

Project: Achterstraat – Delst, te Nistelrode**Onderwerp: Verslag informatieavond omwonenden en belangstellenden**

Introductie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft Jansen Bouwontwikkeling samen met bureau Kragten een informatieavond georganiseerd om in contact te komen met omwonenden van het plangebied en belangstellenden in het plan. De direct omwonende en nabij gelegen woningeigenaren zijn door middel van een brief (7 juni) hiervoor uitgenodigd. Daarnaast is er op 8 juni een artikel geplaatst over deze inloopavond in *DeMooiBernhezekrant*. De avond werd gehouden op 21 juni j.l. van 19:00 tot 20:30 in Zalencentrum De Hoefslag, te Nistelrode. Er was een opkomst van circa 75 personen, van zowel omwonenden als geïnteresseerden. Middels twee presentatieborden op drie plekken in de zaal is het plan toegelicht en de dialoog aangegaan.

Omgevingsdialoog belangstellenden

Uit de gesprekken met geïnteresseerden is gebleken dat er een grote vraag heerst naar woningen in Nistelrode. Dit zijn voornamelijk jong volwassenen die willen samenwonen, maar ook diverse alleenstaanden op zoek naar een eigen koopwoning. Er was daarnaast ook veel interesse in de twee-onder-één-kapwoningen; hoeveel vierkante meter perceel, het aantal vierkante meter woonoppervlak, etc. Daaruit hebben wij opgemaakt dat het woningen zijn die qua (kavel)omvang in de smaak vallen. De doodlopende woonstraat en een eigen achterpad zijn daarbij pluspunten. Bezoekers waren ook geïnteresseerd naar de planning van start verkoop, toewijzing en vroegen of er geselecteerd kon worden op woonplaats. Waar minder naar gevraagd werd waren de sociale huurwoningen. Er waren veelal complimenten voor het plan.

Omgevingsdialoog omwonenden

Tijdens de informatieavond is er gesproken met omwonenden van de Delst, Achterstraat en De Wilgen.

Achterstraat

Er is gesproken over de extra inrit op de Achterstraat en de gevolgen door het extra verkeer. Er is gevraagd of er rekening is gehouden met de afstand van de inrit tot de naastgelegen woning en wat er gebeurt met de sloot/ duiker die vanaf het plangebied/ De Wilgen aansluit op de Achterstraat. Er zijn geen geluiden opgevangen die de plannen zouden beperken. Over de opmerking van een bezoeker dat er auto's naar binnen schijnen bij een omwonende werd door de omwonende niet bestempeld als zijnde overlast. Tussen de omwonenden aan de Achterstraat waren ook een aantal belangstellenden.

Delst en De Wilgen

Direct aangrenzende omwonenden van het plangebied zijn wonend aan de Delst en De Wilgen. Tijdens de informatieavond kwam er een dialoog op gang tussen een aantal bewoners van De Wilgen en een enkele bewoner van de Delst die grenzen aan de noordelijke kant van het plangebied. Hierbij is extra aandacht gevraagd voor werkzaamheden in relatie tot de hoge grondwaterstand en mogelijke schade aan bouwwerken op omliggende percelen.

Er is aangegeven dat er ten tijde van de koop (Bouwplan De Wilgen) is toegezegd dat er nooit gebouwd zou kunnen worden op de huidige locatie. Los van of de toezegging toen (on)gegrond is gemaakt, is het vervelend dat er nu plannen liggen voor woningbouw. Er is door de omwonenden aangegeven dat er begrip is voor de situatie met betrekking tot het woningtekort en dat het op deze

Project: Achterstraat – Delst, te Nistelrode**Onderwerp: Verslag informatieavond omwonenden en belangstellenden**

locatie mogelijk is om woningen te bouwen. Door het huidige plan, met aangrenzende achtertuinten, wordt mogelijk hinder ondervonden van achterburen die luidruchtige feestjes geven in hun achtertuin. Omdat de eigen tuin (van de omwonenden) niet erg diep is zal dit sneller het geval zijn dan wanneer men een diepe tuin heeft. Daarom is de wens uitgesproken voor een plan waarbij er een weg komt te liggen tussen de achtertuin van de omwonenden met daaraan grenzend de voorgevels.

Er is door de stedenbouwkundige benoemd dat er al meerdere voorstellen de revue zijn gepasseerd en dat het huidige plan stedenbouwkundig de voorkeur geniet. Bovendien is er doorgaans juist de wens van omwonenden om achtertuinten op elkaar aan te laten sluiten omdat er daardoor minder geluidsoverlast is van optrekkende, remmende en inschijnende lampen van auto's. De projectontwikkelaar heeft benoemd dat het huidige programma daardoor niet gerealiseerd kan worden, waarop omwonenden aangeven dat dit wel kan en dat ze dit met een schets inzichtelijk willen maken. De ontwikkelaar heeft hierop gereageerd dat hij daar naar wilt kijken als alle direct omwonenden hier achter staan en het programma hierdoor in tact blijft, maar dat er wel wordt verder gewerkt aan het bestemmingsplan met de huidige stedenbouwkundige invulling. Stedenbouwkundig gezien is het omklappen van het ontwerp ongunstig. Er ontstaat een achteraf gelegen doodlopende weg met aan een zijde achterkanten van De Wilgen en aan de andere zijde de nieuwe woningen. Voor de vindbaarheid en kwaliteit van wonen is dit niet gewenst.

Ook is er uitgesproken dat het plan waarin er seniorenwoningen worden gemaakt op meer steun kan rekenen. Dit heeft te maken met de hoogte van het bouwwerk, maar ook met de doelgroep. Over het algemeen verwachten de omwonenden van senioren minder overlast. Men begrijpt dat er iets kan komen, maar hebben graag inspraak op wat er komt. Omwonenden geven aan dat er meermaals contact is gezocht met de gemeente, zonder de gewenste inhoudelijke reactie.

Samenvatting

Op de informatieavond zijn gesprekken gevoerd met belangstellenden en omwonenden. Hieruit is de bevestiging gekomen dat het programma van lokale belangstellenden op steun kan rekenen.

Direct omwonenden begrijpen de noodzaak voor extra woningen, maar zijn nog niet content met de huidige plannen. Ook al is het vrije wonen aan de achtertuin geen bezit, zal het teniet gaan hiervan het woongenot verstoren en daarom zoekt de buurt naar alternatieven.

Project: Achterstraat – Delst, te Nistelrode**Onderwerp: Verslag informatiebijeenkomst ontwerpbestemmingsplan**

Tijdens de ontwerpbestemmingsplanprocedure heeft Jansen Bouwontwikkeling een informatiebijeenkomst georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld de dialoog aan te gaan over het ontwerpbestemmingsplan, wat sinds 7 december 2023 ter inzage ligt. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd. De bijeenkomst werd gehouden op 12 december 2023 van 17:00 tot 19:00 in Zalencentrum De Hoefslag, te Nistelrode. Er was een opkomst van circa 20 personen, van zowel omwonenden als belangstellenden. Middels vier presentatieborden op twee plekken in de zaal is het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en de dialoog aangegaan.

Omgevingsdialoog

Tijdens de informatiebijeenkomst is er gesproken met belangstellenden en omwonenden van de Delst, Achterstraat en De Wilgen.

Achterstraat

Door omwonenden is gevraagd of er rekening is gehouden met de hoge grondwaterstand. Uit ervaring is het een drassig gebied, met een hoge grondwaterstand. Dit wordt kenbaar bij het graven, maar ook op de oppervlakte door plasvorming. Er is toegelicht dat de waterberging zo is geëngineerd dat ook bij een hoge grondwaterstand water wordt geborgd in het plangebied en er daarnaast een overstort is gemaakt, voor extreme omstandigheden.

Delst

Er is om een toelichting gevraagd over de bestaande drainagebuis. Er wordt in het huidige plan een achterpad gerealiseerd met een it-rioolbuis. Een gedeelte van het stelsel is in slechte staat en wordt verwijderd. Het gedeelte ter plaatse van de achtertuinen van de Delst en De Wilgen aangekoppeld op het nieuwe riool. In de toekomst kan ook dit gedeelte worden verwijderd als er op een particulier perceel een aantakking wordt gemaakt.

Er is uitgesproken dat het de voorkeur geniet om sociale koopwoningen te realiseren en dat dit beter past in de nieuwe woonstraat, ook gelet op de huidige woningen in de buurt. Er zijn meerdere belangstellenden geweest die alleenstaand zijn, en op zoek naar een koopwoning.

De Wilgen

Direct aangrenzende bewoners van het plangebied, wonend aan De Wilgen, zijn kort aanwezig geweest. Er is niet over het plan gesproken.

Samenvatting

De bijeenkomst was geslaagd vanwege het feit dat er zowel belangstellenden als omwonenden aanwezig waren. Er zijn verschillende zaken toegelicht en geïnteresseerden zijn geënthousiasmeerd. Helaas ontbrak echter de dialoog met alle belanghebbenden.