Geachte Commissie Ruimtelijke Zaken, geachte voorzitter,

Mijn naam is Lars van de Bovenkamp en vandaag zijn Robert-Jan van der Vijver en ik hier om mee te spreken met uw commissie. Dit doen wij namens een 38-tal huishoudens met in totaal ongeveer 100 personen van uw gemeente rondom en in directe nabijheid van het omgevingsplan Weijen-West Fase 1 t/m 5. Velen van hen wonen hier al tientallen jaren. Dit betreft ook het overige bouwplan gebied tussen Doolhof, Donzel en Weverstraat. Laat het vooral helder zijn dat wij er niet op tegen zijn dat er wordt gebouwd.

Vandaar dat het gehele bouwplan gebied Dijkstraat, Donzel, Doolhof, Hoogbroeksesteeg en Weverstraat (afgekort DDDHW) is georganiseerd. Per straat is er een vertegenwoordiger die plaats heeft genomen in het KernTeam en het centrale aanspreekpunt is voor die straat. Het spreekt voor zich dat de participatie van DDDHW wordt gedaan op de hoogste sport van de participatieladder, namelijk (mee)beslissen. Daarnaast beschikt DDDHW over een secretariaat, opdat er adequaat en tijdig kan worden gecommuniceerd met de omwonenden/belanghebbenden en met derde partijen, waaronder de gemeente Bernheze, rechtsbijstand en onze advocaten.

Zelf ben ik woonachtig op [redacted] waar mijn vriendin Pam en ik 2,5 jaar geleden zijn komen te wonen. Diep teleurgesteld waren wij dan ook toen wij ineens te horen kregen dat de gemeente van plan is een wijk met 27 huizen aangrenzend aan onze achtertuin te bouwen, waarvan 7 woningen direct grenzend aan onze achtertuin.

En niet alleen wij hebben deze teleurstelling. Vandaag staan wij hier namens 38 huishoudens, bijna 100 bewoners, die zich enorme zorgen maken over de impact van het plan op onze directe leefomgeving en de bijkomende financiële consequenties. Wij willen onze zorgen rondom het proces en het ontbreken van daadwerkelijke participatie vandaag nogmaals onder uw aandacht brengen.

In onze zienswijze, die wij destijds hebben ingediend en die als het goed is u heeft bereikt via de griffie als bijlage bij dit betoog, treft u in detail aan waar onze zorgen zitten.

1. **Onterecht knippen van diverse ontwikkelingslocaties;**

Als omwonenden en belanghebbenden in de bouwplan omgeving ervaren wij grote zorgen over het gehele plan Weijen West Fase 1 t/m 5 en het overige bouwplan gebied tussen Doolhof, Donzel en Weverstraat. De impact op onze omgeving is groot en de communicatie met de gemeente loopt stroef. Wij als omgeving hebben meermaals gevraagd inzicht te krijgen in wat het totale plan Weijen West fase 1 tot en met 5 en het overige bouwplan gebied tussen Doolhof, Donzel en Weverstraat inhoudt om een inschatting te maken van de totale impact van het plan op onze leefomgeving en welzijn.

Na herhaaldelijk verzoek om de juiste informatie te krijgen, blijven belangrijke stukken uit, wat in tegenstrijd is met de Wet Open Overheid. Het plan Weijen West Fase 1 tot en met 5, wat voor subsidie ingediend is bij de provincie, wordt opgeknipt in delen en de gemeente geeft niet aan waarom dit wordt gedaan. Wij ervaren dit als bewust minimaal informeren om zo de grote impact van de beoogde ontwikkelingen in het totale bouwplangebied op te knippen en te verhullen.

Er wordt door u als gemeente continu zowel mondeling als schriftelijk gesproken over de meerdere fasen van het plan en daarom moet het ons inziens dan ook als één geheel behandeld worden om zo de impact op onze omgeving helder te kunnen krijgen als bewoners en daar onze visie op te kunnen geven.

2. **Participatie: een lege huls voor gemeentelijke projecten**

Een van de grootste ergernissen van de omgeving en aanwonenden is de vorm van participatie van de gemeente. Er wordt bewust gekozen voor de laagst mogelijke sport van de participatieladder, namelijk 'informeren' en zelfs dat gaat niet goed.

Allereerst moeten wij in december 2022 via bewoners van Mooiland vernemen dat zij woningen aan de Weverstraat aangeboden krijgen, in een plan wat volgens de gemeente niet bestaat. Pas na herhaalde vragen en doorgraven komt de waarheid boven water en volgt een inloopavond en bewust geen plenaire sessie.

Vervolgens worden uitnodigingen voor informatieavonden verstuurd daags voor of zelfs na de reactietermijn. Daarbij worden meerdere (direct) omwonenden en belanghebbenden niet meegenomen in de informatievoorziening.

In het schrijven wordt benadrukt dat de omgeving meegenomen wordt in de keuzes die gemaakt worden. Tijdens de eerste informatieavond waren ruim 30 omwonenden/belanghebbenden aanwezig en zijn de opmerkingen en aanvullingen van de omgeving verzameld. Deze zijn door DDDHW gezamenlijk ingediend. Tijdens de laatste informatieavond van de gemeente hebben wij de vraag gesteld wat er veranderd is t.o.v. de eerste informatieavond. Het antwoord hierop was enkel een afrasteringslijn en verder niets van de meerdere A4tjes met opmerkingen en aanvullingen.
Dit was voor ons als bewoners de bevestiging dat het enkel bedoeld is om te informeren en de gemeente in geen enkel geval iets heeft gedaan met de aangeleverde informatie vanuit ons als bewoners.

Tijdens dezelfde informatieavonden lopen de spanningen meermaals hoog op, wat van beide kanten geen positieve uitwerking heeft op het proces. Mede vanwege deze spanningen en de impact is meer informatie verzocht voor het ingaan van de schetssessie. Als omwonenden hebben wij aangegeven met de juiste informatie open te staan voor een schetssessie. Echter het delen van informatie bleef uit en de gemeente stelde zich op het standpunt dat de uitgangspunten al vaststaan. Daarom hebben wij de omwonende als partij niet dezelfde informatie als basis en hebben wij niet kunnen deelnemen aan de schetssessie. De gemeente is hier voorafgaand aan de sessie van op de hoogte gesteld maar heeft deze klaarblijkelijk toch laten doorgaan met als gevolg dat er niemand is geweest. Kortom eenzijdig willen informeren en dicteren.

Wat ons verder ook verbaast is dat de gemeente meet met twee maten. Zo stelt de gemeente zelf dat en ik citeer: "Alle plannen die na 1 mei 2023 worden ingediend bij de gemeente worden wel in behandeling genomen, maar zullen pas na 1 januari 2024 het formele besluitvormingsproces ingaan. Daarmee vindt het besluitvormingsproces (en de toetsing) plaats onder het regime van de omgevingswet." (DeMooiBernhezeKrant, d.d. Woensdag 12 juli 2023)

Behalve het plan Weijen West Fase 1 van de gemeente dat na 1 mei 2023 ingediend wordt en volgens de oude wijze behandeld wordt. Dit is een van de vele voorbeelden waar wij tegen aan lopen, waarbij het voelt alsof we hetzelfde spel spelen, maar één partij in staat is om tijdens het spel de spelregels te veranderen.

3. **Inbreidingslocatie**

Wij als omwonenden/belanghebbenden zijn van mening dat de afwegingen van de inbreidingslocatie onvoldoende uitgevoerd zijn. De inbreidingsplannen sluiten totaal niet aan bij de bestaande huizen die in de omgeving staan. Het huidige plan is ons inziens een stedenbouwkundig gedrocht. De menselijke maat ontbreekt als je 27 huizen wilt proppen op een postzegel en er 12 huizen om heen

staan. In een rapport in opdracht van de gemeente spreekt men over de mogelijkheid van 9 vrijstaande huizen of 17 woningen in de vorm van twee onder een kap. Nu wordt er toch gekozen voor 23 rijwoningen en vier woningen in de vorm van twee-onder-een-kap. In totaal 27 woningen of 28, want dat aantal is ook nog genoemd door de gemeente.

We hebben diverse keren vragen gesteld over hoe de gemeente tot het betreffende aantal woningen is gekomen, maar tot op heden blijft een duidelijk antwoord uit. De gemeente blijft vasthouden aan het feit dat er niet van de woonvisie afgeweken kan worden. Echter, dit is wel gebeurd bij het ontwikkelen van het plan Wintertuin, wat beter in het ruimtelijke beeld past qua opzet en type huizen.

Bij een inbreidingslocatie moeten de belangen van bewoners niet geschaad worden, maar met het huidige plan wordt dit in onze optiek expliciet wel gedaan. De huidige plannen zullen dan ook zorgen voor grote vermindering van leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en waarde in onze leefomgeving.

Daarom wil ik de Commissie Ruimtelijke Zaken graag als voorbeeld meenemen in mijn situatie. In de beoogde situatie krijgen mijn vriendin Pam en ik 7 aangrenzende woningen aan onze achtertuin, waarbij ook nog eens de huidige groenstrook wordt vervangen door een brandgang. In de reactie van de gemeente op onze zienswijze wordt gesproken van zoveel mogelijk groen behouden, maar het groen wat er staat wordt een brandgang. Een ander voorbeeld is de situatie van [redacted], op enkele meters afstand wordt van haar woning aan de [redacted] ~~wordt~~ de groenstrook gelegen tegen haar woning vervangen door vijf levensloopbestendige woningen.

De gemeente geeft aan dat de impact volgens hun beperkt is, maar zelf ervaar ik dit niet. De impact op onze leefbaarheid is groot en ik ben bang dat de negatieve financiële impact over de waarde van ons huis eveneens groot is. Ook geeft de gemeente aan dat er maar aanspraak gemaakt moet worden op planschade in plaats van mee te denken in oplossingen. Zoals eerdergenoemd worden aangedragen oplossingen, bijvoorbeeld tijdens de eerste informatieavond totaal niet meegenomen in het ingediende plan.

4. Verkeersdruk

Dan is er met name de verkeersdruk. Voor onze gehele buurt zal door dit gehele bouwplan voor DDDHW de verkeersdrukte toenemen in een al overbelaste situatie die bovendien tot onveiligheid leidt. Dat het al te druk is in de omgeving Weijen is voor de gemeente Bernheze bekend en blijkt uit het recente verkeersonderzoek.

Uit het verkeersonderzoek blijkt tevens dat de straten in het bouwplan gebied DDDHW bewust niet zijn meegenomen op verzoek van de gemeente Bernheze. Deze toename van 27 huizen nu en daarna nog mogelijk een veelvoud daarvan, zal hierbij ons inziens een te grote toevoeging zijn aan een al overbelaste situatie in straten die te klein zijn om dit toe te laten. Dit blijkt ook uit het plan, aangezien er 6 bomen gekapt moeten worden om het plan te kunnen realiseren. Waarbij ook het doel tot behoud van groen niet nagekomen lijkt te worden. Echter zegt ook de wethouder van de gemeente bernheze: “Als ik met verkeer rekening moet houden, kan ik de komende tien jaar niet bouwen.”!

Belangen van bewoners geschaad

Eerder heb ik al genoemd dat de belangen van bewoners niet geschaad mogen worden in een dergelijk plan. Wij ervaren dat dit wel het geval is. Het verbaast ons dan ook dat hier niets over genoemd wordt in het plan dat er nu ligt. Onze leefbaarheid wordt aangetast door het plan en de gemeente weigert hierover inhoudelijk in gesprek te gaan en daadwerkelijk te participeren.

5. **Financiële uitvoerbaarheid ontwerpbestemmingsplan niet geborgd;**

Vanwege de verdichting door 27 huizen en impact van het plan zal dit leiden tot veel planschadeverzoeken. Een kostenpost die ons inziens door juiste vorm van participatie vermeden kan worden en de inwoners van Bernheze bespaart kan blijven.

6. **Behoud van bomen**

Dat er geen enkele rekening gehouden wordt met het straatbeeld van de huidige omgeving, bewijst ook de kap van de bomen in de Dijkstraat. Deze bomen zijn bepalend voor het straatbeeld en enkele hiervan zijn daarom ook beschermd. Om het plan uit te kunnen voeren moeten deze gekapt worden. Dit lijkt wederom op het veranderen van spelregels tijdens het spel: burgers mogen geen bomen kappen die op de bomenlijst staan, maar de gemeente mag dit in eigen voordeel wel. De organisatie die namens de gemeente Bernheze de bomen inventarisatie en advies heeft uitgebracht stelt dat deze bomen niet moeten worden gekapt omdat ze in de bloei van hun leven zijn. De organisatie die door de gemeente is ingehuurd om de weg en stoep in te meten zegt dat dit niet haalbaar is in de Dijkstraat. Wat zegt de gemeente Bernheze: dat klopt, we vragen advies maar hoeven ons daar niet aan te houden. Werkelijk!?

Ondertekende brief burgemeester

Tot onze grootste verbazing ontvingen wij dan ook nog een brief medeondertekend door de nieuwe burgemeester van de gemeente Bernheze met daarin opgenomen dat wij geen verdere vragen mogen stellen aan de gemeente betreffende het plan Weijen West Fase 1. Bij een dergelijke grote impact op onze leefomgeving wordt ons zelfs het zwijgen opgelegd. Wij hadden verwacht dat er bij een dergelijke zwaarte van een brief hoor en wederhoor toegepast zou worden door de burgemeester. Op eigen initiatief hebben we een gesprek gehad met medewerkers van de gemeente Bernheze, waaruit gebleken is dat betere communicatie mogelijk was geweest, maar de eenvoud waarmee de brief naar ons als bewoners verstuurd wordt, verbaast ons in hoge mate. Kortom niet participeren maar dicteren.

Conclusie

Onze conclusie is dan ook dat de gemeente het plan door wil drukken en daarbij geen daadwerkelijke participatie wil met de omwonenden/belanghebbenden. De keuze die gemaakt wordt om enkel te informeren maakt het voor ons onmogelijk om het eens te worden met het plan. Ook vinden wij het jammer dat een betere vorm van communicatie tot op heden niet mogelijk is.

Tot onze spijt rest mij te benoemen dat door deze werkwijze in ieder geval het vertrouwen in de gemeente als democratisch bestuur van de burgers van Bernheze een grote deuk heeft opgelopen. Wij zien op dit moment dan ook geen goede uitkomst van dit proces en het is niet ondenkbaar dat het tot aan de Raad van State moet komen om daadwerkelijk gehoord te worden. Door dit verhaal deze avond nog een maal met de Commissie Ruimtelijke Zaken te delen, zien wij dit als de laatste mogelijkheid om de gang naar de Raad van State te kunnen vermijden.

Het feit dat wij als omwonenden/belanghebbenden advocaten moeten inhuren om te zorgen dat we bij deze gemeente gehoord worden, is wat mij betreft een dieptepunt.

Wij hopen dat de gemeente het plan en de werkwijze herziet, zich aan de nieuwe omgevingswet houdt, en met ons als omwonenden en omgeving het plan opnieuw wil bekijken en mee wil denken

in oplossingen in plaats van het argument aandragen dat we elkaar dan wel zien bij de Raad van State.

Wij zijn niet tegen dat er gebouwd wordt, maar wij rekenen erop dat er een passend plan wordt gemaakt wat acceptabel is voor de DDDHW-omwonenden door echte participatie. Wij danken u voor uw aandacht!

halsten
advocaten

AANTEKENEN / PERSOONLIJK AFGEGEVEN
Gemeenteraad van Bernheze
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Datum
9 december 2023

Uw kenmerk
[Reference]

Onderwerp
Zienswijzen gericht tegen ontwerpbestemmingsplan Weijen-West fase 1 Nistelrode

Geachte gemeenteraad,

Namens een 38-tal bewoners van uw gemeente, wonende rondom en in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie waarvoor het ontwerpbestemmingsplan Weijen-West Fase 1 in Weijen – Nistelrode, wat onderdeel uitmaakt van Weijen-West Fase 1 t/m 5, dien ik hierbij zienswijzen in. De lijst van de bewoners die hier worden vertegenwoordigd, is bijgevoegd (**bijlage 1**).

Alle bewoners wonen rondom en in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie en derhalve zijn zij belanghebbende. Deze zienswijzen zijn binnen de 6 weken termijn en derhalve tijdig ingediend.

De bewoners zijn niet tegen bebouwing van de ontwikkelingslocatie met nieuwe woningen. De bewoners begrijpen heel goed dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dat deze ook in hun buurt gerealiseerd moeten kunnen worden. Echter de bewoners zijn wel van mening dat de invulling van deze ontwikkelingslocatie in balans met de directe omgeving moet zijn, òp alle vlakken van een goede ruimtelijke ordening. Het huidige goede woon- en leefklimaat moet daarbij bewaard blijven en geborgd worden.

Die balans ontbreekt nu compleet, net als de borging van het huidige goede woon- en leefklimaat.

De bewoners maken zich enorme zorgen over de impact van hetgeen mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan op diverse aspecten. Hieronder worden die zorgen uiteen gezet.

1. Onterecht knippen van diverse ontwikkelingslocaties

Allereerst willen de bewoners benadrukken dat zij zich in de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie tussen de Weverstraat en de Dijkstraat totaal niet betrokken en gehoord voelen. Er zijn weliswaar bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente, maar die waren enkel bedoeld om eenzijdig vanuit de gemeente informatie te verstrekken en totaal niet gericht op het ontvangen van informatie van de bewoners die de

A Kastanjelaan 400, 5616 LZ Eindhoven | **T** 085 488 59 80 | **E** info@halstenadvocaten.nl
KVK 59757299 | **BTW** NL853632224B01 | **IBAN** NL71 ABNA 0537 5145 97

ontwikkelingsplannen konden beïnvloeden. Een farce en veel tijd- en geldverspilling, als je het de bewoners vraagt. En het is in strijd met het participatiebeleid van de gemeente. Daarover hieronder meer.

Het is echter nog erger, de bewoners hebben de sterke indruk dat er zelfs een spelletje met hen gespeeld wordt en dat het College en de Gemeenteraad informatie voor hen achterhouden die essentieel is om de èchte impact van de herontwikkeling van Weijen-West Fase 1 te kunnen beoordelen.

Het lijkt er op dat het College en de Gemeenteraad bewust allerlei (woning) bouwontwikkelingen knippen, om op die manier de gehele impact van de beoogde ontwikkelingen in Weijen-West te verdoezelen.

Weijen-West Fase 1 is onderdeel van 5 ontwikkelingslocaties in Weijen-West: Weijen-West Fase 1 tot en met Fase 5. Mevrouw de Beer, projectleider Ruimtelijke Ordening (Woningbouw) van de gemeente heeft dit eerder uitdrukkelijk schriftelijk vermeld (zie **bijlage 2**).

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (pag. 12) staat:

"Dit bestemmingsplan betreft de eerste fase van uiteindelijke plan Weijen-West, als uitbreiding van de kern Nistelrode op termijn."

Er zijn dus ontwikkelingsplannen van grotere omvang en er volgt nog een alles omvattend bestemmingsplan Weijen-West. Uit een eerdere versie van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan d.d. 8 mei 2023, blijkt dat er ten zuiden van Weijen-West Fase 1 een zeer grote ontwikkeling is beoogd (**bijlage 3**).

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (op pag. 16) wordt bevestigt dat er 5 fasen zijn. Hier staat:

"Met dit bestemmingsplan worden 27 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft de eerste fase van in totaal 5 fases voor uitbreiding van de kern Nistelrode."

Vervolgens staat er:

"Kwantitatieve behoefte
Voor de kern Nistelrode is een woningbouwopgave van 232 opgenomen. Dit betreft 20% van de totale opgave binnen de gemeente Bernheze (van de 1.160 tot 2026). 69 woningen zijn daarbij reeds gepland waarmee nog ruimte wordt geboden voor 54 woningen voor inbreiding en 109 voor uitbreiding. De beoogde herontwikkeling met de realisatie van 27 woningen op een inbreidingslocatie komt daarmee tegemoet aan de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030."

De bewoners zijn van mening dat de echte impact van de inbreidingslocatie moet worden beoordeeld op basis van alle ontwikkelingsplannen tezamen en dat niet ieder ontwikkelingsplan apart moet worden beoordeeld. Door het toepassen van die 'salami-tactiek' wordt de ruimtelijke impact op Weijen-West immers niet goed in beeld gebracht en dus ook niet goed beoordeeld.

Op het verzoek van de bewoners om te laten zien over welke 5 ontwikkelingslocaties het gaat en wat de plannen zijn voor de overige 4 ontwikkelingslocaties, geven het College en/of de Gemeenteraad echter geen antwoord. Erger nog: ze doen voorkomen alsof er geen Fase 2 t/m 5 meer zijn.

De bewoners weten echter dat aan de overzijde van de Weverstraat en ten zuiden van Doolhof een projectontwikkelaar diverse gronden heeft gekocht. Deze gronden sluiten aan gronden die in eigendom zijn van de gemeente (zie kadastrale uittreksels in **bijlage 4**). De gronden in eigendom van de gemeente zijn onbebouwd en lenen zich mogelijk uitstekend voor een nieuwe ontwikkeling.

Als er echt geen Fase 2 t/m 5 (meer) zou zijn, of als Fase 2 t/m 5 niet in de nabije omgeving van de ontwikkeling Fase 1 zouden liggen, zou de gemeente geen moeite moeten hebben om hierover informatie te verstrekken. De impact van Fase 2 t/m 5 zou dan immers niet of veel minder groot zijn op de omgeving Weijen-West.

Maar de gemeente doet wel moeilijk en wil geen informatie geven. Dat doet vermoeden dat er wel concrete plannen voor Fase 2 t/m 5 zijn, plannen die ook een impact hebben op dezelfde buurt als waar de ontwikkeling van Fase 1 op ziet.

De bewoners zijn van mening dat enkel en alleen al om het feit dat dit ontwerp-bestemmingsplan niet in relatie tot de andere ontwikkelingsprojecten is beoordeeld, de goede ruimtelijke ordening niet is geborgd en dit ontwerpbestemmingsplan dan ook niet in stand kan blijven.

2. Participatie: een lege huls voor gemeentelijke projecten

De bewoners begrijpen de houding van de gemeente volstrekt niet. De gemeente is eigenaar van de gronden van het ontwikkelingsgebied Fase 1. De gemeente heeft – zoals zij zelf ook beweert - niets te maken met een particuliere initiatiefnemer die concrete plannen presenteert, die de gemeente enkel kan beoordelen.

De gemeente heeft alle vrijheid om in overleg met de buurt Weijen-West een herontwikkelingsplan vast te stellen, dat in deze buurt past en dat ondersteunt wordt door de bewoners van deze buurt. Deze ontwikkeling had de perfecte casus kunnen zijn voor participatie met de bewoners. Maar de gemeente duwt de bewoners in dit geval weg en drukt een ontwikkelingsplan door waar volstrekt geen draagvlak voor is.

De gemeente heeft een participatievisie en een participatiehandreiking opgesteld, waarin een stappenplan is opgenomen over de wijze waarop participatie ingevuld kan worden. De gemeente doet er zelf echter niets mee, althans ze doet alsof ze participatie toepast, maar met de input van de bewoners doet ze uiteindelijk niets. Het komt neer op enkel 'informeren', de meest minimale wijze van participeren conform de Handreiking participatie gemeente Bernheze 2022 (zie ook kader hieronder).

Als dat de manier van participeren die de gemeente Bernheze voor ogen ziet, zelfs in haar eigen projecten, dan kan zij net zo goed de participatievisie als ook de participatiehandreiking intrekken. Deze betekenen dan immers helemaal niets en zijn een lege huls. Het informeren van plannen moet ook reeds op grond van de wet middels het

publiceren van de ontwerp-plannen, nu en ook in de toekomst op grond van de Omgevingswet.

Voorbeeld van stap 3 in de Handreiking gemeente Bernheze 2022

Stap 3: Bepaal participatieniveau en rollen
Als het antwoord op de vragen vooral 'weinig' is, dan is er beperkt participatie nodig. U informeert de omgeving actief. Moet u de vragen vaak beantwoorden met 'veel' en heeft uw initiatief een grote invloed op de omgeving dan is er intensieve participatie nodig.

In de volgende stap bepaalt u het participatieniveau en de rollen van de betrokkenen. Bepaal het participatieniveau van de belanghebbenden en zorg dat je het daarover met elkaar eens bent. Welke niveau je kiest, is afhankelijk van het formaat en de impact van het plan. Bedenk hierbij ook dat de inbreng van de omgeving een plan vaak beter maakt.

- **Meebeslissen: mee mogelijk maken van het initiatief**
- **Coproduceren: samen werken aan oplossingen en keuzes maken binnen vooraf meegegeven kaders.**
- **Adviseren: gelegenheid geven aan betrokkenen om ideeën en kennis in te brengen en dit als zwaarwegend advies meenemen in de planvorming.**
- **Raadplegen: gelegenheid bieden aan betrokkenen om hun meningen en voorkeuren te geven over het plan..**
- **Informeren: betrokkenen goed op de hoogte brengen en houden.**

Niet alle belanghebbenden hoeven hetzelfde niveau te hebben. Soms volstaat het voor een deel van de belanghebbenden dat ze geïnformeerd worden. Anderen kunnen vanuit hun rol meedenken en concrete inbreng leveren. Tot slot zijn er altijd belanghebbenden die je nodig hebt om je initiatief mogelijk te maken. Zij hebben in meer of mindere mate een beslissende stem. De gemeente is hiervan een voorbeeld. Maak aan de participanten ook duidelijk wat jouw rol is als initiatiefnemer.

In dezelfde handreiking geeft de gemeente ook tips. De eerste tip is:

"Blijf communiceren tijdens het proces. Doe dat open, eerlijk en transparant. Dus niet alleen voorafgaand aan de vergunningaanvraag, maar ook tijdens de uitvoering van je initiatief."

De bewoners zien ook dat niet terug in de handelswijze van de gemeente. De bewoners blijven zich afvragen waarom de gemeente niet open, eerlijk en transpart met hen communiceert en wat er werkelijk speelt.

Voor hen staat als een paal boven water dat de impact van de ontwikkeling Fase 1 enkel goed beoordeeld kan worden in samenhang met de impact van de andere ontwikkelingsfasen in hun omgeving en in het dorp Nistelrode als geheel.

3. Inbreidingslocatie

De huidige ontwikkelingslocatie is een inbreidingslocatie die al sinds vele jaren als zodanig is aangeduid.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" is het gebied tussen Donzel – Weijen – Dijkstraat en Doolhof sinds 2011 al aangewezen als 'wijzigingsgebied 2'. In artikel 28.5 van bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" is bepaald dat de bestemmingen binnen dit gebied gewijzigd kunnen worden naar onder andere de bestemming "Wonen". In dat zelfde artikel 28.5 zijn hieraan wel allerlei voorwaarden gekoppeld.

halsten
advocaten

28.5 Wro-zone - wijzigingsgebied - 2 (Donzel-Doolhof Nistelrode)
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2', de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen "Bedrijf", "Groen", "Tuin", "Verkeer", "Water" en "Wonen", met dien verstande dat:

a. de ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof Nistelrode in acht wordt genomen;
b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
c. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
d. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die worden veroorzaakt gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
e. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
f. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
g. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
h. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
i. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
j. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
k. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
l. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

In 2018 is voor een deel van het huidige ontwikkelingsgebied een ander bestemmingsplan opgesteld: bestemmingsplan Dijkstraat 8 en Weverstraat 9 Nistelrode. Dit bestemmingsplan maakte 2 woningen mogelijk op de genoemde adressen. Het gebied tussen deze twee woningen, behield de bestemming 'Agrarisch' en behield ook de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsgebied – 2". In artikel 9 Algemene aanduidingsregels van dat bestemmingsplan zijn nagenoeg dezelfde voorwaarden opgenomen om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar onder andere "Wonen".

a. de ontwikkelingsvisie Donzel – Doolhof Nistelrode in acht wordt genomen;
b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
c. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
d. uitsluitend bedrijven zijn togestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die worden veroorzaakt gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
e. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
f. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
g. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
h. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
i. er een planschadeovereenkomst is gesloten;
j. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
k. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
l. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan

Om de bouwplannen voor de ontwikkelingslocatie mogelijk te maken, wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan "De Kommen van

Bernheze" of die in het bestemmingsplan Dijkstraat 8 en Weverstraat 9, Nistelrode" is opgenomen. In principe gelden de voorwaarden die in artikel 28.5 respectievelijk art. 9 van deze bestemmingsplannen zijn opgenomen dus niet.

De voorwaarden die in art. 28.5 en art. 9 zijn opgenomen, zijn voorwaarden die echter wel specifiek toegesneden zijn op een inbreidingslocatie. Logisch ook, aangezien het wijzigingsgebied 2 ook tot tweemaal toe als een inbreidingslocatie is aangeduid.

De voorwaarden voor inbreiding uit deze beide bestemmingsplannen kunnen naar mening van de bewoners niet zonder meer van tafel worden geveegd en genegeerd worden bij het opstellen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft deze voorwaarden immers altijd belangrijk gevonden voor deze inbreidingslocatie.

De voorwaarden zoals die zijn opgenomen in art. 28.5 respectievelijk art. 9 van de vigerende bestemmingsplan zijn overigens ook in het algemeen van belang als een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor een inbreidingslocatie wordt opgesteld.

Ingeval van een inbreiding kan niet worden uitgegaan van een leeg blad, dat zonder kaders kan worden ingevuld. Ingeval een inbreiding dient altijd rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving en dient goed gemotiveerd te worden hoe daar op aan gesloten wordt of juist waarom daarvan kan worden afgeweken.

Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingplan Weijen-West Fase 1 blijkt dat de te maken afwegingen die in een aantal voorwaarden uit artikel 28.5 respectievelijk art. 9 van de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen min of meer ook een plaats hebben gekregen in de afwegingen die voor dit ontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt.

Naar mening van de bewoners zijn die afwegingen echter niet goed of onvoldoende uitgevoerd. De bewoners zijn van mening dat:

1. De inbreidingsplannen sluiten niet aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit
2. De belangen van de bewoners zijn niet, althans onvoldoende, meegewogen
3. De financiële uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd, aangezien er grote planschadeclaims zullen zijn.

Daarnaast zijn de bewoners van mening dat 4) de verkeersproblematiek die al lange tijd zeer ernstig en actueel is, ten onrechte wordt genegeerd zonder dat oplossingen worden geboden.

Op deze 4 aspecten – in een andere volgorde - wordt hieronder nader ingegaan.

3.1 Inbreidingsplannen sluiten niet aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit

De wijk waarin het exploitatiegebied ligt en de 27 nieuwe woningen moeten worden gebouwd, is een wijk gelegen tussen de toegangsweg van het dorp Nistelrode (de weg heet Weijen) en het achterliggende agrarische gebied van het buurtschap Donzel. Deze wijk bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen of voormalige boerderijtjes en een aantal

twee onder een kapwoningen. Bijna alle woningen hebben grote tuinen en zijn midden in het groen gelegen.

De Dijkstraat is een smalle weg, net als de Weverstraat die richting Donzel van een asfaltweg overgaat in een zandweggetje. Doolhof is ook een hele smalle weg. Deze weg is door de gemeente enige tijd geleden afgesloten voor doorgaand verkeer, omdat het er voor fietsers anders levensgevaarlijk was (er is al een groot incident geweest). Doolhof is dus een doodlopende weg geworden voor gemotoriseerd verkeer.

Weijen-West ligt in een omgeving met diverse (beschermde) cultuurhistorische waarden, zoals ook blijkt uit figuur 13 en 14 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

De mensen die wonen in deze wijk genieten van de rust en het hen omringende groen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners in deze wijk is wat hoger, jonge gezinnen wonen er niet zoveel.

Zoals hiervoor al is aangegeven is kan bij een inbreidingslocatie niet zonder meer uitgegaan worden van een leeg blad, maar dient rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving en dient goed gemotiveerd te worden hoe daar op aangesloten wordt of juist waarom daarvan afgeweken kan worden.

Paragraaf 2.2.2 (pag. 12) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, doet vermoeden dat er ingegaan wordt op de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke context van de inbreidingslocatie en gemotiveerd wordt wat er op de inbreidingslocatie aldus kan worden gerealiseerd. In deze paragraaf staat echter niets van die orde.

Er wordt enkel medegedeeld dat de inpassing van 27 woningen mogelijk is, niets meer. Er wordt wel opgeschreven dat de bebouwing moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, althans dat lijkt er bedoeld te worden.

Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt echter bij het bestemmingsplan. Er wordt in de planregels van de bestemming "Wonen" ook niet verwezen naar een beeldkwaliteitsplan. Er is dus geen beeldkwaliteitsplan dat op enigerlei wijze een toetsingskader vormt voor de te realiseren bebouwing.

Naar mening van de bewoners wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur en de bestaande ruimtelijke kwaliteit door het bouwen van 27 woningen, waarvan een aantal blokken met rijwoningen, onaanvaardbaar aangetast.

Zoals hierboven geschreven, staan in de buurt met name vrijstaande woningen en enkele twee onder een kap woningen. Het is een ruim opgezette buurt met veel groen en open structuren. De bestaande bebouwing heeft een uitstraling die past in dit overgangsgebied gelegen tussen het dorp en het agrarische achterland.

Een gelijkwaardige open bebouwingsstructuur omringd door groen en met een landelijke beeldkwaliteit zou de gemeente voor deze inbreidingslocatie moeten borgen. Dat gebeurt echter niet.

Het bouwen van zoveel woningen (27) in een compacte structuur (rijen), zonder enige richtlijnen voor de beoogde beeldkwaliteit, past totaal niet in de bestaande context. Deze

verdichting doet grote afbreuk aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit.

In het ontwerpbestemmingsplan is ook niet gemotiveerd op grond van welke stedenbouwkundige en ruimtelijke inzichten deze afwijkende bebouwingsstructuur mogelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Extra verdichtingsmogelijkheden in planregels

In de planregels van artikel 6 Wonen worden zelfs nog meer verdichtingsmogelijkheden toegestaan middels binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Op grond van artikel 6.6 mogen maximaal twee extra woningen worden toegevoegd aan het aantal woningen dat op grond van artikel 6.1 reeds mag worden gebouwd. Daarnaast mag op grond van art. 6.3.2. de afstand tussen woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden verkleind, waardoor de verdichting nog intensiever wordt.

Op grond van art. 6.3.1. mag afgeweken worden van de verplichting in artikel 6.2.1. om ten minste 30% sociale huurwoningen te bouwen van het totaal aantal woningen. Er kunnen dus meer sociale huurwoningen worden gebouwd.

De afwijkingsmogelijkheden kunnen enkel onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan. Deze voorwaarden zijn gelijkend aan de voorwaarden die art. 28.5 en art. 9 van de vigerende bestemmingsplannen "De Kommen van Bernheze" en "Dijkstraat 8 en Weverstraat 9, Nistelrode" stellen. Die voorwaarden worden echter niet nauwkeurig getoetst, zo blijkt uit het feit dat er nu een ontwerpbestemmingsplan ligt, waarin dergelijke aspecten niet relevant lijken.

Gezien het feit dat het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks al woningbouw mogelijk maakt die niet in overeenstemming is met bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit, dienen deze afwijkingsmogelijkheden die een nog grotere inbreuk hierop maken, te worden geschrapt. Deze afwijkingsmogelijkheden zijn sowieso in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Woondeal rechtvaardigt geen onaanvaardbare verdichting

Het argument dat op iedere ontwikkelingslocatie 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd vanwege de regionale woondeal, is geen rechtvaardiging om grote afbreuk te doen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit.

Het is naar mening van de bewoners nimmer de bedoeling geweest om zoveel woningen op deze locatie te realiseren. Uit eerdere berichten die de bewoners van de gemeente hebben ontvangen, blijkt dat het eerder de bedoeling was om 9 tot 17 woningen te bouwen.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt ook dat het helemaal geen must is om op iedere ontwikkelingslocatie 30% sociale woningbouw te realiseren. Op pag. 16 staat immers het volgende:

"In de regionale woondeal (9 maart 2023) is vastgelegd dat de gemeente Bernheze tot en met 2030 2400 woningen gaat bouwen. Tweederde van de nieuwbouw zal bestaan uit betaalbare woningen, 40% is bedoeld voor middeninkomens en gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen. Met dit bestemmingsplan wordt niet ingespeeld op de sociale huur. Elders binnen de gemeente wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan wel voor 100% ingezet op sociale huur, waarmee de gemeente alsnog elders kan blijven voortborduren op de regionale woondeal." (onderstreping JvE).

Kortom: de gemeente is zelf van mening dat op deze ontwikkelingslocatie het niet nodig is om 30% sociale huurwoningen te bouwen, want die worden elders al gebouwd. De gemeente bevestigt zelf dat de invulling van de beoogde inbreidingslocaties gezamenlijk moeten worden beoordeeld en dus niet apart.

Uit de regionale woondeal blijkt ook niet dat in iedere woningbouwontwikkeling 30% sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In de regionale woondeal is afgesproken (zie punt 8 op pag. 12, **bijlage 5,** enkel pag 1 – 14 is opgenomen als bijlage) dat de ambitie van partijen is dat vanaf 2024 minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Er staat niet bij dat dat percentage in ieder woningbouwproject moet worden gerealiseerd.

Hetgeen in art. 6.2.1. is bepaald moet naar mening van de bewoners worden geschrapt, omdat die planregel in strijd is met hetgeen de gemeente zelf bepleit en er ook geen goede ruimtelijke motivering is gegeven voor de onaanvaardbare verdichting van de buurt die hierdoor wordt veroorzaakt.

De bewoners hebben diverse vragen gesteld aan de gemeente gedaan om er achter te komen welke discussie er speelt of speelde, die er toe heeft geleid dat op deze locatie nu 27 woningen (incl. 9 sociale huurwoningen) moeten worden gebouwd. Concrete antwoorden krijgen zij echter niet.

De bewoners weten dat op de achtergrond projectontwikkelaar Mooiland is betrokken. Mooiland is ook een woningbouwcorporatie, die elders in de gemeente (aan de Heuvelstraat) woningen gaat slopen en huurders van deze huurwoningen moet herhuisvesten. In een bespreking met de huurders van de te slopen woningen, heeft Mooiland al laten weten dat zij een huurwoning kunnen krijgen in het nieuwe project Weijen-West Fase 1 (**bijlage 6**).

Daarnaast hebben de bewoners de neiging om te denken dat een ontwikkelaar die elders wil gaan bouwen, de gemeente 'onder druk zet' om op gemeentelijk uit te geven gronden de sociale huurwoningen te realiseren die de gemeente volgens de regionale woondeal zou moeten bouwen, zodat andersoortige woningen op 'commerciële' gronden kunnen worden gebouwd.

Die realiteit lijkt aan de orde op de locatie "Wintertuin", meer richting het dorp Nistelrode. Op die locatie worden door een ontwikkelaar 10 vrije bouwkavels van 599 m2 tot ca 1055 m2 (excl. mandelig terrein) verkocht waarop 'je een droomhuis kunt bouwen'. Toen dit plan mogelijk werd gemaakt, was de Woonvisie ook al van toepassing. De bewoners van

Weijen-West zien geen groot verschil tussen de locatie "Wintertuin" en de locatie bij "Weijen-West Fase 1".

De bewoners kunnen deze manier van handelen begrijpen vanuit een commercieel oogpunt. Maar deze manier van handelen rechtvaardigt niet dat gemeentelijke gronden in gebieden met een stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit zonder meer en onaanvaardbaar kunnen worden verdicht.

Het beroep van de gemeente op de afspraken uit de woondeal, rechtvaardigt naar mening van de bewoners echter niet de onaanvaardbare inbreuk die dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt op de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Binnen het ontwikkelingsgebied kunnen ook minder (sociale huur-)woningen worden gebouwd, die luchtiger (in een meer open structuur) en met meer groen omringd in de omgeving wordt ingebed.

3.2 Huidige verkeersdruk is al veel te hoog

Daarbij komt dat de huidige verkeersdruk op de wegen die Nistelrode ontsluiten veel en veel te hoog is. Vooral op Weijen – Laar is een enorm verkeerprobleem, met name in het dorp zelf, maar ook ter hoogte van de ontwikkelingslocatie. Dat stuk van Weijen wikkelt het verkeer af naar de A50 en Heesch.

Extra druk kan het wegennetwerk ter hoogte van het punt van de ontwikkelingslocatie, maar ook verder dorp-inwaarts, niet aan. Nu al staan bewoners die uit de Weverstraat of de Dijkstraat komen en via Weijen het dorp in of uit willen in de ochtendspits vaak al (te lang) 10 minuten te wachten om überhaupt Weijen op te kunnen draaien.

Verkeersrapport Kragten

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op een verkeersrapport van Kragten d.d. 28 juni 2023. Dat rapport is opgesteld omdat in Nistelrode een aantal woningbouwontwikkelingen op de planning staan en er voornemens zijn om het bedrijventerrein uit te breiden.

Dit verkeersrapport is dus niet specifiek opgesteld om de verkeersimpact van de ontwikkeling van Weijen-West Fase 1 vast te stellen. Het gaat om een verkeersrapport waarin enkel de bestaande verkeerssituatie in Nistelrode wordt beoordeeld en de huidige knelpunten in beeld worden gebracht.

Er wordt in dit rapport geen doorkijk gegeven naar de impact voor de verkeerssituatie van de bedoelde woningbouwontwikkelingen en de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dat is niet onderzocht.

De grote verkeersproblemen die de bewoners vaststellen in de praktijk, worden bevestigd in het verkeersonderzoek van Kragten.

Hoofdstuk 4 van het verkeerrapport geeft een knelpuntenoverzicht. In paragraaf 4.1 van het verkeersonderzoek van Kragten staat:

"In Nistelrode is op de Weijen – Laar en op de snelfietsroute Uden – Oss via Kleinwijk – Kerkveld – Hoogstraat sprake van een discrepantie tussen de functie en gebruik van deze wegen.

De hoeveelheid verkeer op Weijen – Laar sluit niet aan bij de functie als erftoegangsweg 30 km/u. Ook de hoeveelheid doorgaand verkeer op deze wegen (circa 25%) is niet passend bij een erftoegangsweg 30 km/u. Een functiewijziging van deze wegen, bijvoorbeeld opwaardering naar een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u, ligt niet voor de hand, aangezien dit resulteert in mogelijke overlast voor de omgeving (onder andere akoestiek) en bovendien ontbreekt de ruimte om te voorzien in vrijliggende fietspaden als vereiste voor een veilige gebiedsontsluitingsweg 50 km/u. Daarom is het belangrijk om de hoeveelheid verkeer op deze wegen in Nistelrode terug te dringen.

(...)"

In paragraaf 4.3 staat:

"Het belangrijkste knelpunt ten aanzien van gebruik is de intensiteit op de Heescheweg – Weijen – Laar – Maxend/Delst als noord-zuid verbinding door Nistelrode. Ook de hoeveelheid doorgaand verkeer zonder herkomst of bestemming in Nistelrode is aanzienlijn (25% -39% van de totale hoeveelheid op deze wegen). Ondanks dat een groot deel van het ingaand doorgaand verkeer een herkomst heeft in het buitengebied van Nistelrode of andere kern in de gemeente Bernheze, is het belangrijk voor de leefbaarheid en veiligheid in Nistelrode dat deze intensiteiten en de hoeveelheid doorgaand verkeer wordt gereduceerd. In aanvulling daarop is ook de snelheid van het verkeer op Laar en Weijen een aandachtspunt.

(...)"

Verkeersrapport Kragten geeft geen compleet beeld van de huidige en toekomstige situatie nabij de ontwikkelingslocatie

Het verkeersrapport van Kragten geeft geen compleet beeld van de huidige verkeerssituatie nabij de ontwikkelingslocatie.

Voor de beoordeling van de verkeersimpact die de ontwikkelingslocatie veroorzaakt, baseert de gemeente zich op algemene verkeerscijfers die enkel de huidige situatie in beeld hebben gebracht. Dat is naar mening van de bewoners te mager en onvoldoende om vast te stellen dat de realisatie van Weijen-West Fase 1 verkeerstechnisch voldoet aan de norm 'goede ruimtelijke ordening'.

De bewoners weten wel beter. Zoals eerder al geschreven, staan de bewoners in de ochtendspits vaak al (te lang) 10 minuten te wachten om überhaupt Weijen op te rijden. Dat is de huidige realiteit.

De straat Weijen is opgedeeld in een deel 50 km weg met kwalificatie gebiedsontsluitingsweg en een deel 30 km weg met kwalificatie erftoegangsweg, meer dorp inwaarts. Een gebiedsontsluitingsweg een capaciteit van 16.000 motorvoertuigen per

etmaal aldus de gemeente. Een erftoegangsweg heeft een capaciteit van 4.000 motorvoertuigen per etmaal., eveneens aldus de gemeente.

De gemeente stelt dat er geen probleem is op Weijen ter hoogte van de ontwikkelingslocatie omdat Weijen op die locatie kwalificeert als een gebiedsontsluitingsweg waar 50 km/u is toegestaan en de capaciteit van deze weg 16.000 motorvoertuigen per etmaal heeft. De gemeente heeft op Weijen midden in het dorp een verkeertelling gedaan waaruit volgt dat de intensiteit / werkdagetmaal van gemotoriseerd verkeer slechts 9926 is. Aldus is er volgens de gemeente geen knelpunt.

De bewoners begrijpen deze conclusie niet. De locatie waar de gemeente verkeerstellingen heeft gedaan, is niet hetzelfde als waar de ontwikkelingslocatie ligt. De gemeente heeft geen verkeerstellingen verricht nabij de ontwikkelingslocatie. De gemeente kan derhalve ook niet vaststellen dat er geen knelpunt is ter hoogte van de ontwikkelingslocatie.

Er zijn in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie geen verkeerstellingen gedaan. Het verkeer dat uitweegt op Weijen vanuit de Dijkstraat en de Weverstraat is niet geteld. Kragten heeft bij monde van Rudy Stevens bevestigd dat deze verkeerstellingen niet zijn gedaan. Dat wordt overigens ook bevestigd in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (pag. 13). Daar staat dat het huidige gebruik van de Dijkstraat niet is gemeten.

De conclusie van de gemeente dat gezien het beperkte aantal woningen binnen de ontwikkelingslocatie, de beperkte toename van verkeersbewegingen en de grote vraag naar woningen, de gemeente de ontwikkeling terecht voortzet, kunnen de bewoners aldus delen.

Uit het verkeersrapport van Kragten blijkt duidelijk dat op dat het 30 km/u deel van Weijen een heel groot verkeersprobleem heeft. Dat deel van Weijen is een erftoegangsweg, met een capaciteit van 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Conform de tellingen moet deze weg momenteel in ieder geval 9926 voertuigen per etmaal slikken, meer dan 2 keer zoveel verkeer dus. De gemeente negeert dat aspect volkomen. Dat is niet terecht.

De bewoners van de nieuwe woningen zullen ook hun boodschappen moeten gaan doen in het dorp en voor andere zaken naar het dorp rijden. Zij moeten allemaal dus ook gebruik maken van Weijen waar het verkeer nu al muurvast loopt.

Daarnaast is in het verkeersrapport van Kragten ook geen rekening gehouden met de toenameprognoses van het verkeer in de komende jaren tot 2030, 2035 en 2040 door normale groei. Dit is wel gebruikelijk, zeker ook gezien het woningbouwprogramma dat in de Woonvisie 2022-2026 is opgenomen.

En met het oog op de realisatie van Fase 2 t/m 5 (en de geplande uitbreiding van het nabijgelegen bedrijventerrein aan de andere zijde van de rotonde bij de Heescheweg) ligt dit ook voor de hand.

Indien de verkeersbewegingen worden meegerekend die ontstaan als ook de gronden aan de noordzijde van de Weverstraat worden ontwikkeld, dan zal dat zorgen voor een extra

verkeerstoename van 900 motorvoertuigen per etmaal. De bewoners hebben dat door een verkeersdeskundige laten berekenen aan de hand van het aantal uit te geven m2 bouwgrond voor de percelen die nu reeds in handen zijn van de gemeente en projectontwikkeling Doolhof B.V..

Doorgaans wordt gerekend met een lineaire extrapolatie van 1% autonome groei per jaar. In het Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Weverstraat ong. te Nistelrode d,d. 17 februari 2023, opgesteld door Aelmans, en bijlage 6 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is deze doorkijk wel gemaakt (zie pag. 8, **bijlage 7**) en is gerekend met deze 1% autonome groei.

Uit deze berekening blijkt dat de verkeersdruk vanwege autonome groei enkel maar hoger en hoger wordt. Op pag. 8 van dit Akoestisch onderzoek blijkt dat de etmaalintensiteit in 2030 en 2033 op Weijen boven de capaciteitsnorm zit van 16.000 motorvoertuigen per etmaal (2030: 16250 en 2033: 16742).

Uit het verkeersrapport blijkt zelfs niet dat het reeds in ontwikkeling zijnde plan "Wintertuin" is meegenomen. En die ontwikkeling is toch al enige tijd concreet.

Kortom: hoe kan de gemeente nu stellen dat de ontwikkeling van Weijen-West Fase 1 geen invloed heeft en ook geen knelpunt oplevert op de huidige en de toekomstige situatie als zij dat niet concreet heeft onderzocht en ook anderszins eigenlijk geen goede verkeerscijfers heeft? En waarom kijkt de gemeente niet vooruit?

Oplossingen voor het verkeersprobleem?

Om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de norm 'goede ruimtelijke ordening', waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd, zal de gemeente bij geconstateerde problemen ook oplossingen moeten bieden. In dit geval zal de gemeente Nistelrode oplossingen moeten bieden voor reeds bestaande verkeers- en verkeersveiligheidsproblemen.

De gemeente schrijft in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat zij inzet op een duurzame mobiliteit, waarin alle facetten van verkeer en vervoer een plaats krijgen, zoals verkeersveiligheid en bereikbaarheid en de modaliteiten openbaar vervoer, auto, fiets, voetganger, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Er zijn ook verschillende speerpunten geformuleerd voor het beleid in het mobiliteitsplan (aldus pag. 23 toelichting ontwerpbestemmingsplan).

Hoe de huidige vastgestelde verkeersproblemen op Weijen en de omliggende wegen worden opgelost staat echter niet in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is – zoals geschreven - wel essentieel om het ontwerp - bestemmingsplan ook in overeenstemming te laten zijn met de norm 'goede ruimtelijke ordening'.

Het ontwerpbestemmingsplan borgt door het gebrek aan oplossingen voor de verkeersproblematiek ook geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat, niet voor de huidige bewoners en ook niet voor eventuele toekomstige bewoners.

Wat de bewoners betreft is het ontwerpbestemmingsplan dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Wethouder Daandels heeft deze vaststelling van de bewoners ook bevestigd. Recent heeft hij zelf nog tegen de bewoners gezegd dat er een enorm verkeersprobleem is en dat er eigenlijk geen woningbouw mogelijk is voor de komende 10 jaar als hij met het verkeersaspect rekening moet houden.

Parkeerprobleem Weverstraat

De bewoners vragen zich ook af waar de nieuwe bewoners van de woningen in de Weverstraat moeten parkeren? En waar moeten de bezoekers van deze bewoners parkeren? Bezoekers voor de 4 twee onder een kap / patiowoningen in de Weverstraat kunnen in de Weverstraat in ieder geval niet fatsoenlijk parkeren.

De verwachting is dat bezoekers in de Weverstraat in de berm zullen parkeren. Dat is echter ongewenst, omdat de Weverstraat veel te smal is. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet onderkend.

4. Belangen van bewoners geschaad

De belangen van de huidige bewoners van Weijen-West worden geheel niet benoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor is geen aandacht geweest. Als de bestaande stedenbouwkundige structuur en de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast, worden de belangen van de bewoners onevenredig aangetast. Dat is ook het geval als de verkeersdruk op de omgeving nog hoger wordt.

De bewoners wonen nu in een rustige, open, groene buurt waar de ruimtelijke kwaliteit hoog is en past bij de omgeving. De beoogde verdichting zonder enige borging van de bestaande beeldkwaliteit zal deze situatie en de gerelateerde leefbaarheid onevenredig aantasten.

Hierdoor wordt niet voldaan aan de norm 'goede ruimtelijke ordening', zodat het ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure kan worden gebracht.

Daarbij komt ook nog dat het belang van de bewoners die in de woning wonen achter op het erf van Dijkstraat 4 niet onder ogen is gezien. Deze woning staat direct naast de erfgrens van de ontwikkelingslocatie. Volgens de ontwikkelingsplannen is het de bedoeling om de straat tussen het blok van 9 woningen en het blok van 6 woningen rechtstreeks te laten aansluiten aan de achtergevel van de woning gelegen op Dijkstraat 4.

Die situatie is onaanvaardbaar. De woning staat nu vrij in het groen grenzend aan een weiland. Niet enkel is het onaanvaardbaar dat deze woning straks grenst aan een weg, maar ook is het de vraag of de geluidbelasting op de gevel van deze woning dan nog voldoet aan de normen? Deze consequenties zijn niet in ogenschouw genomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Ook op dit punt is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

5 Financiële uitvoerbaarheid ontwerpbestemmingsplan niet geborgd

De bewoners zijn van mening dat de verdichting van hun buurt, de waarde van hun onroerende zaken nadelig beïnvloedt. De bewoners zullen dan ook niet schromen om planschadeverzoeken bij de gemeente in te dienen, indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld op de wijze zoals het nu ter inzage is gelegd. Vele bewoners hebben een eigendom rondom de ontwikkelingslocatie. Er zullen dus ook vele planschadeverzoeken volgen.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de financiële uitvoerbaarheid is gedekt omdat de gemeente eigenaar is van de gronden en deze zelf uitgeeft. Uit het paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid, blijkt niet dat een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Indien de gemeente toekomstige planschadeverzoeken niet heeft afgedekt, dan is het ontwerpbestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar. Het ontwerpbestemmingsplan kan om die reden dan ook niet in stand blijven.

6 Behoud bomen

De bewoners zijn van mening dat hun buurt ook onevenredig wordt aangetast, als er – onverhoopt - toch bomen sneuvelen door de woningbouwplannen. De bomen langs de Dijkstraat zijn zeer bepalend voor het straatbeeld en enkelen ook beschermd (zie Cultuurhistorische waardenkaart van Brabant).

Naar mening van de bewoners, moet er alles aan gedaan worden om de bomen langs de Dijkstraat, maar ook de andere bomen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie, te sparen. Dat geldt ook voor de bomen die moeten verdwijnen vanwege een veel te smalle stoep die moet worden aangelegd. Naar mening van de bewoners moet de gemeente zich afvragen of het zinvol is om een veel te smalle stoep aan te leggen en hiervoor een rij bomen te kappen.

De bewoners vragen de gemeente dan ook nadrukkelijk om de Bomen Effect Analyse heel nauwkeurig te volgen, zodat de bestaande bomen geen schade lijden en geen bomen zullen sneuvelen (ook niet in de toekomst, alsnog ten gevolge van deze woningbouwontwikkeling).

7 Aanvullende vragen / onduidelijkheden

Uit het artikel 6.3.3. van de planregels blijkt dat er een exploitatieplan zou moeten zijn voor dit ontwerpbestemmingsplan. Een exploitatieplan hebben de bewoners echter niet gezien. Hoe zit dit?

In art. 9.3 van de planregels is opgenomen dat het gebruik en (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van Weijen-West fase 1, conform de bestemming "Wonen" en "Tuin" alleen is toegestaan, indien de inrichting van de leefomgeving binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het plan is uitgewerkt conform het Programma van Eisen en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichting van de leefomgeving wordt in deze regels verstaan het in Bijlage 2 Programma van Eisen Leefomgeving opgenomen Programma van Eisen Leefomgeving.

De bewoners begrijpen niet goed hoe dit werkt en hoe de gemeente – bijvoorbeeld na verkoop van de koopwoningen – het in stand houden van hetgeen is opgenomen in het Programma van Eisen gaat handhaven. Hoe waarborgt de gemeente deze eis?

8 Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd, is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met de huidige stedenbouwkundige structuren en ruimtelijke kwaliteit van de buurt. De beoogde ontwikkelingen zorgen voor een onhoudbare verkeerssituatie op de Weijen en de omliggende wegen, welke verkeerssituatie nu al zeer slecht is. De verkeersveiligheid kan niet gegarandeerd worden als er nog meer verkeer bijkomt.

Het ontwerpbestemmingsplan borgt geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat, niet voor de huidige bewoners en ook niet voor de toekomstige bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een onevenredige inbreuk op de belangen van de huidige bewoners.

Het is op grond van het bovenstaande, en al hetgeen later nog in de procedure wordt gebracht, dat ik u namens alle bewoners op de lijst opgenomen in bijlage 1 verzoek om het ontwerpbestemmingsplan niet verder, althans niet ongewijzigd, in procedure te brengen.

Een uitnodiging om deze zienswijzen mondeling toe te lichten, wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Hoogachtend,

Halsten advocaten
Janneke van Eekeren
Advocaat
T 06-50616774
E janneke.vaneekeren@halstenadvocaten.nl