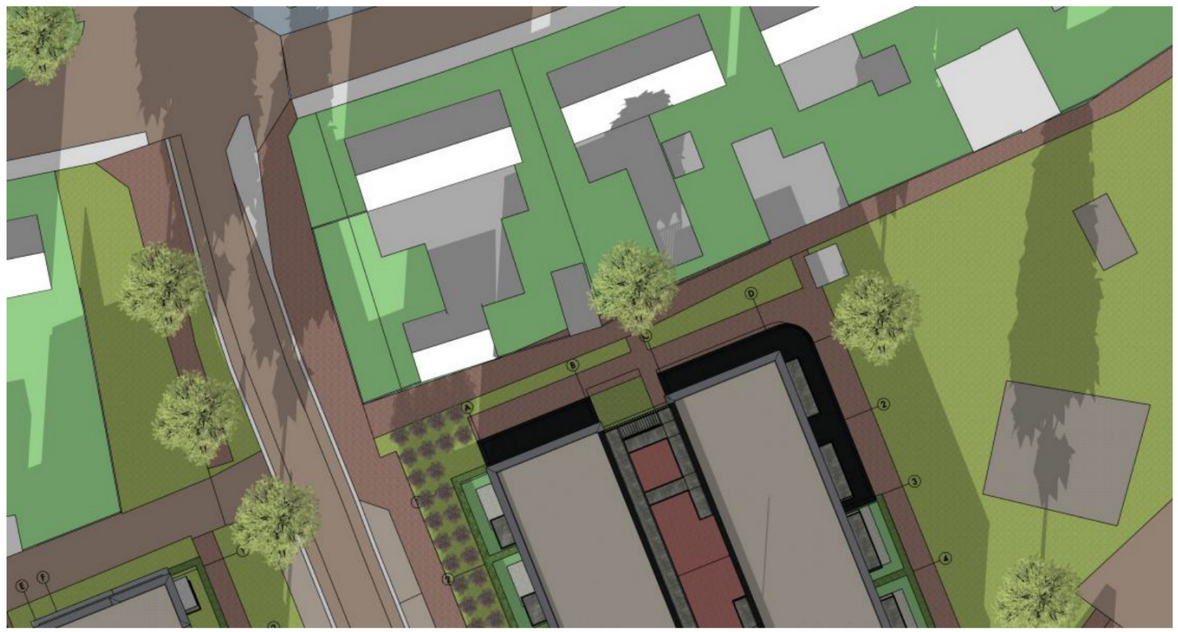
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d





3d





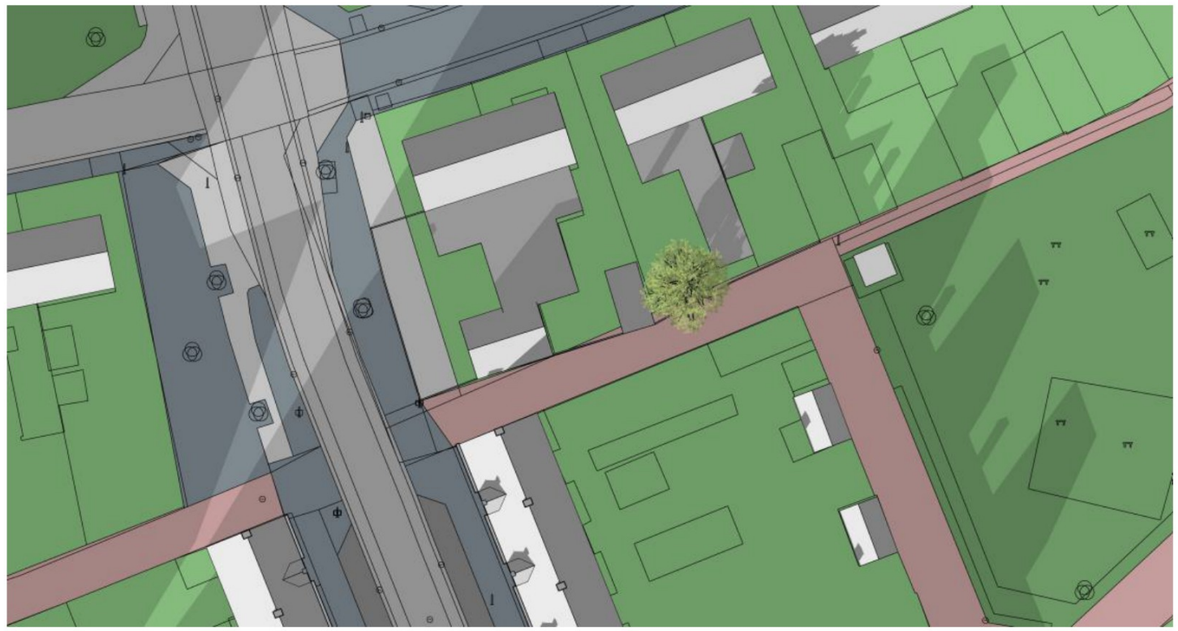
bezonning 21 dec 12.00 uur

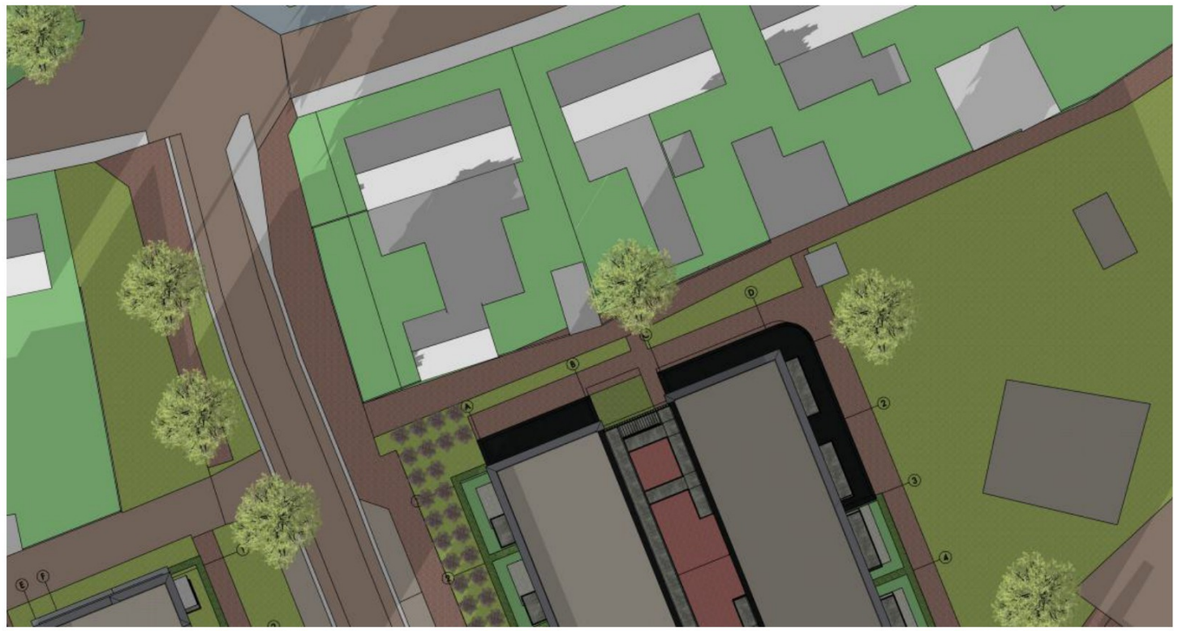
Philippusstraat Sint-Oedenrode

bestaand

nieuw

2d



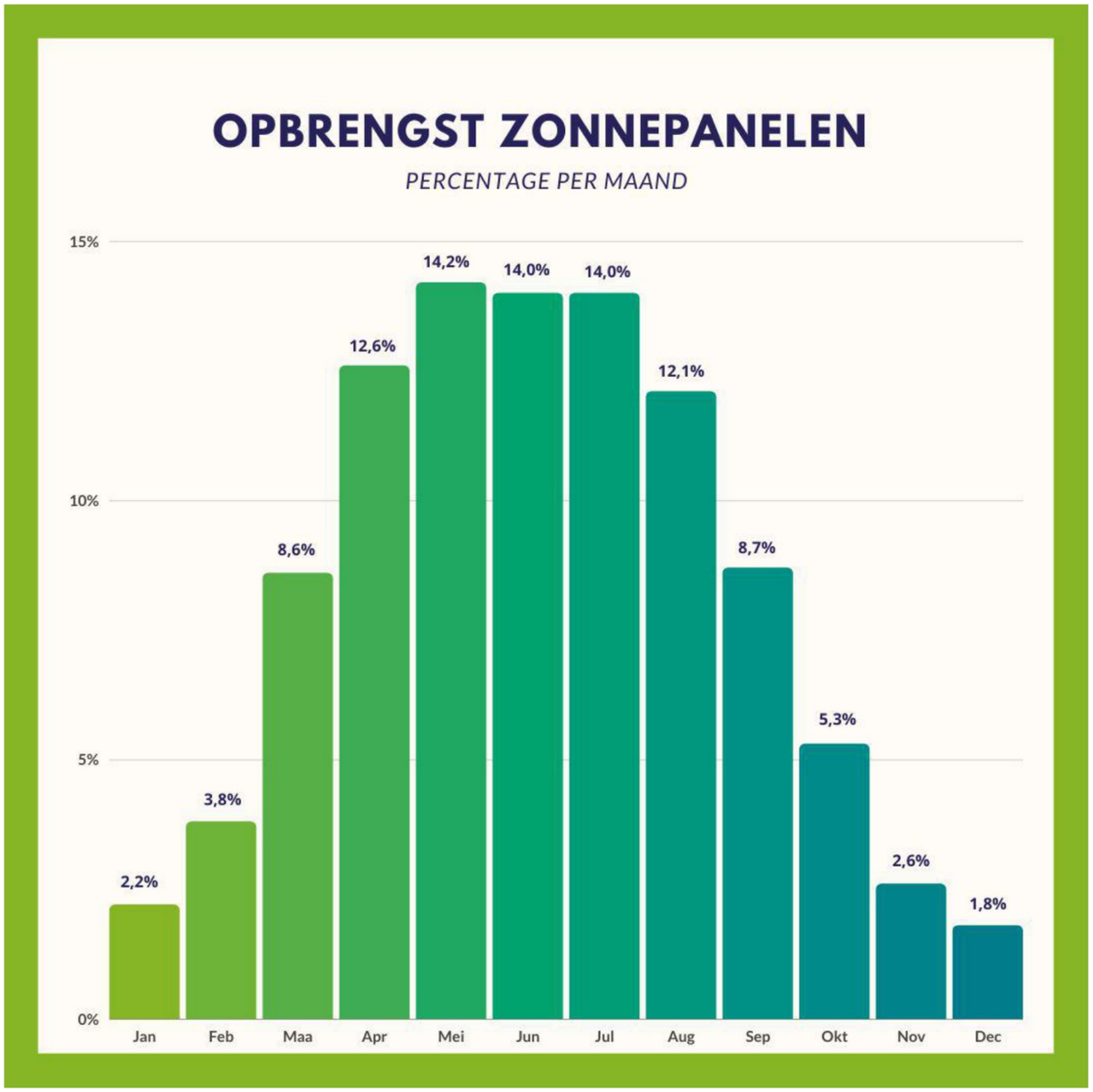


3d





bezonning 21 dec 14.00 uur


OPBRENGST ZONNEPANELEN
PERCENTAGE PER MAAND
15%
10%
5%
0%
2,2%
3,8%
8,6%
12,6%
14,2%
14,0%
14,0%
12,1%
8,7%
5,3%
2,6%
1,8%
Jan
Feb
Maa
Apr
Mei
Jun
Jul
Aug
Sep
Okt
Nov
Dec