



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE

RENTMEESTERS

Landgoed Anneville
Annevillelaan 103 Ulvenhout
☎ 076 560 20 07
🌐 vhno.nl

Hogeweg 4 Ellemeet
☎ 011 167 17 35
🌐 vdslikke.nl

Postbus 50
4850 AB Ulvenhout

BTW NL8072.26.221.B01
IBAN NL39 INGB 0002 8006 78
BIC INGBNL2A
KvK 09097228

Verslag Omgevingsdialoog – Gebiedsontwikkeling Venstraat Sint- Michielsgestel

Opgesteld door rentmeesterkantoor Van Hoven en Oomen

Datum omgevingsdialoog: 15 juni 2022

Datum ontwerp verslag: 1 juli 2022

Datum definitief verslag: 15 juli 2022



Inhoud

Verslag omgevingsdialoog gebiedsontwikkeling Venstraat Sint-Michielsgestel	3
Opening:	3
Aanleiding:	3
Het initiatief:	4
Vragen en opmerkingen:	4
Conclusies en afspraken:	6
Afsluiting:	6
Bijlagen	7



Verslag omgevingsdialoog gebiedsontwikkeling Venstraat Sint-Michielsgestel

Datum:

15 juni 2022

Locatie:

Aspergeboerderij Ter Stege, Venstraat 4b Sint-Michielsgestel

Aanwezigen:

De aanwezigen hebben de presentielijst ondertekend en emailadres genoteerd.

Opening:

■■■■■■■■■■ opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom namens de ■■■■■■■■■■ initiatiefnemers van deze avond. De bijeenkomst is bedoeld om de plannen welke beide initiatiefnemers hebben te delen met omwonenden. De initiatiefnemers denken een mooi plan te hebben ontwikkeld en willen dit graag presenteren voordat een en ander in procedure wordt gebracht. Het verslag van deze omgevingsdialoog (bijeenkomst) maakt onderdeel uit van de benodigde bestemmingsplanprocedure.

Aanleiding:

De Rijksmonumentale boerderij gelegen aan de Venstraat 2 dient te worden gerestaureerd. De ■■■■■■■■■■ heeft de ambitie om deze boerderij en de bijbehorende schuren te behouden voor de toekomst. Om de exploitatiekosten van het complex en dus het behoud naar de toekomst te waarborgen is het wenselijk om economische dragers toe te voegen in de vorm van twee woningen. 1 woning in de voormalige (varkens)schuur en 1 woning in de vrijstaande schuur aan de overzijde van de Wolfsdreef.

Het toevoegen van extra woningen is alleen mogelijk indien de geitenhouderij aan de Venstraat 2 wordt gesaneerd. Vanwege vigerende wet- en regelgeving mag er niet op korte afstand van een geitenhouderij een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Naar aanleiding hiervan is het gesprek aangegaan met ■■■■■■■■■■ (geitenhouder aan de Venstraat 1). ■■■■■■■■■■ stond open voor het saneren van zijn bedrijf. Vanaf dat punt zijn partijen gezamenlijk opgetrokken.

Er is overleg gepleegd met gemeente Sint Michielsgestel. Ook zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd (cultuurhistorisch, bodem, geur, etc). Tevens is een gebiedsvisie opgesteld door een architectenbureau in samenwerking met een landschapsarchitect. Deze gebiedsvisie met



daarop de concrete plannen ligt op tafel ter informatie en bespreking. Eenieder wordt uitgenodigd hier kennis van te nemen.

Het initiatief:

Het initiatief heeft een aantal onderdelen maar centraal staan:

- Restaureren monumentale bebouwing Venstraat 2
- Saneren geitenbedrijf Venstraat 1
- Toevoegen van woningen

Hiertoe is een gebiedsvisie opgesteld welke voorligt.

Venstraat 2:

Bij Venstraat 2 wordt de bestaande boerderij en bijgebouwen gerestaureerd. waarbij de (varkens)schuur geschikt gemaakt wordt voor bewoning. Op het achtererf wordt overtollige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing gesloopt. Het bakhuisje en kippenschuur blijven bestaand vanwege de monumentale en cultuurhistorische waarden gerestaureerd. Aan de overzijde van de Wolfsdreef wordt de schuur vervangen door een nieuwe woning.

Venstraat 1:

Bij Venstraat 1 wordt het geitenbedrijf gesaneerd waarbij de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en vergunningen ter plekke komen te vervallen. Dat betekent dat er ook in de toekomst geen ruimte meer is voor agrarische activiteit (geitenhouderij) en de locatie wordt herbestemd tot wonen. Langs de Venstraat worden twee woningen gerealiseerd. Achter de Venstraat 1 komt een woning in de 'achterschuur' en de bestaande woonboerderij wordt gesplitst.

Gebiedsvisie:

Voor het gehele plan 'Venstraat' is een gebiedsvisie gemaakt waarbij alle kwaliteiten inzichtelijk zijn gemaakt en een voorstel is gepresenteerd omtrent de nieuwe situatie met verkavelingsstructuur en landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel van de gebiedsvisie is ook een bomenstudie om te bekijken welke bomen in welke staat zijn en behouden kunnen/moeten worden. Bijna alle bomen blijven behouden.

De aanwezigen hebben voor, tijdens en na de toelichting uitgebreid de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van de gebiedsvisie en kaarten met het planvoornemen. Tevens is de gelegenheid geboden en genomen om verhelderende vragen te stellen aan de initiatiefnemers.

Vragen en opmerkingen:

Een aantal vragen zijn in groepsverband of tijdens individuele gesprekken gesteld en beantwoord. Hieronder een uiteenzetting van deze vragen, wellicht nog wat completer dan tijdens de omgevingsdialoog.

V: Wat gebeurt er met de bestaande bomen?



A: Zoals ook blijkt uit de gebiedsvisie blijft blijven de meeste bomen behouden. Enkel de berken en zaailing van de walnoot aan de Venstraat 1 worden verwijderd. Deze hebben al weinig ruimtelijke kwaliteit.

V: Wat gebeurt er met bijgebouwen Venstraat 2?

A: Van de huidige bijgebouwen wordt de (varkens)schuur omgebouwd tot woning. Het bakhuisje is Rijksmonumentale bebouwing en wordt gerestaureerd. De kippenschuur is een karakteristiek gebouw (zonder status) en zal behouden worden. De overige bebouwing is niet (meer) functioneel en wordt gesloopt.

V: Wat wordt de inhoud van de nieuwe woningen?

A: In de concept ontwerp planregels is een wooninhoud van 975 m³ opgenomen. Dit lijkt ruim maar gezien de aard van bestaande bebouwing en het beeld in de Venstraat is dit zeker niet overdreven groot, en juist passend in de omgeving.

V: Hoeveel woningen komen er in totaal bij?

A: Zoals blijkt uit de gebiedsvisie komen er in totaal 6 wooneenheden bij waarbij het bij 3 woningen gaat om een herbestemming/uitbreiding van bestaande bebouwing ((Varkens)schuur, schuur Wolfsdreef, Achterhuis), 2 nieuwe wooneenheden aan de Venstraat, en 1 woningsplitsing (woonboerderij aan de Venstraat 1).

V: Welke stijl bebouwing wordt gerealiseerd?

A: In het vast te stellen bestemmingsplan worden enkel bouwvoorschriften / planregels opgenomen ten aanzien van het bouwvolume (975 m³), goothoogte (6 m), nokhoogte (10 m) en dakhelling van de kap (25° - 60°). Aan deze regels zal de nieuwe woning moeten voldoen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal daarbij worden beoordeeld door de gemeente. Een aanvraag daartoe zal door de toekomstige eigenaren worden ingediend op basis van hun eigen wensen.

V: Waarom staan de huizen aan de Venstraat niet in de breedte gesitueerd?

A: Op dit moment zijn ze dwars op straat gesitueerd op advies van de opstellers van de gebiedsvisie. Door deze situering kan de te realiseren omgevingskwaliteit het meest worden gewaarborgd. Voor initiatiefnemers is dit geen harde randvoorwaarden mocht gemeente hier bijvoorbeeld anders over denken.

V: Waarom willen we dat het geitenbedrijf stopt?

A: Vanuit Marggraff Stichting is de wens aanwezig omdat anders de ontwikkelingen aan de Venstraat 2 niet kunnen plaatsvinden. Uit gesprekken met Theo van de Brand bleek dat hij wilde meedenken omdat hij ook na beëindiging van zijn werkzame leven graag wilde blijven wonen aan de Venstraat. Bij een eventuele verkoop van het geitenbedrijf, waarvoor overigens veel belangstelling is, is dat blijven wonen geen mogelijkheid. Bij de voorgestelde ontwikkeling juist wel.

V: Bij wie moeten we zijn om de kavels te kopen?



A: Er is nog geen verkopend makelaar aangesteld omdat er ook nog geen kavels te koop zijn. Wel kunnen potentieel geïnteresseerden zich melden bij het rentmeesterkantoor van de Marggraff Stichting, zijnde van Hoven en Oomen, [REDACTED]. Geïnteresseerden komen dan op een lijst met geïnteresseerden en worden zodra het opportuun is geïnformeerd over de status van de bouwkavels.

Conclusies en afspraken:

Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt met de vragen en antwoorden. Vragen die nog niet (geheel) zijn beantwoord worden later beantwoord via het verslag.

Indien aanwezig het niet eens zijn met het verslag kunnen ze dat kenbaar maken binnen 14 dagen na het versturen van het verslag. Instemming met dit verslag betekent dat eenieder kennis heeft mogen nemen van de plannen en daarover vragen heeft kunnen stellen.

Instemming betekent niet dat 'goedkeuring verleend is'.

Afsluiting:

[REDACTED] sluit de bijeenkomst en bedankt eenieder voor de interesse en belangstelling voor het plan.



Bijlagen

1. Lijst genodigden
2. Uitnodiging Omgevingsdialoog
3. Gebiedsplan



Bijlage 1 : Lijst genodigden

- Hemelrijkstraat 16 , 33 , 33a, 35, 37, 41, 43, 45
- Venstraat 3, 4, 4a, 4b, 6, 6a
- Wolfsdreef 1, 1a, 3, 5, 7, 2, 2a, 2b



Bijlage 2 : Uitnodiging omgevingsdialoog

**VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE**
RENTMEESTERS

Landgoed Anneville
Annevillelaan 103 Ulvenhout
☎ 076 560 20 07
🌐 vho.nl

Hogeweg 4 Ellemeet
☎ 011 167 17 35
🌐 vdslikke.nl

Postbus 50
4850 AB Ulvenhout

BTW NL8072.26.221.B01
IBAN NL39 INGB 0002 8306 78
BIC INGBNL2A
KvK 09097228

Aan: bewoners van dit pand.

Datum 18 mei 2022
Inzake Informatieavond gebiedsontwikkeling Venstraat

Geachte bewoner(s),

Al geruime tijd wordt door de gezamenlijke eigenaren van de Venstraat 1 [REDACTED] en Venstraat 2 (Marrobel B.V.) een gebiedsontwikkeling voorbereid.

Deze ontwikkeling bereikt inmiddels een concrete fase. Graag willen wij deze plannen aan u als directe omwonenden toelichten. Enerzijds omdat we trots zijn op de plannen die we in voorbereiding hebben, anderzijds omdat we u graag vooraf informeren.

Daarom nodigen wij u namens de initiatiefnemers graag uit voor een informatieavond.

Datum: Woensdag 15 juni
Tijd: 20.00 uur
Locatie: Aspergeboerderij Ter Stege, Venstraat 4b

Tijdens de informatieavond worden de plannen op groot formaat getoond en 'aan de keukentafel' met u besproken. Uiteraard heeft u uitgebreid de mogelijkheid om te reflecteren op de plannen en vragen te stellen.

Wij verwelkomen u graag op woensdag 15 juni. De koffie staat klaar!

Met vriendelijke groet,

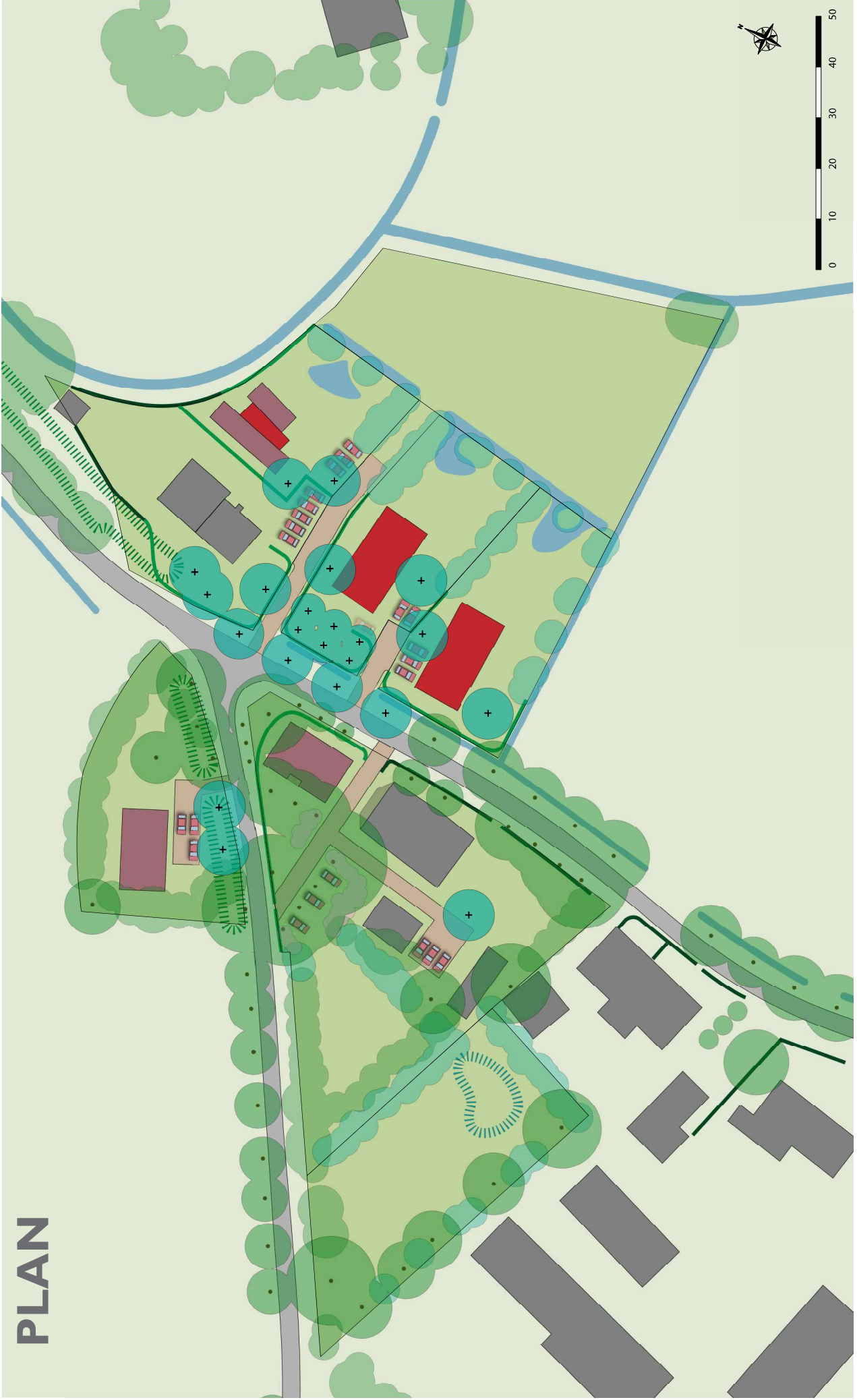
[REDACTED]

Vastgoedtaxatie · Rentmeesterschap · Onteigeningsadvies · Vastgoedbemiddeling





Bijlage 3 : Gebiedsplan



[REDACTED]

Van: landschap@natuurgroepgestel.nl
Verzonden: maandag 18 juli 2022 15:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: gebiedsontwikkeling Venstraat 1 en 2 St-Michielsgestel

Goede middag,

Na bestudering van de stukken die u ons hebt toegestuurd, zien wij in dit stadium geen aanleiding tot het plaatsen van kanttekeningen, anders dan dat het een positief plan lijkt.

Één ding is ons echter niet heel duidelijk, te weten hoe het stuk EVZ/Natuurnetwerk verband houdt met de rest van de plannen. Kunt u daarover nog iets zeggen?

Met vriendelijke groet,
Natuurgroep Gestel - werkgroep Landschap

[REDACTED]



Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 09:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

[REDACTED]

Ik was even benieuwd of bekend is wanneer wij een reactie tegemoet mogen zien.
Alvast bedankt voor de moeite!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 18:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Goed ontvangen

Op 21 jun. 2022 om 17:27 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Hallo,

Hierbij ter bevestiging, ik heb onderstaande email incl gebiedsvisie (15Mb) verzonden. Indien deze mail niet is ontvangen graag reply op deze mail. Dan zal ik het document via wettransfer toezenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC

Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 17:26

Aan: [REDACTED]

CC: 'S [REDACTED]

Onderwerp: RE: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij stuur ik u de gebiedsvisie toe (ik stuur nog een extra mail ter bevestiging, om zeker te weten dat u dit (grote) bestand ook daadwerkelijk heeft ontvangen).

Uiteraard zijn wij er voorstander van om in een persoonlijk gesprek nog extra duiding te geven bij onze gezamenlijke plannen voor de Venstraat 1 en Venstraat 2. Zodra u er naar heeft kunnen kijken verneem ik graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC

Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 20 juni 2022 23:52
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Goedenavond,

Wij hebben uw bericht ontvangen. De werkgroep Landschap bekijkt dit soort ontwikkelingen, communicatie kan via mij lopen.

Wilt u de gebiedsvisie toezenden? Na interne bespreking daarvan nemen wij weer contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Natuurgroep Gestel - werkgroep Landschap

[REDACTED]

<image001.png>

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 19 juni 2022 21:28
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

----- Oorspronkelijke bericht -----

Onderwerp: gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Datum: 16-06-2022 15:21

Afzender: [REDACTED]

Ontvanger: [REDACTED]

Geachte secretaris van Natuurgroep Gestel,

Namens [REDACTED] zijn wij samen met mede-initiatiefnemer [REDACTED] bezig met de voorbereidingen voor een gebiedsontwikkeling aan de Venstraat 1-2 te Sint Michielsgestel. Insteek van deze ontwikkeling is dat wij een wijziging van het vigerende bestemmingsplan voorbereiden waarbij sprake is van een aantal ontwikkelingen:

- Restaureren Rijksmonumentale bebouwing (Venstraat 2)
- Sanering geitenhouderij (Venstraat 1)
- Realiseren nieuwbouw (2 nieuwe woningen, 3 woningen in bestaande bebouwing, 1 splitsing)
- Realisatie nieuwe natuur (Natuurnetwerk Brabant)

Onderdeel van de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure is dat wij de mogelijkheid bieden aan belanghebbenden om voordat de procedure opgestart wordt kennis te nemen van de plannen, hier een beeld van te vormen en vragen/opmerkingen met ons te delen. Wij zijn graag bereid op uw vragen/opmerkingen in te gaan en waar mogelijk ook gezamenlijk tot een voldragen plan te komen.

Graag zouden wij u, of een delegatie van de natuurgroep, willen betrekken bij onze gebiedsontwikkeling. We verzoeken u dan ook om kenbaar te maken of en zo ja met wie, wij een afspraak kunnen maken om onze plannen nader toe te lichten. We zullen de gebiedsvisie vooraf toezenden ter voorbereiding op het gesprek.

Alvast bedankt voor uw reactie, hopelijk horen wij snel van u.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

<image002.gif>

Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 16:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel
Bijlagen: Omgevingsdialoog Ven straat 1.doc

[REDACTED]

De verstrekte informatie geeft ons aanleiding tot een reactie:
We verwijzen hiervoor naar bijgevoegde bijlage.

[REDACTED]

Op di 18 okt. 2022 om 08:38 schreef [REDACTED]

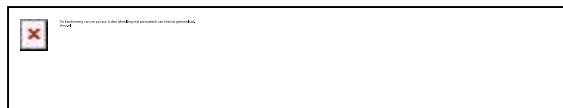
Hallo,

Ter herinnering, de download verloopt alweer bijna 😊, zie mail wettransfer van vorige week.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

+ [REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 17:15

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

[REDACTED]

Sorry voor de late reactie vanwege bijzondere omstandigheden.

Op de zaak weer op te starten zou ik graag de schetsplannen

ontvangen met een korte beschrijving.

[REDACTED]

Op do 1 sep. 2022 om 15:28 schreef [REDACTED]

Hallo,

Graag reactie op onderstaande email. Wellicht biedt een overlegmoment meer duidelijkheid mochten er nog vragen zijn?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 13:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Hallo,

Op 19 juli jl heb ik via wettransfer en later die week per post het gebiedsplan Venstraat 1-2 in St Michielsgestel verstuurd.

Tot heden heb ik hierop geen reactie mogen ontvangen.

Vriendelijk verzoek om aan te geven of een en ander goed is ontvangen en wanneer we een reactie tegemoet kunnen zien.

Uiteraard graag bereid om een en ander persoonlijk te bespreken.

Alvast bedankt voor uw reactie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 09:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Beste mensen,

Tot heden heb ik nog steeds geen reactie mogen ontvangen. Kan ik daaruit concluderen dat jullie de plannen met enthousiasme omarmen?

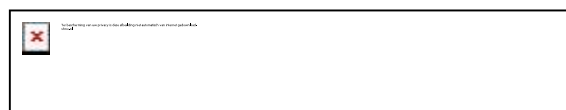
Graag zouden wij de plannen willen bespreken. Ik krijg echter geen reactie. Hopelijk zijn jullie in de gelegenheid om alsnog te reageren (of mij door te verwijzen naar juiste contactpersoon?).

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 15:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Hallo,

Vorige week verzond ik onderstaande email. Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze mail en indien mogelijk een reactie.

Alvast bedankt voor de moeite!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 16 juni 2022 15:17

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Venstraat St-Michielsgestel

Geachte vereniging Het Groene Hart,

Namens [Redacted] zijn wij samen met mede-initiatiefnemer [Redacted] bezig met de voorbereidingen voor een gebiedsontwikkeling aan de Venstraat 1-2 te Sint Michielsgestel. Insteek van deze ontwikkeling is dat wij een wijziging van het vigerende bestemmingsplan voorbereiden waarbij sprake is van een aantal ontwikkelingen:

- Restaureren Rijksmonumentale bebouwing (Venstraat 2)

- Sanering geitenhouderij (Venstraat 1)
- Realiseren nieuwbouw (2 nieuwe woningen, 3 woningen in bestaande bebouwing, 1 splitsing)
- Realisatie nieuwe natuur (Natuurnetwerk Brabant)

Onderdeel van de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure is dat wij de mogelijkheid bieden aan belanghebbenden om voordat de procedure opgestart wordt kennis te nemen van de plannen, hier een beeld van te vormen en vragen/opmerkingen met ons te delen. Wij zijn graag bereid op uw vragen/opmerkingen in te gaan en waar mogelijk ook gezamenlijk tot een voldragen plan te komen.

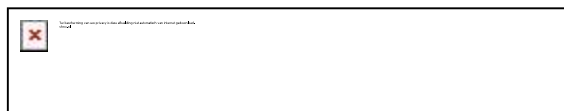
Graag zouden wij u, of een delegatie van de vereniging, willen betrekken bij onze gebiedsontwikkeling. We verzoeken u dan ook om kenbaar te maken of en zo ja met wie, wij een afspraak kunnen maken om onze plannen nader toe te lichten. We zullen de gebiedsvisie vooraf toezenden ter voorbereiding op het gesprek.

Alvast bedankt voor uw reactie, hopelijk horen wij snel van u.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]



Anneville-laan 103 | Ulvenhout AC
Postbus 50 | 4850 AB | Ulvenhout

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.



. Omgevingsdialoog Ven straat 1-2 St.Michielsgestel (25-10-2022)

1-Het voorliggende ontwikkelingsplan ligt in een bebouwingsconcentratie waarvan de ruimtelijke kwaliteit in sterke mate wordt aangetast door een hoge mate van verstening en verrommeling door min of meer lukraak verspreide bebouwingen. Dit is overigens een algemeen euvel voor de buitengebieden. in ons land.

De remedie om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen is het terugdringen van de versteningsgraad en de ruimtelijke verrommeling. Amovering van de storende bouwwerken is dan het meest ultieme middel om zulks te bereiken.

De kans daartoe doet zich voor waar een bestaande storende bebouwing zijn functie verliest omdat b.v. een agrarische bedrijf beëindigd wordt.

Ligt dit bedrijf op een landschappelijk, ecologische en/of cultuurhistorische gezien ongewenste locatie dan kan het positieve effect van een amovering meervoudig zijn: naast afname van de versteningsintensiteit kan dan ook de ruimtelijke structuur verbeterd worden.

In zoverre het voorliggende plan herstel en rehabilitatie van de historische gebouwen tot gevolg heeft, niets dan lof.

Bij het fors opvoeren van de woonintensiteit zoals nu voorzien is kunnen echter vraagtekens gesteld worden omdat het agrarische gebruikskarakter verloren gaat ten koste van het verlies van de historische belevingswaarde. Mede als gevolg van het met woonruimte opvullen van schuurruimten die hun waarde juist aan een onverdeelde samenhangende binnenruimte ontleen.

Daarom verdient het aanbeveling om voor de historische schuren naar functies te zoeken waarbij de binnenruimte onverdeeld kan blijven.

Een ander probleem vormt de herbestemming van de te amoveren stallen/schuren t.b.v. de oprichting van twee zeer forse woningen die ieder nagenoeg het oppervlak van de historische boerderij evenaren.

Door hun ligging pal tegenover het monument beïnvloeden ze in sterke mate de historische belevingswaarde ter plaatse. Hier kan beter gekozen worden voor het verhandelen van de ruimte voor ruimte titels die dan elders in de provincie kunnen worden gerealiseerd. Daardoor wordt het vanouds kenmerkende uitzicht op het open onbebouwde gebied tegenover het monument hersteld. Tevens kan ook de overgang van hoge naar lage gronden weer goed zichtbaar gemaakt worden.

In het uiterste geval kunnen beide nieuwe woningen onder een kap worden gebracht en zo veel als mogelijk worden aangesloten op de meest oostelijk gelegen boerderij. De nieuwe ruimtelijke versnippering nabij het monument die nu door beide vrij liggende woningen wordt geschapen blijft dan binnen de perken.

Verder zijn wij niet geporteerd van de z.g.n. 'schuurwoningen'. Het wonen in een schuur valt nog te begrijpen als noodoplossing om een bestaande schuur zo veel als mogelijk te kunnen behouden. Echter een nieuwe woning als schuur vermommen is niet meer dan het falsificeren van vorm en functie. Dit is ook in strijd met het na te streven afstemming van de omgevings authenticiteit op het monument.

Tot zover deze reactie. Uiteraard zijn wij gaarne bereid tot nader overleg.

[Redacted signature]