

# Participatieverslag

Herontwikkeling

Cort van der Lindenstraat

in Bergentheim

04-03-2025

# 1. PLANOMSCHRIJVING

## 2.1 Projectomschrijving

In 1976 zijn 16 grondgebonden seniorenwoningen aan de Cort van der Lindenstraat 1 t/m 21 en aan de Kerkweg 14 t/m 22 in Bergentheim gebouwd. De seniorenwoningen voldoen niet meer aan de wensen van deze doelgroep.

In 2005 is schuin tegenover de locatie een appartementencomplex gebouwd met seniorenappartementen. De behoefte naar seniorenappartementen groeit en daarom zijn de mogelijkheden naar realisatie van seniorenappartementen onderzocht. De locatie aan de Cort van der Lindenstraat en Kerkweg is hiervoor uitermate geschikt. Vechtdal Wonen is de initiatiefnemer van het project.



Figuur 1: Ontwikkellocatie aan de Cort van der Lindenstraat in Bergentheim

# 2. BETROKKENEN

De betrokkenen voor het project bestaan uit samenwerkingspartijen en overige betrokkenen.

## 2.1 Samenwerkingspartijen

De samenwerkingspartijen zijn de gemeente Hardenberg en Plaatselijk Belang Bergentheim

### 2.1.1 Gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg vormt een visie op het gebied van wonen voor de gehele gemeente. Deze visie komt in samenspraak met de partners van de gemeente, waaronder Vechtdal Wonen, tot stand en krijgt vorm in de woonvisie.

In de woonvisie van de gemeente staat aangegeven dat in de kernen Slagharen, Balkbrug, Bergentheim, Bruchterveld, Kloosterhaar, Mariënberg, De Krim, Lutten en Sibculo uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen gewenst is. Deels omdat de aard van de doelgroep verschuift (vergrijzing) en deels omdat op termijn de sociale huurvoorraad ververst moet worden. Dit is dan ook verwerkt in de prestatieafspraken.

### 2.1.2 Plaatselijk Belang Bergentheim

Plaatselijk Belang Bergentheim geeft aan dat ouderen graag in Bergentheim willen blijven wonen. De voorzieningen in Bergentheim worden hoog gewaardeerd. Het is fijn dat de Muldershoek en Bergentheim (het seniorencomplex tegenover de ontwikkellocatie) er zijn en dat deze voorzieningen ervoor zorgen dat ouderen daar levensbestendig kunnen wonen in Bergentheim. De seniorenwoningen zijn altijd goed bezet. Er is een wachtlijst. Plaatselijk Belang Bergentheim geeft dan ook aan dat ouderenzorg op zowel de korte-, middellange en de lange termijn aandacht behoeft. Met het gegeven dat de vergrijzing gaat toenemen, mensen steeds ouder worden en de pensioenleeftijd hierop zal worden aangepast, zullen de bestaande voorzieningen en woningen, in stand moeten worden gehouden en worden uitgebreid. Uit de groepsgesprekken, gevoerd door Plaatselijk Belang Bergentheim, is duidelijk geworden dat er op dit moment al goede voorzieningen in Bergentheim aanwezig zijn.

## 2.2 Overige betrokkenen

De overige betrokkenen zijn, naast de huidige huurders van Vechtdal Wonen binnen het plangebied waar een sociaal plan voor op is gesteld, de direct omwonenden. Dit zijn de bewoners van:

- G.K. van Hogendorpstraat [REDACTED]
- Kerkweg 24 t/m 50, 10 en 12
- Thorbeckestraat [REDACTED]
- Van Limburg Stirumstraat [REDACTED]

## 2.3 Wijze van informeren

Betrokkenen en belangstellenden zijn op diverse manieren uitgenodigd om de informatiebijeenkomsten bij te wonen, zoals:

- Advertenties in de lokale krant (De Toren)
- Social media
- Uitnodiging aan alle omwonenden en het bestuur van Plaatselijk Belang Bergentheim

## 2.4 Doel van participatie

Het doel van het participatieplan is:

‘De omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden betrekken bij het project, zodat er meer draagvlak is en het een passend plan wordt bij de omgeving.’

## 2.5 Uitgangspunten participatie

Het uitgangspunt voor de participatie is om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de komst van 28 beneden-bovenwoningen in Bergentheim. Door een open en transparante informatievoorziening vanuit Vechtdal Wonen ontstaat er meer kennis en inzicht bij de omwonenden en geïnteresseerden over het project. Zij hebben alle ruimte om met vragen, opmerkingen en andere bijdragen te komen. Daar kan het project alleen maar beter van worden.

Er is een goede afhandeling, terugkoppeling en ruimte voor persoonlijke gesprekken. Zo laten we zien dat we de inbreng vanuit de omwonenden en geïnteresseerden serieus nemen en hopen wij meer draagvlak te creëren.

## 3. PARTICIPATIEVORM

Hier wordt aangegeven welke participatievorm wordt ingezet bij de verschillende belanghebbenden.

### 3.1 Overlegmomenten

Voor deze ontwikkeling wordt er samengewerkt met de gemeente Hardenberg en overige stakeholders, zoals Plaatselijk Belang Bergentheim.

#### 3.1.1. *Gemeente Hardenberg*

Met de gemeente zijn meerdere vooroverleggen geweest om het plan stedenbouwkundig en verkeerskundig te bespreken. Hierop zijn een aantal uitgangspunten bepaald, waarmee meerdere stedenbouwkundige studies zijn vervaardigd. In gezamenlijkheid is er toegewerkt naar een voorkeursvariant.

#### 3.1.2. *Plaatselijk Belang Bergentheim*

Periodiek zijn er overleggen met Plaatselijk Belang Bergentheim over onze toekomstige nieuwbouwplannen, waaronder de herontwikkeling van de locatie aan de Cort van der Lindenstraat. Vanuit Plaatselijk Belang Bergentheim is er veel enthousiasme op de plannen. De herontwikkeling van de locatie aan de Cort van der Lindenstraat sluit, met de bouw van de begane grond woningen, goed aan bij de visie van Plaatselijk Belang Bergentheim. Daarnaast zorgt een mix van doelgroepen voor de sociale leefbaarheid en kunnen bewoners langer thuis blijven wonen.

### 3.2 Inloopbijeenkomst(en)

Om overige betrokkenen, zoals omwonenden, mee te nemen in het ontwerpproces worden er verschillende inloopbijeenkomsten georganiseerd. In de eerste bijeenkomst wordt het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd, waarbij vooral een beeld van het nieuwe bouwvolume ten opzichte van de buurt zichtbaar is. In deze bijeenkomst is er ruimte voor het gesprek en de mogelijkheid om aandachtspunten / opmerkingen met betrekking tot de plannen kenbaar te maken.

De eventuele aandachtspunten / opmerkingen worden meegenomen in het vervolg van het ontwerpproces. Waar mogelijk / nodig wordt het plan hierop aangepast en verwerkt in het Definitief Ontwerp. Dit Definitief Ontwerp wordt in een tweede bijeenkomst gepresenteerd, waarbij de aanpassingen zichtbaar zijn. Indien de tweede bijeenkomst nog veel discussie oplevert, wordt er gekeken of en welke vervolgacties er nodig zijn ten aanzien van de participatie van de omwonenden.



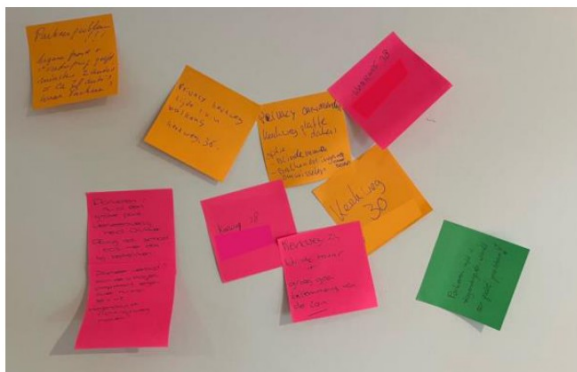
### 3.2.1. Inloopbijeenkomst buurtbewoners 8 oktober 2024

Op 8 oktober 2024 is de eerste bijeenkomst georganiseerd in Buurthuis Veur Mekaar. Hierbij zijn de volgende impressies van het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd:



Figuur 2: Eerste schetsen van nieuwbouwplannen aan Cort van der Lindenstraat in Bergentheim

Op de inloopbijeenkomst zijn ongeveer 30 mensen aanwezig geweest. De reacties waren over het algemeen positief. De opzet van de plannen wordt als een verbetering voor de buurt gezien. Bij de bijeenkomst is er de mogelijkheid gegeven om aandachtspunten kenbaar te maken door, naast de ruimte voor een gesprek, dit op post-its te schrijven en op een daarvoor bestemd bord te plaatsen.



De aandachtspunten die zijn opgehaald tijdens de eerste inloopbijeenkomst zijn:

- Privacy van bewoners van de woningen aan de Kerkweg
- Belemmering van zon voor met name Kerkweg
- Parkeren, 28 woningen betekent ook 28 auto's. Is hier ruimte voor?
- Parkeren aan de G.K. van Hogendorpstraat wordt een probleem, ook i.c.m. de school in de buurt. De parkeermogelijkheden verbeteren voor dit deel van de buurt.

## 4. RESULTAAT PARTICIPATIE

De input vanuit de verschillende participatievormen geeft nieuwe inzichten en deze worden meegenomen in het vervolg van het ontwerpproces.

### 4.1 Overleggen met gemeente Hardenberg en Plaatselijk Belang Bergentheim

Met de gemeente Hardenberg en Plaatselijk Belang Hardenberg is er vooral gekeken naar de behoefte en aantrekkelijkheid op deze plek. De mix van doelgroepen zal een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de woningen.



Eén van de besproken varianten bestond uit vier blokken met beneden-bovenwoningen in een vierkant. Dit bleek te veel massa voor deze plek en is besloten om er 3 woonblokken van te maken. Echter is het wel van belang om het binnenterrein 'af te sluiten' en daarom is er gekozen om dit te doen door middel van een aantrekkelijk bergingenblok. Dit zorgt ook voor natuurlijke looproutes door het gezamenlijke binnenterrein.

Door de achterdeuren van de benedenwoning en de voordeuren van de bovenwoningen aan het binnenterrein te situeren, is er sociaal contact tussen bewoners. De gezamenlijke binnentuin vergroot de leefbaarheid en de plek voor ontmoeting.

### 4.2 Inloopbijeenkomst

Bij de inloopbijeenkomst zijn er verschillende aandachtspunten opgehaald. Hieronder wordt aangegeven hoe de aandachtspunten zijn verwerkt/opgepakt.

#### 4.2.1 Verwerking aandachtspunten

- **Privacy van bewoners van de woningen aan de Kerkweg**   
De kopgevels aan deze zijde krijgen een blinde gevel op de verdieping, waardoor er geen inkijk vanuit de nieuwe woningen naar de bestaande woningen is.  
Daarnaast worden de balkons op de hoeken aan deze zijde met een privacy scherm gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat het uitzicht vanaf het balkon beperkt wordt tot de woningen binnen het project en de gezamenlijke binnentuin.
- **Belemmering van zon voor met name Kerkweg**   
Er wordt een zonnestudie uitgevoerd om het verschil in schaduwwerking t.o.v. de huidige woningen inzichtelijk te maken.
- **Parkeren, 28 woningen betekent ook 28 auto's. Is hier ruimte voor?**  
Er 28 openbare parkeerplekken voorzien die toegewezen mogen worden aan het project. De parkeernorm van 1,0 is hoger dan de parkeernorm voor appartementen.
- **Parkeren aan de G.K. van Hogendorpstraat wordt een probleem, ook i.c.m. de school in de buurt. De parkeermogelijkheden verbeteren voor dit deel van de buurt**  
De zorgen rondom het parkeren in de gehele buurt worden met de gemeente Hardenberg besproken.

Bovenstaande punten worden waar mogelijk verwerkt in het ontwerp en in een volgende bijeenkomst gepresenteerd.

#### 4.2.2 Presentatie aandachtspunten 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst

Tijdens de 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst zijn de aangepaste ontwerpen gepresenteerd en is de verkeerskundig adviseur van de gemeente aanwezig om de zorgen rondom het parkeren weg te nemen. Ook op deze inloopbijeenkomst zijn ongeveer 30 mensen aanwezig geweest. Hieronder is aangegeven hoe het nieuwe ontwerp aan de hand van de eerder beschreven aandachtspunten is ontvangen:

- **Privacy van bewoners van de woningen aan de Kerkweg** [REDACTED]  
De aanpassing van het ontwerp met de blinde gevels op de verdieping en het toevoegen van de privacyscreens is tijdens de inloopbijeenkomst goed ontvangen door de aangrenzende bewoners. Ze waren zeer tevreden dat er ook in hun belang wordt meegedacht.
- **Belemmering van zon voor met name Kerkweg** [REDACTED]  
De zonnestudie is tijdens de inloopbijeenkomst getoond aan meerdere bewoners, waaronder de bewoner van Kerkweg [REDACTED]. Daarbij is geconstateerd dat het negatieve effect zeer beperkt is en zijn de bewoners gerust gesteld.
- **Parkeren, 28 woningen betekent ook 28 auto's. Is hier ruimte voor?**  
Vanuit de gemeente heeft de verkeerskundig adviseur de parkeernormen aan de bewoners toegelicht. Daarbij is aangegeven dat de parkeernormen binnen het project ruimschoots voldoen. De omwonenden waren positief over de toelichting.
- **Parkeren aan de G.K. van Hogendorpstraat wordt een probleem, ook i.c.m. de school in de buurt. De parkeermogelijkheden verbeteren voor dit deel van de buurt**  
Naast de toelichting in het aandachtspunt hierboven heeft de gemeente inmiddels maatregelen getroffen in de piekmomenten van de basisschool om e.e.a. goed te kunnen regelen. De omwonenden zagen hierdoor al verbetering en waren positief over de toelichting.

Op basis van de reacties tijdens de 2<sup>e</sup> inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat de omwonenden positief zijn over de realisatie van het plan. Een vervolgbijeenkomst wordt daarom niet nodig geacht.