

PARTICIPATIERAPORTAGE

Omgevingsdialoog Bredeweg Nederweert

06-11-2025

Colofon

Titel	: Participatieverslag
Projectnaam	: Bredeweg te Nederweert
Datum	: 06 november 2025
Opgesteld door	: Woningvereniging Woonik
Gecontroleerd door	: Movares
Contact	: [REDACTED]

Over dit verslag: Dit participatierapport beschrijft het proces en de resultaten van de participatie bij de ontwikkeling van het project aan de Bredeweg in Nederweert. Het doel van de participatie was om belanghebbenden, in het bijzonder de direct omwonenden, een stem te geven in het planproces en hun inbreng te betrekken bij de verdere uitwerking van het project.

Gebruikte methoden

- Bewonersbijeenkomsten
- één op één gesprekken
- Online informatie

Dankwoord : Wij danken alle betrokkenen voor hun input bij de totstandkoming van het project.



Inhoudsopgave

Colofon	02
Inhoudsopgave	03
Inleiding	04
Ontwerp omgevingsdialoog	05
Verslag participatietraject plan Bredeweg Nederweert	06
Procesbeschrijving Bredeweg te Nederweert	06
Omgevingsdialoog Informatieavond, 25 november 2021	07
Opzet avond	07
Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen	07
Afspraken over vervolgstappen	07
Omgevingsdialoog vervolgoverleg, 22 juli 2022	08
Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen	08
Afspraken/vervolgproces	09
Omgevingsdialoog Informatieavond, 08 oktober 2024	10
Opzet avond	10
Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen	10
Afspraken/vervolgproces	11
Reactie omwonenden, 7-11-2024	11
Terugkoppeling Woonik aan omwonenden, 19-2-2025	11
Eindconclusie	12
Bijlagen	13
Informatiebijeenkomst omwonenden, d.d. 08-10-2024	16
Tussentijds verslag omgevingsdialoog, december 2023	24
Verbeelding, stedenbouwkundig plan	32
Verbeelding, concept inrichtingsplan	33



Inleiding

Het project aan de Bredeweg in Nederweert omvat de ontwikkeling van een braakliggend stuk grond dat in bezit is van Woningvereniging Woonik. Woningvereniging Woonik heeft een sociale woningvoorraad van ruim 2.000 woningen in Nederweert, Stramproy, Budschop, Leveroy, Ospel, Nederweert-Eind en Haler. De huidige portefeuille van Woonik bestaat voornamelijk uit grote, grondgebonden eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor huurwoningen ook andere typologieën vraagt. De belangrijkste taak van Opdrachtgever is “het realiseren, exploiteren en onderhouden van sociale huurwoningen passend bij de doelgroepen”. Om deze reden is Woonik voornemens om in een kwalitatief hoogwaardige, groene omgeving aan de Bredeweg in Nederweert 15 nieuwe sociale huurwoningen te laten ontwikkelen en bouwen.

Hoewel de locatie reeds een woonbestemming heeft, is een ruimtelijke procedure noodzakelijk om de woningen te kunnen realiseren. Gemeente Nederweert hecht waarde aan participatie van belanghebbenden. In dat kader heeft Woonik contact gezocht met de direct omwonenden en grondeigenaren, omdat ontwikkelingen altijd een impact hebben op de leefomgeving. Door in dialoog te treden met belanghebbenden, kan maatwerk worden geleverd en kan een gedragen en kwalitatief hoogwaardig plan worden gerealiseerd.



Ontwerp omgevingsdialog

De gemeente Nederweert heeft een 'Handreiking participatie in het kader van de Omgevingswet Nederweert' opgesteld om de betrokkenheid van inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden bij beleidsvorming en projecten op gestructureerde wijze vorm te geven. Deze handreiking geeft een duidelijk kader voor de wijze waarop participatie moet worden georganiseerd. Er zijn vier niveaus van participatie:

1. Mensen laten weten dat je een plan hebt: Belanghebbenden zijn persoonlijk door Woonik op de hoogte gebracht van het nieuwbouwplan
2. Mensen laten meedenken over je plan: Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om hun mening, ervaringen en suggesties te delen om de plannen te verbeteren. Hierbij wordt informatie verstrekt en wordt input verzameld die kan bijdragen aan het verfijnen van de plannen.
3. Mensen laten meewerken aan jouw plan: Er wordt actief samengewerkt met belanghebbenden en verantwoordelijkheid gedeeld voor de verdere ontwikkeling en uitvoering van het project.
4. Mensen laten meebeslissen over jouw plan: Inwoners krijgen invloed op de besluitvorming en worden actief betrokken bij het maken van keuzes binnen het project.

De participatieaanpak voor het plan aan de Bredeweg bestond uit drie pijlers:

1. Informatieve bijeenkomsten en workshops: Aan de hand van diverse bijeenkomsten heeft Woonik de omwonenden geïnformeerd over de voortgang van de plannen. De feedback is gebruikt om het plan aan te passen en te verbeteren.
2. Online informatievoorziening: Middels de website van Woonik wordt projectinformatie periodiek geupdate.
3. Persoonlijke gesprekken: Twee omwonenden hebben zich actief opgeworpen als "spreekbuis" namens de andere bewoners. Met deze twee bewoners zijn meerdere één op één gesprekken gevoerd.



Verslag participatietraject plan Bredeweg Nederweert

Woonik is vanaf eind 2021 in gesprek met (een afvaardiging van) de omwonenden van het tot nu toe braakliggend terrein aan de Bredeweg in Nederweert dat in eigendom is van woningvereniging Woonik uit Nederweert. Woonik is voornemens om hier 15 sociale huurwoningen te realiseren.

Op 25 november 2021 heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden op kantoor van Woonik. Omdat deze bijeenkomst in de coronaperiode plaatsvond is het aantal personen per woning beperkt gehouden tot één. De bewoners van Stepke 11 t/m 25 en Ast 1 t/m 13 waren aanwezig.

De communicatie vanaf dat moment heeft voornamelijk plaatsgevonden met twee afgevaardigden namens de omwonenden. In de periode 2022 tot 2025 is gecommuniceerd per mail en er zijn een aantal overlegmomenten geweest. De belangrijkste communicatie en verslagen zijn als bijlagen opgenomen.

Procesbeschrijving Bredeweg te Nederweert

Woningvereniging Woonik | Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is voornemens om op het braakliggend perceel aan de Bredeweg 15 sociale huurwoningen te ontwikkelen en te laten realiseren in een parkachtige omgeving.

Gemeente

In gesprekken tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn de belangrijkste aandachtspunten op papier gezet. Aan de hand hiervan zijn de eerste stedenbouwkundige schetsen opgesteld. In overleg met de gemeente zijn de plannen verder aangescherpt.

TAM/IMRO

De projectlocatie staat kadastraal bekend als Nederweert-A-4583 en heeft een oppervlakte van circa 6.720 m² en is volledig eigendom van woningvereniging Woonik. Het perceel heeft de hoofdfunctie (voorheen te noemen 'bestemming') 'Wonen'.



Omgevingsdialog | Informatieavond, 25 november 2021

Op 25 november 2021 heeft het eerste gesprek in een reeks van omgevingsdialogen plaatsgevonden op kantoor van woningvereniging Woonik. Hiervoor zijn de direct omwonenden uitgenodigd. De communicatie hierover is verlopen via twee afgevaardigden namens de omwonenden. Er is een besprekingsverslag opgesteld van deze bijeenkomst. Zie bijlage.

Opzet avond

Woonik heeft een presentatie voorbereid om de toelichting op de planvorming te ondersteunen met beelden. De presentatie is tevens digitaal gedeeld met de omwonenden. De presentatie bevat geen plan of ontwerp. Het doel is om de ideeën over de locatie te formuleren in een aantal uitgangspunten. Er heeft nog geen architect of stedenbouwkundig bureau naar gekeken. Een bureau gaat hiermee binnenkort aan de slag.

De uitgangspunten komen neer op een kleinschalig wijkje, met aandacht voor groen (en niet te stenig), een variatie aan woningen, een open karakter (niet verstopt), met toekomstwaarde (blijft goed functioneren en voegt iets toe aan Nederweert), en rekening houdend met privacy (dus lage -eenlaags- bebouwing, eventueel deels met kap, geen appartementen(gebouw))

Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen

De volgende punten en vragen zijn ingebracht (met kort antwoord indien nodig na '>'):

- Positief dat we betrokken worden
- Positief dat de eerdere plannen van tafel zijn
- 'privacy / geen inkijk' is belangrijk > *zit ook in de uitgangspunten*
- Behoud grote bomen als uitgangspunten & aandacht voor fauna / bijzondere soorten, zoals vleermuizen en torenvalk > *zit met 'zo veel als mogelijk' in de uitgangspunten*
- Is er de mogelijkheid voor kopen grond voor uitbreiding tuin? Meerdere omwonenden zouden dan willen > *alleen als er qua verkaveling ruimte voor is; mogelijk eerder voor de burelen aan Ast dan aan Stepke*
- Zijn er al ideeën over de erfafscheidingen? Die zijn nu nogal 'divers' > *dat volgt in een latere fase. Is voor de uitwerking.*
- Aan wat voor type woningen denkt Woonik? > *Woonik gaat uit van een mix van doelgroepen (aan starters en ouderen-woningen is de meeste behoefte), levensloopbestendig/grondgebonden is het uitgangspunt. Woningen zullen relatief klein zijn.*

Afspraken over vervolgstappen

- Twee omwonenden blijven eerste aanspreekpunt voor Woonik voor de plannen locatie Bredeweg
- Bij vragen kunnen zich rechtstreeks tot Woonik wenden



- Woonik gaat de stedenbouwkundige opdracht geven voor een uitwerking van een plan waarbij het bureau de uitgangspunten in deze presentatie meekrijgt. Ook geeft Woonik de input van de omwonenden mee
- Omwonenden worden betrokken bij de planvorming. Er zullen meerdere bijeenkomsten worden gepland

➔ De omwonenden waren voornamelijk positief.

Omgevingsdialoog | vervolgoverleg, 22 juli 2022

Op 22 juli 2022 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarin stedenbouwkundige schetsen zijn besproken.

- Er is daarbij extra rekening gehouden met privacyoverwegingen: geen bebouwing binnen 3 meter van de erfgrans. De ruimte op de kavel is gevonden door de beukmaat van de woningen iets smaller te maken en de woning iets dieper.
- Groen blijft een belangrijk onderdeel van het plan. Er zijn twee groenzones, waarvan één grotere in de hoek Ast-Stepke, ingetekend
- Parkeren vindt geconcentreerd plaats, redelijk vooraan bij de entree van het plan, waardoor het woondeel autoluw kan blijven.
- Het woningbouwprogramma is niet veranderd qua aantallen (15), type (starter en senior), merendeel 0-tredenwoningen en enkele met (halve) verdieping. Ook deze laagbouw zorgt voor voldoende privacy voor de bewoners aan Stepke.
- De mogelijkheden voor aankoop van grond voor een extra tuin blijft klein voor de bewoners aan Stepke. Voor Ast bekijkt Woonik met geïnteresseerden nog de mogelijkheden.

Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen

Omwonenden hebben de volgende punten meegegeven:

- We hebben aandacht gevraagd voor goede maatvoering op de tekeningen ivm gebruiksmogelijkheden van groen en wandelroute: past het echt? De schets is nog niet op schaal, maar wel schaalvast.
- Positief dat er ruimte is voor wandelroute naar de toekomst bij mogelijke herontwikkeling van de aangrenzende kavel.
- Is groen op de schets ook echt groen in werkelijkheid (bijvoorbeeld bij erfafscheidingen, tuinen en de borders? Voor Woonik is groen heel belangrijk en in de visie worden de erfafscheidingen groen uitgevoerd, met afspraken over en begeleiding bij bewustwording over groene omgeving / ecologisch tuinieren.
- Het is belangrijk bij de inrichting van "omgevingsgroen" steeds het element van sociale veiligheid (potentiële overlast) in het vizier te houden.
- Er lijkt geen van de bestaande bomen te worden behouden. We hebben gevraagd om inzichtelijk te maken op de schets waar deze zich bevinden en waarom deze niet gehandhaafd kunnen blijven. Dit is wel een van de uitgangspunten. We hebben gevraagd in een scenario te onderbouwen, waarom dat niet mogelijk is. Woonik wil 'fatsoenlijk' groen en bomen planten
- De tussenwoningen hebben via de achtertuin een achterom voor fietsen.



- Het plangebied blijft in eigendom van Woonik, ook de openbare ruimte.
- In een latere fase kunnen afspraken worden gemaakt over de eventuele aanpak van de erfafscheidingen met de huidige achterkanten van onze tuinen. Ook qua kostenverdeling

Afspraken/vervolgproces

- Voorbereiding plan / stedenbouwkundige schetsen en programma, starten werkzaamheden bestemmingsplan
- Opstellen bestemmingsplan (of indien Omgevingswet ingaat: omgevingsplan danwel buitenplanse omgevingsplanactiviteit)
- Bouwplan uitwerken en vergunning
- Realisatie- en inrichtingsfase

Omgevingsdialoog | vervolgoverleg omwonenden – gemeente Nederweert, 18 november 2022

Een afschrift van het verslag is als bijlage toegevoegd.

Omgevingsdialoog | vervolgoverleg omwonenden – Woonik, 21 juli 2023

Een afschrift van het verslag is als bijlage toegevoegd.

Omgevingsdialoog | tussentijds verslag stand van zaken, december 2023

Een afschrift van het verslag is als bijlage toegevoegd.

Omgevingsdialoog | concept omgevingsplan, augustus/september 2023

Gedeeld door Woonik met afgevaardigden van de omwonenden. Naar aanleiding van dit concept omgevingsplan zijn vragen gesteld door de omwonenden. Deze heeft Woonik op 29 september 2024 ontvangen. Daarop heeft Woonik het initiatief genomen om een overlegmoment op kantoor van Woonik te organiseren op 08 oktober 2024.



Omgevingsdialog | Informatieavond, 08 oktober 2024

Op 08 oktober 2024 heeft Woonik de omwonenden geïnformeerd over stedenbouwkundig plan en het concept omgevingsplan op kantoor van woningvereniging Woonik. De communicatie hierover is wederom verlopen via twee afgevaardigden namens de omwonenden. Er is een besprekingsverslag opgesteld van deze bijeenkomst. Zie bijlage.

Opzet avond

Doel van de avond is het stedenbouwkundig plan toe te lichten en de vragen die zijn ontvangen op het concept omgevingsplan te bespreken. De opmerkingen van de bewoners zijn in goede orde ontvangen. Woonik heeft de vragen beantwoord en daarover afstemming gehad met de gemeente.

➔ De bewoners spreken uit dat ze het waarderen op deze manier door Woonik worden betrokken te worden bij het proces.

Samenvatting reacties van omwonenden op de plannen

Er was op het moment van het overleg al een recentere versie van het plan. De antwoorden op de opmerkingen worden besproken. De volgende afspraken worden gemaakt.

- Het plan wordt ten aanzien van de wadi's gewijzigd zodat het voldoet aan de vereisten.
- De verbeelding en de regels worden aangepast zodat het autoluwe deel aan de zijde van Stepke wordt geborgd en zodat er in de 3m zone vanaf de tuinen aan Stepke niet kan worden gebouwd. In het autoluwe deel van het plangebied wordt het onaantrekkelijk en niet gemakkelijk gemaakt om met de auto voor de deur te komen. Het wordt ontmoedigd, niet verboden.
- Op het voorstel voor de voorwaardelijke verplichting voor een inrichtingsplan wil de gemeente binnen de kern niet meewerken. Om de kwaliteit van de groenelementen, de wadi's, het autoluwe concept en meubilair/lantaarnpalen (max 5m) e.d. te borgen, biedt Woonik aan dat de bewoners betrokken worden bij het inrichtingsplan. De bewoners stemmen daar mee in. Woonik zet ik op een kwalitatieve invulling van groen, bomen en openbare ruimte.
- Het stedenbouwkundig ontwerp biedt volgens Woonik voldoende zekerheid dat het plan ook zo wordt gerealiseerd. Dat volgt ook uit de verbeelding. Het stedenbouwkundig ontwerp/plan wordt niet opgenomen.
- Er wordt aanvullend onderzoek gedaan naar de bodem ivm de gevonden puinresten. De suggestie van de omwonenden wordt overgenomen.
- Met het plan inclusief aanpassingen, wordt een goed woon- en leefklimaat bereikt, volgens Woonik. De bewoners vragen zich af of de eventuele beperkingen van de aangrenzende agrarische kavel in voldoende mate is meegenomen. Op dit moment hebben alle gemeenten te maken met de gevolgen van de jurisprudentie ten aanzien van spuitzones. Dat kan hier ook spelen; in dat geval zal een oplossing gevonden moeten worden, omdat anders niet kan worden voldaan aan de ETFAL. Woonik stemt dit af met het bureau en met de gemeente.



- De bewoners hebben aangegeven dat zij graag grond kopen van Woonik voor een grotere tuin. Voor de zijde Stepke geldt dat iedereen een strookje zou willen kopen. Bij Ast geldt dit voor huisnummer 5. Woonik zal het verzoek overwegen en terugkoppelen. Als het al aan de orde zal zijn, dan zal het niet de geopperde 5 of 10 meter zijn, eerder 1-1,5 meter.

Afspraken/vervolgproces

- De bewoners maken een kort verslag van de bijeenkomst. Het verslag kan worden gebruikt als onderdeel van de verslaglegging in het kader van de omgevingsdialoog bij de onderbouwing
- De bewoners sturen de detailopmerkingen toe aan Woonik
- Woonik betreft de bewoners bij het inrichtingsplan
- Woonik denkt na over de wens van de bewoners om een stukje grond te kopen. Woonik koppelt dit terug
- De bewoners ontvangen een volgende versie van het plan, zodra die weer gereed is.
- Er wordt een nieuwe afspraak gepland rond eind november

Reactie omwonenden, 7-11-2024

Op 7 november 2024 hebben de afgevaardigden laten weten wie van de omwonenden bij de gesprekken over het inrichtingsplan aanwezig willen zijn.

Terugkoppeling Woonik aan omwonenden, 19-2-2025

Op 19 februari 2025 heeft Woonik de omwonenden geïnformeerd over de vraag of de mogelijkheid bestaat om een stuk grond van Woonik te kopen:

De woningen in het nieuwbouwplan zijn nu zo opgenomen dat er een afstand van 3 meter aanwezig is tot de huidige perceelsgrenzen van de woningen aan Stepke (en Ast). Deze afstand is nu verwerkt in de plannen en het concept omgevingsplan, e.e.a. zoals in het vooroverleg met de omwonenden is besproken (en in verslagen is opgenomen). De regels behorende bij het omgevingsplan worden nog aangescherpt, zodat ook eventuele bijgebouwen op minimaal 3 meter afstand van de perceelgrens dienen te komen. De woningen die grenzen aan de perceelsgrenzen zullen daarnaast bestaan uit max. 1 bouwlaag om de privacy van de bestaande woning te waarborgen.

Tijdens de bewonersavond op 8 oktober 2024 hebben woningeigenaren (van met name de woningen aan Stepke) aangegeven graag 3 meter grond van Woonik te willen kopen, zodat de eigen percelen dieper worden. Het antwoord van Woonik daarop is als volgt:

- ➔ Het verkopen van een strook grond van 3 meter diep met instandhouding van de afspraken om 3 meter vrij te houden vanaf de perceelsgrens, betekent dat er 3 woningen minder gebouwd kunnen worden. Dit is om meerdere (volkshuisvestelijke) doelstellingen niet wenselijk en het draagt niet bij aan de realisatie van de eigen doelstellingen van Woonik. Woonik gaat dan ook niet over tot het doen van een aanbieding.



Eindconclusie

Het participatietraject rondom de ontwikkeling van de Bredeweg in Nederweert heeft laten zien dat een open dialoog met belanghebbenden kan leiden tot een beter afgestemd plan op en met respect voor de omgeving. Gedurende het proces zijn een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen en er zijn diverse aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de zorgen en wensen van omwonenden, zonder daarbij de haalbaarheid en kwaliteit van het project uit het oog te verliezen.

Door middel van meerdere bijeenkomsten en een aantal persoonlijke gesprekken is in volledige transparantie een woningbouw- en bijbehorend inrichtingsplan tot stand gebracht. De positieve reacties na afloop van elke informatieavond bevestigen dat de aanpassingen en de aanpak gewaardeerd worden. Met enkele bewoners is de afspraak gemaakt om het inrichtingsplan als een coproductie af te gaan ronden.

De komende periode zal in het teken staan van de verdere technische uitwerking en afronding van de procedurele stappen. Ondanks de intensieve communicatie en inspanningen om omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling, kunnen bezwaar en beroep nooit volledig worden uitgesloten. Individuele belangen en persoonlijke overwegingen spelen altijd een rol in ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor sommige belanghebbenden alsnog juridische stappen kunnen overwegen.



Bijlagen

1. Communicatie afvaardiging omwonenden
2. Verbeeldingen



7-11-2024:

Deelnemers inrichtingsplan plan Bredeweg

MF

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

...

Do 7-11-2024 07:56

Beste Bart,

We willen met 4 bewoners deelnemen aan de sessies voor het inrichtingsplan.

Het gaat om:

Stepke 17, [REDACTED]

Stepke 23, [REDACTED]

Stepke 13, [REDACTED]

Ast 5, [REDACTED]

Met groet, [REDACTED]



3-11-2024:

verslag bijeenkomst 8/10 plan Bredeweg

MF

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

...

Zo 3-11-2024 21:58

Beste [REDACTED]

Bijgaand het korte verslag van de bijeenkomst op dinsdag 8 oktober.

Opening

[REDACTED] heeft iedereen welkom en [REDACTED] stelt zich voor aan de bewoners. Doel van de avond is het conceptplan te bespreken. De hoofdopmerkingen van de bewoners zijn in goede orde ontvangen. Woonik heeft de vragen beantwoord en daarvoor afstemming gehad met de gemeente. De bewoners spreken uit dat ze het waarderen dat ze op deze manier door Woonik worden betrokken bij het proces.

Beantwoording opmerkingen

Er was op het moment van het overleg al een recentere versie van het plan. De antwoorden op de opmerkingen worden besproken. De volgende afspraken worden gemaakt.

- . het plan wordt ten aanzien van de wadi's gewijzigd zodat het voldoet aan de vereisten.
- . de verbeelding en de regels worden aangepast zodat het autoluwe deel aan de zijde van Stepke wordt geborgd en zodat er in de 3m zone vanaf de tuinen aan Stepke niet kan worden gebouwd. In het autoluwe deel van het plangebied wordt het onaantrekkelijk en niet gemakkelijk gemaakt om met de auto voor de deur te komen. Het wordt ontmoedigd, niet verboden.
- . op het voorstel voor de voorwaardelijke verplichting voor een inrichtingsplan wil de gemeente binnen de kern niet meewerken. Om de kwaliteit van de groenelementen, de wadi's, het autoluwe concept en meubilair/lantaarnpalen (max 5m) ed te borgen, biedt Woonik aan dat de bewoners betrokken worden bij het inrichtingsplan. De bewoners stemmen daar mee in. Woonik zet ik op een kwalitatieve invulling van groen, bomen en openbare ruimte.
- . het stedenbouwkundig ontwerp biedt volgens Woonik voldoende zekerheid dat het plan ook zo wordt gerealiseerd. Dat volgt ook uit de verbeelding. Het stedenbouwkundig ontwerp/plan wordt niet opgenomen.
- . er wordt aanvullend onderzoek gedaan naar de bodem ivm de gevonden puinresten. De suggestie van de onwonenden wordt overgenomen.
- . met het plan inclusief aanpassingen, wordt een goed woon- en leefklimaat bereikt, volgens Woonik. De bewoners vragen zich af of de eventuele beperkingen van de aangrenzende agrarische kavel in voldoende mate is meegenomen. Op dit moment hebben alle gemeenten te maken met de gevolgen van de jurisprudentie ten aanzien van spuitzones. Dat kan hier ook spelen; in dat geval zal een oplossing gevonden moeten worden, omdat anders niet kan worden voldaan aan de ETFAL. Woonik stemt dit af met het bureau en met de gemeente.
- . de bewoners hebben aangegeven dat zij graag grond kopen van Woonik voor een grotere tuin. Voor de zijde Stepke geldt dat iedereen een strookje zou willen kopen. Bij Ast geldt dit voor nummer 5. Woonik zal het verzoek overwegen en terugkoppelen. Als het al aan de orde zal zijn, dan zal het niet de geopperde 5 of 10m zijn; eerder 1-1,5m.

Afspraken

- . de bewoners maken een kort verslag van de bijeenkomst. Deze kan ook worden gebruikt als onderdeel verslag van de omgevingsdialoog bij de onderbouwing
- . de bewoners sturen de detailopmerkingen toe aan Woonik
- . Woonik betreft de bewoners bij het inrichtingsplan
- . Woonik denkt na over de wens van de bewoners om een stukje grond te kopen. Woonik koppelt dit terug
- . de bewoners ontvangen een volgende versie van het plan, zodra die weer gereed is.
- . er wordt een nieuwe afspraak gepland rond eind november

Mochten jullie nog aanvullingen hebben, dan verneem ik die graag.

Met groet, [REDACTED]



Informatiebijeenkomst omwonenden, d.d. 08-10-2024:

Omgevingsdialoog Bredeweg Nederweert, d.d. 08-10-2024

Woonik heeft concept 1 van het TAM-IMRO omgevingsplan gedeeld met de omwonenden. De opmerkingen en vragen hierover heeft Woonik ontvangen op 29-09-2024. De vragen en opmerkingen zijn opgeknipt en per punt volgt in rode tekst een reactie namens Woonik. N.B. Gemeente Nederweert heeft op enkele punten input geleverd.

De toelichting komt tot de conclusie dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. We vragen ons af of op dat op dit moment al voldoende is onderbouwd met deze toelichting en onderzoeken. Wij denken van niet. Dat geldt voor de parkeerbalans en de waterparagraaf en we vragen ons af of alle relevante aspecten zijn meegenomen om tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Ten aanzien van de parkeerbalans is er best eenvoudig een sluitende oplossing te vinden. Bij de waterparagraaf horen we graag hoe het tekort aan opvangcapaciteit wordt verholpen. Wij weten nu niet welke gevolgen dat heeft voor onze percelen; wij willen geen wateroverlast.

Reactie woonik:

- Telling komt uit op 34,5 p-plaatsen. Gemeente is akkoord met 34 p-plaatsen.
- Parkeren vindt geconcentreerd plaats in groene parkeerhofjes op afstand van de bestaande woningen aan Stepke en Ast.
- Er is bewust niet voor gekozen om water te bergen in de achtertuinen van de woningen zelf (met risico op vervuiling en achterstallig onderhoud) maar te centraliseren ter plaatse van de beide wadi's. De opvangcapaciteit voldoet (in de laatste versie van het TAM-IMRO plan) aan de opvangvereisten. Woonik is verantwoordelijk voor het onderhoud van de wadi en de waterberging.

Ten aanzien van de aanwezigheid van beton en baksteen in de bodem lijkt er te worden gesuggereerd dat die samenhangen met de bouw van de nieuwe woningen. Wij vermoeden echter dat het meer te maken heeft met de bouw destijds en sloop van de oude huurwoningen. Dat was in een andere tijd met andere materialen. Wellicht dat dat nader onderzoek vergt.

Reactie Woonik:

- De conclusie dat het puin waarschijnlijk afkomstig is van de nieuwbouwwoningen komt uit een bodemonderzoek dat is uitgevoerd door een gecertificeerd bureau. Dit onderzoek is door de gemeente geaccordeerd. Er bestaat vanuit de gemeente geen reden om hieraan te twijfelen.
- Op basis van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

In de toelichting zijn in onze ogen ook de stedenbouwkundige uitgangspunten op één wezenlijk onderdeel gewijzigd ten aanzien van de eerste gesprekken: de groene omgeving en inspanning op behoud van bestaand groen.

Reactie Woonik:

- De bomen die er nu staan zijn niet monumentaal. Gemeente Nederweert beschermt geen groen dat niet beschermd is. Dit is in het aangepaste TAM-IMRO plan ook zo opgenomen.
- Het uitgangspunt van Woonik blijft om zoveel als mogelijk groen (bomen) te behouden. Wel is het zo dat, zoals eerder besproken en toegelicht, de kosten van het verplaatsen van bomen te hoog zijn in relatie tot de slaagkans.



Bestaande
boom

• Graag positie innemen
x te roeien boom.

Verder wordt gesproken over de 'verschillende leefstijlen' die worden bediend; dat lijkt ons in zo'n klein woongebied niet helemaal aan de orde. Er wonen verschillende mensen maar of dat echt leefstijlen zijn in de zin zoals dat in het ruimtelijk domein en in doelgroepenbenadering wordt gebruikt, is de vraag.

Reactie Woonik:

We hopen dat er een klein, levendig buurtje ontstaat door woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen (jongeren, gezinnen en ouderen).

De vraag is voorts wat de status is van de beschreven stedenbouwkundige variant. Er ligt nog geen stedenbouwkundig ontwerp aan ten grondslag aan het omgevingsplan. Ons lijkt het wenselijk dat een stedenbouwkundig plan wordt opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan. Dan is ook het autoluwe deel goed verankerd in het plan en in de planregels. Dat is nu nog niet het geval, naar onze mening. Kunnen bewoners wel of niet met de auto voor de deur komen? De regels zijn niet eenduidig daarin. Daar horen we graag je toelichting op en we gaan er van uit dat de regels daarop worden aangepast. De definities zijn niet compleet.

Reactie Woonik:

Onderstaand stedenbouwkundig plan heeft gediend voor de verbeelding welke onderdeel uitmaakt van de TAM-IMRO procedure.



-

Daarnaast vinden wij het gewenst om de landschappelijke inpassing te regelen via een voorwaardelijke verplichting; daarmee wordt ook een duurzame oplossing voor het onderdeel water gerealiseerd.

Reactie Woonik:

- Het inregelen van de landschappelijke inpassing via een voorwaardelijke verplichting wordt niet gedaan voor plannen in de kern. Dit plangebied ligt (nog net) in de kern.

Om het goed woon- en leefklimaat te borgen willen we graag weten hoe het niet openbare deel van de openbare ruimte (hofjes) wordt beheerd en gebruikt. Bij overlast zijn normaal gesproken politie en gemeente aanspreekbaar. Hoe zit dat in dit geval en hoe wil je dat regelen?

Reactie Woonik:

- Woonhofjes komen veelvuldig voor in Nederland. Woonik gaat deze onderhouden door hiervoor onderhoudscontracten af te sluiten. Doel is schoon, heel en veilig. Bij overlast kunnen bewoners zich melden tot Woonik of politie. Dat is geen verschil met andere situaties.

De toegestane hoogte van lantaarnpalen vinden wij te hoog. Voor de hofjes is aansluiting te zoeken bij de hoogte van de lantaarnpalen die de gemeente tegenwoordig plaatst, circa 4m. Uiteraard gaan we er dan van uit dat die niet gericht zullen zijn op onze tuinen.

Reactie Woonik:

- Klopt. De verlichting moet voldoen aan minimale eisen, daarvoor hoeven geen hoge paaltoparmaturen geplaatst te worden. Dat kan op subtielere wijze opgelost worden, rekening houdende met instraling. We passen dit aan naar max. 5 meter.

In de regels wordt enerzijds de vrije bebouwingszone van 3m genoemd, maar dat is niet consequent doorgevoerd in de andere regels ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook de relatie met de verbeelding volgt niet onze eerdere afspraak. Zowel verbeelding als regels dienen daarop nog aangepast te worden.

Reactie Woonik:

- De bouwvlakken met 3 meter afstand tot de perceelsgrens zijn ingetekend zoals in het vooroverleg met de omwonenden besproken (en in verslagen is opgenomen). Klopt dat bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde hier buiten vallen. Woonik heeft er geen probleem mee om dit aan te laten passen in de regels/verbeelding, zodat ook eventuele bijgebouwen op 3 meter afstand van de perceelsgrens mogen komen.

De paragraaf omgevingsdialoog is geschreven op het eindresultaat en dat snappen wij. Maar het dekt nu nog niet de lading. De conclusie dat het plan niet hoefde/hoeft te worden aangepast, is niet correct. Niet is opgenomen dat de we als aangrenzende bewoners hebben aangegeven dat we graag een deel willen kopen als tuin. Die wens is er nog steeds.

Reactie Woonik:

- We kunnen er ook voor kiezen om tussentijdse verslagen toe te voegen of een afschrift van dit overleg naar aanleiding van vragen en opmerkingen over het concept TAM-IMRO plan.
- Het kopen en verkopen van grond is een privaatrechtelijke handeling.

Zijn er naar aanleiding van deze avond nog aanvullende vragen of opmerkingen?



29-9-2024:

opmerkingen plan Bredeweg

MF

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

...
Zo 29-9-2024 08:35

Beste [REDACTED]

Ik hoop dat je een goede vakantie hebt gehad. Ik heb al eerder aangegeven dat we als bureu een aantal inhoudelijke opmerkingen hebben op de stukken die je ons ter beschikking hebt gesteld. We praten daarover samen door op dinsdag 8 oktober. We vinden het fijn dat je met ons zo bij de plannen betreft.

Bijgaand ontvang je al een aantal hoofdopmerkingen.

De toelichting komt tot de conclusie dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. We vragen ons af op dat op dit moment al voldoende is onderbouwd met deze toelichting en onderzoeken. Wij denken van niet. Dat geldt voor de parkeerbalans en de waterparagraaf en we vragen ons af of alle relevante aspecten zijn meegenomen om tot een goed woon- en leefklimaat te komen. Ten aanzien van de parkeerbalans is er best eenvoudig een sluitende oplossing te vinden. Bij de waterparagraaf horen we graag hoe het tekort aan opvangcapaciteit wordt verholpen. Wij weten nu niet welke gevolgen dat heeft voor onze percelen; wij willen geen wateroverlast. Ten aanzien van de aanwezigheid van beton en baksteen in de bodem lijkt er te worden gesuggereerd dat die samenhangen met de bouw van de nieuwe woningen. Wij vermoeden echter dat het meer te maken heeft met de bouw destijds en sloop van de oude huurwoningen. Dat was in een andere tijd met andere materialen. Wellicht dat dat nader onderzoek vergt.

In de toelichting zijn in onze ogen ook de stedenbouwkundige uitgangspunten op één wezenlijk onderdeel gewijzigd ten aanzien van de eerste gesprekken: de groene omgeving en inspanning op behoud van bestaand groen.

Verder wordt gesproken over de 'verschillende leefstijlen' die worden bediend; dat lijkt ons in zo'n klein woongebied niet helemaal aan de orde. Er wonen verschillende mensen maar of dat echt leefstijlen zijn in de zin zoals dat in het ruimtelijk domein en in doelgroepenbenadering wordt gebruikt, is de vraag.

De vraag is voorts wat de status is van de beschreven stedenbouwkundige variant. Er ligt nog geen stedenbouwkundig ontwerp aan ten grondslag aan het omgevingsplan. Ons lijkt het wenselijk dat een stedenbouwkundig plan wordt opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan. Dan is ook het autoluwe deel goed verankerd in het plan en in de planregels. Dat is nu nog niet het geval, naar onze mening. Daarnaast vinden wij het gewenst om de landschappelijke inpassing te regelen via een voorwaardelijke verplichting; daarmee wordt ook een duurzame oplossing voor het onderdeel water gerealiseerd.

Om het goed woon- en leefklimaat te borgen willen we graag weten hoe het niet openbare deel van de openbare ruimte (hofjes) wordt beheerd en gebruikt. Bij overlast zijn normaal gesproken politie en gemeente aanspreekbaar. Hoe zit dat in dit geval en hoe wil je dat regelen? De toegestane hoogte van lantaarnpalen vinden wij te hoog. Voor de hofjes is aansluiting te zoeken bij de hoogte van de lantaarnpalen die de gemeente tegenwoordig plaatst, circa 4m. Uiteraard gaan we er dan van uit dat die niet gericht zullen zijn op onze tuinen.

In de regels wordt enerzijds de vrije bebouwingszone van 3m genoemd, maar dat is niet consequent doorgevoerd in de andere regels ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook de relatie met de verbeelding volgt niet onze eerdere afspraak. Zowel verbeelding als regels dienen daarop nog aangepast te worden. Daarnaast is ons nog niet helemaal duidelijk hoe het autoluwe deel gaat functioneren: kunnen bewoners wel of niet met de auto voor de deur komen? De regels zijn niet eenduidig daarin. Daar horen we graag je toelichting op en we gaan er van uit dat de regels daarop worden aangepast. De definities zijn niet compleet.

De paragraaf omgevingsdialoog is geschreven op het eindresultaat en dat snappen wij. Maar het dekt nu nog niet de lading. De conclusie dat het plan niet hoefde/hoeft te worden aangepast, is niet correct. Niet is opgenomen dat de we als aangrenzende bewoners hebben aangegeven dat we graag een deel willen kopen als tuin. Die wens is er nog steeds.

Tot volgende week dinsdag.

Met groet, mede namens [REDACTED]



18-9-2024:

Re: Bredeweg

MF

Aan: [REDACTED]

Ma 19-8-2024 20:40

Hallo [REDACTED]

Merci voor dit concept.

Ik zoek even afstemming met de achterban over een eventueel gesprek en over de reactie. Bredere afstemming in deze fase is mogelijk, begrijp ik.

Wat voor termijn heeft de gemeente aangegeven dat ze kan reageren, circa 6 weken?

Met groet, [REDACTED]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [REDACTED]

Sent: Thursday, August 15, 2024 10:54:25 AM

To: [REDACTED]

Subject: Bredeweg

Beste [REDACTED]

We hebben inmiddels het concept omgevingsplan ter bespreking bij de gemeente neergelegd. Gisteren heb ik daar ook aangegeven het concept aan jou te zullen sturen. Je vindt het omgevingsplan in de bijlagen. Je vraag om de groene wig naar het "buitengebied" als onderbreking van het bouwvlak op te voeren is uiteraard verwerkt.

Vragen en suggesties zijn zoals gebruikelijk van harte welkom en als jullie het prettig vinden om over het concept een keer met ons te overleggen, al dan niet samen met de gemeente, dan plannen we dat in. Dan zal ik ook onze interne en externe projectleider aan tafel vragen, die kunnen meer vragen beantwoorden dan ik in mijn eentje.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

woonik



Tussentijds verslag omgevingsdialoog, december 2023:

Tussentijds verslag omgevingsdialoog Bredeweg Nederweert

December 2023

Woningvereniging Nederweert (nu Woningvereniging Woonik) heeft in het verleden een aantal woningen aan de Bredeweg gesloopt en nieuwbouw gepleegd in de vorm van een viertal blokjes van elk twee woningen. De gesloopte woningen hadden zeer diepe tuinen. Er is na nieuwbouw een braakliggend terrein achtergebleven in afwachting van verdere ontwikkeling.

De nieuwbouw-aannemer heeft destijds een eerste schetsmatige invulling van deze locatie gemaakt die zonder enige nadere toelichting ook onder de omwonenden is verspreid. In een later stadium is een bericht in de krant De Limburger gepubliceerd waaruit bleek dat er gedacht werd aan een tijdelijke invulling met flexwoningen. Over beide potentiële initiatieven is nooit met de omwonenden gecommuniceerd (of overlegd gevoerd > over het eerste plan is wel het plan met een begeleidend schrijven verspreid) en dit heeft onrust veroorzaakt, voor Woonik des te meer reden om, nu een concrete ontwikkeling in het plangebied vorm krijgt, hierover goed met de omgeving te communiceren.

Omgevingsdialoog

Na de fusie tussen Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph tot Woningvereniging Woonik is er voor de eerste maal contact geweest tussen Woonik en een vertegenwoordiging van de omwonenden, dat wil zeggen de eigenaren/bewoners van de aan het terrein grenzende woningen aan Ast en Stepke.

Naar aanleiding van deze eerste contacten is een eerste bijeenkomst georganiseerd op 25 november 2021. Deze bijeenkomst had tot doel om met elkaar kennis te maken en om de uitgangspunten voor de ontwikkeling en allereerste ideeën voor invulling van de locatie met de omwonenden te delen. De bewoners konden zich vinden in de uitgangspunten en snappen dat een vorm van ontwikkeling voor de beoogde doelgroep voor de gemeenschap Nederweert nodig is.

Na de bijeenkomst met omwonenden en daar neergelegde vragen en wensen is aan NLUD opdracht verstrekt een concept te maken voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie (schetsboek NLUD april 2022). Deze ideeën zijn met omwonenden gedeeld en besproken. Het concept werd een variatie op de allereerste ideeën.

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige schetsen zijn er door ontwikkelaars enkele varianten op hoofdlijnen uitgewerkt. Ook deze zijn met omwonenden gedeeld. Zodra de selectie van partijen zover is gevorderd dat er goede visualisaties (3D-2D) liggen worden ook deze gedeeld en besproken. Woonik kan dan ook inzicht geven in hoe de “openbare” ruimte in het plangebied wordt ingericht. *Noot: deze heeft de vertegenwoordiging wel gezien, maar niet verder gecommuniceerd naar de achterban. Het betrof een prototype van een nieuw programma van een relatie van Woonik.*



We kunnen de bijeenkomsten en gesprekken die tot nu toe gevoerd zijn zien als de eerste fase van de omgevingsdialoog. Er zijn ideeën gedeeld en er is van gedachten gewisseld met omwonenden. Woonik wil zich hier open en toegankelijk opstellen en staat open voor gedachten, ideeën en meningen uit de omgeving. Er zal niet met alle wensen rekening gehouden kunnen worden maar de inzet is het plan in harmonie met de omgeving te ontwikkelen. Daarbij willen we duidelijk zijn over de richting die ons voor ogen staat, over onze visie voor het plangebied en over mogelijkheden en onmogelijkheden. Uiteindelijk is het gewenst dat er een beeld komt, van waar wel en waar geen rekening mee gehouden is kunnen worden, en wat daarbij de argumenten zijn.

Uitgangspunten en aandachtspunten

Voor omwonenden en Woonik zijn er een aantal gezamenlijke aandachtspunten en uitgangspunten die leidend zullen zijn in de uiteindelijke plannen:

- Waarborgen van de privacy van de bewoners van Stepke en Ast. Doordat hun tuinen vrij ondiep zijn is de afstand tot het plangebied klein waardoor snel inkijk kan ontstaan. Hierin wordt voorzien door in het gebied dat aan de tuinen grenst uitsluitend woningen met één woonlaag te bouwen. Woningen met twee lagen worden meer aan de kant van de Bredeweg gesitueerd;
- De woningen in het plangebied krijgen een plat dak;
- De afstand van de bouwvlakken c.q. de te bouwen woningen tot de erfafscheidingen is minimaal 3 meter;
- De woningen krijgen een berging in de tuin. Materialisatie nog uit te werken;
- Voldoende rekening houden met sociale veiligheid in het plangebied, waarbij hangplekken worden voorkomen;
- In het plangebied komt een stevige groene structuur;
- Bij het vormgeven van erfafscheidingen stuurt Woonik op het voorkomen van "verrommeling". Nader uit te werken, rekening houdend met groene structuur
- Bij verhuur streeft Woonik naar een gemengde doelgroep waarbij het accent zal liggen op senioren (levensloopbestendige woningen) en startende huishoudens (tweelaags gezinswoningen).

Omwonenden hebben als aandachtspunt meegegeven dat de uitwerking van groene wijk is dat de grotere bomen op het terrein worden behouden. Woonik kan dit niet garanderen en onderzoekt in ieder geval de mogelijkheden om bomen te verplaatsen. In de stedenbouwkundige opzet zijn geen aanpassingen overwogen. Woonik zal in de ontwikkeling in ieder geval rekening houden met het planten van grotere bomen.

Door enkele omwonenden is de wens geuit een stukje grond te mogen kopen. Woonik heeft aangegeven dat dit van later orde is. In ieder geval geldt dat de planvorming door eventuele honorering van wensen niet negatief beïnvloed mag worden en dat er bovendien geen situatie mag ontstaan waarbij links en rechts "hapjes" uit het plangebied worden genomen waardoor er vreemde begrenzingslijnen ontstaan.

Vervolg

Woonik heeft aan BRO opdracht gegeven om het bestemmingsplan op te stellen. Hier is enige vertraging ontstaan waardoor het bestemmingsplan niet in 2023 in procedure kan worden gebracht. Dit betekent ook enige vertraging in de omgevingsdialoog die wordt voortgezet zodra het concept-bestemmingsplan gereed is. In deze volgende fase zal Woonik met omwonenden dieper op het plan

in kunnen gaan. De omgevingsdialoog willen we in het eerste kwartaal van 2024 afronden. Woonik gaat uit van twee of drie omgevingsbijeenkomsten.



26-7-2023:

planvorming Bredeweg: kort verslag gesprek 21 juli jl

MF

Wo 26-7-2023 20:51

Beste

Bijgaand een korte weergave van het gesprek dat we vrijdag 21 juli hadden over de voortgang van de planvorming voor jullie perceel aan de Bredeweg.

BRO heeft opdracht gekregen voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan. Enkele onderzoeken zijn al uitgevoerd. De uitkomst van het bodemonderzoek en de stikstofberekening is positief voor de ontwikkeling. Het ontwerp wordt in de zomerperiode verder uitgewerkt. Na de zomervakantie wordt overleg met de gemeente Nederweert gepland. Dan zal ook in overleg met de gemeente de omgevingsdialog worden ingericht. De bewoners aan Ast en Stepke worden daarbij dan ook betrokken. De gesprekken die tot nu hebben plaatsgevonden zijn de voorfase.

Het concept stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt en dient als basis bij het bestemmingsplan.

hebben aandacht gevraagd voor het aantal woningen, aangezien er in de principemedewerking een bandbreedte is bepaald ipv een vast aantal geeft aan dat er ruimte ontstaat omdat de woningen wat kleiner worden en het bebouwd oppervlak dan niet toeneemt ten opzichte van het concept-plan. geven aan dat het niet alleen om het oppervlak gaat, maar meer woningen heeft ook andere effecten (parkeerbehoefte, meer huishoudens met gevolgen voor het woon- en leefklimaat). Kwaliteit gaat boven kwantiteit en het prettig woon- en leefklimaat is voor de omwonenden belangrijker dan veel woningen beaamt die uitgangspunten

vragen ook/weer aandacht voor de maatvoering, het behoud van het volwassen groen, en de sociale veiligheid in de openbare ruimte bekijkt de mogelijkheden voor behoud groen, verplaatsing of herplant van volwassen bomen heeft vertrouwen dat het plan positief scoort op woon- en leefklimaat en dat de maatvoering kan werken. geven aan dat het voor de omwonenden belangrijk is dat dat ook echt wordt gestaafd en geborgd; ze zijn nog niet overtuigd.

Met betrekking tot het woningtype geeft aan dat de woningen aan de zijde van Stepke nog steeds beoogd 'levensloopbestendig' zijn, dus enkel een begane grond. Woonoppervlak is circa 60 m2. De woningen achter de huidige woningen Bredeweg zijn eengezinswoningen met verdieping en met een woonoppervlak van circa 95 m2. De architectuur en materialisering van de woningen wijken af van de huidige huurwoningen aan de Bredeweg geven aan dat het aar zal zijn dat volumes en uitstraling ook daadwerkelijk als anders / beter worden ervaren.

is bezig met de visualisatie van het plan. Zo wordt de inpassing zichtbaar.

geven aan dat er nog steeds interesse is bij een aantal omwonenden voor de aankoop van een stukje grond voor een grotere tuin is zich er van bewust, maar doet in deze fase van de planvorming geen toezeggingen. Eerst wil hij de plannen verder uitwerken, opdat de platvorming daardoor niet wordt beïnvloed. hij is van mening dat als er al mogelijkheden zijn dat voor de gehele zone zou moeten zijn; anders krijg je heel vreemde begrenzingen.

Ook is gevraagd om de ontwerp-verbeelding en regels eerst met de omwonenden worden gedeeld, voordat deze ter inzage wordt gelegd zegt dat toe. Dat is ook onderdeel van de omgevingsdialog vinden het belangrijk dat in de omgevingsdialog ook weer alle bewoners van Ast en Stepke waarvan de kavel grenst aan die van Woonik worden uitgenodigd. Woonik zet in op het ontwerp-bestemmingsplan vóór 21/12/2023 ter inzage wordt gelegd. Dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het is nog niet zeker of dat haalbaar is.

Er wordt afgesproken dat er in september een volgend overleg plaatsvindt tussen

Met groet, mede namens



18-11-2022:



Besprekingsverslag

Aanwezig: [REDACTED]
Datum: 18 november 2022

De heren [REDACTED] geven aan op te treden als contactpersoon namens de buurt Stepke en Ast. Sinds anderhalf jaar spreken ze naar tevredenheid met Woonik over de woningbouwontwikkeling aan de Bredeweg.

De gemeente geeft aan dat ze 4 varianten voor woningbouw heeft ontvangen. Deze zijn ambtelijk bekeken. De gemeente heeft aangegeven dat variant C en D vanuit de gemeente een lichte voorkeur hebben. De aanwonenden geven aan dat ze variant D niet zo aantrekkelijk vinden. Variant C heeft hun voorkeur.

Woonik heeft nog geen principeverzoek ingediend. Ook de aangepaste variant C, die door de aanwonenden wordt getoond, is nog niet formeel binnen bij de gemeente. Mogelijk is deze binnengekomen bij een collega die wegens ziekte niet aanwezig is. Dit zal de gemeente nagaan.

De aanwonenden geven aan dat ze het behoud van het groen belangrijk vinden. Het zou de moeite waard zijn om na te gaan of enkele bomen op de noordelijke deel van het terrein gehandhaafd kunnen blijven. Ook geven ze aan dat er een valkenkast in een aangrenzende tuin staat. Dit hebben ze ook aangegeven aan Woonik. Woonik heeft aangegeven een flora- en faunaonderzoek uit te voeren. De aanwonenden vragen rekening te houden met de historische kwaliteit, ook met in het achterhoofd dat in de toekomst mogelijk in noordelijke richting woningbouw plaats zal vinden.

De aanwonenden vragen naar het vervolg. De gemeente geeft aan dat er een principeverzoek moet worden ingediend door Woonik. Hier zal het college een uitspraak over moeten doen. Daarna moet een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Bouw kan, als alles volgens planning verloopt, in 2024 plaatsvinden.

De aanwonenden vragen nog om rekening te houden met de sociale veiligheid binnen het gebied en goed in de gaten te houden dat er voldoende ruimte is, zodat hetgeen mooi wordt gesuggereerd op een tekening ook in de praktijk werkt. Ook merken ze op dat rekening gehouden moet worden met het feit dat de aanliggende achtertuinen niet diep zijn. Een aangrenzende bebouwing in 1 laag is dan ook gewenst. Leibomen als afscherming zijn minder gewenst omdat ze de tuinen visueel kleiner maken. De erfafscheidingen van de aangrenzende percelen zien er per perceel netjes uit, maar samen maken ze een wat rommelige indruk vanuit het projectgebied gezien. Tijdens een informatieavond bij Woonik kon het idee van een bijdrage van bewoners in een uniforme erfafscheiding, niet op veel draagvlak rekenen.

Afgesproken is dat het verslag, nadat het gezien is door de aanwezige aanwonenden, ook naar Woonik gestuurd wordt, zodat iedereen op de hoogte is. De aanwezige aanwonenden geven aan ook in het vervolg als aanspreekpunt willen optreden.

[REDACTED] 18-11-2022



29-7-2022:

kort verslag 22/7

MF

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Vr 29-7-2022 23:46

Beste [REDACTED]

We hebben een kort verslagje gemaakt van ons overleg vorige week vrijdag 22/7.

Fijne vakantie

Met groet [REDACTED]

Woonik heeft de stedenbouwkundige schetsen verder laten uitwerken door het stedenbouwkundig bureau. Als basis zijn de getoonde scenario's gebruikt.

. Er is daarbij extra rekening gehouden met privacy-overwegingen: geen bebouwing binnen 3 meter van de erfgras. De ruimte op de kavel is gevonden door de beukmaat van de woningen iets smaller te maken en de woning iets dieper.

. groen blijft een belangrijk onderdeel van het plan. Er zijn twee groenzones, waarvan één grotere in de hoek Ast-Stepke, ingetekend

. parkeren vindt geconcentreerd plaats, redelijk vooraan bij de entree van het plan, waardoor het woondeel autoluw kan blijven.

. het woningbouwprogramma is niet veranderd qua aantallen (14), type (starter en senior), meerendeel 0-tredenwoningen en enkele met (halve) verdieping. Ook deze laagbouw zorgt voor voldoende privacy voor de bewoners aan Stepke.

De mogelijkheden voor aankoop van grond voor een extra tuin blijft klein voor de bewoners aan Stepke. Voor Ast bekijkt Woonik met geïnteresseerden nog de mogelijkheden.

We hebben de volgende punten meegegeven:

. we hebben aandacht gevraagd voor goede maatvoering op de tekeningen ivm gebruiksmogelijkheden van groen en wandelroute: past het echt? De schets is nog niet op schaal, maar wel schaalvast.

. positief dat er ruimte is voor wandelroute naar de toekomst bij mogelijke herontwikkeling van de aangrenzende kavel.

. is groen op de schets ook echt groen in werkelijkheid (bijvoorbeeld bij erfafscheidingen, tuinen en de borders? Voor Woonik is groen heel belangrijk en in de visie worden de erfafscheidingen groen uitgevoerd, met afspraken over en begeleiding bij bewustwording over groene omgeving / ecologisch tuinieren.

. het is belangrijk bij de inrichting van "omgevingsgroen" steeds het element van sociale veiligheid (potentiële overlast) in het vizier te houden.

. er lijkt geen van de bestaande bomen te worden behouden. We hebben gevraagd om inzichtelijk te maken op de schets waar deze zich bevinden en waarom deze niet gehandhaafd kunnen blijven. Dit is wel een van de uitgangspunten. We hebben gevraagd in een scenario te onderbouwen, waarom dat niet mogelijk is. Woonik wil 'fatsoenlijk' groen en bomen planten

. de tussenwoningen hebben via de achtertuin een achterom voor fietsen.

. het plangebied blijft in eigendom van Woonik, ook de openbare ruimte.

. in een latere fase kunnen afspraken worden gemaakt over de eventuele aanpak van de erfafscheidingen met de huidige achterkanten van onze tuinen. Ook qua kostenverdeling

Qua proces is de volgende fasering globaal te onderscheiden

. voorbereiding plan / stedenbouwkundige schetsen en programma, starten werkzaamheden bestemmingsplan

. opstellen bestemmingsplan (of indien Omgevingswet ingaat: omgevingsplan danwel buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

. bouwplan uitwerken en vergunning

. realisatie- en inrichtingsfase

De planning is globaal:

2022 overleg met andere bewoners, gesprek met gemeente Nederweert en start met opstellen bestemmingsplan. Er is medio september 2022 weer contact voor een afspraak

2023 uitwerken bestemmingsplan

2024 bouwwerkzaamheden (Woonik zou graag modulair en circulair willen bouwen)

Voor het overleg met de bewoners aan Bredeweg is aangegeven dat we desgewenst bij het overleg aanwezig kunnen zijn. Graag willen wij ook een keer bij het gesprek met de gemeente aanwezig willen zijn.



6-12-2021:

MF [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]

Ma 6-12-2021 09:35

Beste [REDACTED]
Bijgaand een kort weergave van de bijeenkomst op 25/11 op het kantoor van Woonik over de planvorming van de locatie Bredeweg.
Ik hoor graag, als je opmerkingen hebt.
Met groet, [REDACTED]

Opening
[REDACTED] heet iedereen welkom en na een korte introductie volgt een voorstelronde. Hij is sinds [REDACTED] van de Woonik, na de fusie van de woningverenigingen Nederweert en Stramproy. Hij vindt het belangrijk om in de ontwikkeling de omgeving goed te betrekken. Hij was blij met het initiatief voor contact vanuit de omgeving. Hij heeft een presentatie voorbereid om de toelichting op de planvorming te ondersteunen met beelden. De presentatie heeft hij digitaal gedeeld, die via [REDACTED] zal worden verspreid. De presentatie bevat met name verbeeldingen. De onderstaande toelichting geeft een noodzakelijk duiding aan de verbeeldingen in de presentatie.

Duiding presentatie
[REDACTED] geeft aan dat de presentatie niet moet worden opgevat als een plan of ontwerp. Hij heeft zijn ideeën over de locatie geformuleerd in een aantal uitgangspunten en daarvoor heeft hij zelf een verbeelding gemaakt. Er heeft nog geen architect of stedenbouwkundig bureau naar gekeken. Een bureau gaat hiermee binnenkort aan de slag.
Die uitgangspunten komen neer op een kleinschalig wijkje, met aandacht voor groen (en niet te stenig), een variatie aan woningen, een open karakter (niet verstopt), met toekomstwaarde (blijft goed functioneren en voegt iets toe aan Nederweert), en rekening houdend met privacy (dus lage -eenlaags- bebouwing, eventueel deels met kap, geen appartementen(gebouw)).
Er zit een aantal sheets in van eerdere plannen voor de locatie zelf en de aangrenzende kavel. Voor de locatie van Woonik zijn deze niet meer aan de orde. Voor de aangrenzende kavels weet [REDACTED] dat er gesprekken worden gevoerd tussen eigenaren en ontwikkelaars. Vooralsnog gaat Woonik uit van de ontwikkeling van de eigen kavel.
[REDACTED] heeft ook overleg gevoerd met de gemeente over de plannen. De gemeente heeft onlangs besloten op welke locatie de gemeente inzet voor de realisatie van woningen. In de krant heeft gestaan dat dat de uitbreiding van Kerneelhoven en Hoebenakker is.
De plannen worden nieuw uitgewerkt, aan de hand van de uitgangspunten
[REDACTED] geeft aan dat de gebouwde woningen aan de Bredeweg de mogelijkheden voor een nieuw plan wel beperken.
[REDACTED] is voor zijn ideeën voor de Bredeweg geïnspireerd door een kleinschalig project van Woonik in Stramproy. In een aantal sheets laat hij zien hoe hij deze elementen heeft 'gebruikt' op de kavel Bredeweg (laatste sheet).
het bureau dat de plannen uitwerkt, kan met een andere uitwerking komen op basis van hun kennis en inzichten.

Vragen/punten vanuit omwonenden
De volgende punten en vragen zijn ingebracht (met kort antwoord indien nodig na '>'):
. positief dat we betrokken worden
. positief dat de eerdere plannen van tafel zijn
. 'privacy / geen inkijk' is belangrijk > zit ook in de uitgangspunten
. behoud grote bomen als uitgangspunten & aandacht voor fauna / bijzondere soorten, zoals vleermuizen en torenvalk > zit met 'zo veel als mogelijk' in de uitgangspunten
. is er de mogelijkheid voor kopen grond voor uitbreiding tuin? Meerdere omwonenden zouden dan willen > alleen als er qua verkaveling ruimte voor is; mogelijk eerder voor de burens aan Ast dan aan Stepke
. zijn er al ideeën over de erfafscheidingen? Die zijn nu nogal 'divers' > dat volgt in een latere fase. Is voor de uitwerking.
. aan wat voor type woningen denkt Woonik? > Woonik gaat uit van een mix van doelgroepen (aan starters en ouderen-woningen is de meeste behoefte), levensloopbestendig/grondgebonden is het uitgangspunt. Woningen zullen relatief klein zijn.

We hebben het volgende afgesproken:
. [REDACTED] blijven eerste aanspreekpunt voor [REDACTED] voor de plannen locatie Bredeweg [REDACTED] was door omstandigheden verhinderd.
. Bij vragen kunnen we ons ook rechtstreeks tot [REDACTED] wenden; zijn contactgegevens staan op de website van Woonik. Hij is goed benaderbaar.
. Woonik gaat de stedenbouwkundige opdracht geven voor een uitwerking van een plan waarbij het bureau de uitgangspunten in deze presentatie meekrijgt. Ook geeft Woonik onze input mee.
[REDACTED] wil ons betrekken bij de planvorming. Er zullen meerdere bijeenkomsten worden gepland; de eerste waarschijnlijk weer in januari 2022, afhankelijk van Covid-maatregelen.



7-11-2021:

FW: Ontwikkeling perceel Woonik: bijeenkomst met Woonik

MF

Aan: [REDACTED]

...

Zo 7-11-2021 22:51

Beste [REDACTED]

We hebben bijgaande uitnodiging aan onze burens gestuurd.

Wij laten van tevoren weten met hoeveel mensen we ongeveer zullen zijn.

Met groet en tot donderdag 25 november.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 7 november 2021 22:48

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Ontwikkeling perceel Woonik: bijeenkomst met Woonik

Beste buurtgenoten,

Zoals jullie weten, hebben [REDACTED] en ik gesproken met Woonik, de woningcorporatie die plannen ontwikkelt voor het perceel aan de Bredeweg, grenzend aan onze achtertuinen.

De [REDACTED] wil graag kennismaken met de buurtbewoners en zijn ideeën over de mogelijke invulling van het perceel met ons bespreken. Hij vindt het belangrijk dat in dit stadium te doen, nog vóór er schetsen of plannen liggen.

Samen met hem hebben wij gekeken naar een geschikte datum. Wij zijn daarbij uitgekomen op **donderdag 25 november om 18.00 uur op het kantoor van Woonik, Gutjesweg 6 Nederweert** (Budschoep).

Mede namens hem nodigen wij jullie uit voor deze bijeenkomst. Laat vooraf even aan een van ons weten of je komt, dan krijgen we een beetje een idee van de omvang van de delegatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

 Beantwoorden

 Doorsturen



Verbeelding, stedenbouwkundig plan:

Variant c. parkwonen (met vista) - met stoepstrook

versie 03.10.2024



Verbeelding, concept inrichtingsplan:

Parkwonen Bredeweg Nederweert

