



Participatieverslag Ontwikkeling Schaapsdijk

November 2025

Inhoudsopgave

4		1. Aanleiding en aanpak
13		2. Participatieplan
18		3. Keukentafelgesprekken
21		4. Informatiebijeenkomst
32		5. Vooruitblik en aanbevelingen voor vervolg
35		6. Bijlage

Zeewaardig - Ontwerpende Aanpakkers. Zeewaardig is een Eindhovens en Rotterdamse ontwerp studio. Bij Zeewaardig zetten we ontwerpend onderzoek in om beter te begrijpen hoe de wereld in elkaar steekt, de menselijke kant van vraagstukken te kunnen voelen (en begrijpen) en te inspireren om waardevolle oplossingsrichtingen/verbeteringen te exploreren. Iets wat in onze ogen alleen mogelijk is door mensen (gebruikers, betrokkenen, bewoners, professionals, etc.) een actieve plek te geven in het onderzoeks- en ontwerpproces.

Contactpersoon: Maarten Somers (maarten@zeewaardig.com, 06 13 91 84 92)

Opdrachtgever. Bram van Lieshout, Bouwbedrijf Van Gerven,
(bram@bouwbedrijfvangerven.nl, 06 45 12 17 78)

Leeswijzer *Reading tips*

Dit participatieverslag is opgesteld om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de resultaten uit het participatietraject met omwonenden in het najaar van 2025. Het beschrijft de aanleiding (ontwikkeling van het Schaapsdijk terrein), de ruimte voor participatie (P1, beperkte ruimte), de ingezette participatie activiteiten (keukentafelgesprekken en inloopbijeenkomst) en de opbrengst van de participatie (response van omwonenden). Daarnaast bevat dit verslag de informatie die is gedeeld met omwonenden tijdens de participatie momenten.

Dit verslag geeft zorgvuldig de breedte van reacties van omwonenden weer; hun vragen, zorgen, suggesties, wensen, en bezwaren. Reacties zijn zodanig samengevat dat deze niet herleidbaar zijn naar een persoon of adres.

Een participatieverslag geeft informatie aan de ontwikkelaar over het perspectief van omwonenden. Een verstandige afweging van belangen binnen de mogelijkheden van het project vergt tijd. Daarom bevat een participatieverslag geen reactie van de ontwikkelaar op de geuite zorgen en bezwaren. Bouwbedrijf Van Gerven zal omwonenden op de hoogte houden van de vervolgstappen en de wijze waarop de input van omwonenden een plaats heeft gekregen in het vervolgproces. Zij doen dit via bouwbedrijfvangerven.nl/het-schaapsdijk en via de nieuwsbrief. Aanmelden voor nieuwsbrief kan via dezelfde project pagina.

This participation report has been written to inform residents and stakeholders about the results of the conversations carried out with local residents. It describes the context (development of the Schaapsdijk site), the limited scope for participation, the participation activities and shared information, and the outcome (response from local residents).

During the participation, all information and communication was bilingual: in Dutch and English. Because the feedback of residents was only provided in Dutch, this report is written in Dutch.



1. Aanleiding en aanpak

| *Aanleiding, project team en doelstelling*

Aanleiding Schaapsdijk

Bouwbedrijf Van Gerven ontwikkelt een woonproject op de locatie aan Het Schaapsdijk in Meerhoven, gemeente Eindhoven. Het concept-ontwerp is gebaseerd op een boeren erf, waarbij ecologische en historische waarden behouden blijven. Binnen dit concept worden 26 levensloopbestendige koopwoningen voor senioren gerealiseerd.

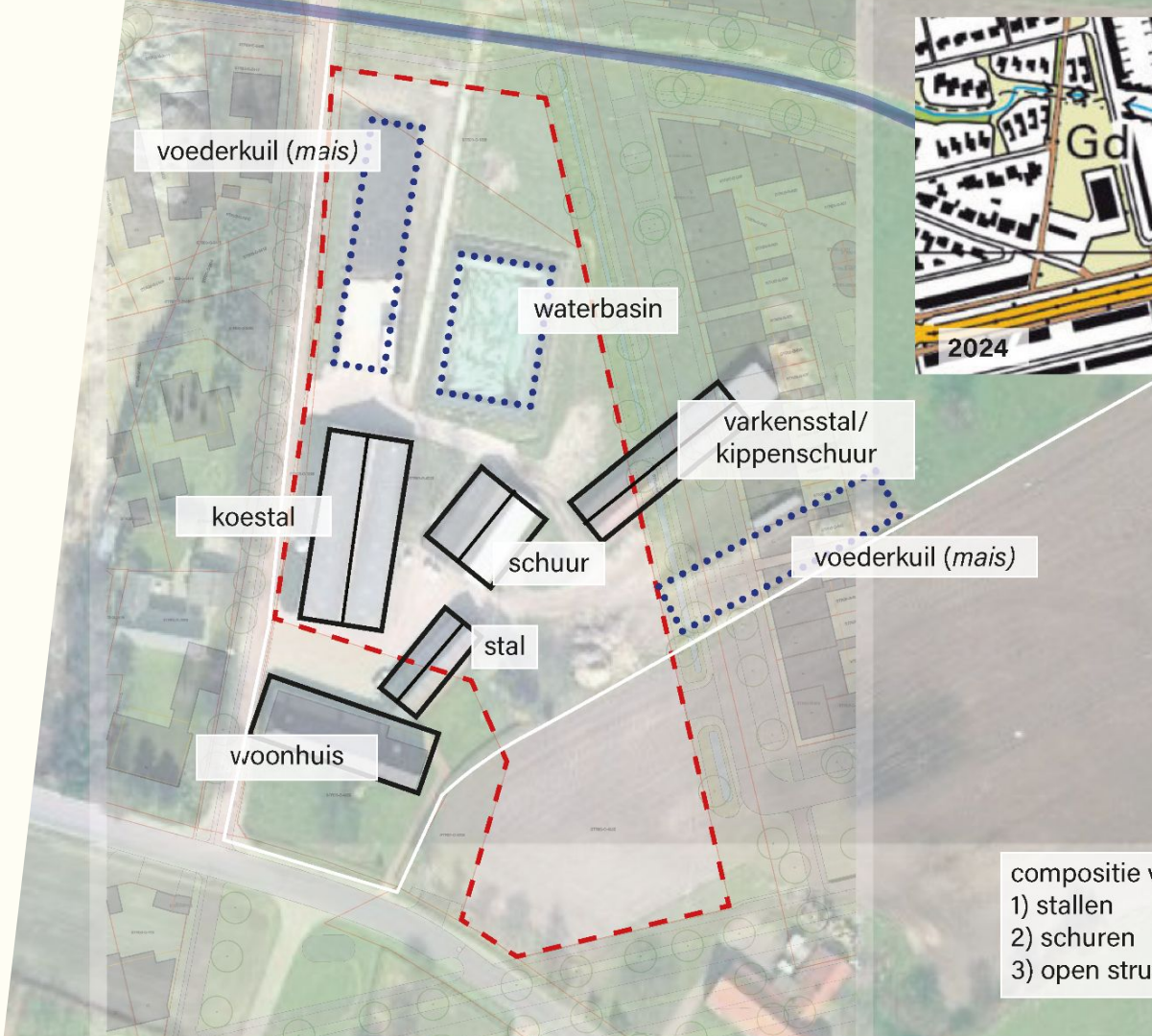
Het doel van het participatieproces is om belanghebbenden actief te betrekken bij de planvorming en draagvlak te creëren voor de ontwikkeling.

Bouwbedrijf Van Gerven werkt hiervoor samen met Zeewaardig. Het uitgangspunt van de ontwerpende aanpak van Zeewaardig plaatst de lokale experts, in dit geval de buurtbewoners, centraal.



Locatie

Meerhoven is een grote stadsuitbreiding van Eindhoven die in 1997 van start is gegaan. Gelegen in de buurt Grasrijk, is Schaapsdijk een voormalige boerderij met verschillende structuren zoals stallen en schuren. Het plan is om dit agrarisch karakter te behouden bij het ontwikkelen van 26 seniorenwoningen. Er wordt hierbij ook gezocht naar aansluiting met de buurt en de omwonenden.



- compositie v
- 1) stallen
 - 2) schuren
 - 3) open stru

Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

Middenin Grasrijk ligt een bijzonder stukje wijk. Waar ooit een levendige boerderij stond met woonhuis, schuren, stallen en weides, vind je nu een woning met daarachter een besloten weide, omringd door hoge hagen. Sinds 2000 groeide Grasrijk rondom dit terrein, terwijl het zelf een leeg en afgesloten veld bleef. Met het project Het Schaapsdijk krijgt deze plek opnieuw betekenis in de wijk, met respect voor zijn historie en behoud van zijn eigen karakter.

Het Schaapsdijk wordt **een plek om samen te leven en samen oud te worden**. Een groene, open omgeving die uitnodigt tot samenleven: waar burens elkaar kennen, samen zorg dragen voor het erf en genieten van rust en privacy. Geen versnipperde achtertuinen met veel onderhoud, maar één groene, gemeenschappelijke tuin waar bewoners samen zorg voor dragen. Een plek die verbondenheid stimuleert, maar ook ruimte biedt voor ieders eigenheid. Hier woon je niet alleen, hier leef je samen.



Let op: afbeeldingen ter impressie.

Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

Hier komen 26 grondgebonden woningen, ontworpen met een knipoog naar het boeren verleden: losse volumes op een erf, als schuren achter het bestaande woonhuis. Net als op een boerenerf. Vrij van de strakke lijnen van de wijk, zodat dit stukje Grasrijk zijn **eigenheid** behoudt.

Ieder woning is **levensloopbestendig** ontworpen, met een slaapkamer op de begane grond en/of lift voor bereikbaarheid van de verdieping..

Het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen is belangrijk omdat steeds meer ouderen zelfstandig willen en moeten blijven wonen, maar hun huidige woning vaak niet geschikt is voor de toekomst. Wanneer senioren kunnen verhuizen naar een passende, levensloopbestendige woning, ontstaat doorstroming op de woningmarkt. Eengezinswoningen komen dan vrij voor jonge gezinnen, die op hun beurt weer ruimte creëren in starterswoningen.



Let op: afbeeldingen ter impressie.

Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

De **buurt is welkom** om over het erf te wandelen, maar het blijft een plek van en voor de bewoners. De bestaande haag wordt op enkele plekken verlaagd en doorbroken om verbinding te maken, terwijl andere delen hoog blijven voor privacy.

De voordeuren liggen in basis aan de erfzijde, **waar je op de veranda koffie drinkt en uitkijkt over de gezamenlijke tuin, daar waar het leven samenkomt**. Elke woning heeft daarnaast een eigen kleine privé buitenruimte. Overgangen tussen privé, semi-privé en openbaar worden zorgvuldig ontworpen.

De woningen zijn los gebaseerd op de historie van de plek, maar sluiten ook doordacht aan op de bestaande omgeving.

- Aan de **westzijde**, langs het fietspad, komen woningen met een **lage gootlijn** en blijft de **hoge haag** behouden. Dit zorgt voor privacy voor de nieuwe bewoners, en **voorkomt inkijk richting de Grasduiker**.
- Aan de **noordzijde** komt de kop van een rijwoning, waarbij de **ramen** zo worden geplaatst dat **inkijk bij de noorderburen wordt vermeden**.
- Aan de **oostzijde** grenst het terrein aan de Grashoef. Door hier rug-aan-rug woningen te ontwerpen met **voordeuren** achter een **lage haag** brengt het ontwerp het **meer leven** in deze straat.

Langzaam verkeer krijgt de ruimte op het eigentijdse boeren erf. Auto's **parkeren** aan de rand, zodat het hart van het terrein vrij blijft voor ontmoeting en groen. Incidenteel kan een auto tot de voordeur komen, voor bijvoorbeeld zware boodschappen of het inladen van de camper.

Projectteam en samenwerkingen

Projectteam. Gedurende het participatietraject werken we in een multidisciplinair projectteam samen bestaande uit:

Bouwbedrijf Van Gerven	Bram van Lieshout (Opdrachtgever en Projectmanager)
Pauwert Architectuur	Daniek Reijnders (Architect)
Dolmans Landscaping	Koen van Ham (Landschapsarchitect)
Zeewaardig	Maarten Somers (Projectleider participatie) Vic Toellner (Procesleider participatie) Jason Hop en Isis Beijersbergen (Ontwerp studenten)

Samenwerking met de architect. Pauwert Architectuur, de architect van Schaapsdijk is nauw betrokken bij het participatietraject. Zij zijn vanaf het begin betrokken bij de ontwikkelingen in dit gebied en kunnen op deze manier het projectteam voorzien van de benodigde informatie uit het verleden en dragen zorg voor de benodigde visualisaties voor de communicatie naar betrokkenen.

Gemeente Eindhoven. Vanuit de gemeente Eindhoven zijn Marije Baars (participatie adviseur) en Judith Wissink (gebiedscoördinator Meerhoven) geconsulteerd tijdens de ontwikkeling van het participatieplan en -verslag. Zo zorgen we ervoor dat het plan, de aanpak en het verslag aansluit bij het participatiebeleid van de gemeente.

Samenwerking in de wijk. De direct omwonenden (wiens perceel grensde aan het nieuwbouwterrein) waren uitgenodigd voor individuele keukentafelgesprekken, waar Van Gerven de plannen had laten zien en toegelicht en Zeewaardig het communicatie en participatie proces had uitgelegd. Zo zijn ook communicatiemiddelen getoetst voor het betrekken van de wijk. Een grotere groep omwonenden was uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst.

Het doel van participatie

Het doel van participatie in dit traject is om de **buurt actief mee te nemen**, zodat **omwonenden begrip en vertrouwen ontwikkelen**, **ontwerp suggesties** kunnen doen ter verbetering van het plan en zo de **meerwaarde voor hun buurt** creëren.

Om dit te bereiken staat **duidelijke en transparante communicatie** centraal:

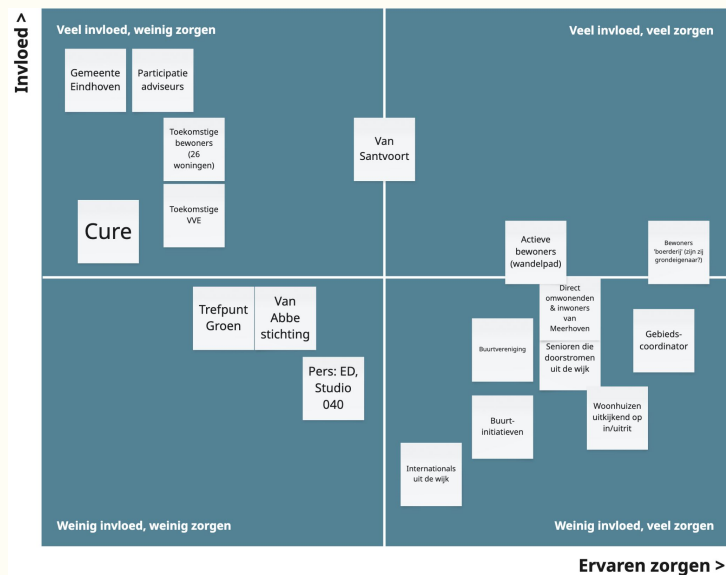
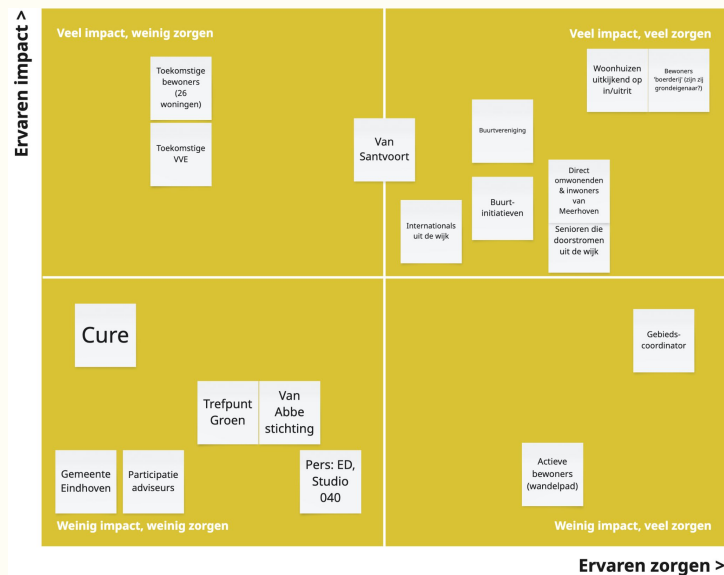
1. Het geven van eerlijke en heldere kaders over wat al vastligt in de ontwikkeling en waar toekomstige bewoners nog invloed op kunnen uitoefenen.
2. Een sterk en onderbouwd verhaal over de geschiedenis van Schaapsdijk en het betreffende kavel.
3. Ruimte bieden aan omwonenden om hun zorgen, frustraties en vragen te uiten.

Deze punten vormen de basis voor het participatietraject met bijbehorende communicatie.



Stakeholders in kaart brengen

Om de juiste manier van participatie vast te stellen, zijn de doelgroepen geanalyseerd op de impact die zij ervaren en de invloed die zij op het project hebben. De matrices in dit verslag laten zien dat sommige groepen, ondanks een grote impact, minder mogelijkheden voor directe invloed hebben.





2. Participatieplan

| *Aanpak en planning*

Participatielevel 1: Beperkte participatie

De gezamenlijke verkenning met het projectteam heeft een helder beeld opgeleverd van de participatiemogelijkheden. Twee factoren bepalen de beschikbare ruimte voor participatie:

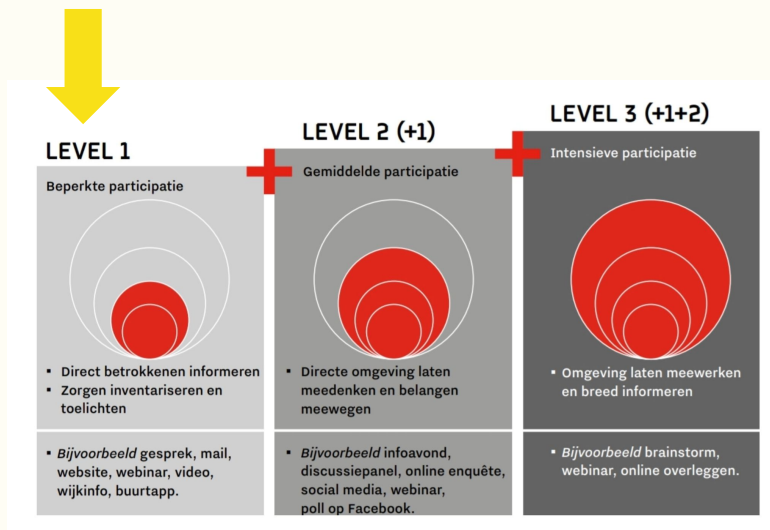
- De financiële kaders die nodig zijn voor een haalbaar bouwproject.
- De beperkte mogelijkheden voor aanpassingen binnen het huidige plan – zowel in ruimtelijke als sociale zin.

Op basis van deze context is gekozen voor **participatielevel 1 (beperkte participatie)**.

Deze aanpak richt zich op drie kernactiviteiten:

- Direct betrokkenen ontvangen tijdig complete en begrijpelijke informatie over het project.
- De communicatiemiddelen worden vooraf getoetst bij direct betrokkenen om optimaal aan te sluiten bij de verschillende doelgroepen.
- Via gerichte dialoog worden zorgen geïnventariseerd, waarna de informatievoorziening hier specifiek op wordt afgestemd.

Op de volgende pagina's wordt per doelgroep de communicatiestrategie en planning toegelicht.



Afbeelding: Participatielevels, Gemeente Eindhoven

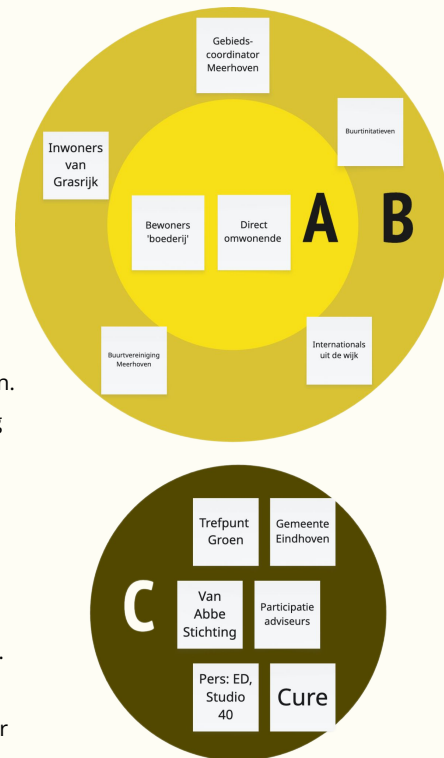
Doelgroepen voor communicatie

Naar aanleiding van de resultaten van de verkenning zien we drie doelgroepen, verdeeld op basis van ervaren impact en verwachte zorgen.

Groep A. Direct omwonenden: Dit betreft bewoners van de woningen aan de oostzijde (Grashoen), westzijde (Grasduiker) en noordzijde (Grasleeuwerik), met in het bijzonder de bewoners van de woningen die uitkijken op de in- en uitrit (Grashoen 2, 4, 6 en 8). Ook de bewoners van Het Schaapsdijk 66, dat onderaan het kavel ligt, vallen onder deze groep. De direct omwonenden ervaren de meeste impact door veranderingen in uitzicht, privacy, lichtinval (met name koplampen die op de woningen schijnen bij de in- en uitrit), toename parkeerdruk op de openbare parkeerplekken en extra verkeersbewegingen. Actieve bewoners uit deze groep maken zich daarnaast mogelijk zorgen over de afval infrastructuur (zoals de gewenste plaatsing van extra ondergrondse containers) en de doorgang aan de noordzijde, die door hen wordt beheerd.

Groep B. Inwoners van Grasrijk: Deze groep bestaat uit bewoners uit de bredere buurt Grasrijk, waaronder ook internationals en senioren die doorstromen binnen de wijk. De buurtvereniging Meerhoven valt ook onder deze groep. Zij maken zich mogelijk zorgen over verhoogde parkeer- en verkeersdruk, afval mogelijkheden en de doorgang voor voetgangers (en fietsers). Omdat meer dan de helft van de inwoners van Meerhoven, inclusief Grasrijk, internationals zijn, is Engelstalige communicatie belangrijk.

Groep C. Belangenorganisaties en lokale media: Deze professionele partijen hebben naar verwachting zelf weinig zorgen over de ontwikkeling, maar hebben wel belangen en invloed op de communicatie over het project.



Afbeelding: Overzicht van verschillende doelgroepen op basis van ervaren impact.

Participatieplan: 4 fases

De uitwerking van het participatieplan is afgestemd op de vier ontwikkelfases van Het Schaapsdijk en het formele proces. Dit plan beschrijft de concrete invulling van fase 1: Informeren. De aanpak voor de vervolgfases (2. Op de hoogte houden, 3. Start bouw en 4. Oplevering) wordt later vastgesteld, waarbij de ervaringen en resultaten uit deze eerste fase als basis dienen. De aangegeven planning is indicatief. Dit hangt af van de voortgang van de formele processen met Gemeente Eindhoven.



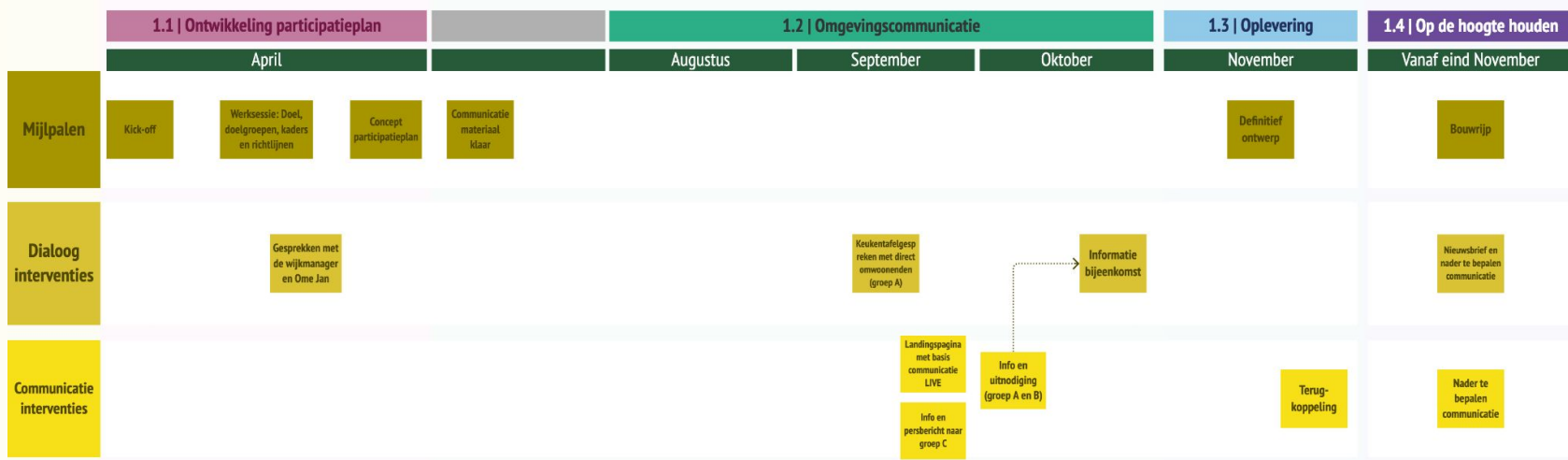
Planning

Hieronder is de planning voor het participatietraject verder gespecificeerd inclusief de verschillende communicatie- en dialoog-interventies.

Mijlpalen: de formele processtappen.

Dialoog-interventies: momenten waarop diverse doelgroepen in dialoog kunnen met de ontwikkelaars, architecten en gemeente.

Communicatie-interventies: communicatie-uitingen waarmee we de doelgroepen eenzijdig informeren.



Keukentafelgesprekken

23 september 2025, Het Schaapsdijk

Voor een eerste kennismaking zijn **direct omwonenden** van Het Schaapsdijk per brief (zie hiernaast) uitgenodigd voor een keukentafelgesprek bij hun thuis. De brieven zijn tweetalig (Nederlands en Engels) verspreid. Tijdens de gesprekken werden de plannen toegelicht en was er ruimte om vragen te stellen en feedback te geven. Bij dit gesprek waren Van Gerven en Zeewaardig aanwezig.

Activiteit: Keukentafelgesprekken

Voor wie: Omwonenden wiens perceel grenst aan het nieuwbouwterrein.

Participatieniveau: Raadplegen, om op te halen wat er speelt en wat men belangrijk vindt.

Opkomst: Er is met bewoners van drie woningen gesproken.

Uitnodiging Keukentafelgesprek

Geachte bewoner van

Waarom ontvangt u deze uitnodiging?

Als Bouwbedrijf Van Gerven werken we aan de herontwikkeling van het gebied aan de Schaapsdijk, waar we circa 35 woningeenheden zullen realiseren. Het ontwerp is gebaseerd op het behoud van het historische landschap, inclusief de authentieke boerderij, en we streven ernaar de ecologische en historische waarden zoveel mogelijk te behouden. Als direct omwonende nodigen wij u graag uit voor een persoonlijk gesprek om onze plannen en de doelen achter het ontwerp met u te delen.

We hebben Bureau Zeewaardig gevraagd om de participatie en communicatie rondom dit project te begeleiden. Samen willen we ervoor zorgen dat u goed geïnformeerd bent en dat u uw vragen en opmerkingen aan ons kwijt kunt.

Keukentafelgesprekken op 24 september

Voor een eerste kennismaking komen we graag bij u langzamerhand voor een keukentafelgesprek. Als het schikt zal het gesprek plaatsvinden op **dinsdag 24 september bij u thuis** en wordt gevoerd door vertegenwoordigers van Bouwbedrijf Van Gerven en Zeewaardig.

De gesprekken duren ongeveer 45 minuten. Daarin lichten we de plannen toe en is er voldoende ruimte om vragen te stellen en feedback te geven. We hebben een tijdslot voor de gesprekken gereserveerd van 11:00 en 21:00 uur. We horen daarom graag wat voor u het beste schikt.

Aanmelden voor een gesprek

Wij vragen u zich aan te melden door **vrijdag 19 september** een e-mail te sturen naar vic@zeewaardig.com. Vermeld in de e-mail wanneer een gesprek van 45 minuten het beste zou uitkomen.

Bouwbedrijf van Gerven    

Mocht dinsdag 24 september niet uitkomen, laat dit dan ook weten per mail. We zoeken dan samen naar een geschikt alternatief!

Participatie en communicatie

Meer informatie over dit project en de voortgang van de plannen zal in de nabije toekomst online worden gezet op de website van Van Gerven. Daar vindt u ook updates over aankomende communicatie- en participatiemomenten, zoals een inloopbijeenkomst die later gepland staat.

Voor vragen over het participatie- en communicatieproject kunt u terecht bij Bureau Zeewaardig: vic@zeewaardig.com.

Wij hopen u te ontmoeten op 24 september.

Met vriendelijke groet,
Bram van Lierhout
Bouwbedrijf Van Gerven

Bouwbedrijf van Gerven    

Resultaten keukentafelgesprekken

De gesprekken leverden de volgende inzichten en aandachtspunten voor de informatiebijeenkomst op.

Doelgroep: Het is niet helder welke leeftijdsgroep wordt bedoeld met senioren en er werd betwijfeld of de indeling en het ontwerp van de woningen wel geschikt zijn voor senioren. Dat bleek uit vragen zoals: 'Kunnen senioren wel zo ver lopen van parkeerplaats naar hun huis?' Of: 'Passen senioren wel in een wijk waar vooral jonge gezinnen wonen?' Men vroeg zich af of er een leeftijdsgrens wordt gehanteerd zodat er werkelijk senioren komen wonen.

Ontwerp van huizen en tuin: Omwonenden zijn gehecht aan hun huidige groene uitzicht en privacy. Dat willen ze graag behouden: het liefst door niet op nieuwe gevels uit te kijken en in ieder geval door groen te behouden dankzij hoge hagen. Ze zijn erg blij dat er huizen worden gebouwd en geen appartementen. Meninge over het ontwerp varieerde van 'mooi' tot 'rode steen past hier niet zo goed'. Er zijn zorgen dat de indeling van woningen en de tuinen zullen zorgen voor geluidsoverlast bij de dichtbij gelegen huizen vanwege de beperkte afstand tussen de huizen.

Doorloop routes, parkeren en verkeersveiligheid: Omwonenden hadden bezwaar tegen enkele paden over het terrein. Toegang 1 en 4 (pagina 29) nodigen bewoners van noordelijke en westelijke huizen uit om in de wijk te parkeren, omdat dat dichtbij is dan de eigen parkeerplaats. Er is zorg dat dit zal leiden tot parkeeroverlast in de nabije wijk. Daarnaast kan het gevaar opleveren als senioren vanachter de hoge haag direct op het drukke fietspad stappen. Er is ook enige zorg of het groene parkeerterrein wel voldoende zicht geeft op auto's.

Planning van project Er werden vragen gesteld als: 'Wanneer begint de bouw en hoe lang duurt dat? Wanneer en hoe kunnen mensen zich inschrijven voor de woningen?'

'We kijken nu uit op groen, dat willen we graag zo houden.'

'Gelukkig komen er geen appartementen.'



4. Informatiebijeenkomst

| *Plenaire participatie*

Informatiebijeenkomst

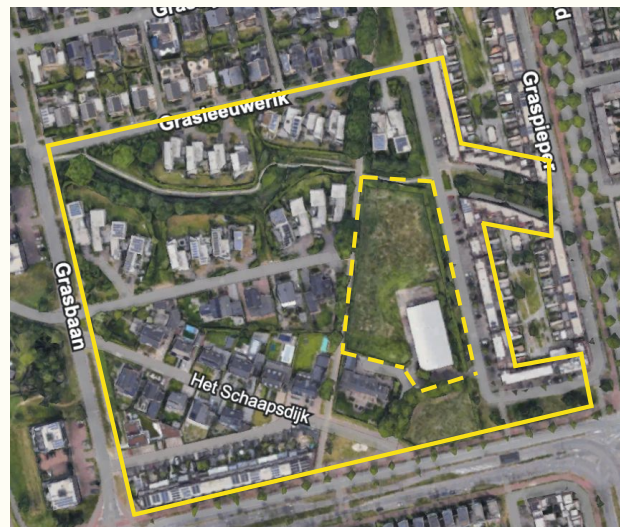
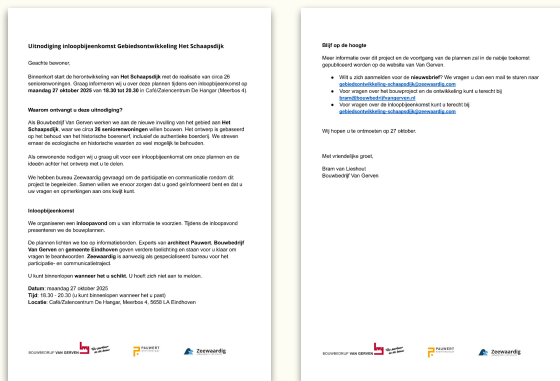
27 oktober 2025, Café/Zalencentrum De Hangar Meerhoven.

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn de plannen toegelicht op posters en was er ruimte om vragen te stellen en feedback te geven aan het projectteam. Voor de bijeenkomst zijn bewoners uitgenodigd per brief (zie hieronder). De tweetalige uitnodigingen (Nederlands en Engels) zijn op 7 oktober 2025 bezorgd. Daarnaast is de voorzitter van buurtvereniging Meerhoven uitgenodigd per e-mail.

Activiteit: Informatiebijeenkomst

Voor wie: Buurt rondom Het Schaapsdijk (zie afbeelding rechts)

Participatieniveau: Raadplegen, om op te halen wat er speelt en wat men belangrijk vindt.

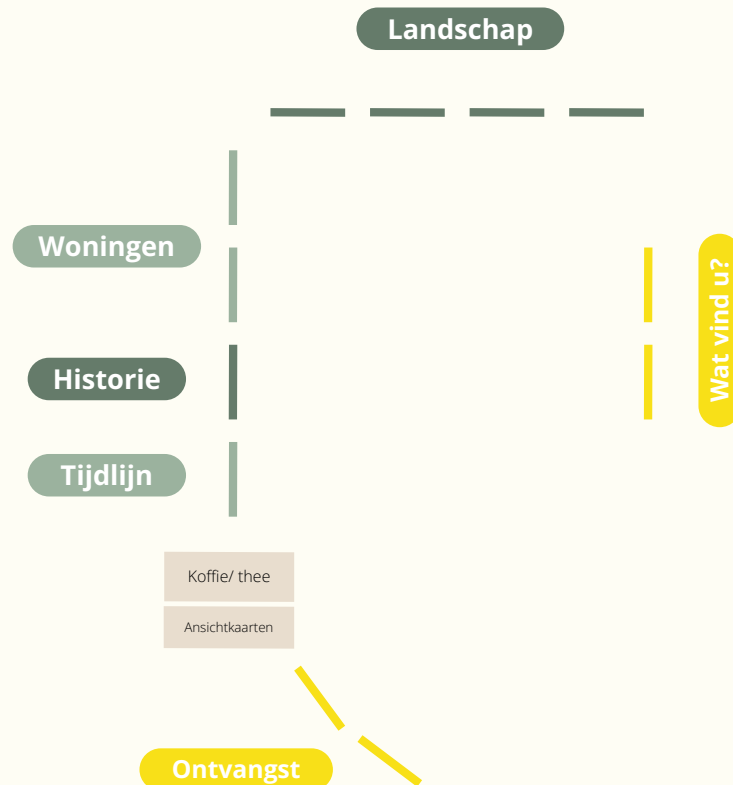
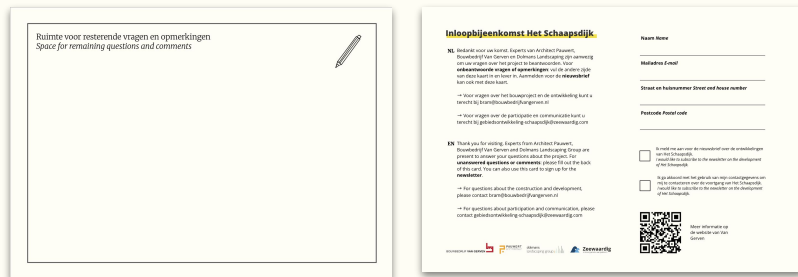


— Uitgenodigde adressen
- - - Het Schaapsdijk: ontwikkelgebied

Opzet informatiebijeenkomst

Voor de informatiebijeenkomst is gekozen voor een marktopstelling met verschillende thema's (zie schema rechts). Hierin presenteerden twaalf posters de plannen. Daarnaast was het projectteam aanwezig om in gesprek te gaan met bezoekers en hun feedback op te halen.

Bij binnenkomst ontvingen bezoekers koffie of thee en een Ansichtkaart. Deze Ansichtkaart bood ruimte om resterende vragen of opmerkingen te noteren en de mogelijkheid tot inschrijven voor de nieuwsbrief.



Posters

Welkom bij deze inloopbijeenkomst

NL Bouwbedrijf Van Garwen werkt aan de herontwikkeling van het Schapeveld, waar we 23 **woonwoningen** willen realiseren. Het ontwerp kijkt de natuur op het gebied van het historische boerenhof met respect voor de ecologische en historische waarde.

Wij delen graag de plannen en het ontwerp met u. Experts van **Architectuur Partners**, **Bouwbedrijf Van Garwen** en **Stadsplan Landelijke Groep** zijn aanwezig voor een toelichting en om uw vragen te beantwoorden. **Zeewaardig** organiseert de participatie en communicatie, zodat u goed geïnformeerd blijft en uw vragen en opmerkingen bij ons kwijt kunt.

Wat komt u zien op de locatie?

- De **historie** en huidige situatie van het Schapeveld
- Informatie en ontwerpen van de **woningen**
- Informatie en ontwerpen van het **landscap**
- De aanpak van het Schapeveld op de **omgeving**
- Ruimte om uw **feedback** te delen op de haag en doorlooproutes

Wilt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief of heeft u nog resterende vragen of opmerkingen? U ontvangt een berichtje. Geluk! Doe hiervoor en vergeet deze niet in te leveren!

Welkom at this walk-in session

EN Bouwbedrijf Van Garwen is working on the redevelopment of the Schapeveld, where we intend to deliver 23 **new residences**. The design focuses on preserving the historic farmyard, while respecting the site's ecological and historical value.

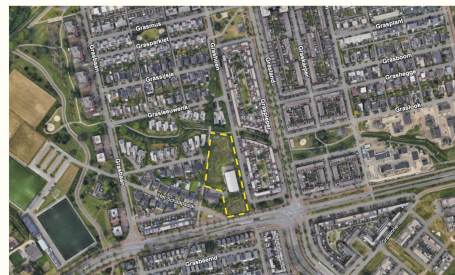
We would like to share the plans and the design with you. Experts from **Architectuur Partners**, **Bouwbedrijf Van Garwen** and **Stadsplan Landelijke Groep** are present to provide details and answer your questions. **Zeewaardig** is managing communication, ensuring you remain well-informed and are able to submit your questions and feedback to us.

What can you find on the display?

- The **history** and current situation of the Schapeveld
- Information and designs for the **housing**
- Information and designs for the **landscaping**
- The connection between the Schapeveld and the **area**
- Space to share **your feedback** on the haage and the pathways through the area.

Would you like to subscribe to the newsletter or do you have any remaining questions or comments? Please use the postcard provided for this purpose and remember to hand it in before you leave!

Waar woon u? Plak een sticker! Where do you live? Place a sticker!



Tijdlijn Timeline

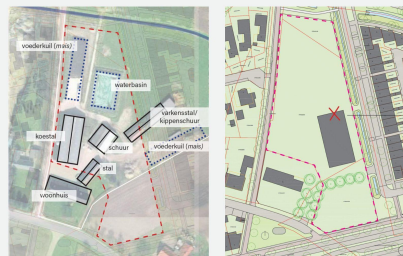


De toekomstige omgevingsplan (2024) is een omgevingsplan dat de meest uitgebreide en de meest nauwkeurigste afbeelding is van de regels van het gebieds- en omgevingsplan van de gemeente. Het omgevingsplan is een plan dat de omgevingsregels vaststelt die van toepassing zijn op het gebied van het Schapeveld en de omgeving daarvan.



Bovenaanzicht is een verwachting. De afbeelding is een verwachting.

Historie en huidige situatie



Boerenhof voor ontwikkeling Schapeveld
Farmyard for development Schapeveld

Huidige situatie
Current situation

Woningen Housing



Huisvesting van Schapeveld
Housing of Schapeveld

Woningen Housing



Overzicht
Overview housing

Centraal punt
Central point

Sfeerimpressie



Resultaten: woonplaats

Bij de inloop kregen bewoners de kans op hun woonplaats aan te duiden op de kaart. 29 buurtbewoners hebben de inloopbijeenkomst bezocht.

Opkomst: 29 buurtbewoners



Kaart met woonplaatsen van de aanwezigen (gele stickers). Veel van de bewoners kwamen als stel. Hierdoor is het aantal stickers lager dan het aantal bezoekers.

Resultaten: **haag**

Tijdens de bijeenkomst vroegen we omwonenden naar hun mening over de huidige hoge haag. Op dit moment dient deze als afscheiding tussen Het Schaapsdijk en de rest van de wijk. Maar is dat in de toekomst nog steeds een goed idee?

- **Bewoners wensen dat de hoogte van de haag langs het fietspad 2 meter hoog blijft**, een enkeling houdt de haag liefst nog hoger. Vanwege het drukke fietspad is een goede haag ook in belang van nieuwe bewoners, volgens buurtbewoners.
- **De haag aan Grashoek mag laag blijven** in verband met het mooie uitzicht op groen voor omwonenden, en leuk voor de senioren om kinderen op straat te zien spelen.
- Er is een wens om de **haag beter bij te houden**.
- Bewoners wensen de **huidige haag en bomen te behouden**, omdat de groei van nieuwe beplanting lang duurt vanwege slechte bodem door leem.
- Eén bewoner uit de voorkeur om een meer diverse haag te realiseren met meer afwisselende planten.



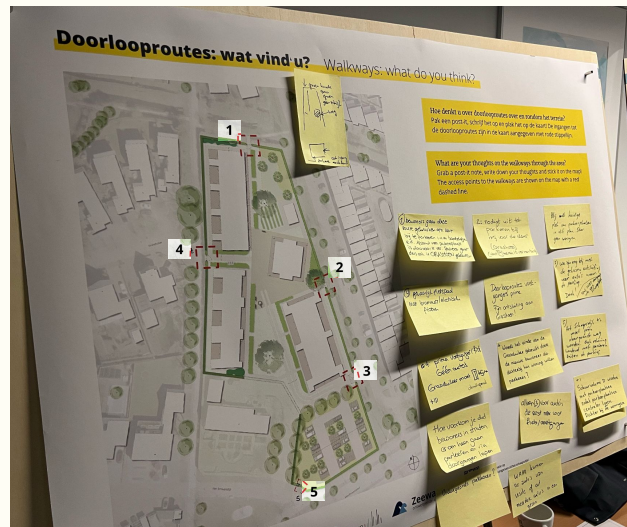
Poster met ruimte voor feedback op de haag rondom het gebied.

**'Graag de haag beter bijhouden.
Het is nu veel te hoog en woest.'**

Resultaten: *doorlooproutes*

In het huidige ontwerp zijn doorlooproutes opgenomen. Doorgangen 1, 2, 4 en 5 bieden doorgang aan voetgangers en fietsers en doorgang 3 aan auto's. We vroegen omwonenden hoe zij hier naar kijken:

- Omwonenden zijn **blij met de gekozen ontsluiting voor auto's** (doorgang 3).
- Omwonenden zijn bang dat de interne parkeerplaats van Het Schaapsdijk niet centraal genoeg ligt op het terrein en zeker voor senioren een te grote loopafstand naar de woning creëert. Ze vrezen dat toekomstige bewoners hierdoor in de omliggende straten gaan parkeren. De vier smalle doorgangen (1-2, 4-5) maken dit parkeergedrag mogelijk. Bewoners van de omliggende straten (Grasjonker, Grashoen, Grasduiker en Grasleeuwerik) vrezen een **tekort aan publieke parkeerplekken** waardoor ze hun eigen (eventueel tweede) auto niet kunnen parkeren en/of (illegale) **parkeer overlast** op straat.
- Meerdere inwoners van Grasduiker wensen dat doorgang 4 niet gerealiseerd wordt, omdat ze het **fietspad gevaarlijk** vinden. Deze doorgang moet in ieder geval ruimtelijk zijn en vrij zicht bieden. Enerzijds omdat er hard wordt gereden, anderzijds ook om te voorkomen dat de hangejuugd zich daar naartoe gaat verplaatsen vanaf de Schaapsdijk speeltuin en het fietspad.



Poster met ruimte voor feedback op de doorlooproutes in het gebied.

‘Mensen gaan hier op straat parkeren, dan zijn ze dichterbij hun huis.’

Resultaten: *overige opmerkingen*

Resterende vragen en opmerkingen vanuit de bezoekers:

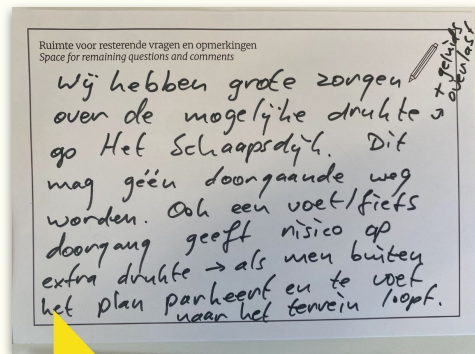
- Inwoners van Grashoer dringen aan op **voldoende laadpunten** op het eigen parkeerterrein, omdat de twee publieke laadpalen aan Grashoer nu al overvraagd zijn.
- Een bewoner stelt voor om de westelijke woningen te spiegelen, zodat deze minder dicht op het fietspad staan. Zo hebben de bewoners een ruimere tuin en minder last van het fietspad.
- Er wordt gewenst dat Het Schaapsdijk en Grasduiker **geen doorgaande wegen** worden naar de Meerhovendreef of Grashoer.
- Er zijn diverse vragen gesteld over het **parkeren** van bezoekers en extra gezinsauto's van toekomstige bewoners. Ook werd gevraagd naar de mogelijkheden voor ondergronds parkeren.
- Verschillende omwonenden vragen zich af hoe je ervoor zorgt dat deze nieuwe woningen **écht tot doorstroming leiden in Meerhoven** in plaats van instroom van nieuwe bewoners.
- Een omwonende merkt op dat niet alle bestaande bomen getoond worden in het plan en wil dat bomen aan de noordkant blijven staan.
- Een omwonende heeft interesse om mee te helpen met de moestuin.



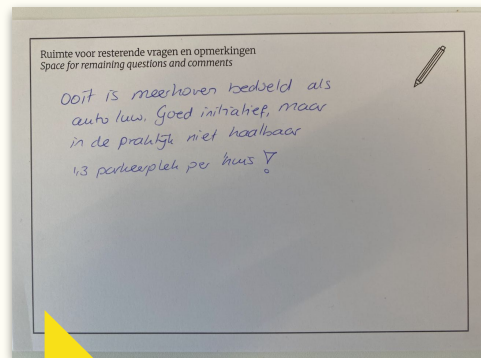
Bezoekers kregen de mogelijkheid om een Ansichtkaart met resterende vragen en opmerkingen achter te laten.

Resultaten: *ansichtkaarten*

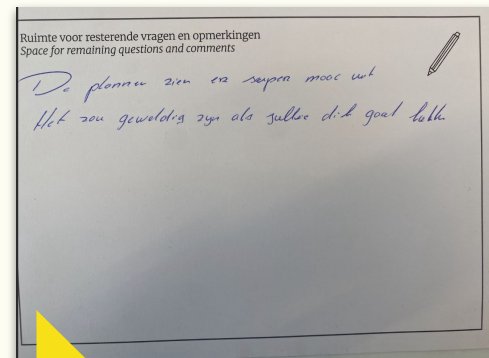
12 buurtbewoners/woonadressen hebben tijdens de inloopbijeenkomst een ingevulde ansichtkaart achtergelaten. Deze opmerkingen zijn doorgegeven aan Bouwbedrijf Van Gerven. De opmerkingen en vragen hierop zijn verwerkt in de resultaten op de vorige pagina's.



'Wij hebben grote zorgen over de mogelijke drukte en geluidsoverlast op Het Schaapsdijk.'



'Ooit is Meerhoven bedoeld als autoluw... in de praktijk niet haalbaar met 1,3 parkeerplekken per huis!'



'De plannen zien er super mooi uit. Het zou geweldig zijn als jullie dit gaat lukken.'

Impressies ansichtkaarten

line

nuari 2025 - december 2025

Voorbereiding en onderzoeken
ten behoeve van BOPA-aanvraag
Preparation and research for BOPA
application

Januari 2026 - december 2026

Indiening en besluitvorming
BOPA (inclusief zienswijzen)
Submission and decision-making
BOPA (including consultation)

Januari 2027 - december 2027

Start verkoop
Start sale

Januari 2028

Start bouw
Start construction

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd voor een activiteit (zoals verbouwen) die in strijd is met de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente.
A buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is an environmental permit that is applied for an activity (such as construction or renovation) that conflicts with the rules of the municipality's valid environment plan (omgevingsplan).

September 2025

Keukentafelgesprekken
met direct omwonenden
Conversations with local
residents

Oktober 2025

Website met informatie over
het project
Website with project
information

Oktober 2025

Informatiebijeenkomst
Walk-in session

e planning is een verwachting.
above is an expectation.

PAUWERT
architectuur

dolmans
landscaping group



Zeewaardig
omgevingsplan ontwerpers

5. Vooruitblik

| Verdere communicatie

Vooruitblik

De eerste participatie momenten zijn afgerond. Doelgroep A (direct omwonenden), B (inwoners Grasrijk) en C (belangenorganisaties/media) zijn geïnformeerd over de plannen om Het Schaapsdijk te ontwikkelen tot 26 seniorenwoningen.

De zorgen, frustraties, vragen en ontwerp suggesties van groep A en B zijn verzameld en staan beschreven in dit verslag. **Tijdens de participatie momenten zijn al een deel van de vragen beantwoord. Sommige vragen zijn nog niet beantwoord of later per mail ingediend. Er wordt gewerkt aan de antwoorden op deze resterende vragen. Deze antwoorden worden gedeeld via de nieuwsbrief en de website (<https://bouwbedrijfvangerven.nl/het-schaapsdijk/>).**

Het ontwikkeltraject bevindt zich nog in de voorbereidingsfase. Dit creëert een tijdelijke kloof tot de start van de fysieke bouw. In de tussentijd wordt gewerkt aan de indiening en besluitvorming van de BOPA (inclusief zienswijzen) en later de start van de verkoop. De planning is te vinden in de bijlage op pagina 38.

Duidelijke en transparante communicatie blijft dus essentieel.

Verdere communicatie

Het participatieverslag informeert Bouwbedrijf Van Gerven over de perspectieven en wensen van de omwonenden. Het maken van een zorgvuldige afweging van belangen binnen de kaders van het project vergt tijd. Daarom bevat het verslag geen directe reactie van de ontwikkelaar op de geuite zorgen en opmerkingen. De resultaten van deze participatie worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen voor Het Schaapsdijk. Bouwbedrijf Van Gerven zal u in de vervolgfase informeren over de volgende stappen en hoe uw input een plaats heeft gekregen in het ontwerp.

Verdere communicatie gebeurt via twee kanalen:

- De project pagina op de website van Van Gerven.
(<https://bouwbedrijfvangerven.nl/het-schaapsdijk/>)
- De nieuwsbrief: aanmelden voor nieuwsbrief kan via dezelfde project pagina.



6. Bijlage

| *Posters inloopbijeenkomst*

Welkom bij deze inloopbijeenkomst

NL Bouwbedrijf Van Gerven werkt aan de herontwikkeling van Het Schaapsdijk, waar we 26 **seniorenwoningen** willen realiseren. Het ontwerp legt de nadruk op het behoud van het historische boeren erf, met respect voor de ecologische en historische waarden.

Wij delen graag de plannen en het ontwerp met u. Experts van **Architect Pauwert, Bouwbedrijf Van Gerven** en **Dolmans Landscaping Group** zijn aanwezig voor een toelichting en om uw vragen te beantwoorden. **Zeewaardig** begeleidt de participatie en communicatie, zodat u goed geïnformeerd blijft en uw vragen en opmerkingen bij ons kwijt kunt.

Wat kunt u zien op de borden?

- De **historie** en **huidige situatie** van Het Schaapsdijk
- Informatie en ontwerpen van de **woningen**
- Informatie en ontwerpen van het **landschap**
- De aansluiting van Het Schaapsdijk op de **omgeving**
- Ruimte om **uw feedback** te delen op de haag en doorlooproutes

Wilt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief of heeft u nog resterende vragen of opmerkingen?

U ontvangt een ansichtkaart. Gebruik deze hiervoor en vergeet deze niet in te leveren!

Welkom at this walk-in session

EN Bouwbedrijf Van Gerven is working on the redevelopment of Het Schaapsdijk, where we intend to deliver 26 **senior residences**. The design focuses on preserving the historic farmyard, whilst respecting the site's ecological and historical value.

We would like to share the plans and the design with you. Experts from **Architect Pauwert, Bouwbedrijf Van Gerven** and **Dolmans Landscaping Group** are present to provide details and answer your questions. **Zeewaardig** is managing communication, ensuring you remain well-informed and are able to submit your questions and feedback to us.

What can you find on the displays?

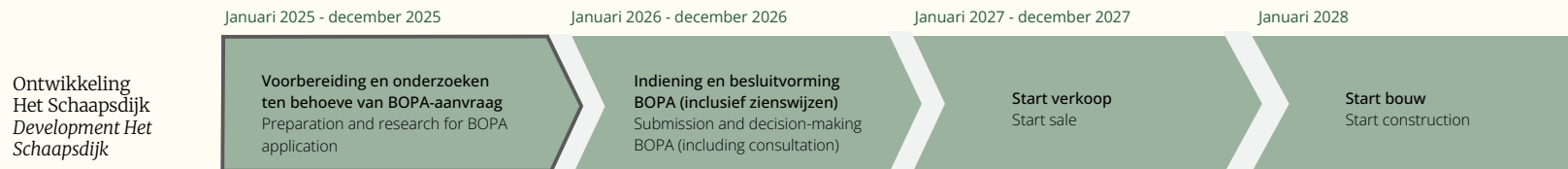
- The **history** and **current situation** of Het Schaapsdijk
- Information and designs for the **housing**
- Information and designs for the **landscaping**
- The connection between Het Schaapsdijk and the **area**
- Space to share **your feedback** on the hedge and the walkways through the area.

Would you like to subscribe to the newsletter or do you have any remaining questions or comments?

Please use the postcard provided for this purpose and remember to hand it in before you leave!

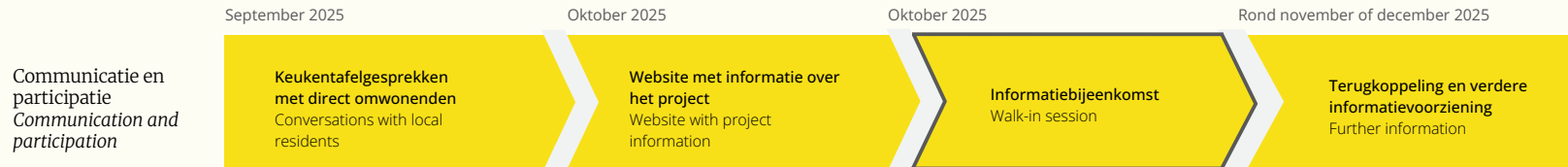
[illegible]

Tijdslijn Timeline



Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd voor een activiteit (zoals (ver)bouwen) die in strijd is met de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente.

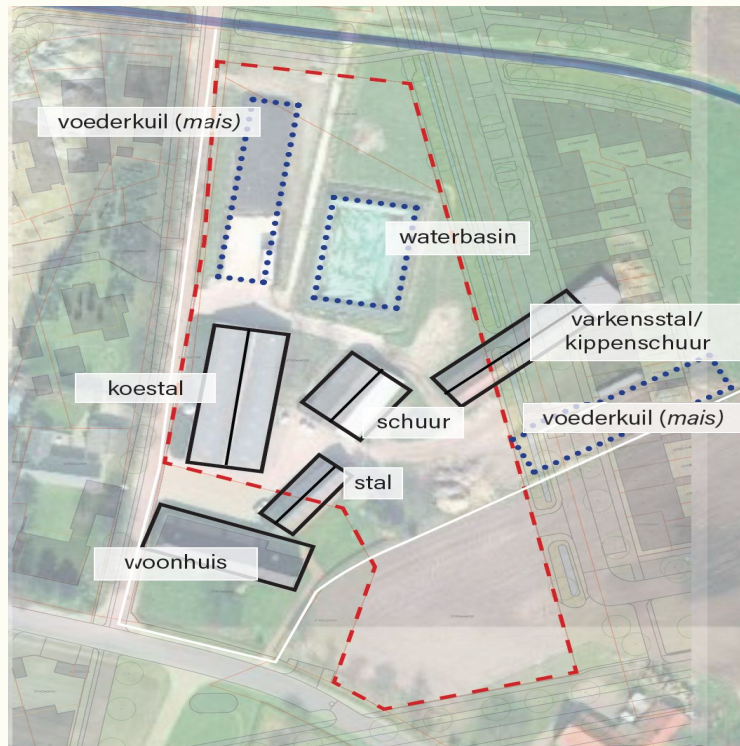
A buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is an environmental permit that is applied for an activity (such as construction or renovation) that conflicts with the rules of the municipality's valid environment plan (omgevingsplan).



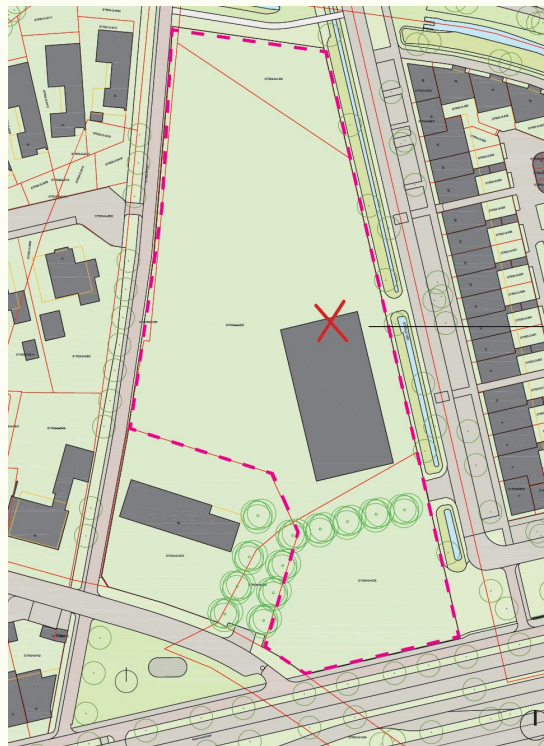
Bovenstaande planning is een verwachting.
The schedule above is an expectation.

Historie en huidige situatie

Historie and current situation



Boerenerf voor ontwikkeling Grasrijk
Farmyard for development Grasrijk



Bestaande situatie
Current situation

Woningen Housing

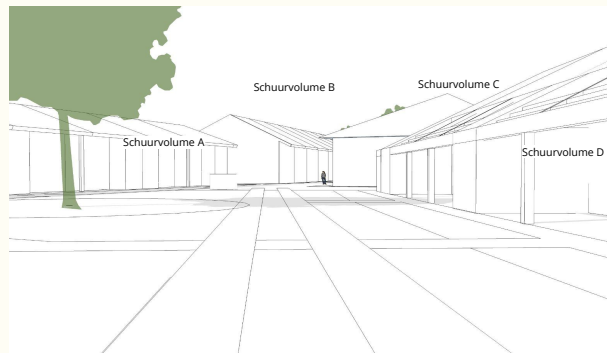


Vogelvlucht Het Schaapsdijk
Bird's-eye view Het Schaapsdijk

Woningen Housing



Overzicht
Overview housing



Karrenspoor
Cart track



Centraal punt
Central point

Landschap Landscape

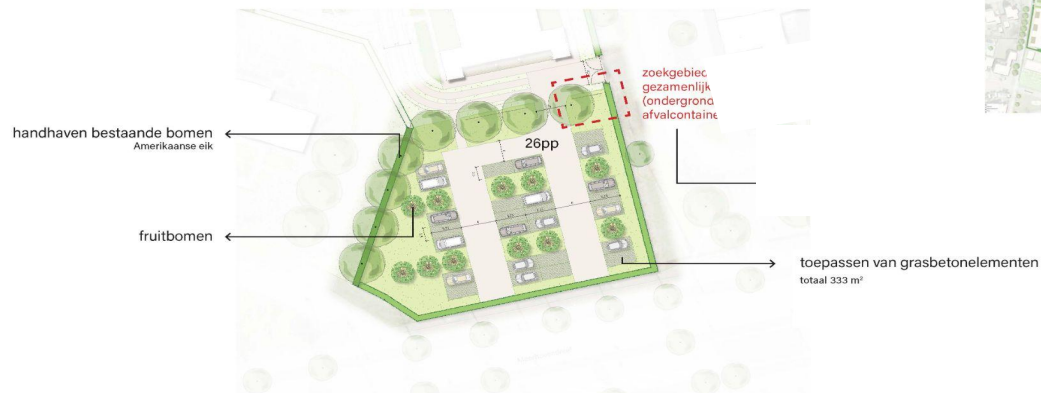


Legenda Legend

	bestaande boom
	nieuwe boom (hoogstam/meerstam)
	fruitboom
	sierbeplanting
	inheemse bosschage
	bestaande haag >2m
	bestaande haag 1m
	bestaande haag status in overleg met aangrenzend perceel
	collectieve tuin
	wadi
	gazon/bloemrijk grasland
	elementverharding (gebakken klinker)
	grasbeton verharding
	halfverharding (padvast, stabilizer old.)
	overige bestrating
	fietsnietjes

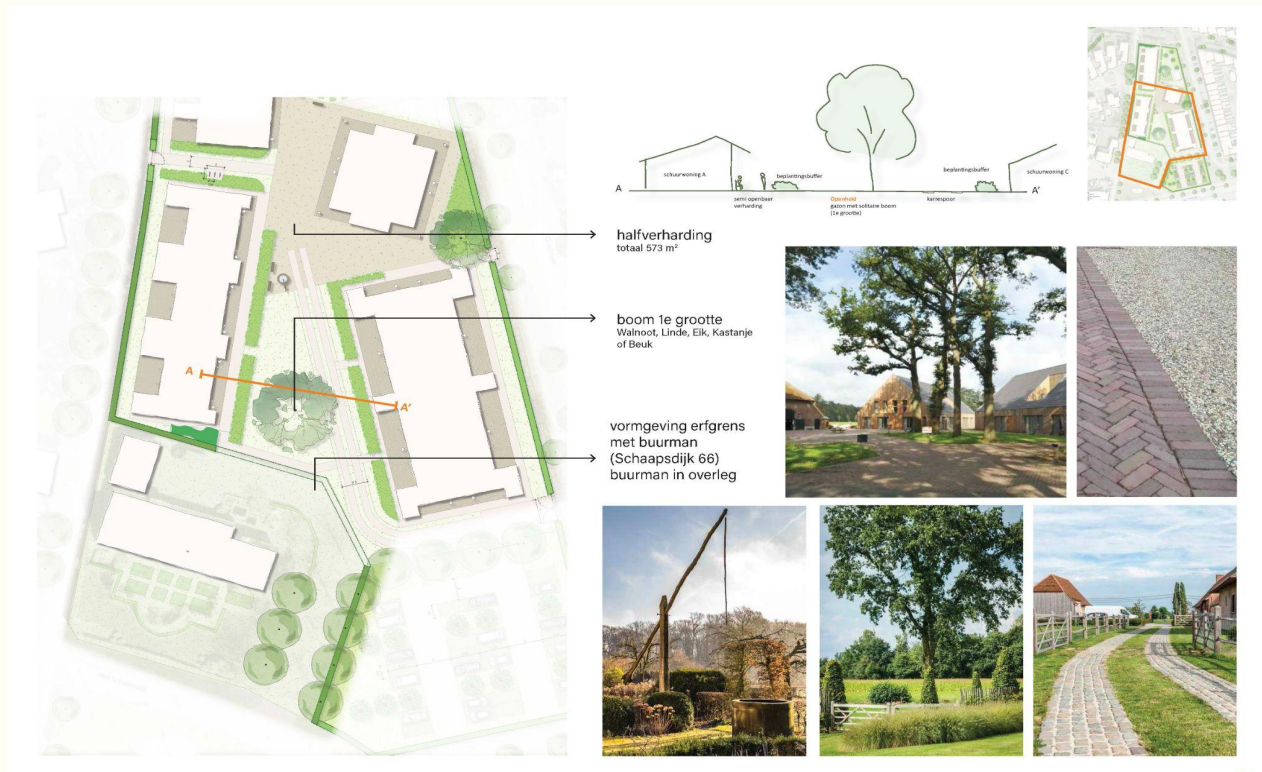
Overzicht landschap
Overview landscaping

Landschap: boomgaard Landscape: orchard



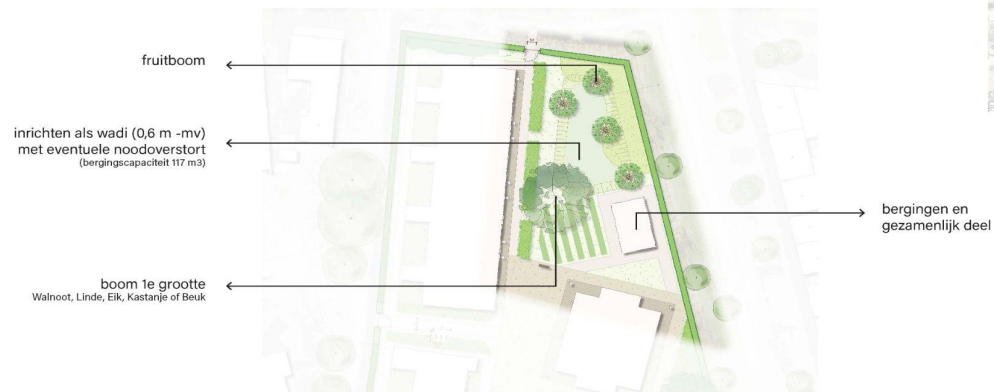
Boomgaard: ontwerp en inspiratie voor sfeer & beleving
Orchard: design and inspiration for atmosphere and experience

Landschap: erf Landscape: yard



Het erf: ontwerp en inspiratie voor sfeer & beleving
Yard: design and inspiration for atmosphere and experience

Landschap: moestuin Landscape: garden



De moestuin: ontwerp en inspiratie voor sfeer & beleving
Garden: design and inspiration for atmosphere and experience

Haag rondom het gebied: wat vind u? Hedge: what do you think?



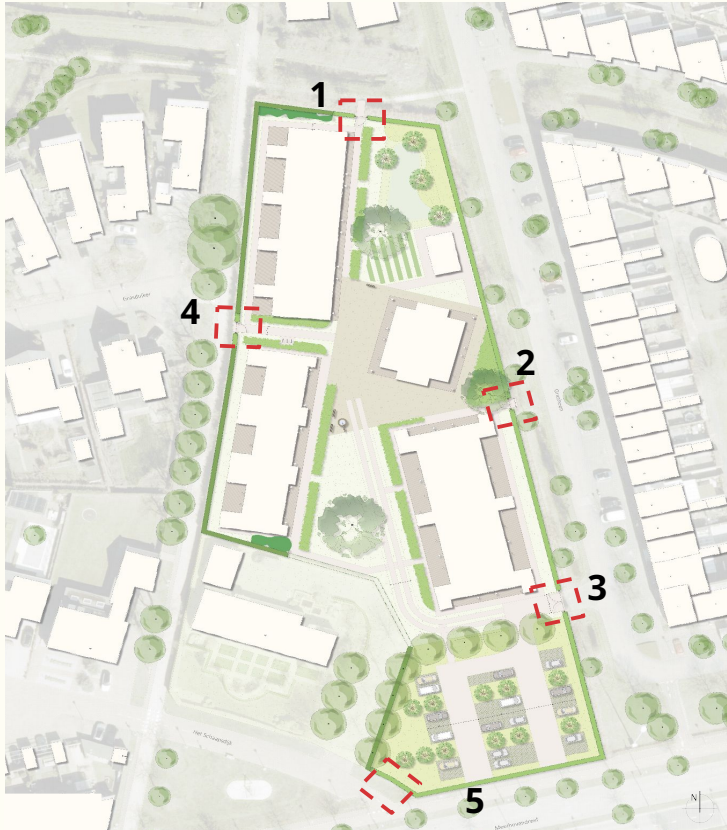
Hoe denkt u over de hoogte en vorm van de haag rondom het gebied?
Pak een post-it, schrijf het op en plak het op de kaart!

What are your thoughts on the hedge and its height and shape?
Grab a post-it note, write down your thoughts and stick it on the map!

Legenda *Legend*

	bestaande haag >2m
	bestaande haag 1m
	bestaande haag status in overleg met aangrenzend perceel

Doorlooproutes: wat vind u? Walkways: what do you think?



Hoe denkt u over doorlooproutes over en rondom het terrein?

Pak een post-it, schrijf het op en plak het op de kaart! De ingangen tot de doorlooproutes zijn in de kaart aangegeven met rode stippellijn.

What are your thoughts on the walkways through the area?

Grab a post-it note, write down your thoughts and stick it on the map! The access points to the walkways are shown on the map with a red dashed line.