

Verslag burgerparticipatie bestemmingsplan ruimte voor ruimte-project aan de Groenstraat en Laar te Berlicum, gemeente Sint-Michielsgestel.

Alle direct omwonenden van de projectlocatie zijn in de gelegenheid gesteld om bijgepraat te worden over het ruimte voor ruimte-project aan de Groenstraat en Laar te Berlicum. Dit ter voorbereiding op het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan voor de realisatie van dit project. Afgezien van de omwonende aan de Groenstraat 28 hebben alle omwonenden (Laar 9, 10 en 13; Oude Ploeg 13 en 16) hiervan gebruik gemaakt.

Verder is aan de verenigingen 'Natuurgroep Gestel' en 'Het Groene Hart' de mogelijkheid geboden om in overleg te treden over het project. Hiervoor is een presentatie voorbereid. De verenigingen hebben geen gebruik gemaakt van het aanbod. Wel is een reactie ontvangen van natuurvereniging 'Natuurgroep Gestel' op de presentatie die digitaal, per mail beschikbaar is gesteld.

Dinsdag 31 mei 2016

Op dinsdag 31 mei zijn de bewoners van Laar 9, 10 en 13 bezocht en is het ontwerp bestemmingsplan besproken. Daarbij zijn de volgende onderwerpen aanbod gekomen"

- Zichtlijn:

De bewoner van Laar 9 geeft aan dat de zichtlijn vanuit zijn woning naar het westen wordt onderbroken door de drie ruimte voor ruimte-woningbouw kavels aan Laar.

Reactie:

Dit is inderdaad het geval. Het zicht zal wijzigen en minder open zijn. Om een beeld te vormen van de wijziging, de uiterste hoek van de locatie met de drie woningbouw kavels (kadastraal kavel L3129) is: x:156.985 ; y:409.422.

Overigens loopt de bebouwing niet door tot deze uiterste hoek, zoals ook blijkt uit de schets van de locatie met de landschappelijke inpassing.

- Aantal woningen volgens beleid gemeente:

De omwonenden wijzen op het beleid van de gemeente, die op de locatie maar één woning toe zou staan.

Reactie:

Bedoeld wordt hier de gemeentelijke 'Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel'.

Op de locatie met bebouwingconcentraties is aan Laar dan wel één woningblok aangegeven. Dit betekent niet dat hier ook maximaal maar één woning mogelijk is volgens de structuurvisie. Dit blijkt uit de toelichting bij de kaart, waar staat: "als op de kaart slechts één symbool staat ingetekend, betekent dat niet dat er slechts plaats is voor één woning, die op dezelfde hoogte staan als het omringende land."

- Waterdruk waterleiding:

De omwonenden vraag aandacht voor de druk van het leidingwater. Die is nu al laag.

Reactie:

Dit is een aandachtspunt dat meegenomen wordt bij het bouwrijp maken van de locatie.

- *Ontwatering:*
De omwonende van Laar 9 vraagt aandacht voor de ontwatering van zijn kavel. Hij heeft de voorkeur voor een sloot op de grens van zijn kavel en het aangrenzende weiland waar de woningen komen.
Ook het herstel dan wel weer in werking stellen van de beek langs de Groenstraat en Laar is genoemd als optie om de ontwatering te verbeteren.
Reactie:
De ontwatering van de woningbouwkavels en de eisen die daarin gesteld worden in het bestemmingsplan moeten nog verder uitgewerkt worden. Daarbij worden de genoemde opties meegenomen. Mogelijk dat met de landschappelijk inrichting van het overgebleven stuk grond (weiland) ook extra waterberging wordt gecreëerd in de vorm van poelen.
- *Inrichting omliggende agrarische gebied/weiland:*
De omwonenden geven aan de kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing van het omliggende, resterende weiland belangrijk te vinden.
Reactie:
Eén van de initiatiefnemers, tevens eigenaar van het resterende weiland is in overleg met Brabants Landschap over de landschappelijke inpassing en inrichting van het resterende weiland.
- *Parkeren:*
De omwonenden vragen aandacht voor het parkeren in de buurt, zeker in het geval van activiteiten bij de manege. Daar wordt nu het weiland waar de woningen gepland zijn voor gebruikt.
Reactie:
Het incidenteel gebruik van het weiland voor parkeren wordt gedoogd en niet bedoeld als permanente voorziening voor de manege. In principe moet bij het organiseren van activiteiten ook gezorgd worden voor voldoende parkeerfaciliteiten. Met het nu voorliggende bestemmingsplan kan eventuele parkeeroverlast ten gevolge van de manege niet opgelost worden.

Nb. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van het resterende weiland neemt nog contact op met de bewoner van Laar 9 over de landschappelijke inpassing van het resterende weiland en het eventueel aanleggen van een sloot op de grens van zijn perceel.

Woensdag 1 juni 2016

Op woensdag 1 juni is met de bewoners van Oude Ploeg 16 gesproken over het project en het bestemmingsplan. Net als bij de bewoners van Laar 9, 10 en 13 is aandacht gevraagd voor het parkeren en is gewezen op het gemeentelijk beleid die maar één woning lijkt toe te staan. Voor een reactie op deze twee punten zie hiervoor.

De bewoners hebben verder aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. De huidige opzet met een clustering van de drie woningen en één afzonderlijk gelegen woning, is een hele verbetering ten opzichte van het voorgaande ontwerp. In dat voorgaande

ontwerp waren de vier woningen verspreid gesitueerd langs Laar. Met het huidige ontwerp blijven de zichtlijnen zoals bedoeld in het gemeentelijke beleid behouden.

Woensdag 1 juni 2016

Op woensdag 1 juni is ook met de bewoners van Oude Ploeg 13 en 15 gesproken over het project en het bestemmingsplan. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met het plan zoals het nu is vormgegeven. De volgende vragen zijn aan bod gekomen:

- *Omliggende agrarische gebieden/weiland:*

De omwonenden vroegen zich af of het omliggende agrarische gebied onbebouwd blijft. Hoe is zeker gesteld dat hier niet ook nog woningen gebouwd worden.

Reactie:

Het verder bebouwen van het direct omliggende weiland is in strijd met het beleid van de gemeente. Volgens de 'Structuurvisie Buitengebied St. Michielsgestel' moeten zichtlijnen behouden blijven, waarmee verdere woningbouw is uitgesloten. Ook vanuit de provincie is een goede landschappelijke inpassing met behoud van zichtlijnen een aandachtspunt.

- *Aandacht voor de te bouwen woningen:*

De omwonenden hebben aandacht gevraagd voor het type woningen dat gebouwd gaat worden. Verwacht wordt dat deze passend zijn bij de directe omgeving en de aard van het gebied.

Reactie:

De gemeente ziet hierop toe bij het verlenen van de omgevingsvergunning, die nodig is voor de bouw van de woningen.

- *Uitrit woning Oude Ploeg 15:*

Blijft de huidige inrit van de woning Groenstraat 15 behouden.

Reactie:

Dit is bevestigd. Het nu voorliggende plan is niet van invloed op de inrit naar de woning Groenstraat 15. Dit geldt overigens ook voor de andere omliggende woningen.

Nb. De bestemmingsplankaart en de kaart met de landschappelijke inpassing is per mail beschikbaar gesteld.

Reactie (per mail) van vereniging 'Natuurgroep Gestel' (samenvatting)

Op basis van de beperkte informatie die ter beschikking is gesteld, gaat de natuurgroep ervan uit dat het plan zorgvuldig is uitgewerkt. Er is zoveel als mogelijk rekening gehouden met (het behoud van) de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Kanttekening is dat de locatie in de structuurvisie niet is aangemerkt als zoeklocatie. Andere locaties binnen deze bebouwingsconcentratie zijn dat wel. Dat maakt ook bij dit initiatief weer dat de structuurvisie slechts deels als wegingskader is gebruikt voor de motivering van

het initiatief. Voor deze locatie nabij de kernrand is dat, gelet op de zorgvuldige uitwerking, voor de natuurgroep geen overwegend bezwaar. Wel is het wenselijk om aan de onderbouwing aanvullende overwegingen toe te voegen voor het afwijken van de structuurvisie. Daar kan dan uit blijken of dit initiatief leidt tot het opschuiven van de kom Berlicum richting dit plangebied (of misschien juist wel, als daarvoor goede argumenten zijn). De natuurgroep is ook benieuwd wat de provincie hiervan vindt.

Reactie: De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente en is in de structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" inderdaad niet aangeduid als zoekgebied. Naast de zoekgebieden, hebben in het beleid over plattelandsvernieuwing ook bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen waar meer mogelijkheden zijn tot ruimtelijke ontwikkeling. Bij bebouwingsconcentraties gaat het om kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

De projectlocatie ligt in een bebouwingsconcentratie, meer bijzonder in de kernrandzone "Oostzijde Berlicum / Middelrode". In de 'Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel' van 21 december 2011 is dat nader uitgewerkt. Inpassing van stedelijke functies zoals wonen is hier volgens de structuurvisie mogelijk als onder meer het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. De zichtrelatie tussen de kernrand en het buitengebied is in de visie specifiek benoemd, waarbij zichtlijnen concreet zijn aangegeven.

Het huidige ontwerp is na een zorgvuldig ontwerpproces tot stand gekomen, waarbij rekening is gehouden met de visie voor het gebied zoals uitgewerkt in de 'Structuurvisie buitengebied St. Michielsgestel'. De opzet is juist zo gekozen dat van een vervagen van de kernrand geen sprake is. Het huidige plan is ontworpen vanuit de kwaliteiten van het landelijk gebied (openheid, zichtlijnen) en niet vanuit een stedelijke context. De provincie is mede initiatiefnemer voor de ontwikkeling van deze locatie.

's-Hertogenbosch, juli 2016.