

Participatieverslag

Sloop en nieuwbouw Nieuwstraat 66 te Bergeijk



Planlocatie in de huidige staat

Door: Revast Advies / Akizy18 BV

B. Paridaans / G.H.P. Das

Datum: 20 augustus 2024

Kenmerk: NIE-PV-1-BP

Procesuitleg

In het kader van de door Akizy18 BV voorgenomen ontwikkeling aan de Nieuwstraat 66 te Bergeijk heeft buurtparticipatie plaatsgevonden. De acties welke zijn ondernomen en de resultaten hieruit zijn vastgelegd in dit participatieverslag. Na het goedkeuren van het principeverzoek zal gekeken worden of er ten aanzien van alle opmerkingen van zowel de gemeente als de buurt aanpassingen nodig zijn. Participatie draagt op deze wijze bij aan een breed gedragen plan en een goede inpassing in de omgeving. Het traject is gestart vanaf het moment dat het plan voldeed aan de uitgangspunten zoals door de gemeente Bergeijk in het vooroverleg zijn aangegeven. Dit was reeds in de loop van 2023. Bij het participatietraject is er met pand-eigenaren gesproken welke direct grenzen aan en/of uitkijken op het plangebied.

Na een uitgebreid locatieonderzoek is er tot een conceptplan gekomen welke volgens de initiatiefnemer het beste aansluit op de reeds in de Nieuwstraat aanwezig bebouwing en geen conflict veroorzaakt voor omliggende panden. Andere planvormen welke ook aan de haalbaarheidseis voldoen, hadden te veel massa om inpasbaar te zijn op de locatie. Deze planvormen zijn daarom afgefallen.

Er is gekozen het juiste planopzet aan de burens te presenteren welke door een keukentafelgesprek een toelichting hebben gekregen. Tekeningen en het principeverzoek zijn bij de omwonende achtergelaten. Iedereen heeft hierbij uitgebreid de mogelijkheid gekregen om het plan kritisch te beoordelen. Soms volgde er een tweede of derde gesprek om vragen te beantwoorden. Na het analyseren is aan de buurt de vraag gesteld om hun mening te geven over 4 hoofdthema's. De hoofdthema's zijn als volgt:

- Is het ontwikkelen van deze locatie iets waar u op had gerekend?
- Wordt het ontwerp en de massa als passend gezien voor deze plek?
- Hoe is het toekomstig gebruik ten aanzien van doelgroepen en parkeren?
- Geeft de realisatie verwachtingen als het gaat om risico's en kansen?

Binnen ieder thema zijn meerdere vragen geformuleerd om per belanghebbende duidelijk te krijgen waar de eventuele aandachtspunten liggen. Naast de hoofd thema's heeft iedere belanghebbende de mogelijkheid om eigen opmerkingen of ideeën aan te geven.

Na het verkrijgen van principemedewerking zal een vervolg keukentafelgesprek gepland worden om het beoogde proces verder door te nemen. Alle opmerkingen welke vanuit het eerste gesprek en de principeveroordeling van de gemeente naar voren zijn gekomen zullen in dit tweede gesprek worden toegelicht.

Zodra het nieuw omgevingsplan is vastgesteld zal bij Revast op Hof 35 te Bergeijk een inloopmiddag worden georganiseerd waarbij alle belanghebbende, maar ook andere Bergeijkenaren, betrokkenen en nieuwsgierige naar de plannen kunnen informeren. Hierna wordt het plan met eventuele laatste correcties in procedure gebracht.

Aandachtspunt:

In dit verslag refereren wij naar adressen om het gebruik van persoonlijke namen zoveel mogelijk te vermijden.

Het plan

Het plangebied behelst een oude houten woning aan de Nieuwstraat 66, een ruime stenen garage welke na 2015 werd gebouwd, een deel van de achtertuin van Bremdreef 5 (waar de initiatiefnemer woonachtig is) en een reststrook van de gemeente Bergeijk. De omgeving is het unaniem eens dat de huidige opstallen niet fraai zijn. Voor sommige zijn het houten huisje en gedateerde tuin zelfs een doorn in het oog. De woning met omgeving heeft zijn beste tijd gehad.

De bestaande, verouderde woning wordt voor de ontwikkeling dan ook gesloopt om ruimte te geven in het plangebied. Binnen het plangebied worden vervolgens twee vrijwel identieke bouwblokken opgericht welke ieder plaats bieden aan vier Be-Bo woningen.

De woningen op de begane grond zijn met name geschikt voor senioren. De woningen op de eerste verdieping zijn geschikt voor de doelgroep starters, doorstromers zonder kinderen en alleenstaande. Het woonoppervlak met buitenruimte (ook op de eerste verdieping) maakt samen met de slaapkamer en sanitaire voorzieningen de woningen praktisch in gebruik voor één- of tweepersoons gezinnen.

Aantallen

Te slopen:

- 1 grondgebonden woning
circa 85 m2 gbo
- Gedeelte erfafscheiding tussen Nieuwstraat 66 en Bremdreef 5

Te behouden:

- Garage en carport

Nieuwbouw:

- 4 benedenwoningen
circa 71 m2 gbo per eenheid
- 4 bovenwoningen
circa 58 m2 gbo per eenheid
- Bergingenblok

Alle woningen beschikken over een eigen entree, een woonkamer met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een separaat toilet voor bezoek, een installatieruimte en een fietsenberging. De woningen zijn vanuit kwaliteit en wooncomfort ontworpen en voldoen aan het bouwbesluit en de meest recente BENG normen. De maatvoering zorgt dat zowel de beneden- als de bovenwoningen op een prettige wijze door twee personen bewoont kunnen worden.

De woningen hebben per blok een uitstraling van een twee-onder-één-kap-woning waardoor ze prima in het straatbeeld van de Nieuwstraat passen.



Tekening nieuwe situatie

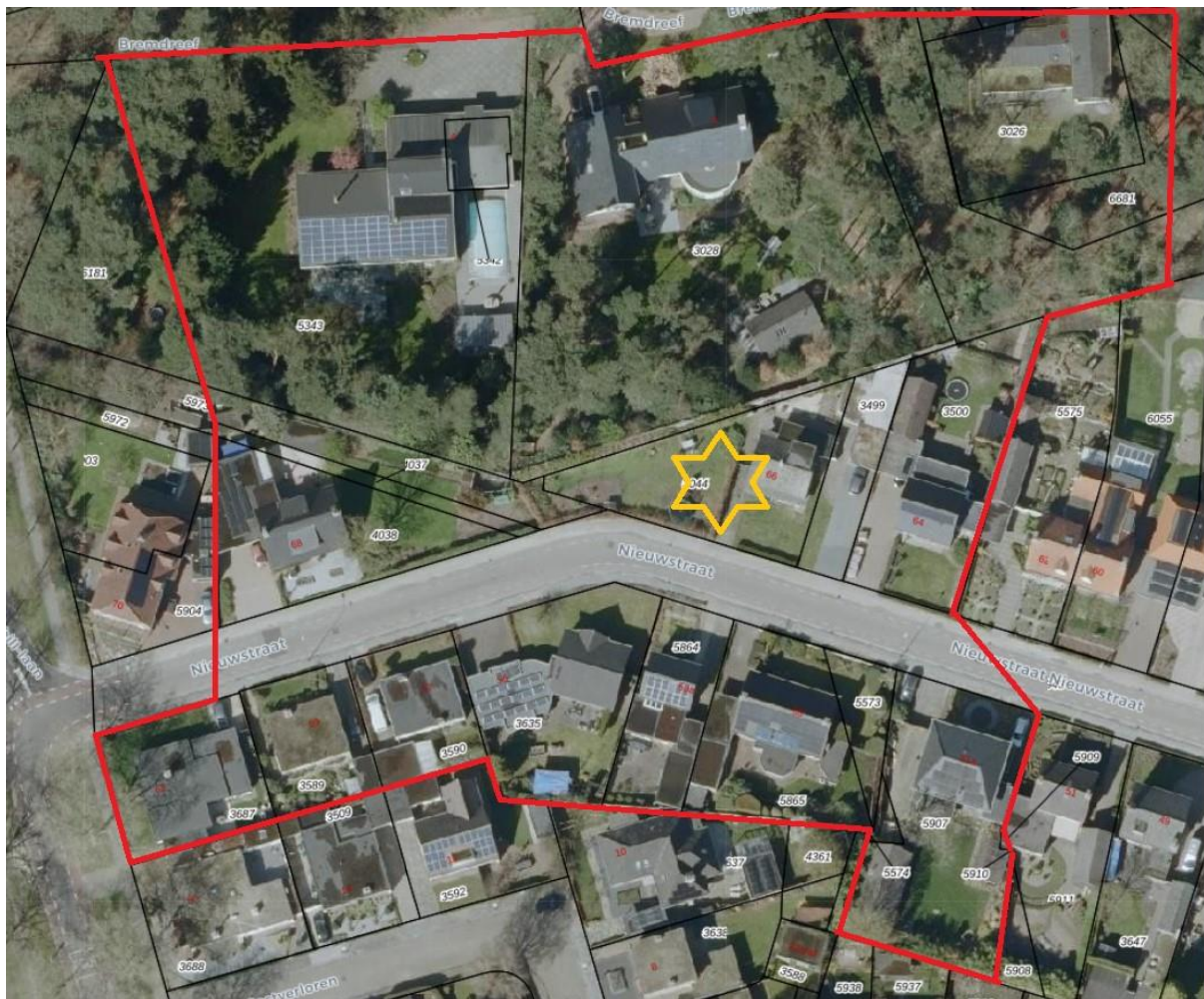


Impressieafbeelding nieuwe situatie

Het vanuit participatie betrokken gebied

Bij het inventariseren van het gebied, wat bij het participatietraject betrokken dient te worden, is gekeken naar alle woningen welke direct grenzen aan de planlocatie dan wel erop uitkijken. Dit resulteert in 11 adressen + de twee adressen (Bremdreef 5 en Nieuwstraat 66) van de initiatiefnemer zelf welke in meer of mindere maten betrokkenheid hebben met het plan.

Het participatiegebied bestaat volledig uit particuliere woonhuizen welke in eigendom zijn van de bewoners. Er zijn geen fysieke bedrijven gevestigd en alle eigenaren zijn ook de bewoners (geen huurders).



Nadat de plannen haar definitieve vorm hebben, zal een inloopmiddag georganiseerd worden waarvoor alle geïnteresseerde zich kunnen aanmelden.

Het is te allen tijde mogelijk voor omwonende welke niet in het betrokken gebied wonen zich te melden en een keukentafelgesprek aan te vragen. Het gebied zal dan met dit adres worden uitgebreid.

Resultaat van de buurtparticipatie

Alle 11 benaderde omwonenden hebben meegewerkt aan de buurtparticipatie en hebben een gesprek gehad met initiatiefnemer. De gesprekken zijn in 10 van de 11 gevallen zeer prettig verlopen. Onder het genot van 'n bakje koffie werden de plannen gepresenteerd en besproken. In sommige gevallen volgde een tweede gesprek om de gemaakte opmerkingen toe te lichten. Eén gesprek verliep zeer stroef en werd door initiatiefnemer als offensief ervaren. Het formulier wat door deze buurman enkele dagen later werd ingeleverd is uiteraard meegenomen in het resultaat van dit onderzoek.

Met de structuur van de vragenlijst werden de benaderde burens gemotiveerd om over alle punten na te denken en zo hun mening te vormen over het plan. Alle formulieren zijn samengevat in een verzamelstaat die u hieronder en in de bijlage terugvindt. Per hoofdstuk geven wij hierbij een toelichting.

Is het ontwikkelen van deze locatie iets waar u op had gerekend?

Alle geïnterviewde omwonende hadden verwacht dat er iets met deze locatie zou gaan gebeuren. De oude houten woning is gedateerd en in verval. Het huisje past niet meer in het straatbeeld en is de laatste plek in de Nieuwstraat die aan vernieuwing toe is. Geen van de omwonende heeft er moeite mee dat de bestaande woning wordt gesloopt.

Bij de direct aangrenzende burens werd tijdens het gesprek opnieuw aangeboden deel te nemen aan de actuele ontwikkelingsplannen. In 2023 had initiatiefnemer de interesse al eens gepolst. Toen en ook nu bestaat er bij geen van de omwonende interesse om een gronddeel toe te voegen aan het plangebied of om anderszins deel te nemen aan het project. Wel is er opvallend veel interesse in het eindresultaat om te kijken of de nieuwe woningen aantrekkelijk zou zijn voor eigen bewoning als senior of als starterswoning voor nog thuiswonende jong volwassenen.

Wordt het ontwerp en de massa als passend gezien voor deze plek?

Door 10 van de 11 omwonenden wordt het bovenaanzicht (de footprint) erg gewaardeerd. Met name de 'knik' in de bebouwing die de bestaande voorgevel lijnen respecteert vinden de burens mooi. De lijnen van de straat worden daarmee geaccentueerd. Eén buurman heeft aangegeven het plan te groot te vinden. Hij ziet liever een bebouwing zoals het bestaande huisje.

Het vooraanzicht van de woonblokken wordt door 9 van de 11 omwonende mooi gevonden. Vooral door het ontwerp de uitstraling van een twee-onder-één-kap-woning mee te geven wordt erg gewaardeerd. De omwonende herkennen het ontwerp van de woning en zien dit terug in de straat waarin ze wonen. Ze zien het ontwerp als passend in het straatbeeld van de Nieuwstraat, die overigens vrij veel variantie in zich heeft. Twee burens vinden het ontwerp te hoog en zien liever een bungalow type woning. De toelichting dat de nokhoogte binnen de bestemde 10 meter blijft en gelijk is aan vele andere woningen in de straat veranderde hun mening niet.

De goothoogte in het plan is een belangrijk punt omdat er door initiatiefnemer een verzoek wordt gedaan af te wijken van het bestaande bestemmingsplan. De meeste bewoners, 9 van de 11, hebben geen moeite met het toepassen van de goothoogte van 6 meter in plaats van 5 meter. Ze begrijpen dat het ontwerp met 6 meter goothoogte meer daglicht biedt op de 1^e verdieping of vinden het strakke ontwerp zelfs mooier. Zolang de nokhoogte maar niet boven de 10 meter komt vinden ze de goothoogte minder van belang. Twee bewoners hebben voorkeur voor de 5 meter gootvariant doordat ze een geknikte kap mooier vinden.

Hoe is het toekomstig gebruik ten aanzien van doelgroepen en parkeren?

Aan alle omwonende werd toegelicht dat het project zich richt op huurwoningen voor de doelgroepen senioren en starters. Alle omwonende hebben begrip voor de knelpunten op de woningmarkt voor deze groepen en vinden de bestemming van de woningen akkoord. Wel werden er door drie burens vragen gesteld met de toon “wie er dan wel niet komen te wonen”. Met de uitleg dat initiatiefnemer veel ervaring heeft met verhuur van woningen en dat daarbij altijd rekening gehouden wordt met de omgeving stelde de burens gerust.

In de gesprekken kwam het thema parkeren veelvuldig aan bod. Van de 11 burens gaven er 5 aan bezorgd te zijn over het parkeren. Ten gevolge van de toename van woningen wil men een duidelijke oplossing voor de parkeerbehoefte. Hoewel nagenoeg iedereen in de straat op eigen inrit parkeert en er een parkeerstrook langs de Nieuwstraat ligt die weinig wordt gebruikt, vinden 5 van de 11 burens dit een belangrijk thema. Door uitleg van het plan waarin 15 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn meegenomen neemt de bezorgdheid snel af en vinden 10 van de 11 burens de oplossing prima. 1 buurman vindt de oplossing onvoldoende en wil geen verandering in de straat.

Geeft de realisatie verwachtingen als het gaat om risico's en kansen?

Voor 10 van de 11 omwonende mag het project snel van start gaan en vinden ze een ontwikkeling van dit perceel logisch. Eén omwonende ziet liever geen verandering en één omwonende ziet liever een lagere woning. Alle 11 omwonende hebben begrip voor beperkte overlast tijdens de bouwfase. De meeste omwonende doen daarbij het verzoek de bouwfase zo kort mogelijk te houden. Initiatiefnemer heeft aangegeven allen met gerenommeerde bouwbedrijven te werken met een haalbare strakke planning.

Geen van de omwonende heeft interesse om zelf of met hun bedrijf een bijdrage te leveren aan de realisatie van het plan.

Uit de opmerkingen van de omwonende kwam verder naar voren dat de privacy zal moet worden gewaarborgd en dat ze op de hoogte gehouden willen worden van het verloop van de procedure. Initiatiefnemer heeft verdere communicatie toegezegd. Daarnaast heeft initiatiefnemer omwonende gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen of het claimen van planschade.

Resultatenoverzicht

Het formulier welke met alle betrokken personen werd besproken is per adres ingevoegd in de bijlage. Iedereen is verzocht goed over de antwoorden na te denken en na het invullen het formulier te ondertekenen. Bij het verder uitwerken van het plan geeft dit zekerheid dat er voldoende duidelijkheid is over het plan en de gegeven antwoorden. Bijzonderheden en opmerkingen zijn per formulier aangegeven.

Per vraag is op basis van het aantal gesprekken de balans opgemaakt om te peilen waar de aandachtspunten binnen de verdere planontwikkeling liggen. De analyse laat duidelijk zien dat er vanuit de meerderheid geen bezwaren zijn tegen het ontwikkelen van de locatie en het voorgenomen plan en programma. Nadruk ligt op het goed in het plan en het gebied borgen van de parkeeropgave, en het streven naar een snelle doorlooptijd van de bouw. Dit zijn aandachtspunten welke in het vervolg van dit project meegenomen gaan worden.

Resultaat vragen ontwikkeling Nieuwstraat 66, 5571 BD Bergeijk		
	Aantal formulieren ingevuld en ondertekend: 11	Keukentafelgesprekken gevoerd week 29-32 in 2024
1a	Had je een ontwikkeling verwacht op deze locatie?	Alle 11 burens verwachten een ontwikkeling op dit perceel
1b	Vind je het goed als de oude woning verdwijnt?	Alle 11 burens vinden het prima als het oude huisje verdwijnt
1c	Zou je grond willen afgeven voor de ontwikkeling?	Geen van de 11 burens wil grond afstaan voor ontwikkeling
1d	Zou je deel willen nemen aan de ontwikkeling?	Geen van de 11 burens wil deelnemen aan de ontwikkeling
2a	Wat vind je van het ontwerp bovenaanzicht?	10 burens vinden het ontwerp prima, 1 vindt het niet goed
2b	Wat vind je van het ontwerp vooraanzicht?	9 burens vinden het vooraanzicht mooi, 2 vinden het niet mooi
2c	Vind je het ontwerp in het straatbeeld passen?	9 burens vinden het ontwerp passend, 2 burens vinden van niet
2d	Heb je voorkeur voor variant 1 of 2 goothoogte?	3x voorkeur 6 meter, 2x voorkeur 5 meter, 6x geen voorkeur
3a	Heb je begrip voor bouwen voor doelgroepen?	Alle burens hebben begrip voor doelgroep senioren en starters
3b	Heb je bezwaren over het toekomstig gebruik?	9 burens hebben geen bezwaar, 1 buur wel, 1 buur weet niet
3c	Ben je bezorgd over het parkeren?	5 burens bezorgd over parkeren, 6 burens hebben geen zorgen
3d	Vind je de oplossing voor het parkeren zo goed?	10 burens vinden parkeren eigen terrein prima, 1 vindt dat niet
4a	Wil je dat het project snel van start gaat?	8 burens snel starten, 1 buur vindt niet, 2 burens geen mening
4b	Heb je begrip voor tijdelijke overlast in de bouwfase?	Alle 11 burens hebben begrip, de meeste willen korte bouwfase
4c	Zou je zelf willen bijdrage aan de werkzaamheden?	Geen van de 11 burens heeft interesse in zelf bijdragen
4d	Heb je nog opmerkingen of ideeën?	9 burens hebben opmerkingen, 2 burens geen opmerkingen
		Zie hiervoor hun persoonlijk ingevuld formulier
		Alle 11 hebben hun antwoordenformulier getekend
5a	Documenten achtergelaten bij 11 directe burens:	Principeverzoek van 24 juni 2024 met beeldschets
		5x plattegronden bestemmingsplan bestaand en nieuw
		3x bouwtekeningen, 2x variant goothoogte en plattegrond

Tijdslijn

Communicatie met partijen heeft plaatsgevonden van mei 2023 tot juli 2024. Tijdens deze periode heeft de planvorming zich ontwikkeld tot een principeverzoek aanvraag. Er is gezien de schaal van deze ontwikkeling niet gekozen voor plenaire bijeenkomsten maar voor keukentafelgesprekken. Alle gesprekken hebben individueel plaatsgevonden in persoon gevolgd door eventueel telefoon, e-mail of whatsapp berichten.

Onderdeel van dit verslag zijn de volgende bijlagen.

**** hierin zijn wel persoonsgegevens opgenomen****

Bijlagen:

- Met buren gedeelde documenten
 - Principeverzoek 24 juni 2024
 - De 5x plattegronden bestemmingsplan bestaand en nieuw
 - De 3x bouwtekeningen met 2x variant goothoogte en plattegrond

- Vragenlijsten keukentafelgesprekken
 - Blanco vragenlijst
 - Vragenlijst Nieuwstraat 51a ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 53 ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 53a ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 55 ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 57 ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 59 ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 64 ondertekend
 - Vragenlijst Nieuwstraat 68 ondertekend
 - Vragenlijst Churchill-laan 62 ondertekend
 - Vragenlijst Bremdreef 4 ondertekend
 - Vragenlijst Bremdreef 6 ondertekend

- Samenvatting vragenlijsten keukentafelgesprekken
 - Resultaat vragen ontwikkeling Nieuwstraat 66