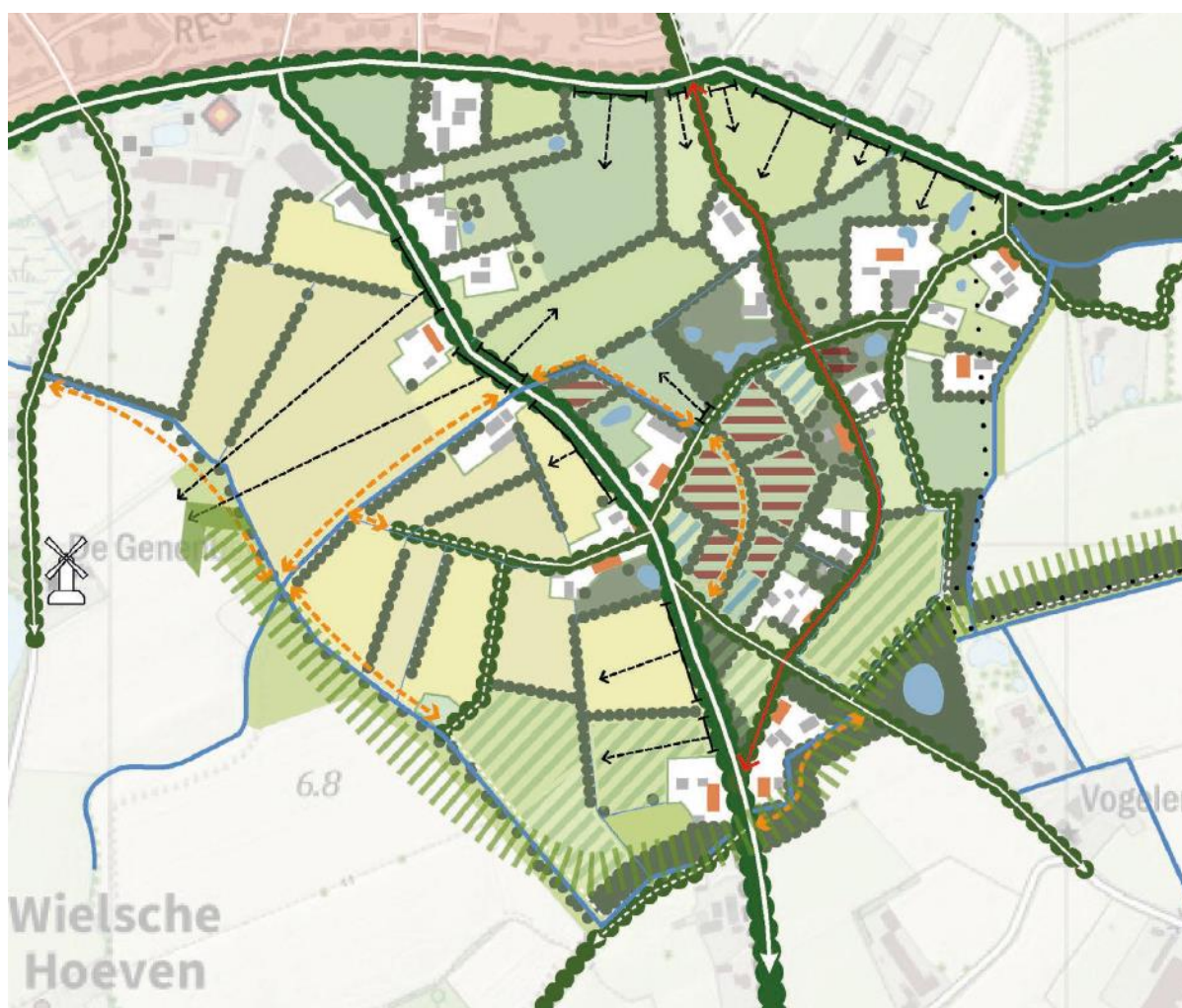


Verlag Omgevingsdialog

Transformatie gebied Hezelaar



Verhoeven | De Ruijter: tekening Gebiedsvisie juli 2022

1. Inleiding

In het buurtschap Hezelaar in de gemeente Sint Michielsgestel bevindt zich een intensief pluimveebedrijf. Omwonenden ondervinden veel geuroverlast van dit bedrijf. Na een intensief proces met de bewoners van het buurtschap, de eigenaar van het bedrijf, én in een samenwerking van de Provincie Noord-Brabant, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Sint-Michielsgestel, is besloten om de pluimveehouderij te beëindigen en saneren. Om hiervoor voldoende financiële middelen te generen, worden 19 'Ruimte voor Ruimte' kavels gerealiseerd. Verder vindt een ambitieuze versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats. Een groot deel van het plangebied bestaat uit de gronden van het pluimveebedrijf zelf, daarnaast hebben bewoners gronden ingebracht.

Als start van het ruimtelijk proces om deze transformatie daadwerkelijk vorm te kunnen geven, hebben we een concept-visie opgesteld waarover met de omgeving een eerste dialoog is gevoerd. Deze is gestart door aan de omwonenden en geïnteresseerde(n) het plan bekend te maken en vervolgens met hen, tijdens een Inloopbijeenkomst, in gesprek te gaan over de ideeën van het plan en de uitwerking van de kern van het gebied.

We hebben veel input opgehaald, wat ons inzicht heeft gegeven waar wensen liggen en welke keuzes nog moeten worden gemaakt. Dit is vervolgens nader bezien en uitgewerkt wat heeft geresulteerd in een tussentijds bijgestelde Gebiedsvisie dat als onderlegger heeft gediend voor de uitwerking van het transformatiegebied.

De volgende stap in het proces was het afronden van de Gebiedsvisie en uitwerking in een concreet stedenbouwkundig plan van de kern van het gebied, het doen van onderzoeken en maken van een concept ontwerpbestemmingsplan.

Eind maart jl. hebben we wederom een Inloopbijeenkomst georganiseerd en daar de belangstellenden kennis laten maken met de bijgestelde Gebiedsvisie en de nadere uitwerking en bijstelling van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied waar de transformatie gaat plaatsvinden.

Hierop hebben de omwonenden wederom gereageerd en in dit verslag geven we aan of en wat we met de opmerkingen en suggesties kunnen doen.

De 1^e fase van de Omgevingsdialoog ronden we nu af middels het opmaken van dit verslag. Dit zenden we naar de omwonenden/belangstellenden alsmede naar het college van Burgemeester en Wethouders van Sint-Michielsgestel. Dit betekent niet dat de dialoog is afgerond: we blijven met elkaar in gesprek en informeren de omgeving op het moment dat er ontwikkelingen zijn.

Den Bosch, 1 september 2022
Ruimte voor Ruimte

Leeswijzer:

In dit verslag wordt het verloop van de dialoog weergegeven, vervolgens worden alle ontvangen opmerkingen en suggesties van een reactie voorzien. Daarna geven we een doorkijkje op het proces en wordt de conclusie vermeld.

2. Verloop van de dialoog

Waarom een dialoog?

Doel van de dialoog is om de omgeving te laten kennismaken met het plan, reacties op te halen, vragen te beantwoorden en te bezien of er aanleiding is voor bijstelling van het plan

Het proces om te komen tot transformatie van het gebied (sanering van de aanwezige pluimveehouderij en het realiseren van Ruimte voor Ruimte-kavels) speelt al verschillende jaren. Inmiddels heeft er contractvorming plaatsgevonden met betrekking tot de gronden die voor deze ontwikkeling door de omwonenden worden ingebracht en de beëindiging van de in het gebied aanwezige pluimveehouderij. Tijdens de gevoerde gesprekken is een zogenaamde verkavelingsschets gehanteerd. Om echter het planologisch proces te kunnen starten is het noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling eerst te onderbouwen vanuit een visie op het gebied. Omdat de Gebiedsvisie de onderlegger vormt voor het op te stellen bestemmingsplan is er voor gekozen om omtrent het concept van de visie een dialoog met de omgeving aan te gaan en vervolgens over de nadere uitwerking van het plan.

Bekendmaking plannen

Om bekendheid te geven aan de ontwikkeling en om in contact te kunnen komen met de omwonenden, zijn de volgende acties uitgezet:

1. Middels een persbericht van 2 juli 2021 heeft de gemeente Sint Michielsgestel bekendgemaakt, dat er aan de Hezelaar 18-20 vrije sector bouwkavels (zijnde RvR-kavels) worden gerealiseerd en dat daarover met zowel de pluimveehouder, de verschillende grondeigenaren in het gebied alsmede de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte overeenstemming is bereikt.
2. De direct omwonenden zijn uitgenodigd voor een Inloopbijeenkomst op 14 september 2021 in De Meander in Sint Michielsgestel.

Inloopbijeenkomst 14 september 2021

Tijdens de Inloopbijeenkomst hebben de aanwezigen een nadere mondelinge toelichting gekregen op het plan en is hen een document uitgereikt waarin e.e.a. nader is aangegeven, bijlage 1. Vervolgens is hen verzocht om vóór 1 oktober 2021 eventuele op- of aanmerkingen dan wel suggesties schriftelijke kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid hebben de bewoners van 36 panden in het gebied gebruik gemaakt. Naar 25 adressen is de uitgereikte informatie nagestuurd en eveneens de mogelijkheid gegeven om te reageren.

Wij hebben in totaal 23 schriftelijke reacties ontvangen. Alle vragen, reacties en opmerkingen die we hebben ontvangen staan hieronder gegroepeerd weergegeven in onderdeel 3. De gegeven reactie is gebaseerd op de kennis en het inzicht van dit moment.

Na het lezen en beoordelen van deze reacties hebben we een afweging gemaakt op verschillende onderdelen:

1. de keuze gemaakt om praatprent 1. nader uit te werken;
2. omtrent het laten vervallen van 2 kavels aan Kraispot hebben we nog geen besluit genomen, omdat dit o.a. afhankelijk is van een nadere afweging omtrent de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling;
3. het laten vervallen van een geprojecteerde kavel op de hoek Gemondseweg/Nachtegaalstraat en nader bezien hoe dit perceel moet worden ingericht;
4. de nieuw aan te leggen groenstructuur rondom de nieuwe kavels moet nader worden uitgewerkt en bezien hoe de instandhouding daarvan kan worden gegarandeerd;
5. het uitwerken van suggesties voor het bevorderen van de verkeersveiligheid welke binnen de scope van de planontwikkeling liggen en welke niet.
6. het nader bezien van het tracé van de Ecologische Verbindingszone (EVZ)

Het bovenstaande is nader uitgewerkt in zowel de bijgestelde visie voor het gebied alsmede in een voorlopig ontwerp van de stedenbouwkundig uitwerking voor de kern van het gebied.

Inloopbijeenkomst 31 maart 2022

Op 31 maart 2022 zijn de omwonenden/belangstellenden wederom uitgenodigd voor een Inloopbijeenkomst in De Meander.

Tijdens deze bijeenkomst hebben we een mondelinge toelichting gegeven op wat we tot nu toe hebben gedaan en welke bijstellingen in het plan zijn doorgevoerd. We hebben hen een document uitgereikt, bijlage 2. en verzocht om eventuele opmerkingen en suggesties kenbaar te maken vóór 14 april 2022.

Tijdens de Inloopbijeenkomst hebben we bewoner(s) van 18 omliggende woningen mogen ontvangen en gesproken. Het uitgereikte materiaal is aan een 10-tal personen nagezonden alsmede aan de Natuurgroep Gestel en de vereniging Groene Hart Brabant.

In reactie op de gehouden Inloopbijeenkomst en het uitgereikte document hebben we een 6-tal reacties ontvangen, welke we wederom van een reactie voorzien, zie onderdeel 4.

Deze reacties alsmede het uitgevoerde akoestisch onderzoek hebben geleid tot de navolgende bijstellingen van het stedenbouwkundig plan:

1. het definitief laten vervallen van de 2 geprojecteerde kavels aan de Kraispot;
2. het aanpassen van het stedenbouwkundig ontwerp voor de twee kavels gelegen tussen de panden Gemondseweg 5 en 3C;
3. het verder van de Gemondseweg af projecteren van de kavels en het laten vervallen van het aan de Hezelaar geprojecteerde 'speelbosje';
4. het verplaatsen van de functie 'spelen' naar het driehoekig pleintje aan de nieuwe ontsluitingsweg;
5. het niet instellen van 'eenrichtingsverkeer' in het gebied;
6. aanpassing van het kruisingsvlak Gemondseweg-Gemondseweg in verband met het voorkomen van lichthinder ten gevolge van koplampen van autoverkeer.

Afrond van de 1^e fase van de dialoog

Aan het einde van dit document geven we een doorkijkje naar de huidige stand van zaken van het stedenbouwkundig plan en verdere verloop van het project (onderdeel 5) en trekken we conclusie (onderdeel 6) ten aanzien van de gevoerde dialoog en de verdere ontwikkeling van het plan.

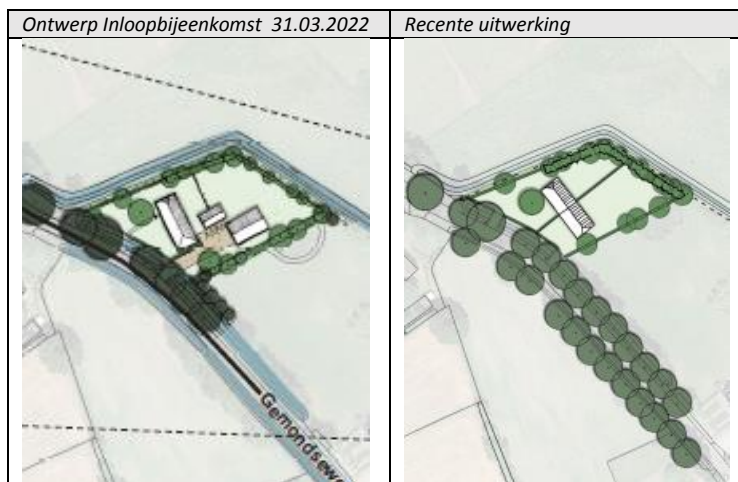
Vormen van communicatie

We hanteren verschillende communicatiemiddelen voor dit project. Het varieert van zogenaamde 'keukentafelgesprekken', 1:1 contacten, schriftelijk communicatie via mail of brief tot inloopbijeenkomsten. Voor het verstrekken van (algemene) informatie hanteren we een digitale Nieuwsbrief, waarvan er inmiddels 4 zijn verstuurd.

3. Verkregen reacties Inloopbijeenkomst 14 september 2021

1. Bezwaren

- Punt 1.1* *Bezwaar tegen het realiseren van 2 woningen aan de Kraispot, ten oosten van de Hezelaar. Er zijn 3 argumenten genoemd: het ecologisch belang van het gebied, het verdwijnen van het uitzicht en de locatie van de kavels welke niet zijn gelegen in het kerngebied van de ontwikkeling.*
- Reactie 1.1 Uit nadere bestudering van provinciale stukken blijkt dat er o.a. op deze grond een Ecologische Verbindingszone (EVZ) is geprojecteerd. Een nadere oriëntatie op het landschap en een overleg tussen gemeente en provincie brengt het volgende naar voren. De op het kaartmateriaal van de Provincie geprojecteerde EVZ heeft als doel om een verbinding te leggen tussen het Beekdal van de Dommel en het Wijbosch Broek en heeft als natuurdoeltype het realiseren van een leefgebied voor de waterspitsmuis. Met het naar het zuiden uitbuigen van de EVZ, waardoor aansluiting gezocht kan worden met de gronden die reeds in eigendom zijn van een terrein behorende instantie (Staatsbosbeheer), kan het doel even zo goed en mogelijk beter behaald worden. Een deel van dit alternatieve tracé is al gerealiseerd.
- Gezien de reacties op deze 2 kavels hebben we, ondanks het mogelijk verleggen van de EVZ, toch besloten om het plan bij te stellen en deze aan de Kraispot te laten vervallen.
- Punt 1.2* *Bezwaar tegen de hoeveelheid ingetekende kavels op de uitgereikte praatprenten. Er is gesproken over maximaal 20 kavels om tot een sanering van de pluimveehouderij te kunnen komen. Gevraagd om hantering van en bevestiging van dit aantal.*
- Reactie 1.2 Uitgangspunt voor het financieel haalbaar maken van het plan is een bandbreedte van 18 tot 20 RvR-kavels. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie zijn we op basis van de waarden in het gebied gaan bezien waar deze het beste kunnen worden gesitueerd. Dit is dus een nadere uitwerking en onderbouwing geweest van de tot nu toe gehanteerde verkavelingsschets. De ontvangen reacties op de concept-gebiedsvisie hebben geleid tot een bijgesteld plan wat nu toeziet op het realiseren van 19 RvR-kavels. Tijdens de dialoog hebben we besloten om de 2 kavels aan de Kraispot en 1 op de locatie Gemondsweg-Nachtegalstraat te laten vervallen. Zie in dit kader ook onze reactie onder 1.1.
- Punt 1.3* *Bezwaar tegen 2 kavels aan de Gemondseweg. Er worden hierbij zorgen geuit over dat er ten gevolge van de landschappelijk inpassing een zichtlijn verdwijnt en dat deze kavels zijn geprojecteerd buiten het te ontwikkelen kerngebied.*
- Voor het financieel haalbaar maken van het plan is gekeken naar mogelijkheden van het realiseren van woningen buiten het zogenaamde kerngebied van het plan (Hezelaar 5b en aangrenzende percelen). Op een perceel aan de Gemondseweg ter hoogte van de woning Gemondseweg 8a is een geschikte locatie daarvoor gevonden. Ten gevolge van het akoestisch onderzoek hebben we het stedenbouwkundig ontwerp van deze woningen bijgesteld. In het meest recente ontwerp is er sprake van één (gesplitste) langgevelboerderij die evenwijdig aan de weg is geprojecteerd en daarmee onderdeel uitmaakt van de lintstructuur. Zie onderstaande afbeelding.



2. Buurtmoestuin

Punt 2.1 Reacties op het voorstel om in het gebied een moestuin te realiseren: enerzijds positief mits deze tuin is bedoeld voor de bewoners van het gebied en anderzijds kritisch omdat een moestuin een rommelig uiterlijk heeft en het extra verkeersbewegingen kan genereren.

Reactie 2.1 De groene veldjes zijn voornamelijk bedoeld voor landschappelijke inrichting. Twee daarvan krijgen in elk geval tevens een functie als waterberging. Of er bij de toekomstige bewoners de wens leeft om met een moestuin aan de slag te gaan is (nog) onbekend. De terreintjes waar een openbare functie wordt gerealiseerd gaan in eigendom en beheer over naar de gemeente. De anderen worden ondergebracht bij de op te richten beheersvereniging die verantwoordelijk wordt voor het onderhoud en beheer van het overige (mandelige) groen of met een kwalitatieve verplichting toegevoegd aan een kavel. Dit is nog een punt van uitwerking.

3. Locatie wegen en woningen

Punt 3.1 De positionering van een weg en een kavel t.h.v het perceel Hezelaar 5: te dicht bij de erfgrans waardoor er mogelijk overlast gaat ontstaan.

Reactie 3.1 Het pand Hezelaar 5 betreft een bestaande woning, waarvoor in het op te stellen bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen om deze te splitsen. Aan de weg waar deze woning is gelegen wordt slechts 1 kavel toegevoegd ter hoogte van het perceel Hezelaar 4. Aan de achterzijde van het perceel Hezelaar 4 is in de bijgestelde visie de keuze gemaakt om daar een groenstrook te projecteren zodat er een afstand wordt gecreëerd ten opzichte van de nieuwe bebouwing.

4. Recreatief ommetje

Punt 4.1 Er zijn bezwaren geuit tegen het ingetekende recreatief ommetje welke langs de paardeweide in het kerngebied loopt. Verzocht wordt om de route aan de andere zijde van de waterloop te realiseren.

Reactie 4.1 Het betreft een suggestie waar een route voor een ommetje kan worden gemaakt. In de Gebiedsvisie blijft de wens om een ommetje aan te leggen opgenomen. We hebben een aangepaste route op de kaart ingetekend.

5. Verkeersveiligheid Gemondseweg

Punt 5.1 De verkeersveiligheid en de keuze voor het ontsluiten van de ontwikkeling op de Gemondseweg is een zorg die wordt gedeeld door alle bewoners van de Gemondseweg. De (te hoog) gereden snelheid en het slechte overzicht worden genoemd als oorzaak van de door de bewoners ervaren onveiligheid.

Reactie 5.1 De Gemondseweg is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Sint Michielsgestel en de dorpen in de omgeving. In het najaar van 2019 zijn er tellingen gehouden met daaraan gekoppeld een snelheidsmeting. Minder dan 5% van het aantal motorvoertuigen rijdt ter plaatse te hard. Dit betekent, dat op basis van objectieve data er geen reden is tot aanpassing van de weg. Dit neemt echter niet weg dat er begrip is voor de zorgen die worden geuit en we deze ook bekend hebben gemaakt bij de gemeente. Het aantal verkeersbewegingen dat door de nieuwe ontwikkeling wordt gegenereerd (8 stuks per huishouden

per dag = 150-170 stuks) is op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Gemondseweg relatief gering en levert geen significant verschil op.

Met de gemeente hebben we gesproken over de gedane suggestie om in het plangebied éénrichtingsverkeer in te stellen. Vooral vanwege de redelijk kleinschalige ontwikkeling, de benodigde bevoorrading van de tegelhandel, een éénrichtingsstructuur doorgaans geen duidelijke structuur biedt, en één richtingsstructuur alleen werkt als de weggebruiker er zich aan houdt (handhaving is hier lastig), nemen we deze suggestie niet over.) Er is voldoende ruimte voor de aanleg van twee-richtingen en een éénrichtingsstructuur biedt derhalve geen grote voordelen.

Erftoegangswegen buiten de bebouwde kom worden altijd conform ontwerprichtlijnen en vanuit duurzaam veilige weginrichting en wegkenmerken ingericht. Daarbij worden zichtlijnen en uitzichtdriehoeken toegepast zodat er zo min mogelijk onoverzichtelijke locaties gaan ontstaan. Door dit consequent te doen kan de weggebruiker hier zijn gedrag op afstemmen. Op basis van deze argumentatie en het gevoerde overleg met de gemeente hebben we de voorgestelde verkeersstructuur niet bijgesteld.

6. Ontsluiting op Gemondseweg middels de uitrit Gemondseweg-Gemondseweg

Punt 6.1 Een aantal bewoners van de Gemondseweg heeft specifiek zorgen geuit over het kruispunt Gemondseweg-Gemondseweg, welke zich ter hoogte van de pluimveehouderij bevindt. Men is bezorgd over de hinder van licht en geluid die veroorzaakt zal worden door het verkeer dat gebruik zal maken van dit kruispunt. Tevens is de vorm van dit kruispunt belangrijk voor de aanliggende uitrit van een bedrijf. De aanlevering van goederen t.b.v dit bedrijf gebeurt thans via de bestaande inrit.

Reactie 6.1 Zie ook reactie 5.1. De woningen in het gebied worden op verschillende locaties ontsloten (via de Hezelaar, Gemondseweg en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg welke weer aansluit op Hezelaar en Gemondseweg). Dit betekent dat er een geringe toename van verkeer gaat plaatsvinden op de kruisingsvlakken Nachtegaalstraat - Gemondseweg en Gemondseweg-Gemondseweg. Ter hoogte van deze kruisingsvlakken worden in elk geval verkeersremmende maatregelen getroffen. De wijze waarop dit zal plaatsvinden moet nog worden uitgewerkt en nader worden afgestemd met de direct omwonenden en de wegbeheerder (zijnde de gemeente).

7. Bebouwingsvoorschriften te realiseren woningen

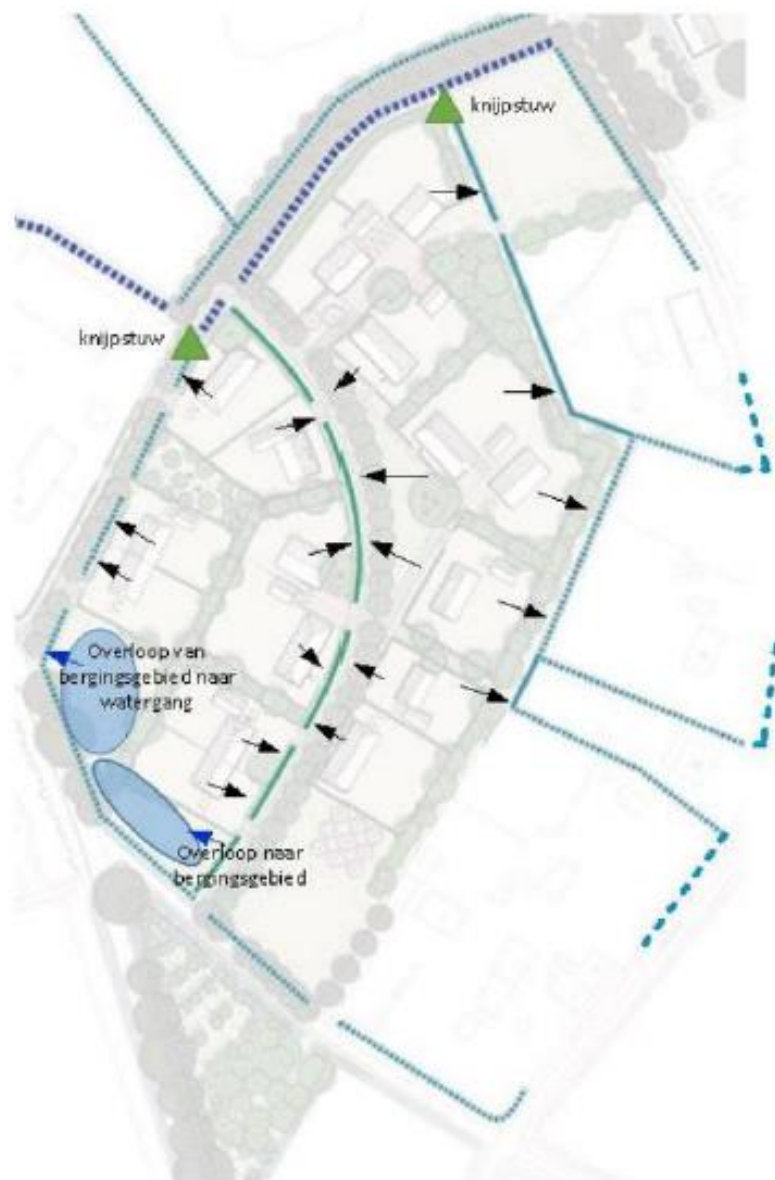
Punt 7.1 Een enkele bewoner heeft zorgen geuit omtrent de bouwhoogte van de te bouwen woningen. Dit in verband met mogelijke inkijk in de achtertuinen.

Reactie 7.1 Voor de te realiseren woningen wordt de gewenste beeldkwaliteit nader beschreven en vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 4. Uitgangspunt hieromtrent opgenomen in de visie is dat de nieuwe, aan het gebiedje toe te voegen, woningen worden gerealiseerd met wisselende rooilijnen en dakrichtingen. Hierdoor ontstaat een informeel beeld aan de weg. De woningen moeten een ingetogen uitstraling krijgen van een landelijk type met maximaal 1 tot 1,5 laag met grote kap, hierdoor wordt 'inkijk' tot een minimum beperkt. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein en uit het straatbeeld. Ten behoeve van de bezoekers van de nieuwe woningen worden er in het plangebied 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

8. Afvoergreppels

Punt 8.1 Er zijn zorgen geuit over het verdwijnen van afvoergreppels.

Reactie 8.1 In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf aangegeven hoe er met de wateropgave wordt omgegaan. In onderstaand kaartje is de werking van het toekomstig watersysteem weergegeven. Hemelwater dat valt op de terreinen en openbare gebieden wordt bovengronds afgevoerd richting de watergangen en de greppel. Om dit mogelijk te maken moet er enig verhang zijn richting de watergangen en de greppel. In de watergangen en greppel wordt dit water vastgehouden en slechts beperkt afgevoerd. Dit wordt geregeld door 2 zogenaamde knijpstuwen. Vanuit de greppel komt er een overloop richting het bergingsgebied, zodat wanneer de greppel vol zit het overtollige water af kan stromen. In het bergingsgebied wordt dit water vervolgens vastgehouden. Wanneer dit bergingsgebied vol zit kan het overtollige water overlopen richting de watergang.



9. Waterberging

Punt 9.1 Een bewoner heeft zijn zorgen geuit over de in de concept Gebiedsvisie opgenomen ontwikkeling van een waterberging nabij de kern van het gebied, deze grond maakt geen onderdeel uit van de ingebrachte gronden en daarom kan deze ter plaatse niet worden gerealiseerd.

Reactie 9.1 Zie reactie 8.1. Zoals op het kaartje aangegeven wordt op twee percelen in plangebied waterberging gerealiseerd.

10. Wateroverlast

Punt 10.1 Enkele bewoners hebben hun zorgen geuit over de reeds ervaren wateroverlast in het gebied.

Reactie 10.1 Zie de reactie onder 8.1.

11. Verzoeken m.b.t de uitvoering van het plan

Punt 11.1 Gevraagd wordt om een tijdelijke verharding van een weg ten tijde van de sloop van de pluimveehouderij en het verplaatsen van een lantaarnpaal ter hoogte van Hezelaar 4b. Welke maatregelen worden getroffen om, tijdens de uitvoering, overlast tegen te gaan?

Reactie 11.1 Dit vraagt nog om nadere uitwerking, welke we in overleg met de direct omwonenden zullen doen.

12. Groenstroken

Punt 12.1 Gevraagd wordt om een groenstrook aan de achterzijde van de percelen Hezelaar 5, 5a, 5b en 7 die voldoende robuust is en geluidsoverlast kan beperken. Daarnaast de algemene vraag om meer groen in het gebied.

Reactie 12.1 Zie hieronder de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied. Hierop is o.a. de landschappelijk inpassing te zien tussen deze percelen en de toekomstige kavels. De groenstructuur is robuuster gemaakt ten opzichte van eerdere concepten.



13. Zandpaden

Punt 13.1 Meerdere bewoners hebben verzocht om de zandpaden, zoals aan Kraispot, te behouden vanwege het landelijke karakter en de historische waarde.

Reactie 13.1 Het uitgangspunt van de visie is om daar waar mogelijk zandpaden te behouden. Zie ook de reactie bij 1.1.

14. Geen 'meelifters'

Punt 14.1 Een bewoner is van mening dat er niemand meer mag 'meeliften' op deze ontwikkeling.

Reactie 14.1 Dit is conform eerder gemaakte afspraken en bij eventuele toekomstige aanvragen voor extra woningen in het plangebied zullen we hiernaar terugverwijzen.

15. Ideeën

Punt 15.1 De gepresenteerde Gebiedsvisie heeft een aantal ideeën opgeroepen zoals:

- a. Hezelaar ombouwen tot fietsstraat;
- b. Uitbreiden plangebied: deel van het perceel Schijndelseweg 11 en met het gebied ten zuiden van Kraispot/Dennensteeg;
- c. Het aanleggen van rabatten met de Els;
- d. Uitbreiden van de wandelvoorzieningen naar natuurgebied 't Craijspot en landgoed Dennenboom.

Reactie 15.1 Ad. a. Deze suggestie is in de Gebiedsvisie overgenomen.. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gebiedsvisie een richtinggevend document is zonder juridische status.

Ad. b. De Gebiedsvisie is gemaakt voor het gebied tot aan de grens van de gemeente Sint Michielsgestel.

Ad. c. In het concept Beeldkwaliteitsplan zijn tevens voorstellen opgenomen voor de aan te leggen beplanting, zie bijlage 4.

Ad.d. Hiervoor zijn suggesties in de Gebiedsvisie gedaan.

16. Vragen

Punt 16.1 De navolgende vragen zijn gesteld:

- a. Kan er een legenda wordt toegevoegd aan de praatprenten?
- b. Wat gaan een natuurweide en een waterberging exact inhouden en wie gaat deze onderhouden?
- c. Wat is de omvang, het type, doelsoorten en ambitie van de ecologische verbindingzone en de versterking hiervan?
- d. Hoe wordt gegarandeerd dat de zogenaamde 'rode' ontwikkelingen gepaard gaan met de 'groene' ambities?
- e. Wordt er rekening gehouden met de activiteiten van Stichting Ark?
- f. Op welke wijze wordt natuurgroep Gestel bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie betrokken?
- g. Wat is de tijdsspanne van dit project?
- h. Wie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Gebiedsvisie en wie zorgt er voor de uitvoering?
- i. Waarom moeten er 18-20 woningen worden gerealiseerd om tot een sanering van de pluimveehouderij te komen?

Reactie 16.1 Hieronder een reactie op de gestelde vragen.

Ad. a.

In de definitieve Gebiedsvisie wordt een legenda opgenomen. Het kaartje van deze Gebiedsvisie met legenda is als bijlage 3. bijgevoegd.

Ad. b.

Zie reactie bij 3.1.

Ad. c.

Zie reactie bij 1.1.

Ad. d.

Het stedenbouwkundig plan Hezelaar voegt zich naar de historische landschapsstructuren die het gebied kenmerken. Zowel aan de bestaande lintstructuren als in een nieuwe 'pit' centraal in het gebied. Dat de 'rode ambities' zich goed verhouden met de 'groene ambities' komt o.a. in tot het volgende uiting.

Nieuwe erven aan de bestaande linten

Aan de bestaande straten, de Gemondseweg en de Hezelaar, worden enkele kavels toegevoegd, in de geest van de bestaande bebouwingskarakteristiek.

Dit betreffen nieuwe erven of de toevoeging van een schuurwoning op een bestaand erf.

Nieuw ontginningslint met groene overhoek

Op de locatie van het huidige pluimveebedrijf, in het hart van het buurtschap Hezelaar, wordt een nieuw straatje toegevoegd dat aansluit bij de ontginningslijnen van het landschap. Het straatje is smal, met groene bermen, een greppel en een bomenrij, waardoor het zicht voegt bij de landelijke sfeer van de Hezelaar. Middenin ligt een driehoekige open groene ruimte, die het hart van de Hezelaar vormt.

Landschappelijk raamwerk en inbedding

Het landschappelijk raamwerk zorgt voor een gebiedseigen, groene en robuuste inbedding van de nieuwe woningen. Het raamwerk bestaat uit:

- Een enkelzijdige bomenrij met iepen langs het centrale lint.
- Een hoge houtsingel aan de achterzijdes van de oostelijke kavels, deze vormt een groene buffer tussen de bestaande kavels en de nieuwe ontwikkeling. De houtsingel loopt naar het noorden toe uit in een bosje.
- Een brede struweelhaag met enkele bomen, zodat ook aan de binnenzijde een groen silhouet is geborgd en lange rechtstanden van bebouwing wordt doorbroken.
- Een met hagen omzoomde bomenweide die plaats biedt aan een informele speeltuin aan de Gemondseweg (huidig zandpad).
- Bloem- en kruidenrijke veldjes aan de randen van het gebied.

Woonkavels in informele landelijke setting

De informele en landelijke opzet van de woonkavels is geïnspireerd op de karakteristieken en uitstraling van de huidige woningen op de Hezelaar.

Er wordt voortgeborduurd op een mix van langgevelboerderijen met bijbehorende schuren en de recentere burgerwoningen. Bovendien zorgt afwisseling in verspringende rooilijnen en kavelgroottes voor een informeel straatbeeld. Op vier erven wordt een langgevel-type gecombineerd met 1 of 2 schuurwoningen, waardoor een gezamenlijk erfensemble ontstaat. De woningen en erven zijn georiënteerd op de aangrenzende weg of het nieuwe lint, met hagen op de erfgrenzen. Hierdoor ontstaat er een informeel groen straatbeeld. De woningen zijn landelijk, maximaal 1 laag met grote kap. Ze hebben een ingetogen uitstraling en materialisering. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het straatbeeld.

Waterlopen en retentie

Het gebied houdt hemelwater vast en zorgt door lokale infiltratie voor extra hydrologische herstel. De bestaande greppels blijven behouden of worden vervangen en bij het nieuwe lint worden greppels toegevoegd. De kruidenrijke veldjes aan de Gemondseweg worden zo ingericht dat ze bij extreme regenval als extra waterberging kunnen dienen.

In dit kader wordt verder verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Ad. e.

Het plan hebben we bij Stichting Ark onder de aandacht gebracht. Van hen hebben we, ondanks meerdere verzoeken, geen reactie ontvangen.

Ad. f.

Zie de reactie bij 31.1.

Ad. g.

Het is de bedoeling om in het najaar van 2022 het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeente Sint Michielsgestel aan te bieden. Het is dan aan de gemeente om het plan te beoordelen en ter visie te leggen. Tijdens de tervisielegging kunnen er zienswijzen (reacties) worden ingediend welke de gemeenteraad uiteindelijk in overweging neemt bij een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Pas zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen we een concrete planning afgeven.

Ad. h.

De Gebiedsvisie is de zogenaamde 'diep, rond en breed'-onderbouwing voor de realisatie van de RvR-kavels die benodigd is voor de transformatie van het gebied. De termen komen uit Omgevingswet, die nog in werking moet treden en staat voor het volgende:

Diep (de gelaagdheid): Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt.

Rond, people planet en profit in balans: Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit.

Breed, een 'brede' manier van kijken: grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties.

Als onderlegger van het bestemmingsplan wordt deze visie impliciet door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is het aan de gemeente om nadere uitwerking te geven aan de (grotere en overkoepelende) Gebiedsvisie. Voor het realiseren van de kavels in de kern van het gebied is Ruimte voor Ruimte verantwoordelijk.

Ad. i.

Dit aantal is nodig om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen.

4. Stap 2.: Verkregen reacties of hoofdlijnen en gegroepeerd.

17. Verkeersdruk Gemondseweg

Punt 17.1 *Er is veel ongerustheid over de veiligheid van de Gemondseweg; zowel voor wandelaars als fietsers die gebruik maken van de omliggende wegen. Er wordt op dit moment al, door de hoeveelheid verkeer dat gebruik maakt van deze weg, alsmede de snelheid van de auto's, veel onveiligheid ervaren en door de komst van de extra kavels wordt dit nog erger.*

Punt 17.2 Aan de hand van de CROW-publicatie 381 (d.d. december 2018) is de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling bepaald. De gemeente Sint-Michielsgestel wordt geclassificeerd als 'niet stedelijk'. De locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. Dit betekent dat er voor 19 woningen uitgegaan wordt van een verkeersgeneratie (toevoeging aantal bewegingen) van 150-170 voertuigen per etmaal. De daadwerkelijke toename zal lager zijn, aangezien op de locatie een intensieve veehouderij wordt beëindigd. De huidige intensiteit op de Gemondseweg bedraagt ca. 3800 motorvoertuigen per etmaal (=mvtg/etmaal). Een toevoeging ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling is daarmee relatief gering. Zie in dit verband ook de reactie bij 5.1.

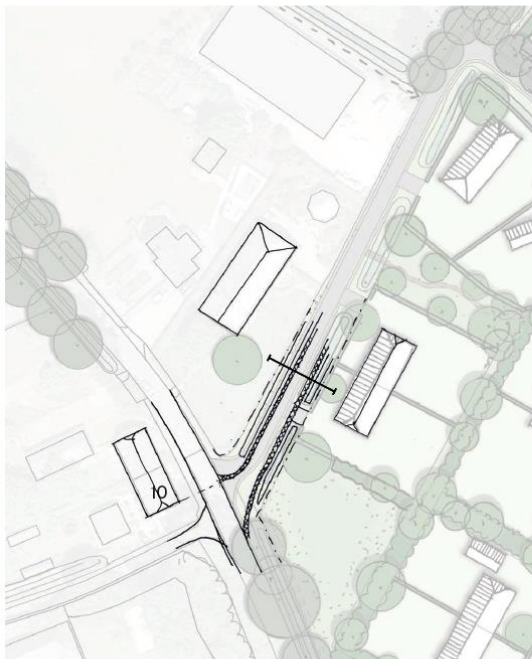
Dit signaal hebben we bij de gemeente onder de aandacht gebracht

Met betrekking tot de nieuw aan te leggen weg in het plangebied kan gemeld worden dat dit een zogenaamde 'rijloper' wordt van 4.80 m' waardoor de passeerbaarheid geborgd is.

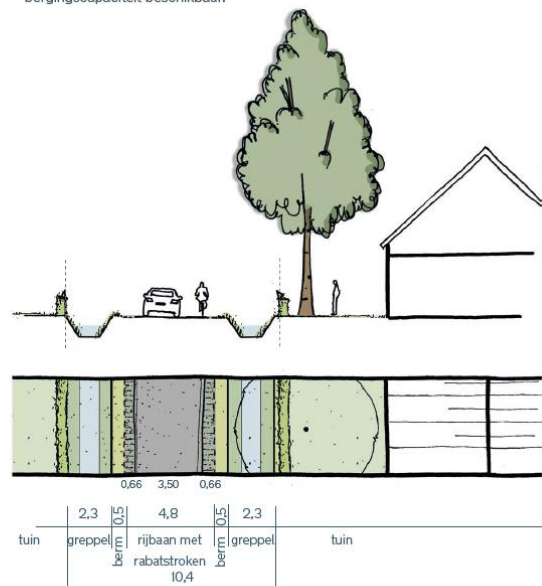
18. Ontsluiting van de nieuwe woningen

Punt 18.1 *Hoe vindt deze precies plaats? Moet dit op de Hezelaar? Kan de omgeving deze toename absorberen? Hoe kan er voorkomen worden dat 's-Avonds koplampen in woningen schijnen?*

Reactie 18.1 Zie de reactie bij 5.1. Het kruisingsvlak Gemondseweg-Gemondseweg hebben we bijgesteld. Dit ter voorkoming van overlast ten gevolge van koplampen van verkeer die in de woning Gemondseweg 10 gaan schijnen. Zie hieronder de bijgestelde tekening.



- Profiel aanpassen naar dubbelzijdige (smallere) greppel
- Asphalt-aansluiting Gemondseweg buiten zichtas voorgevel #10
- Vraag of veranderen van greppel (structuur en capaciteit) opgelost kan worden in het waterhuishoudkundig plan. Door de opsplitsing gaan m³ bestaande watercapaciteit verloren. Binnen de overhoeken/akkereldjes is ruimtelijk in ieder geval voldoende extra bergingscapaciteit beschikbaar.



19. Compensatie natuur

Punt 19.1 *Er is in het plan al veel aandacht voor natuur en landschap. Moet dit niet nog meer zijn in het kader van de huidige klimaatdiscussie? Aanbod voor toevoegen van een perceel van 1,3 ha aan het plan.*

Reactie 19.1 We hebben het bureau Verhoeven De Ruijter zorgvuldig laten kijken naar een Gebiedsvisie voor de inbedding van de ontwikkeling in het grotere geheel en voor de concrete ontwikkeling een stedenbouwkundige ontwerp alsmede een Beeldkwaliteitsplan laten opstellen.

Het meest recente ontwerp staat opgenomen bij 12.1.

Alle landschappelijke elementen in het stedenbouwkundig plan dragen samen zorgen voor een gebiedseigen, groene en robuuste inbedding van de nieuwe woningen. Het raamwerk bestaat uit:

- a. Een enkelzijdige bomenrij langs het centrale lint;
- b. Een hoge houtsingel aan de achterzijde van de oostelijke kavels, deze vormt een groene buffer tussen de bestaande kavels en de nieuwe ontwikkeling;
- c. De houtsingel loopt naar het noorden toe uit in een (populieren-)bosje;
- d. Een brede struweelhaag met enkele bomen, zodat ook aan de binnenzijde een groen silhouet is geborgd en lange rechtstanden van bebouwing wordt doorbroken;
- e. Bloemen- en kruidenrijke veldjes aan de randen van het gebied.

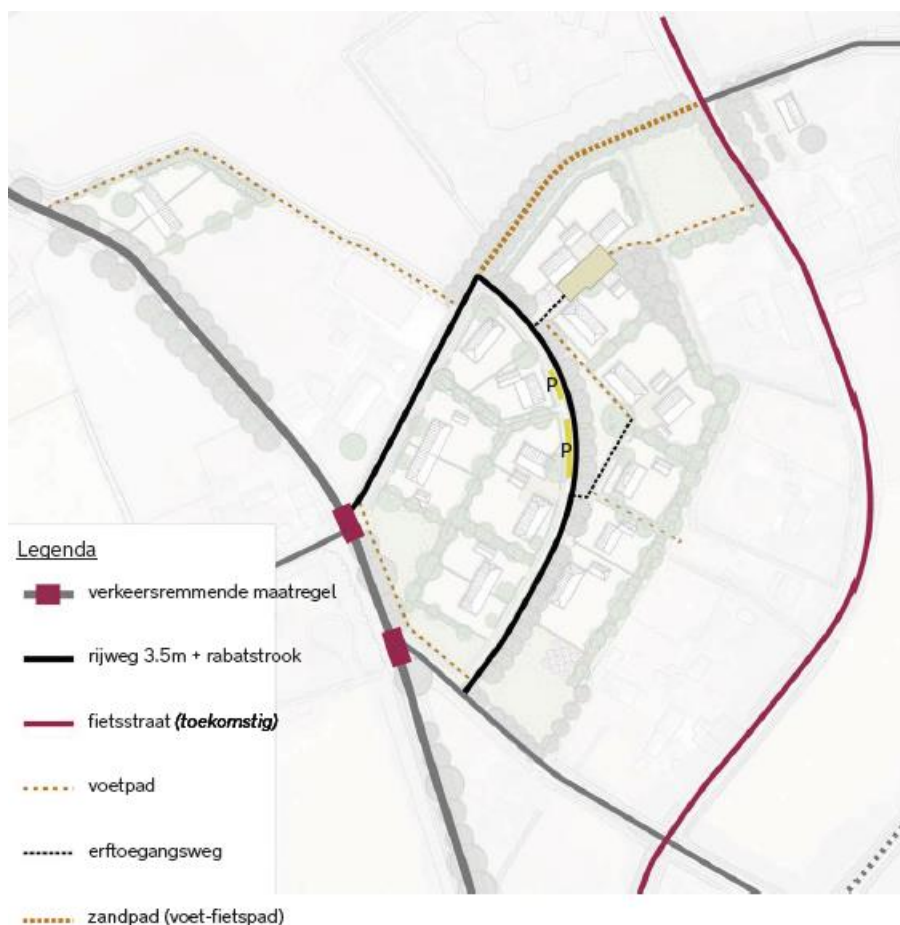
In het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Hezelaar' is deze groene- en landschappelijke structuur uitgewerkt en wordt het toekomstige beplantingsassortiment omschreven. Het concept Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 4. bijgevoegd.

Mede gelet op de financiële haalbaarheid en het feit dat Ruimte voor Ruimte geen terreinen in beheer neemt, is uitbreiding van het plangebied niet aan de orde.

20. Karrenspoor/populierenlaantje

Punt 20.1 *Wordt dit laantje goed berijdbaar gemaakt? Kan een goede ontsluitingsroute voor de fietser betekenen.*

Reactie 20.1 Het eerste deel van dit laantje wordt ingericht gelijk als de nieuwe ontsluitingsweg. Het gedeelte onder de populieren blijft onverhard en behoudt zijn functie als 'voet- fietspad'. Zie afbeelding hieronder.



21. Gebiedsvisie: wat is het doel hiervan? Wie is hiervoor verantwoordelijk? Wordt deze als onderdeel van het plan uitgevoerd?

Punt 21.1 *Voorkomen moet worden dat alleen de kavels worden ontwikkeld en geen uitvoering wordt gegeven aan de Gebiedsvisie, waaronder de fiets- en wandelverbindingen alsmede de natuur verbinden.*

Reactie 21.1 Het doel van deze visie is het neerzetten van de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor het landschap van Hezelaar en omgeving, uitgaande van de gewenste transitie (sanering pluimveehouderij) en de ambitie om tot een versterking van de landschappelijke kwaliteiten en een aanzienlijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit te komen. De hoofdpogave daarbij is om met de ontwikkeling recht te doen aan de bestaande identiteit door de huidige landschappelijke kwaliteiten te behouden en vooral ook verder te versterken. Daarbij vormt deze visie een 'onderlegger' voor de uitwerking van de kern van de ontwikkeling.. De gebiedsvisie vormt een richtinggevend document, maar is geen juridisch toetsingskader.

22. Wat zijn de ontwikkelingen rond de Ecologische Verbindings Zone (EVZ)?

Punt 22.1 *Hoe vindt er realisatie plaats van de natuurverbindingen? Waarom is het tracé aangepast? Realisatie van de EVZ?*

Reactie 22.1 In het kader van dit proces hebben we helder gemaakt dat de geprojecteerde EVZ, door de bestaande bebouwing en sloot, niet ligt aan de natuurlijke verbinding die ten zuiden voorkomt van het plangebied. Daarnaast hebben we een heroverweging gemaakt ten aanzien van de geprojecteerde kavels aan de Kraispot en op de locatie Gemondseweg-Nachtegaalstraat. Mbt deze percelen kunnen we melden dat de eerder daarop geprojecteerde kavels zijn vervallen.

23. Wandelpaden door weiltes langs de Nachtegaalstraat/Gemondseweg

Punt 23.1 *De verkeersveiligheid voor fietsers en wandelaars kan verbeterd worden door op deze weilandjes een extra wandel- en fietspad te realiseren.*

Reactie 23.1 Wij zijn er geen voorstander van om weilandjes te 'doorsnijden' met wandel- en fietspaden. Hiermee wordt de functie van waterberging aangetast en het beoogde gebruik beperkt. De wegen rondom en binnen het plangebied worden aangemerkt als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat ze als zodanig zijn/worden ingericht en de kruisingen gelijkwaardig zijn. Door dit consequent toe te passen genereert die een bepaalde mate van verkeersveiligheid: je weet als weggebruiker dat je goed op moet letten.

24. (Mandelige) groenstrook tussen percelen en het gebruik daarvan.

Punt 24.1 *Is het mogelijk om de (mandelige) groenstrook te gebruiken als extra ontsluiting? Wie hebben er toegang tot deze zone?*

Reactie 24.1 Ten tijde van de nadere uitwerking gaan we dit bezien.

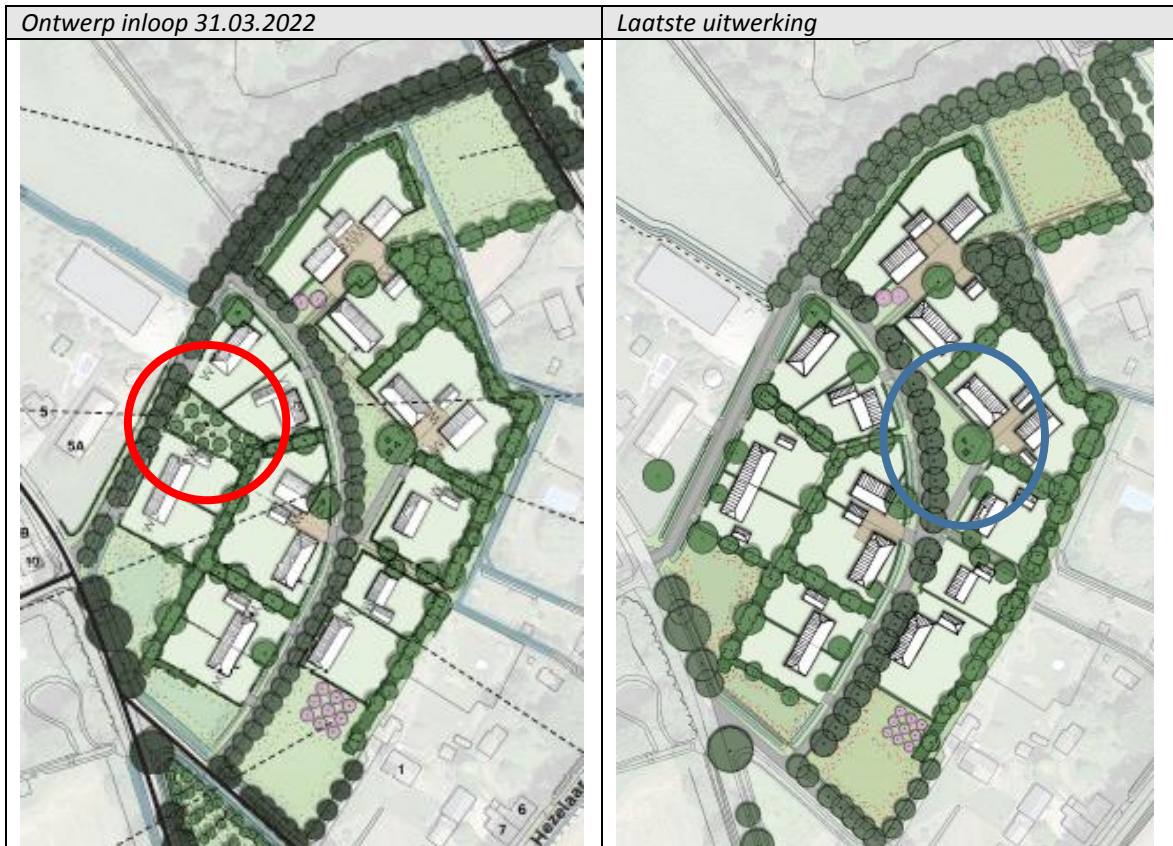
25. Gebruik van de weilandjes.

Punt 25.1 *Wat is het toekomstig gebruik van de geprojecteerde weilandjes?*

Reactie 25.1 Zie de reacties 2.1. 12.1. en 19.1.

26. Welk weilandje worden mede ingericht als speeltuin?

Reactie 26.1 Ten gevolge van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek hebben we de nieuwe kavels moeten opschuiven naar het noorden. Hierdoor is de informele speelplek aan de Gemondseweg (rode cirkel) komen te vervallen. Op het driehoekig pleintje aan de nieuwe ontsluitingsweg is thans een speelvoorziening bedacht. Zie hieronder het verschil in ontwerpen.



27. Hoe worden de belangen van de huidige bewoners geborgd tijdens de bouwperiode?

Reactie 27.1 We houden hier tijdens de bouwperiode rekening mee, o.a. door het instellen van een route voor het bouwverkeer. Helaas kunnen we niet voorkomen dat er tijdens de bouw van de woningen op de kavels sprake zal zijn van (enig vorm van) overlast. In overleg met de aannemer die het gebied bouw- en woonrijp zal maken en in samenspraak met de bouwers van de woningen op de kavels zullen wij trachten e.e.a zoveel als mogelijk te beperken.

28. Wie is verantwoordelijk voor aanplant, onderhoud en beheer van het landschappelijk raamwerk?

Punt 28.1 *Voorkeur voor eigendom, onderhoud en beheer door de gemeente ivm eenheid en behoud van karakter en uitstraling van het struweel.*

Reactie 28.1 Het gebied wordt ingericht door Ruimte voor Ruimte. Vervolgens wordt er een verschil gemaakt in de gebiedjes die in eigendom worden overgedragen aan de gemeente en die welke in eigendom en beheer komen van een op te richten beheersvereniging.

29. Waterberging: hoe geregeld?

Reactie 29.1 Zie reactie 8.1.

30. Hoe wordt voorkomen dat er in de toekomst meer woningen worden gerealiseerd buiten het plangebied?

Reactie 30.1 De beleidskaders van Rijk, Provincie en Gemeente zijn bepalend voor de vraag waar wat gebouwd mag worden. In de Gebiedsvisie wordt het beleid voor de komende periode vastgesteld. Binnen de huidige kaders van gemeente en provincie is het niet mogelijk meer woningen aan het plangebied toe te voegen.

31. Overleg met belangen organisaties

Punt 31.1 *Is er overleg gevoerd met Natuurgroep Gestel? En met de vereniging Groene Hart Brabant?*

Reactie 31.1 Natuurgroep Gestel

Met de Natuurgroep Gestel hebben we een paar keer mondeling een prettig en constructief overleg gevoerd en van hen schriftelijke reacties ontvangen. In de laatste reactie merken zij het volgende op:

- a. ze maken zich zorgen over het feit dat deze ontwikkeling een aanzet kan zijn om het gebied richting de kern in de toekomst vol te bouwen;
- b. de ontwikkeling vinden zij zorgvuldig tot stand gekomen maar wensen een garantie dat ze niet verder het gebied in gaat;
- c. ze wensen graag de EVZ ter plaatse gerealiseerd te zien.

Ad. a.

Het is aan de gemeente om het ruimtelijk beleid voor dit gebied vorm te geven. De opgestelde Gebiedsvisie gaat uit van behoud en versterking van de aanwezige waarden in het gebied. Het is aan de gemeente om deze visie vast te stellen, te verankeren voor de toekomst en uitvoering te geven aan een aantal gewenste ontwikkelingen.

Ad. b.

Zoals aangegeven hebben we goed en constructief overleg gevoerd. O.a. de aanleg en het beheer van de nieuwe landschapselementen waren onderwerp van gesprek. Om te komen tot saneren van pluimveehouderij kunnen wij –o.a. vanuit financieel oogpunt- volstaan met de voorgenomen ontwikkeling van 19 kavels. In de huidige ruimtelijke beleidskaders van zowel gemeente als provincie, zoals de gemeentelijke structuurvisie en de interim omgevingsverordening van de provincie, bebouwing van het tussengebied niet is toegestaan.

Ad c.

Het is aan de gemeente om de geprojecteerde EVZ te realiseren. Naar wij hebben begrepen zijn er bij de gemeente geen middelen beschikbaar om de EVZ te realiseren. Er zijn mogelijk wel kansen dat een alternatief tracé gerealiseerd kan worden.

Groene Hart Brabant

Met de voorzitter van de Vereniging Groene Hart Brabant zijn we verschillende keren in contact geweest.

Echter een gesprek over de inhoud van het plan is niet tot stand kunnen komen.

Dit heeft o.a. te maken met het standpunt van de vereniging dat er in het buitengebied (bij voorkeur) geen versterking bijkomt en zij het benodigde aantal van 19 kavels te veel vinden.

Wij respecteren deze mening en het belang dat door hen wordt behartigd. Ons belang is een ander: namelijk het realiseren van een transformatie van het gebied.

Het is uiteindelijk de gemeente die het ruimtelijke beleid bepaalt en de provincie die toetst of het in haar beleid past.

5. Doorkijkje proces en vervolg dialoog

De 1^e fase van de dialoog wordt middels het opmaken van dit verslag afgerond. Op basis van alle contactmomenten met omwonenden, belangstellenden en belangenorganisaties zijn we tot een nadere verduidelijking en bijstelling van het plan gekomen. Daar waar mogelijk zijn we aan wensen en suggesties tegemoet gekomen.

Dit verslag sturen we naar het college van Burgemeester en Wethouders met het verzoek om in te stemmen met de gevoerde dialoog alsmede opname van de stedenbouwkundige schets in een ontwerpbestemmingsplan.

We blijven in dialoog met de omgeving. Dit gaat vanaf dit moment wel via verschillende sporen:

a. opname van de stedenbouwkundige schets in een ontwerpbestemmingsplan en start van de formele procedure.

We koersen op tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in het najaar van 2022. Het college van Burgemeester en Wethouders moet een besluit nemen omtrent het starten van de planologische procedure. Deze start met tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment is er de mogelijkheid om daaromtrent een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

b. nader uitwerking van (delen) van het plan

Verschillende onderdelen van het plan moeten nog nader worden uitgewerkt. We doen dit zoveel als mogelijk in overleg met de omgeving.

De dialoog is dus niet geëindigd: we zetten het gesprek voort! De middelen die we hiervoor inzetten kunnen variëren van 1:1 gesprekken tot inloopbijeenkomsten als er individuele belangen aan de orde kunnen zijn. Voor het verstrekken van algemene informatie blijven we de digitale Nieuwsbrief inzetten.

6. Conclusies

1. De gevoerde dialoog heeft geleid tot verschillende aanpassingen op het plan.
2. Uit de gevoerde dialoog zijn elementen gekomen waarvoor we aandacht vragen bij de gemeente: specifiek wordt genoemd de ervaren verkeersonveiligheid van de Gemondseweg alsmede de realisatie van de EVZ.
3. Het stedenbouwkundige ontwerp is nu zover uitgekristalliseerd dat het als onderlegger kan dienen van een in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan.
4. De 1^e fase van de dialoog kan worden afgerond. Maar, het gesprek met de omgeving zetten we voort!
5. Het college van burgemeester en wethouders kan om een standpunt worden gevraagd omtrent de gevoerde dialoog.

Bijlagen

1. document uitgereikt tijdens de Inloopbijeenkomst van 14 september 2021
2. document uitgereikt tijdens de Inloopbijeenkomst van 31 maart 2022
3. kaartje Gebiedsvisie met legenda.
4. Concept-Beeldkwaliteitsplan