

06-10-2020

Verslag omgevingsdialoog

Wonen op de Donk

**Op 12 september 2020 heeft er een
dialoog met de omgeving plaats
gevonden op locatie Donksestraat 19
te Sint Michielsgestel**

Op de website wonenopdedonk.nl staat al veel informatie, zodat een ieder zich kon voorbereiden op omgevingsdialoog.



Inleiding

Familie van Grinsven en familie Smits, hierna initiatiefnemers, hebben naar aanleiding van de Centrumvisie Den Dungen, unaniem goedgekeurd door de gemeenteraad op 31-10-2019, een woningplan ontwikkeld. Eerder is op 14-05-2019 door het College van Sint-Michielsgestel besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de locatie Donksestraat 19.

Om het plan Wonen op de Donk mogelijk te maken zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het voeren van een dialoog met de omwonenden verplicht. Los van deze verplichting is het niet meer dan fatsoenlijk de omwonenden te informeren over de plannen. Middels een informatiebijeenkomst waarvan dit document de verslaglegging is, is invulling gegeven aan deze omgevingsdialoog.

De omwonenden grenzend aan het plan en wonende in de nabijheid van Donksestraat 19 en bewoners wonend aan de Bosscheweg met achtertuin grenzend aan Donksestraat zijn uitgenodigd.

Tevens waren ook belangstellenden die van de bijeenkomst gehoord hadden aanwezig.

De uitnodiging van deze bijeenkomst, is opgesteld en vervolgens verspreid door de familie van Grinsven. Een overzicht van de belangstellenden welke op de morgen van de dialoog aanwezig waren is ook toegevoegd bijlage 1. Van de overige genodigden is geen aanmelding noch afmelding ontvangen.

De dialoog is geleid door Frans van Grinsven en Marcel van Dooren, landschapsarchitect. Zij hebben een toelichting en uitleg over de plannen gegeven. Tijdens en na de dialoog is er gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen. Waar dankbaar gebruikt van werd gemaakt.

Verslag

De presentatie wordt geopend en een ieder wordt welkom geheten op de locatie Wonen op de Donk. Beide sprekers stellen zich voor en Frans van Grinsven vangt de dialoog aan met de aanleiding van deze bijeenkomst. Dit is op de eerste plaats omdat initiatiefnemers het plan Wonen op de Donk, wat in concept ligt bij de gemeente, willen voorstellen aan de omgeving. Een tweede reden is dat een dialoog met de omgeving tegenwoordig een voorwaarde is voor aanvragen bestemmingsplan. Er wordt benadrukt dat het een dialoog is, geen monoloog. Wanneer er vragen zijn, kunnen deze dus gewoon tussentijds gesteld worden.

Uitdieping plannen

Aan de hand van de presentatie worden de plannen van initiatiefnemers toegelicht. De heer van Grinsven gaat kort in hoe de plannen tot stand zijn gekomen en waarom deze opzet is gemaakt. Hij refereert aan het principeakkoord en dat de centrumvisie Den Dungen door de gemeenteraad unaniem is goedgekeurd. Hij gaat in op het volkshuisvestelijke advies van de gemeente en aan de hand van een stedenbouwkundig verkavelingsplan, zie bijlage 2, licht hij de plannen toe. Ook de voorwaarden welke door de gemeente zijn gesteld betreft woningbouw, huursector, 1 à 2 persoonshuishoudingen en senioren (woningbouwprogramma)

De heer van Dooren licht de landschappelijk inpassing toe. Hij gaat in op natuur inclusief bouwen, inpassing van de groene ruimte, bewustwording hoe goed om te gaan met regenwater, bovengrondse afvoer en afvoer doormiddel van wadi's.



Vragen en opmerkingen

In zijn algemeenheid waren de aanwezigen positief over het plan Wonen op de Donk, als reacties zijnde :

- Een mooi en goed doordacht ruim opgezet plan.
- Goede en onderbouwde presentatie! Veelbelovend raamwerk voor verdere ontwikkeling.

- Mooi plan met levensloopbestendige woningen.
- Top! Eindelijk iets voor starters.
- Mooi groen plan.
- Fijn dat zoiets in Den Dungen gebeurt.
- Mooie uitstraling.
- Mooi plan fantastische opzet.

Gedurende de morgen zijn verschillende vragen gesteld. De volgende zaken zijn onder andere aan bod gekomen:

Als algemene vraag kwam naar voren in welk tijdsbestek gedacht zou worden.

Daar is op geantwoord half jaar tot twee jaar.

Vraag over de ontsluiting naar Bosscheweg.

De visie is leidend in deze, wij moeten onze weg aan laten sluiten aan de in de visie getekende weg.

Opmerking over de tweede ontsluiting naar Korte Donksestraat.

Fijn dat het zogenaamde calamiteitenpad een wandel/fietspad wordt.

Bosscheweg ■ – Familie ■ vroeg zich af of de blok rug- aan rug woningen een blok zou kunnen opschuiven, zij vonden de bouwblok te dicht bij hun woning staan. Ook stelde ze vragen over de erf afscheiding. *Wij hebben gezegd dit nader te bekijken en hebben hier verder mailwisseling over gehad, zie bijlage 3.*

Bosscheweg ■ – ■ had graag een groen scherm tussen de nieuwbouw en de Donksestraat, maar niet met hoge bomen. Deze geven veel schaduw in de tuin. En speelstraat Donksestraat goed idee.

Wij geven aan dat wij aan deze vragen indien mogelijk gaan voldoen, zie verdere mailwisseling, zie bijlage 4.

Bosscheweg ■ – Familie ■ wil ook graag een groene robuuste afscheiding en vroeg zich af of de sloot in stand bleef omdat ze bang zijn voor wateroverlast. Ze gaven ook aan dat ze het fijn vinden dat in het plan Wonen op de Donk aandacht is voor opvang regenwater.

Over de afscheiding is mailwisseling, zie bijlage 5.

Donksestraat ■ – Familie ■ vraagt zich af of er aandacht is voor hondenuitlaters naast bijvoorbeeld het calamiteitenpad.

Waarschijnlijk komen er bordjes geen hondenuitlaat plek.

Donksestraat ■ – Familie ■ is geschrokken van de plannen, maar bij nader inzien fijn dat een robuuste buffer is gemaakt nabij de erfgrens.

Maken zich met name zorgen om geluidsoverlast. Mogelijkheden in de vorm van geluidswerende voorzieningen op bepaalde punten zijn wenselijk.

Speelplek liever niet zo dicht bij de woning, kan deze elders binnen het 'groene gedeelte'? Wat is de rede voor het positioneren van het hofje? Kunnen de vrijstaande woningen andere zijde straat niet op deze plek?

Bewoners staan open voor een gesprek om de invulling van de grens samen te bespreken. Ze zullen contact zoeken via de site www.wonenopdedonk.nl

Al deze vragen zijn per mail beantwoord, zie bijlage 6.

Er is nog medegedeeld dat op de website wonenopdedonk.nl een reactie mogelijkheid is, of te reageren op het Email adres wonenopdedonk@gmail.com.

Dit hebben ook diverse mensen gedaan we hebben zoveel mogelijk hun gestelde vragen beantwoord, mail wisseling is ook bijgevoegd.

We hebben afgesloten met een versnapering en kon een ieder nog informeel bijkletsen over het plan Wonen op de Donk.

Tevens was in de uitnodiging vermeld : informatie over het nieuwbouw wijkje is te vinden op

www.wonenopdedonk.nl

Aanwezig en of afwezig

De aanwezigen staan op de presentielijst, niet iedereen kon op deze morgen aanwezig zijn.

Fam [REDACTED], persoonlijk gesproken met [REDACTED]

Familie [REDACTED] in verband met ziekte

Familie [REDACTED] in verband met weekendje weg.

[REDACTED] in verband met vakantie

[REDACTED] in verband met vakantie

[REDACTED] niet aanwezig maar wenste ons veel succes met het mooie plan.

Donksestraat [REDACTED] – Bij [REDACTED] op bezoek geweest en verteld over bouwplannen.

Reactie: Je doet maar wat je wilt, je bouwt maar.

We hebben contact gehad met bewoners [REDACTED] en [REDACTED], deze zijn persoonlijk uitgenodigd op donderdag 01-10-2020 en vrijdag 02-10-2020.

Van 2 gezinnen aan de Bosscheweg hebben we niets vernomen.

20-09-2020

Op 20-09-2020 hebben enkele leden [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] van het actie comité behoud de Blauwe Scholk, een bezoek gebracht aan de locatie Wonen op de Donk.

Ze vonden allen dat het een goed doorgedacht plan was voor alle doelgroepen en waren blij dat er eindelijk iets gebeurd in centrum Den Dungen het enige wat ze stoorde was de ontsluitingsweg naar de Bosscheweg.

Ze vroegen waarom wij in het plan de ontsluitingsweg door een gedeelte van de Blauwe Scholk hadden getekend.

We hebben geantwoord dat de visie centrum Den Dungen leidend was in deze en dat in de tekeningen van 2018 al een ontsluitingsweg was getekend en dat wij van de gemeente onze infra daar op moesten aansluiten.

Zij hadden daar andere ideeën over die mijn inziens niet realiseerbaar waren, en wilden op zeer korte termijn een gesprek met de wethouders aangaan.

Daarop vroegen ze mijn medewerking, ik heb daarop geantwoord dat ik 14 dagen zou wachten met het indienen van het verslag.

In die tijd zou er een gesprek plaatsvinden met de wethouders en het actie comité zou mij dan daarover informeren.

25 september heb ik een appje gehad van [REDACTED] dat er een gesprek kwam, maar ik heb verder niets meer vernomen

01-10-2020

Boscheweg [REDACTED] - op 01-10-2020 hebben [REDACTED] een bezoek gebracht op locatie Wonen op de Donk.

We hebben een toelichting gegeven over het plan, en in het kort verteld wat er tijdens de omgevingsdialoog van 22 september is besproken.

Zij staan er realistisch in, en zijn het eens met het plan.

Ze vinden het vrij logisch dat er op deze locatie iets gebeurd.

Ze vinden het een "kloppende wijk" zeker met een groene setting en de gedachte over het bovengronds afvoeren van regenwater.

Willen wel graag dat de nieuwe ontsluitingsweg naar de Boscheweg en de Boscheweg tot de Korte Donksestraat 30 km gebied wordt, met b.v. een versmalling of plateau om vooral bij de Boscheweg de snelheid er uit te houden.

Graag ook vooral hun kant van de ontsluitingsweg een groene afscheiding met b.v. leibomen.

Als er eventueel achter hun huis tussen de garage en de nieuwe ontsluitingsweg een stukje grond vrij zou komen houden ze zich aanbevolen.

Ze willen "maar daar hebben we geen invloed op" graag op de hoogte worden gehouden wat er met de Blauwe Scholk gebeurd.

02-10-2020

Donksestraat [REDACTED] - op 02-10-2020 hebben [REDACTED] een bezoek gebracht aan de locatie Wonen op de Donk, ze vinden het een mooi opgezet plan vooral het ruimtelijke en groene karakter sprak ze aan.

Maar hun aandacht ging vooral uit naar de erf afscheiding tussen haar en het nieuwe wijkje.

■■■■ was bang dat haar rust, uitzicht en levensgenot in gedrang zou komen door het nieuwe wijkje omdat zij daar leeft in een serene omgeving. Ze had in de visie gezien dat er tweekappers achter haar huis zouden komen en dat die haar wijds uitzicht zouden belemmeren.

Al in een vroeg stadium heb ik al contact gezocht met ■■■■ en heb ■■■■ bezwaren ter harte genomen.

We hebben ons best gedaan daaraan te voldoen:

1. We hebben nu aan de achterzijde van ■■■■ woning lage patiowoningen met een blinde muur gesitueerd zodat ■■■■ daar overheen kan kijken.
2. We hebben de vrijstaande woningen in tweede lijn zo opgeschoven dat ze niet in ■■■■ zichtveld staan.
3. We hebben de wadi's zo gesitueerd dat ■■■■ toch nog een wijds uitzicht heeft.
4. We hebben voor een groene buffer gezorgd die niet hoger is dan de patio's zodat ■■■■ niet tegen de achter muren van de patio's hoeft te kijken.

Ook is verteld dat een gedeelte van het plan al stedelijk gebied is en dat het verdere gebied achter ■■■■ zoekgebied stedelijke ontwikkeling is. Er zijn bij de raad van State diverse uitspraken dat een recht van uitzicht op en/of over aangrenzende erven niet bestaat.

In het gesprek van 02-10-2020 kwam ook duidelijk naar voren dat ■■■■ geen groene buffer wil maar een meer "zandkleurige Zuid-Europese uitstraling" in ieder geval geen donkergroene mistroostige afscheiding. ■■■■ wil de sloot gedempt hebben en iets met een talud zodat ■■■■ geen zicht op de patio's heeft.

■■■■ gaf zelf aan dat er niet zo iets bestaat als recht van vrij uitzicht en dat ■■■■ dankbaar was dat ■■■■ al die jaren dat ■■■■ daar gewoond had heeft kunnen genieten van het uitzicht.

We hebben nu afgesproken hierover in gesprek te blijven om tot een voor ieders geschikte oplossing te komen wat redelijk is binnen de mogelijkheden.

