



Behandeld door:	Debby de Beer	Uw brief van:	
Telefoonnummer:	0412 458888	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):		Registratienummer:	22567/29372
Onderwerp:	Uitnodiging informatieavond initiatief Weijen West Fase 1 Nistelrode	Datum:	13 maart 2023

Beste heer/mevrouw,

De gemeente is voornemens om tussen de Weverstraat en Dijkstraat een woningbouw initiatief te realiseren. Hierover heeft u eind december een brief ontvangen. Er is een concept verkavelingsplan opgesteld op basis van de ambitie en gemeentelijk beleid.

Graag zouden we vooruitlopende de omgevingsdialoog en het starten van de bestemmingsplanprocedure de omwonenden willen informeren over het concept plan tijdens een informatieavond.

Initiatief

Het plangebied is gelegen tussen Weverstraat en Dijkstraat. Het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming.



Bij voorkeur digitaal:
www.bernheze.org
gemeente@bernheze.org

Het conceptplan betreft een eerste opzet en gaat uit van een gezonde mix van huur- en koopwoningen gaan. De sociale huurwoningen worden door Mooiland ontwikkeld en toegewezen. De openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente.

Informatieavond

Wij vinden het belangrijk u te betrekken bij de planvorming en u te informeren over de vervolgstappen. De nieuwe ontwikkeling ligt immers dicht bij uw leefomgeving. Tijdens de avond bent u in de gelegenheid om vragen te stellen en uw wensen en ideeën kenbaar te maken. Het is ook mogelijk om tijdens de avond een reactie formulier in te vullen.

U bent van harte welkom op onze inloop onze informatieavond in Cultureel Centrum Nesterle te Nistelrode op **29 maart 2023 van 19.00 tot 21.00 uur**. Er wordt geen centrale presentatie gehouden dus u kunt binnenlopen tijdens genoemde tijden.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen, neemt u dan gerust contact op via telefoonnummer 0412-458888 of via e-mail d.de.beer@bernheze.org.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Debby de Beer
Medewerker team Ruimtelijke Ordening

Deze brief is met zorg opgesteld, maar vanwege geautomatiseerd verwerken niet ondertekend.

De gemeente Bernheze gaat geen verplichtingen aan via brieven met of door individuele medewerkers.

U kunt aan deze brief geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.

Weijen West fase 1, Schetssessie



Debby de Beer

Aan [REDACTED]

[↩ Beantwoorden](#) [↶ Allen beantwoorden](#) [→ Doorsturen](#) [...](#)

di 23-5-2023 13:42

Geacht [REDACTED]

Op 29 maart was u aanwezig op de informatiebijeenkomst Weijen West fase waarbij het eerste concept verkaveling werd gedeeld. Deze week ontvangt u en alle andere omwonenden het verslag van deze bijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst is afgesproken dat er nog een schetssessie zou volgen met enkele afgevaardigden van de omwonenden en de gemeente om samen te kijken wat binnen het gemeentelijk beleid mogelijk is. We zouden graag deze sessie laten plaatsvinden in de avond van 20 juni.

Graag zou ik u willen vragen of het mogelijk is dat u, in uw rol van woordvoerder van de buurt, met de omwonenden in gesprek gaat om te kijken welke 6 personen bij de schetssessie willen aansluiten. Ik hoor graag of u hiervoor open staat.

Met vriendelijke groet,

Debby de Beer



Woonvisie 2021-2026

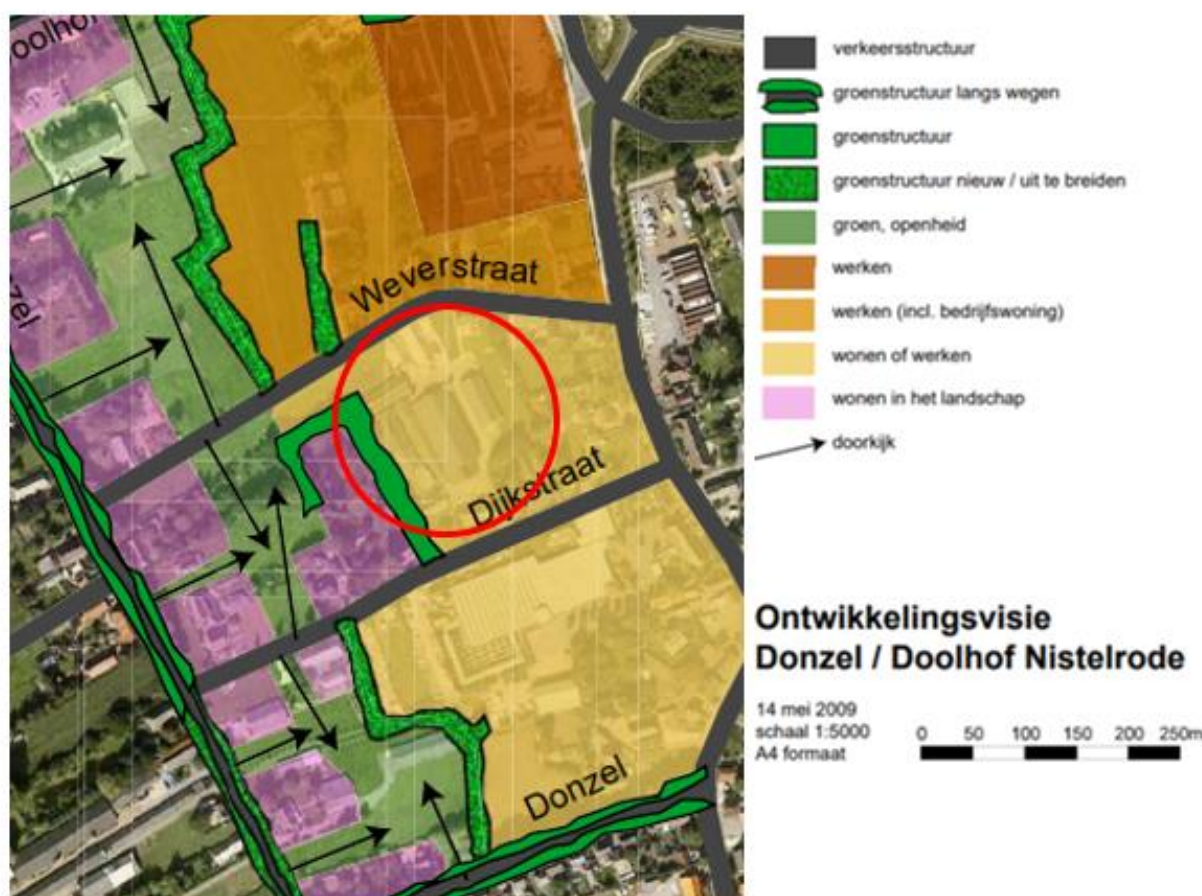
De gemeente Bernheze heeft een flinke woningbouwopgave.

- In de komende 10 jaar voegen we 1.800 woningen toe
- Daarvan bouwen we circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026
- We bouwen in iedere kern
- We zetten in op woningbouw op inbreidings- en op uitbreidingslocaties
- Speciale aandacht voor doelgroep starters en senioren
- Veel vraag naar sociale huur
- Gemeente Bernheze momenteel 19% sociale huur, beleid Woonvisie 25% en opgave Rijk zelfs 30%.

Bestemmingsplan/Gebiedsvisie



- Inbreiden (opvullen van lege locaties) voor uitbreiden (eis vanuit Provincie en Rijk)



Ontwikkelvisie BP 'De Kommen van Bernheze' 2009



Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie 2021

Woningbouwprogramma

- 30% sociale huur, 75% betaalbare koop, 25% dure koop
- Speciale aandacht voor starter en senioren
- Deels levensloopbestendige woningen

Stedenbouw / Openbare ruimte

- Grondgebonden woningen, 1 a 2 lagen met kap
- Bomen (inventariseren bomen/uitvoeren BEA)
- Groen minimaal 20% (zoveel mogelijk groen behouden)
- Verharding (zo min mogelijk)
- Parkeerplaatsen uitvoering (onderzoeken mogelijkheden halfopenverharding)

Proces/Procedure

- Informatiebijeenkomst (ophalen wensen/opmerkingen/ aandachtspunten)
- Omgevingsdialoog
- Verkavelingsplan 'definitief' maken
- Concept bestemmingsplan opstellen
- Inloopavond presentatie ontwerp bestemmingsplan
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (6 weken)
- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen
- Beantwoording zienswijze en eventueel aanpassen van het plan
- Vaststellen bestemmingsplan door de Raad
- Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (6 weken) mogelijkheid tot instellen beroep bij Raad van State
- Bij geen beroep wordt het plan direct onherroepelijk



Behandeld door:	Debby de Beer	Uw brief van:	
Telefoonnummer:	0412 458888	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):		Registratienummer:	22575
Onderwerp:	Informeren voorgenomen ontwikkeling Weijen West Fase 1	Datum:	20 december 2022

Beste bewoner(s),

De gemeente wil in het gebied gelegen tussen Weverstraat en Dijkstraat een woningbouw initiatief 'Weijen-West Fase 1' realiseren. Dit in samenwerking met woningcorporatie Mooiland. De nieuwe ontwikkeling ligt dicht bij uw leefomgeving. We vinden het dan ook belangrijk u te informeren over het voorgenomen initiatief en het proces.

Woningbouwopgave (Woonvisie 2021-2026)

De gemeente Bernheze heeft een flinke woningbouwopgave. In de komende 10 jaar voegen we 1.800 woningen toe, daarvan bouwen we circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026. We zetten in op woningbouw op inbreidings- en op uitbreidingslocaties. Daarbij is er extra aandacht voor de doelgroepen van starters en senioren, zowel in de koop- als huursector.

Locatie

De gemeente heeft in 2019 een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd. Hierin is het gebied gelegen tussen Weverstraat – Dijkstraat aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Dit initiatief wordt door de gemeente aangeduid met de projectnaam 'Weijen-West fase 1'. De gemeente wil hier een gezonde mix van huur- en koopwoningen gaan realiseren. Deze voorgenomen ontwikkeling vormt de eerste fase van een grotere woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Nistelrode.



Subsidie

Voor het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouwproject Weijen West (fase 1 t/m 5) in Nistelrode heeft gemeente Bernheze subsidie binnengehaald. Het gaat om 1,2 miljoen euro en deze subsidie is toegekend door het Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening.

Proces

Op dit moment zijn we bezig met een eerste verkenning van het gebied en het onderzoeken van de mogelijkheden passend binnen gemeentelijk beleid. Deze verkenning wordt verwerkt in een concept verkaveling. Zodra deze eerste opzet gereed is informeren we u en alle omwonenden door middel van een informatiebijeenkomst hierover. Op deze bijeenkomst lichten we ook het verdere proces toe. Onderdeel van het proces is uiteraard het voeren van een omgevingsdialoog waarin u en alle andere belanghebbende de ruimte krijgen om input te geven op de voorgenomen ontwikkeling.

Informatiebijeenkomst

Naar verwachting vindt deze informatiebijeenkomst rond maart 2023 plaats. U wordt hier als direct omwonende uiteraard voor uitgenodigd.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen, neemt u dan gerust contact op via telefoonnummer 0412-458888 of via e-mail d.de.beer@bernheze.org.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Debby de Beer
Medewerker team Ruimtelijke Ordening

Deze brief is met zorg opgesteld, maar vanwege geautomatiseerd verwerken niet ondertekend.

De gemeente Bernheze gaat geen verplichtingen aan via brieven met of door individuele medewerkers.

U kunt aan deze brief geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.



Behandeld door:	Debby de Beer	Uw brief van:	
Telefoonnummer:	0412 458888	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):	3	Registratienummer:	36005/36006
Onderwerp:	Verslag informatiebijeenkomst Weijen West fase 1, 29 maart 2023	Datum:	17 mei 2023
Beste heer/mevrouw,			

Algemeen

De gemeente wil in samenwerking met Mooiland wil tussen de Dijkstraat en Weverstraat ongeveer 28 grondgebonden woningen bouwen. Er ligt een schetsplan voor 28 woningen waaronder 9 sociale huurwoningen, welke is gepresenteerd tijdens informatiebijeenkomst op 29 maart 2023 in Nesterlé in Nistelrode. De 45 direct omwonende zijn middels een brief hiervoor uitgenodigd, zie ook bijlage 1.

Informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst is het eerste concept verkaveling en een korte presentatie gedeeld. Deze verkaveling is opgesteld op basis van gemeentelijk beleid en uitgangspunten. In bijlage 2, de concept verkaveling en bijlage 3 de korte presentatie. Gedurende de avond was het mogelijk om reactie te geven op het voorliggende ontwerp al dan niet middels een reactieformulier. Er zijn 3 reactie formulieren ontvangen en een mail met een gezamenlijk reactie van enkele omwonenden.

In dit verslag zijn per onderwerp de opmerkingen, vragen en reacties van de omwonenden verwerkt en daar waar mogelijk is een antwoord vanuit gemeente en/of Mooiland verwerkt.

Locatie	Vraag/ reactie	Antwoord
Verkeerssituatie	Ten aanzien van het ophanden zijnde verkeersinfarct wat uw bouwplanontwikkeling met zich mee brengt hebben we tijdens de inloopavond gevraagd naar de status van het mobiliteitsplan en dat blijkt er volgens uw collega nog niet te zijn. Hoe kun je dan een dergelijk plan met 27 huizen ontwerpen, terwijl het ruimschoots bekend is dat Weijen-West richting het centrum in de 30 km zone al is verzadigd en er nu rond de 200 verkeersbewegingen bijkomen naast de 100 bestaande, kortom in totaal 300 per dag. Wordt rekening gehouden met onderstaande aspecten • Toetsing verkeersgeneratie toekomstige woningen conform CROW • Verdeling verkeersstromen over het wegennet, uitgaande van ligging. • Toetsing huidige/toekomstige verkeersintensiteiten van wegvakken aan de CROW of beleid gemeente GVVP • Afhankelijk van het type weg een beoordeling op basis van de etmaalintensiteiten en of IC-waarde conform CROW/beleid gemeente • Toetsing/beoordeling huidige wegen, breedte, obstakels en scheiding verkeer auto, fiets, voetgangers. • Toetsing afwikkelingsniveau op kruispunten/aansluitingen. Conform CROW Naar wij begrijpen zijn er verkeerstellingen gedaan en graag ontvangen wij de uitkomsten daarvan voor volgende woensdag, aangezien we dan een vervolgbijeenkomst hebben met de omwonenden en belanghebbende, opdat we deze inmiddels zeer prangende kwestie met hen	We begrijpen de zorg van de omwonenden. Dit aspect is tijdens de avond ook uitvoering besproken. De gemeente onderschrijft deze zorgen ook vandaar dat er een verkeerskundig onderzoek wordt gevoerd. Op basis van de resultaten worden de mogelijkheden onderzocht en wat de gevolgen zijn voor de ontwikkeling. De verkeerstellingen waar mijn collega naar verwijst zijn de telingen die voor het onderzoek zijn uitgevoerd. De rapportage wordt medio mei verwacht. Er is met u afgesproken dat wanneer wij het onderzoek hebben ontvangen deze met u gedeeld wordt. Zoals elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet de haalbaarheid aangetoond worden. Dit gebeurt door het uitvoeren verschillende onderzoeken, zoals flora fauna, bodem, archeologie maar ook verkeerskundig. Alle aspecten moeten haalbaar en onderbouwd zijn. Het verkeersonderzoek Nistelrode levert hiervoor belangrijke input.

	kunnen bespreken.	
Verkeerssituatie	- Dijkstraat eenrichtingverkeer - In- en uitrit aan de Weverstraat	- Op basis van de resultaten van het verkeersonderzoek moet worden bekeken wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van de Dijkstraat. - Het profiel van de Weverstraat is niet geschikt om 28 woningen op de ontsluiten.
Woningbouwprogramma	Het aantal nieuwe woningen is inmiddels al opgelopen van 17 naar 27 i.r.t. 12 direct omwonenden. Kortom de factor 2,25 en de verhoudingen i.r.t. de bestaande bebouwing zijn daardoor uit balans en zoek. Qua type woningen ontbreken tot op heden de vrijstaand woningen en de seniorenwoningen. Immers deze dienen conform uw woonvisie erin te zijn vertegenwoordigd, echter dat is tot op heden niet het geval en een seniorenwoning kenmerkt zich door 1 woonlaag zonder trap, daar is eveneens geen sprake van in uw plan. Aangezien u tot nu toe stelt dat alle type woningen moeten zijn vertegenwoordigd is uw plan tot op heden niet sluitend.	Zoals eerder aangeven waren de 17 woningen uit de Stedenbouwkundige verkenning die het inbreidingslocatie onderzoeken een indicatief telplaatje en niet gebaseerd op huidig beleid. Het concept plan wat tijdens de avond is gedeeld voldoet qua woningbouwprogrammering wel aan gemeentelijk beleid. Het aantal woningen komt voor uit de verdeling uitgeefbaar, ontsluiting, groen en de daarmee samenhangende financiële haalbaarheid. De Woonvisie gaat uit van 75% betaalbare woningen en 25% dure woningen. Deze dure woningen hebben we vertaald in 4 twee onder een kap woningen en 2 hoekwoningen. We denken deze woningtype het beste aansluiten bij de behoefte. Er zitten wel degelijk seniorenwoningen in het plan namelijk 5 levensloopbestendige huurwoningen. Deze zijn geschikt voor senioren doordat er een slaapkamer en badkamer op de begane grond wordt gerealiseerd. Daarnaast is op de verdieping ruimte voor een tweede slaapkamer, logeer of werkkamer. Wellicht is het ook mogelijk om bij de twee onder een kap woningen de mogelijkheid te bieden voor het bouwen van een patiowoning. Dit zal nog moeten worden onderzocht.
Uitzicht	Ik begrijp dat er huizen gebouwd moeten worden maar ik baal enorm dat ik mijn uitzicht kwijt ben.	Wanneer er veranderingen plaatsvinden in de omgeving heeft dit uiteraard gevolgen voor omwonenden. We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen en bezwaren van omwonenden. Juist door de huidige bebouwingsstructuur aan de Weverstraat is ervoor gekozen om hier twee onder een kap woningen te positioneren. Daarbij zijn er ook enkele groene doorsteken gemaakt

		naar het achter gelegen gebied. Hierdoor ontstaat enige lucht in het straatbeeld. We zijn aan het onderzoeken of de twee onder een kap woningen mogelijk patio-woningen kunnen worden.
Participatie	Het document m.b.t. de participatie hadden we inderdaad reeds eerder ontvangen en hebben we kunnen terugvinden. Dank u wel voor het opnieuw toezenden. Opmerkelijk hierin is onder andere: • <i>De Omgevingswet die ingaat op 1 januari 2023 onderstreept het belang van participatie.</i> Ook dit document blijkt niet te kloppen met de werkelijkheid. • De positie die de gemeente Bernheze inneemt is dat ze het hebben over omgevingsdialoog, terwijl het document spreekt over participatie en dat zijn 2 wezenlijk andere zaken. Participatie reikt verder dan de omgevingsdialoog. Kortom wat heeft de gemeente Bernheze nu voor ogen m.b.t. Weijen-West Fase 1 – 5 omgevingsdialoog of participatie en wat is het dan wel of niet? • Qua participatieniveau kiest de gemeente op dit moment voor het laagste niveau namelijk informeren in plaats van meebeslissen. • De start van de participatie had in 2019 moeten zijn en niet in december van 2022. • Klaarblijkelijk start de omgevingsdialoog na de inloop avond en wat is het voor die tijd dan geweest?	Per project wordt bekeken welke participatieniveau van toepassing is. In dit geval is het in eerste instantie het laagste niveau namelijk informeren. Echter het voeren van omgevingsdialoog is altijd verplicht. Uit de informatieavond die wel degelijk deel uitmaakt van de omgevingsdialoog is gebleken dat er onder de omwonende de behoefte bestaat om actiever betrokken te worden bij het project en mee te denken. Deze gelegenheid bieden we dan ook door het organiseren van een schetssessie met enkele afgevaardigden vanuit de buurt.

Vervolg

Als vervolg op deze informatiebijeenkomst wordt in juni een schetssessie georganiseerd waarbij een afvaardiging van de omwonenden, maximaal 6 personen, samen met de gemeente op basis van vastgesteld beleid zoals de Woonvisie en aanvullende randvoorwaarden aan de slag

gaat met een mogelijk alternatief ontwerp. We verwachten dan ook dat de resultaten van het verkeersonderzoek bekend zijn. Dit betekent echter niet dat er al concrete oplossingen zijn, deze moeten uiteraard nog worden onderzocht. Het onderzoek geeft wel een beeld van de huidige verkeerssituatie en problematiek. Het onderzoek is nog niet openbaar en kan dus nog niet gedeeld worden. Dit kan pas nadat het college een besluit heeft genomen.

Aangezien [REDACTED] woordvoerder is namens een groot deel van de omwonenden zal het inplannen van de schetssessie via hem verlopen.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen, neemt u dan gerust contact op via telefoonnummer 0412-458888 of via e-mail d.de.beer@bernheze.org.

Bijlage 1: Uitnodigingsbrief

Bijlage 2: Concept verkaveling

Bijlage 3: Korte presentatie

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Debby de Beer
Medewerker team Ruimtelijke Ordening

Deze brief is met zorg opgesteld, maar vanwege geautomatiseerd verwerken niet ondertekend.

De gemeente Bernheze gaat geen verplichtingen aan via brieven met of door individuele medewerkers.

U kunt aan deze brief geen rechten ontlelen, tenzij er een besluit bij zit.