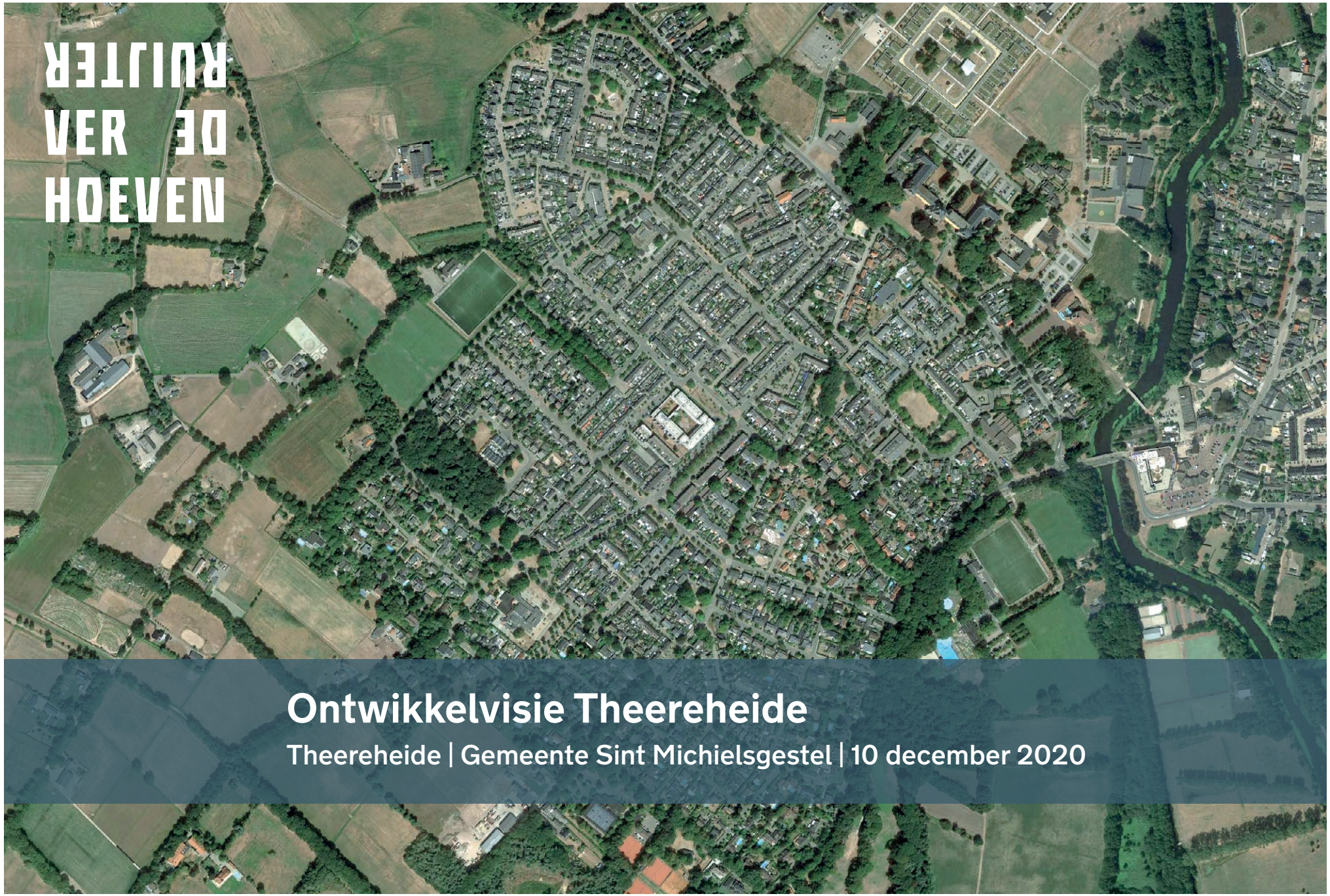


Ontwikkelvisie Theereheide

Theereheide | Gemeente Sint Michielsgestel | 10 december 2020

Ontwikkelvisie Theereheide

opdrachtgever:	Gemeente Sint - Michielsgestel
datum:	10 december 2020 (vastgesteld door gemeenteraad)
documentnaam:	1903_R004_Ontwikkelvisie
contactpersoon gemeente:	Carlijn Crooijmans
auteur:	Marianne Verhoeven en Teske de Ruijter
	marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel 6
1.3 Wijze van totstandkomen 6
1.4 Relatie met ontwikkelingen in de omgeving 8

2 De opgaven 10
2.1 Huisvesting Basisschool De Bolster 10
2.2 Sporthal Eikenlaan 11
2.3 Locatie Tennisvereniging Thadia 11
2.4 Woningbouwopgave Theereheide 12
2.5 Zoekgebied waterberging 13
2.6 Overige opgaven en ambities 14

3 Omgevingsdialoog: ideeën en wensen van bewoners 16
3.1 In gesprek met bewoners 16
3.2 Overall conclusie 16

4 De wijk Theereheide 18
4.1 Stedenbouwkundige karakteristiek Theereheide 18
4.2 Sociaal-ruimtelijke karakteristiek Theereheide 18
4.3 Openbare ruimte 20
4.4 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 22
4.5 Relatie woonwijk met buitengebied | de dorpsranden 23

5 Locatie Heidelust 24
5.1 Ligging en situatie 24
5.2 Opgave en beleidsuitgangspunten 28
5.3 Conclusie ruimtelijk onderzoek en omgevingsdialoog 32
5.4 Voorkeursscenario en optimalisatiemogelijkheden 33
5.5 Ruimtelijk kader ontwikkeling 34

6 Locatie De Bolster 38
6.1 Ligging en situatie 38
6.2 Opgave en beleidsuitgangspunten 38
6.3 Voorkeursscenario en optimalisatiemogelijkheden 42
6.4 Ruimtelijk kader ontwikkeling 42

7 Locatie Eikenlaan 44
7.1 Ligging en situatie 44
7.2 Opgave en beleidsuitgangspunten 44
7.3 Voorkeursscenario en optimalisatiemogelijkheden 48
7.4 Ruimtelijk kader ontwikkeling 48

8 Locatie De Huif en Campanulaplein 50
8.1 Ligging en situatie 50
8.2 Opgave 54
8.3 Conclusie en optimalisatiemogelijkheden 56
8.4 Ruimtelijk kader 58
8.5 Van Campanulaplein naar CampanulaPARK 60

9 Conclusie programmatische keuzes en financiële consequenties 63
9.1 Samenvatting voorkeursscenario's 63
9.2 Meekoppelkansen en aanvullende budgetten 63

Bijlagen: 64
1. Haalbaarheidsstudie 65
2. Verslagen bewonersavonden 75
3. Reacties op Ontwikkelvisie Theereheide 83
4. Waterstudie Heidelust 94

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

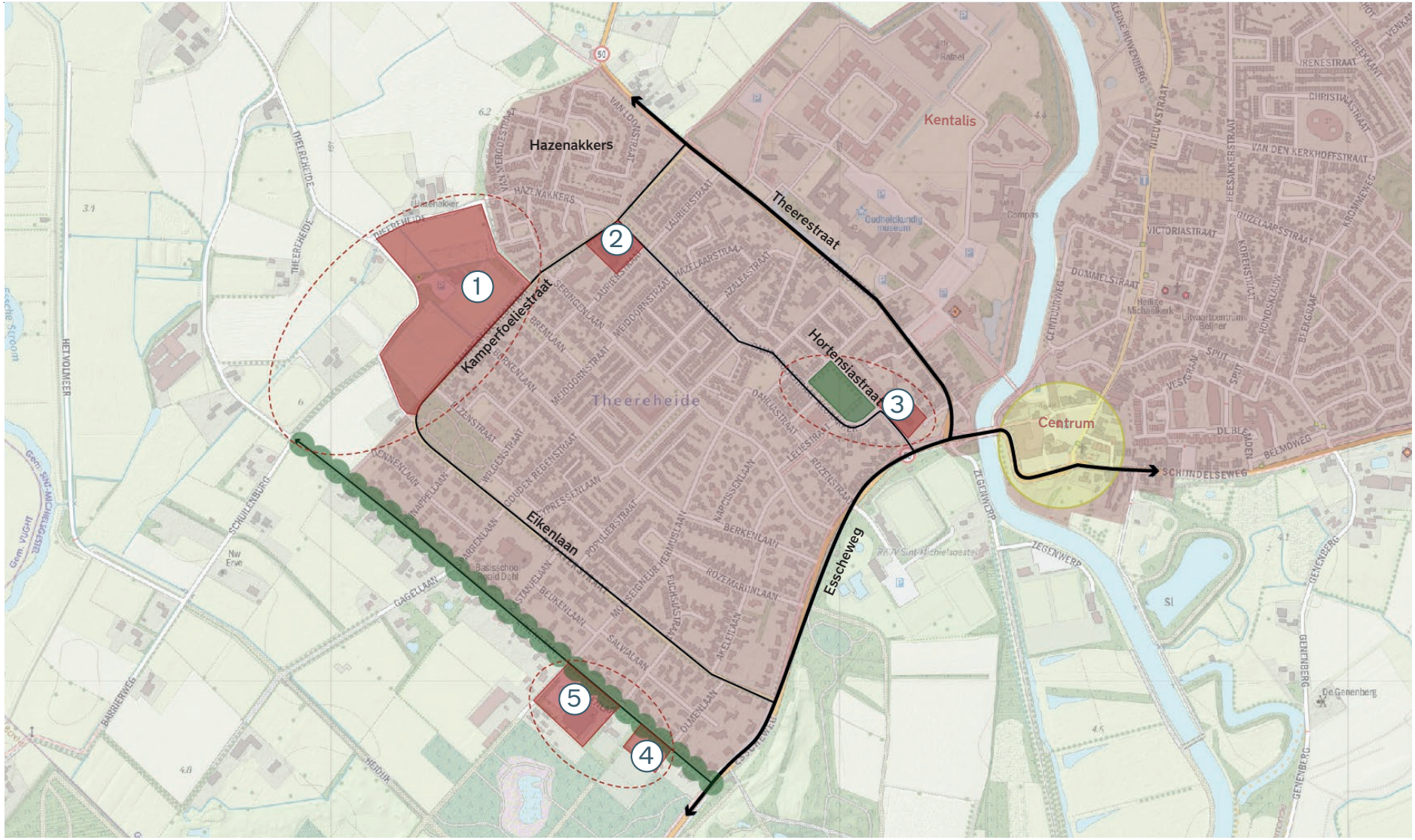
Ten westen van het centrum van Sint Michielsgestel ligt de wijk Theereheide. Hier staan verschillende ontwikkelingen op stapel. Er komen een aantal gemeentelijke locaties vrij waarvoor een passende invulling moet worden gevonden en er zijn enkele maatschappelijke accommodaties aan renovatie of vervangende nieuwbouw toe. Het betreft de volgende terrreinen:

1. Heidelust. De voetbalvereniging is in 2019 van sportpark Heidelust verplaatst naar Sportpark Zegenwerp. Het terrein is daardoor beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.
2. De Huif. Het dorpshuis is in 2019 verplaatst naar het gemeentehuis en het gebouw is begin 2020 gesloopt. Ook dit terrein is beschikbaar voor herontwikkeling.
3. Basisschool De Bolster. Het schoolgebouw is gedateerd en toe aan vervangende nieuwbouw. Daarnaast heeft de school meer ruimte nodig. Voor uitbreiding of nieuwbouw is behalve de huidige locatie ook Heidelust in beeld.
4. Het Scoutingterrein. De intentie is om de scouting op termijn te verplaatsen van de huidige locatie aan de Eikenlaan naar het sportpark Zegenwerp.
5. Sporthal Theereheide. Deze is aan vervanging of renovatie toe. Het betreft een grote investering en de vraag is of de huidige locatie daavoor de beste is.

Er spelen verschillende maatschappelijke opgaven die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk. Zo is de bouw van betaalbare woningen urgent, is er een waterbergingsopgave aan de dorpsrand en wordt in de komende jaren het riool vervangen waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater.

De vijf locaties staan niet los van hun omgeving. Zo heeft de ontwikkeling van De Huif een relatie met het nabijgelegen Campanulaplein en zijn een aantal landbouwpercelen naast Heidelust in de studie meegenomen als mogelijke plaats voor waterberging. Aan de Eikenlaan liggen er mogelijk kansen wanneer de gronden van zowel sporthal, tennisvelden en scouting als één plangebied worden beschouwd.

Daarnaast staat er nog een flinke taakstelling in de gemeentebegroting: de kosten van het verplaatsen van het dorpshuis en de voetbalvelden moeten nog worden terugverdiend door een herontwikkeling van de vrijgekomen locaties. De vraag is echter of deze locaties zelf het meest geschikt zijn om die taakstelling terug te verdienen of dat een herschikking financieel, maar ook ruimtelijk en maatschappelijk, meer oplevert.



Verschillende ontwikkellocatie's (genummerd). De rode cirkels geven het studiegebied weer.

1.2 Doel

Het doel van de ontwikkelingsvisie is:

- Het realiseren van het beste programma op de juiste plek in de wijk.
- Het formuleren van duidelijke ruimtelijke en programmatische ontwikkelkaders per locatie.
- Invulling geven aan wijze waarop, bij ontwikkeling van de vier locaties als geheel, de financiële taakstelling wordt behaald die in de gemeentelijke begroting is genomen voor terrein De Huif en Heidelust (totaal ca. 2 miljoen euro).

Onderzoeksresultaat 'beste programma op de juiste plek in de wijk'

Om een duurzame ontwikkelingrichting voor de toekomst vast te stellen is het noodzakelijk de diverse ruimteclaims en ontwikkelmogelijkheden in samenhang te beoordelen. Dit tegen het licht van de opgaven die er spelen. Een complexe puzzel. Om die reden is er een zorgvuldig en integraal proces met ambtenaren en bewoners doorlopen om 'het beste programma op de juiste plek in de wijk' te krijgen. De uitkomst hiervan dient financieel uitvoerbaar te zijn. Daarom zijn de kosten en baten in dit proces in een samenhangend financieel overzicht in beeld gebracht. Deze ontwikkelvisie geeft de uitkomst weer en legt verslag van deze gezamenlijke zoektocht.

Ruimtelijke en programmatische kaders per locatie

Vanuit de keuze voor het juiste programma zijn duidelijke uitgangspunten nodig voor verdere ontwikkeling. Daarom schetst de ontwikkelvisie per locatie een ruimtelijk kader. Deze geeft enerzijds de functie aan (onderwijs, wonen, sport, water, groen) en anderzijds de stedenbouwkundige uitgangspunten (aantallen, hoogte, bouwvlak, ontsluiting, parkeren). Waar relevant doet het ook uitspraken over het groen en de wateropgave.

1.3 Wijze van totstandkomen

Om tot een goede afweging van het gewenste programma voor elke locatie te kunnen komen, zijn er verschillende stappen gezet:

Ruimtelijke analyse

Per locatie zijn op basis van een ruimtelijke analyse stedenbouwkundige basiskaders opgesteld die uitspraken doen over ontsluiting, groen, relatie tot de omgeving en bouwhoogten. Er is een analyse gemaakt van het gemeentelijk beleid en er is gesproken met ambtenaren van de betrokken beleidssectoren: onderwijs en sport, volkshuisvesting, planeconomie, verkeer, groen, water en riolering.

In beeld brengen van de opgaven en mogelijkheden

Verdieping van de opgaven vond plaats in een interactieve en integrale ambtelijke werksessie. Daarin zijn afwegingen, afhankelijkheden en alternatieven verder in beeld gebracht. Om de mogelijkheden voor het terrein Heidelust te beoordelen bleek een nadere studie nodig van de hydrologische situatie. Deze studie is uitgevoerd (zie bijlage) en in enkele gesprekken met zowel de gemeente als het Waterschap De Dommel besproken.

Vervolgens is in beeld gebracht wat de opgave en visie zijn voor elk van de locaties. Daarbij is de relatie tot de omgeving meegenomen. Zo is in de visie voor De Huif ook het Campanulaplein betrokken en voor Heidelust de omliggende landbouwpercelen. Met de visie en een set stedenbouwkundige uitgangspunten zijn de ruimtelijke en programmatische variaties per locatie onderzocht.

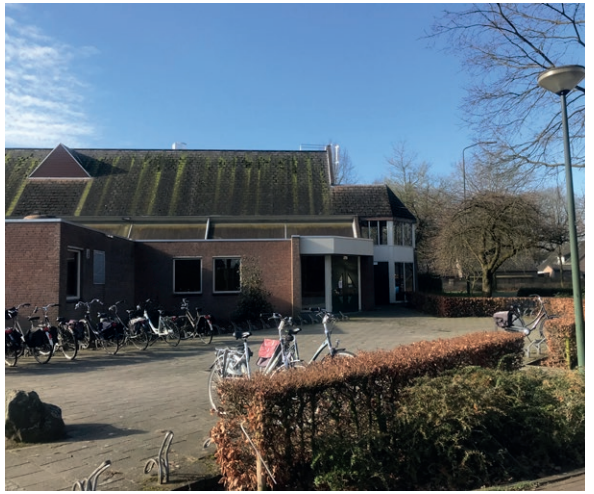
Toetsen uitgangpunten en ophalen wensen bij bewoners

In het najaar van 2019 hebben drie bewonersavonden plaatsgevonden. Per avond is een deelgebied onder de loep genomen:

OBS de Bolster: vervangende nieuwbouw in 2022/2023 noodzakelijk.

De Huif: het buurtcentrum is verplaatst, de locatie is vrijgekomen voor ontwikkeling.

Heidelust-terrein: de voormalige voetbalvelden zijn in beeld voor dorpsuitbreiding.



Sporthal Eikenlaan: toe aan renovatie of vervanging.

- De Huif en het Campanulaplein
- Heidelust en de locatie De Bolster
- De Eikenlaan

De bijeenkomsten dienden enerszijds om de in beeld gebrachte uitgangspunten te toetsen en verder aan te scherpen, anderzijds om wensen, ideeën en overige aandachtspunten op te halen. Zie hoofdstuk 3 voor een verslag hiervan. Behalve met bewoners hebben verschillende aanvullende gesprekken plaats gevonden met andere partijen, waaronder basisschool De Bolster.

Synthese en planeconomische studie

Op basis van het onderzoek en de opgehaalde input is er per locatie een voorkeursscenario afgewogen. De voorkeurscenario's samen gaven invulling aan alle maatschappelijke ambities en deden recht aan de bewonersperspectieven. In een traject van rekenen en tekenen is in beeld gebracht wat de opbrengsten van de ontwikkelingen zijn voor de gemeentelijke grondexploitatie. De voorkeurscenario's samen voldeden niet aan de financiële taakstelling. Er zijn daarom per locatie diverse optimalisaties verkend, die leiden tot een beter financieel resultaat.

Voor elke locatie zijn de mogelijkheden in een eigen hoofdstuk beschreven (hoofdstuk 5 tot en met 8). Het overzicht van het overkoepelende resultaat is in hoofdstuk 9 opgenomen. De haalbaarheidsstudie zelf is opgenomen in Bijlage 1.

1.4 Relatie met ontwikkelingen in de omgeving

De vijf locaties en de verschillende opgaven die er liggen hebben vaak een relatie met ontwikkelingen in de omgeving. Het betreft de gebiedsvisie buitengebied Theereheide, de voorgenomen ontwikkeling op het Kentalisterrein en de Centrumvisie.

Gebiedsvisie buitengebied Theereheide

De gebiedsvisie dient verschillende doelen: het versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied en richting geven aan de ontwikkelingen van wonen en werken. Omdat het landschap en het stedelijk gebied elkaar hier raken zijn de dorpsranden als specifieke onderdelen opgenomen.

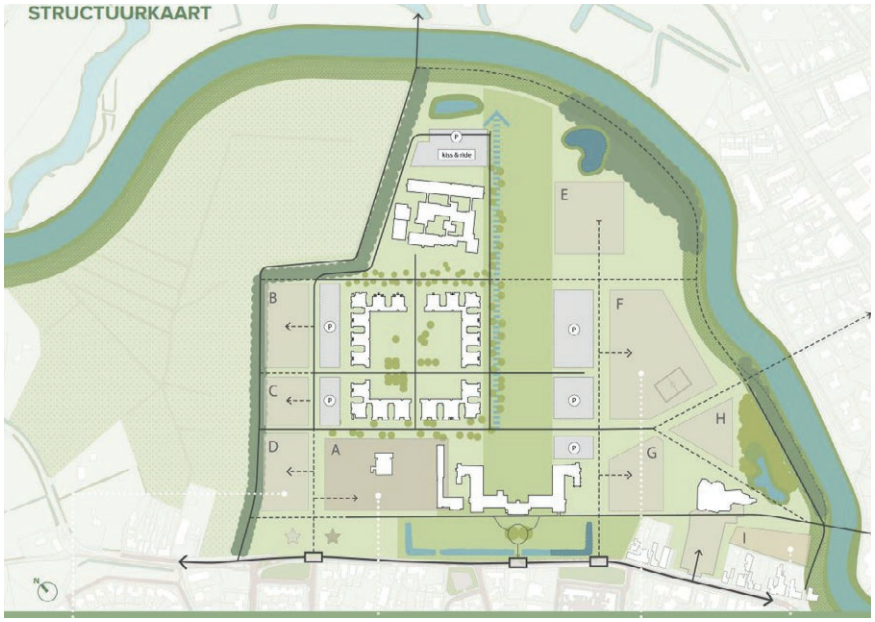
De gebiedsvisie buitengebied vormt het kader dat nodig is om toekomstige verandering te sturen en de landschappelijke kwaliteit van de dorpsranden voor de toekomst te borgen. Concreet betekent dit dat er ambities en uitgangspunten zijn benoemd rondom water, groen en landschappelijk inpassing en recreatieve verbindingen. Deze zijn in paragraaf 3.3 beschreven. De uitgangspunten voor de dorpsranden zijn opgenomen in het ontwikkelkader voor de locaties Heidelust en Eikenlaan. De gebiedsvisie is in 2019 is opgesteld en wordt samen met de ontwikkelingsvisie vastgesteld vanwege de genoemde relatie in de dorpsranden.

Ontwikkeling Kentalisterrein

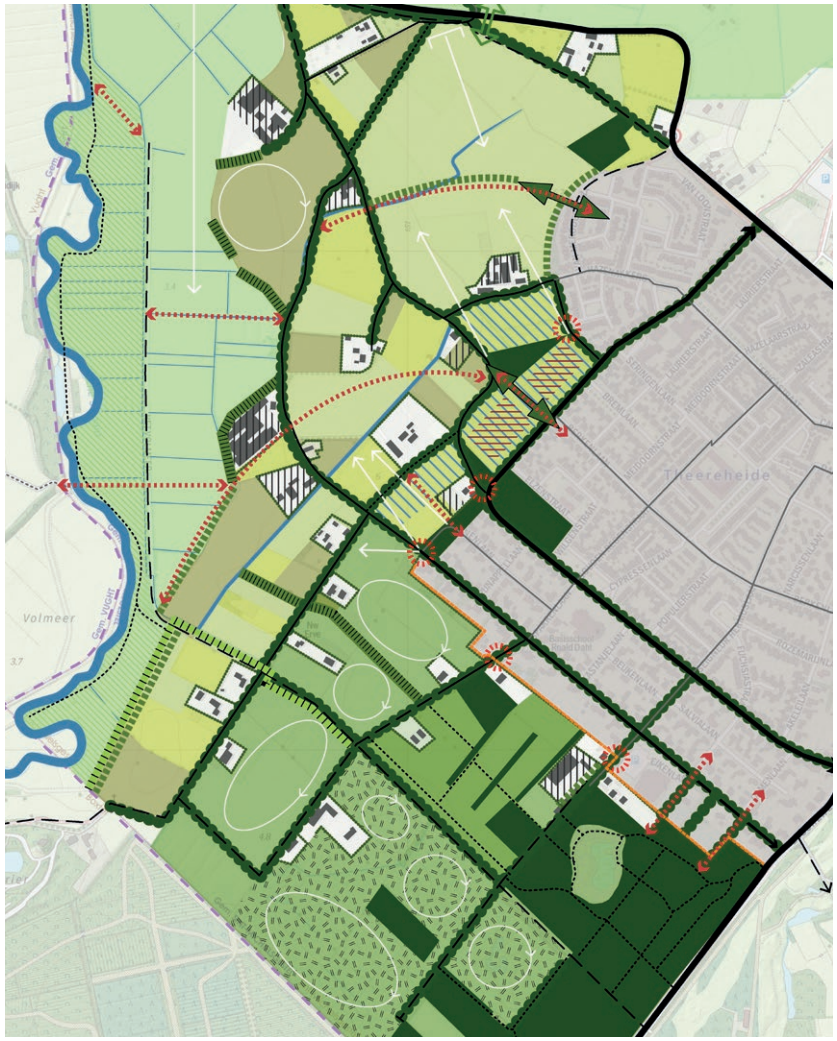
Het Kentalisterrein ligt ten noordoosten van de wijk Theereheide. In samenspraak met provincie en gemeente werkt Kentalis aan een toekomstvisie die inmiddels geleid heeft tot een transitiekader. Het terrein is bestemd voor herontwikkeling. Deze transitie wordt niet gekoppeld aan de woonopgave voor Theereheide, omdat dit terrein vooral ook in beeld is voor de regionale woonopgave. De opgave voor Theereheide is juist om specifiek voor de behoefte van wijk te bouwen (zie ook paragraaf 2.4 over de woningbouwopgave Theereheide).

Centrumvisie

Het centrumplan van Sint Michielsgestel is momenteel in uitvoering. Binnen het centrum worden nieuwe woningen, winkels en horeca gerealiseerd. De ontwikkelingen in het centrum zullen ook van invloed zijn op de wijk Theereheide, zoals het toekomstperspectief voor de winkelstrip aan het Campanulaplein of de parkeer- en verkeerssituatie in de wijk.



Transitiekader Kentalis (2019)



Uitsnede visie buitengebied (2019)

2 De opgaven

2.1 Huisvesting basisschool De Bolster

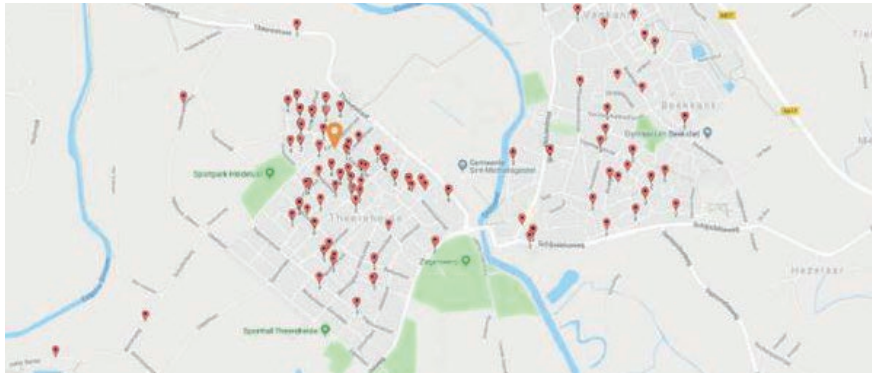
Integraal huisvestingsplan Onderwijs
De gemeente is verantwoordelijk voor het faciliteren en financiëren van scholenhuisvesting. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP, april 2019), de strategische visie voor de periode 2019-2034 voor de huisvesting van het onderwijs in de gemeente, is gesteld dat de huidige locatie van De Bolster te klein en gedateerd is. Er staat een vervangende nieuwbouw gepland voor een Educatief Centrum dat gerealiseerd zou moeten worden in 2022/2023. Het IHP geeft aan dat hiervoor twee locaties mogelijk zijn: de bestaande locatie of op het Heidelust-terrein. Beiden locaties passen binnen het te bestrijken verzorgingsgebied. De kosten voor de (vervangende) nieuwbouw van de school zijn opgenomen in het meerjareninvesteringsprogramma.

Behoefte basisschool De Bolster
Voor de basisschool De Bolster is in het meerjareninvesteringsplan een programma opgenomen van 1.963 m^2 bvo. Dit is inclusief kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

De school geeft zelf aan graag naar het terrein van Heidelust te willen verhuizen en wel om de volgende redenen:
- Meer ruimte voor goede school- en speelvoorzieningen.
- Er is dan geen tijdelijke huisvestiging nodig voor de duur van een nieuwbouw op dezelfde locatie. Dit organiseren zou veel vragen van de school en is een grote financiële kostenpost (inschatting is €800.000 - €1.000.000,-) voor de gemeente.

Alternatieve mogelijkheden Roald Dahl
Tijdens het ontwikkelproces is ter sprake gekomen om De Bolster samen te voegen met basisschool Roald Dahl, gezien de ligging op relatief korte afstand. Deze 'nieuwe' school zou dan een plek kunnen krijgen op de locatie van Roald Dahl. Deze is nu namelijk ruim van opzet. De sector onderwijs gaf echter aan dat er op korte termijn geen vooruitzicht is dat beide scholen willen samengaan. Ook is, met behoud van het huidige gebouw van Roald Dahl, de locatie te klein voor het bijvoegen van nog een schoolgebouw.

OBS de Bolster: vervangende nieuwbouw in 2022/2023 noodzakelijk



Verzorgingsgebied leerlingen De Bolster

2.2 Sporthal Eikenlaan

Groot onderhoud noodzakelijk
In het meerjarenonderhoudsplanning is de renovatie van sporthal Eikenlaan voor de komende 10 jaar begroot op ca. €900.000,-. De afgelopen jaren hebben er wel al verbeteringen plaatsgevonden, zo zijn er zonnepanelen aangelegd en is de vloer vernieuwd in verband met lekkage.

Behoefte
Het verzorgingsgebied van de sporthal beslaat de gehele kern Sint-Michielsgestel. Op dit moment is de werkelijke behoefte niet duidelijk. Om daar een antwoord op te geven wordt er in 2022 een integraal plan opgesteld voor de sporthuisvesting in Sint Michielsgestel. In het proces van de ontwikkelvisie zijn er wel verschillende signalen opgehaald:

- De sporthal lijkt nu te groot voor de bezettingsgraad (nodig is dan ca. 2.100 m2 in plaats van huidige 2.600 m2). Aan de andere kant blijkt uit reacties tijdens bewonersavonden dat de sporthal in de winter op piekmomenten te weinig ruimte biedt.
- Naast verschillende (sport)verenigingen, maken ook De Bolster en de Roald Dahl gebruik van sporthal. De leerlingen van De Bolster gaan te voet, maar de afstand van 1,2 km is groot. Leerkrachten zijn te veel reistijd kwijt. Daarom is er de wens om de sporthal te combineren met een nieuwe school op Heidelust. Een alternatieve oplossing is een gymzaal te bouwen bij de school. Dit is financieel echter een grote investering.

2.3 Locatie tennisvereniging Thadia

Locatie Thadia in deelgebied Eikenlaan
Gedurende het traject van de ontwikkelvisie bleek er een bredere benadering nodig van de ontwikkellocatie's scouting en sporthal. Tevens is er een prille verkenning gaande in de samenwerking tussen Thadia en LTV De Beek, waarbij één van de mogelijkheden is dat beide tennisparken worden samengevoegd op één locatie. Daarom zijn de tennisvelden meegenomen in de haalbaarheidsstudie van het deelgebied Eikenlaan. Echter, uiteindelijk bleek het nog te vroeg om hier uitspraken over te doen en zijn de tennisbanen buiten het ontwikkelkader gehouden. Verder heeft Thadia een uitbreidingsbehoefte kenbaar gemaakt, die is hieronder verwoord.

Behoefte tennisvereniging Thadia en relatie tot omgeving
Tennisvereniging Thadia is een actieve vereniging met een gevarieerd ledenbestand voor jong en oud. Naast reguliere tennis op de velden vindt er ook rolstoeltennis plaats. De verenging voelt de maatschappelijke behoefte aan sport voor jong en oud, valide en invalide. In de winter worden er indoortrainingen verzorgd voor jongeren in de naastgelegen sporthal Eikenlaan. Daarnaast waarderen leden en bezoekers de bijzondere bosrijke setting van de tenisvelden.

Voor de toekomst heeft Thadia de wens op uit te breiden tot een volwaardig racketsportcentrum. Daarbij is ook de behoefte aan één of twee padelbanen (Padel is een tennisvorm in opkomst). Op basis van het ledenaantal heeft Thadia behoefte aan uitbreiding van de all-weather voorzieningen, van 6 naar 10 banen.

De vereniging heeft een goede verstandhouding met de omgeving (licht- en geluidsoverlast) en is daarom huiverig voor de ontwikkeling van wonen op de aanliggende terreinen.

2.4 Woningbouwopgave Theereheide

Woonvisie (2016)
In juni 2016 is de woonvisie 2016-2021 voor de gemeente Sint-Michielsgestel vastgesteld. Hierin zijn per kern de aantallen nieuwbouwwoningen benoemd die nodig zijn tot 2025. Voor de kern Sint-Michielsgestel zijn deze aantallen inmiddels in de plancapaciteit vervuld. Programmatisch blijven er echter bepaalde woontypologiën en doelgroepen achter. Bovendien blijkt er te veel gebouwd te zijn voor de (middel-)dure koop. Om die reden doet de visie de volgende uitspraken:

- Bouw voornamelijk betaalbare woningen voor de lage en midden inkomens (koop: < €225.000,- middenhuur tussen €700,- en €1.000,- en sociale huur).
- Bouw met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig).
- Zet de nog vrije plancapaciteit in voor een verdeling van 70% goedkope woningbouw en 30% vrije sector (huur of koop) .

Prestatieafspraken Woningbouwcorporaties 2018
Omdat het aantal sociale woningen in de gemeente achterblijft is er een gemeentelijk aanjaagteam aangesteld. De doelstelling is de realisatie van 220 sociale huurwoningen in Sint-Michielsgestel. Daarbij ligt er de afspraak dat de gemeente locaties aanlevert voor een passende prijs. Bovendien denkt zij mee voor aanvullende doelgroepen, spoedzoekers en zorgwoningen.

Behoefte Theereheide
De gemeente heeft voor Theereheide als doel om specifiek op de wijk in te spelen met het woningbouwprogramma. Dat is bijvoorbeeld anders dan voor de ontwikkeling van het naastliggende gebied Kentalis, waarbij ook voor de regionale bouwopgave kan worden ontwikkeld.

In 2019 is er door de gemeentelijke beleidssector volkshuisvesting een aanvullende analyse gedaan naar de huidige woonvoorraad van de wijk Theereheide en de specifieke behoefte voor de wijk op basis van demografische ontwikkeling. Daaruit blijkt dat het goedkope en betaalbare segment zeer beperkt aanwezig is: zowel goedkope koop en sociale huur. Deze behoefte werd tevens bevestigd tijdens de bewonersavonden.
Er is grote behoefte aan woningen voor de volgende doelgroepen:

- 1-2-persoonshuishoudens
- Starters en senioren (65+ en 75+)

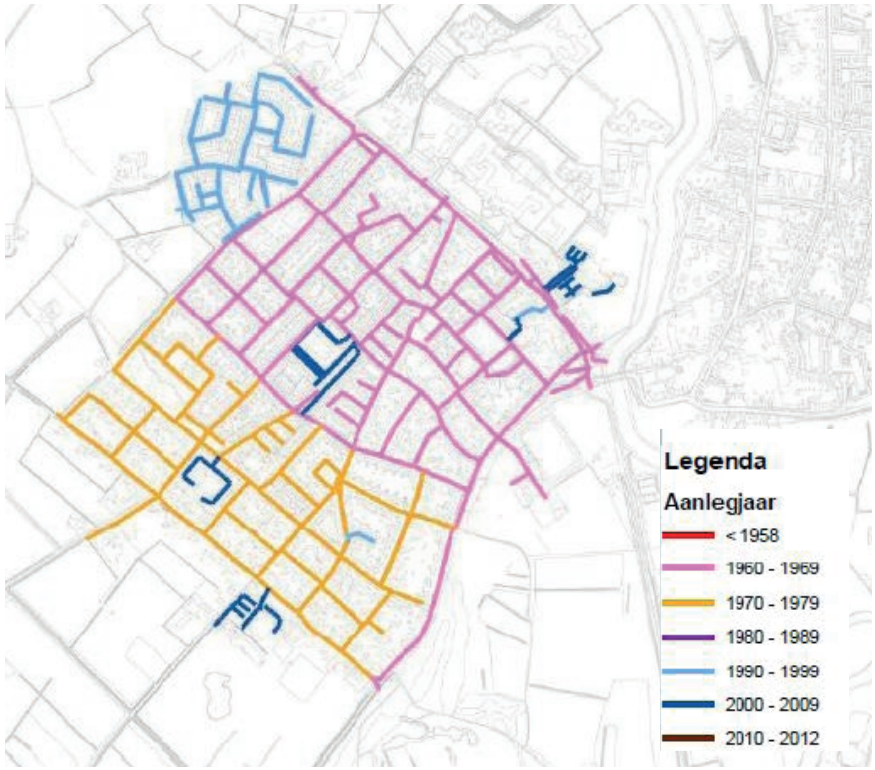
Kortom, als er gebouwd wordt in Theereheide dient er aangesloten te worden op de bestaande woonbehoefte voor deze doelgroepen.

2.5 Vervanging van riolering en zoekgebied waterberging

Een groot deel van de riolering is aan het einde van zijn levensduur en dient te worden vervangen. De gemeente heeft daartoe het projectplan “Grootschalige vervangingen van het vrijvervalriool in de gemeente Sint-Michielsgestel” opgesteld dat door het college op 6 november 2018 is vastgesteld. Het noordelijk deel van de wijk Theereheide wordt dit jaar als eerste deelgebied nader uitgewerkt in een hemelwaterstructuurplan.

Er zijn verschillende relaties met de ontwikkelvisie:

- een doelstelling is om met de rioolvervangingen het regenwater in de wijk af te koppelen en in de bodem te infiltreren. Dit kan middels infiltratierioleringen en waterbergingen. De locatie Heidelust en het Campanulaplein zijn in beeld voor een grote infiltratievoorziening. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de capaciteit van deze buffers zou moeten zijn.
- Het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan dat is vastgesteld voorziet bij de uitvoering van de rioolwerken in het meekoppelen van andere aspecten in de openbare ruimte, bijvoorbeeld noodzakelijke aanpassingen in het parkeren, groen en verkeersaspecten. Om die reden zijn in deze ontwikkelingsvisie de kansen voor de combinatie van werkzaamheden in de openbare ruimte, ter plaatse van de plangebieden en de directe omgeving, in beeld gebracht.



Fasering rioolvervanging

2.6 Overige opgaven en ambities

Naast bovengenoemde beleidsambities die een directe koppeling hebben met de ruimteclaims voor de ontwikkelingslocaties, zijn er nog een aantal aanvullende beleidsaspecten waarmee rekening is gehouden in de totstandkoming van de visie.

Participatiebeleid gemeente Sint Michielsgestel

In de gemeente is geen specifiek participatiebeleid vastgesteld. In 2018 heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt voor de koers voor de invoering van de Omgevingswet. Een onderdeel daarvan gaat over de mate van participatie. De gemeenteraad koos voor een hoge mate van participatie. Daarnaast kent de gemeente sinds 1 januari 2016 twee wijkmakelaars die gericht zijn op bewonersinitiatieven en wijkgericht werken. De wijkmakelaar van Theereheide maakte onderdeel uit van het gemeentelijk projectteam voor de ontwikkelingsvisie.

De omgevingsvisie

Op 1 januari 2022 treedt de omgevingswet in werking. De gemeente is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor het maken van een omgevingsvisie. De ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente die nu spelen zullen al zo veel mogelijk in de geest van de omgevingswet opgepakt worden, zoals de betrokkenheid van inwoners bij de totstandkoming van visies en plannen in de gemeente. De ontwikkelvisie Theereheide bevat in de wijze waarop zij is opgesteld belangrijke bouwstenen voor de gemeentelijke omgevingsvisie.

Het verkeersplan Theereheide

Theereheide is in de jaren 60 ontwikkeld en de verkeersstructuur is naar hedendaagse standaarden verouderd. Er zijn verschillende knelpunten rondom (fiets-)veiligheid en de verkeersafwikkeling en bovendien staan er verschillende ontwikkelingen op stapel die hierop van invloed zijn. Om die reden laat de gemeente dit jaar een verkeersplan opstellen. De uitkomsten zijn in deze visie daardoor nog niet opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen per locatie zullen de uitkomsten worden meegenomen.

Duurzaamheid- en klimaatbeleid

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft verschillende ambities met betrekking tot duurzaamheid. Een integrale gemeentelijke duurzaamheidsvisie is op 26 september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. De volgende deelambitie en deelplannen, zowel vanuit landelijk als gemeentelijk beleid, hebben betrekking op de (uitvoering van de) ontwikkelingsvisie:

- Uit de klimaatstresstest blijkt dat de wijk Theerheide kwetsbaar is voor hittestress. Er zijn verschillende oplossingen waaraan gedacht kan worden, zoals vergroening van de straten, groen rondom nieuwbouw en groene daken.
- Er wordt gestart met het proces naar een ‘Warmtetransitievisie (WTV)’ voor de gemeente in samenwerking met de gemeenten Vught en Boxtel. Daarin wordt per wijk gezocht naar het meest geschikte alternatief voor aardgas. Voor 2022 dient deze vastgesteld te worden. Een mogelijke meekoppelkans is om met nieuwbouw ook een deel van de bestaande bouw van het aardgas af te koppelen. Dit kan ook finaniciele baten opleveren in de businesscase van de nieuwbouw.
- In 2021 is het energieneutraal bouwen (BENG) verplicht bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. De gemeente stimuleert daarin de combinatie met ook het circulair en natuurinclusief bouwen.

3 Omgevingsdialoog: ideeën en wensen van bewoners

3.1 In gesprek met bewoners

In het najaar van 2019 hebben drie bewonersavonden plaatsgevonden. Per avond is een deelgebied onder de loep genomen:
- De Huif en het Campanulaplein
- Heidelust en de locatie De Bolster
- De Eikenlaan

De avonden hadden het volgende doel:
- informeren over het proces van de ontwikkelvisie;
- uitgangspunten voor de locaties toetsen;
- draagvlak voor de verschillende programma's ophalen;
- overige ideeën, wensen en aandachtspunten ophalen.

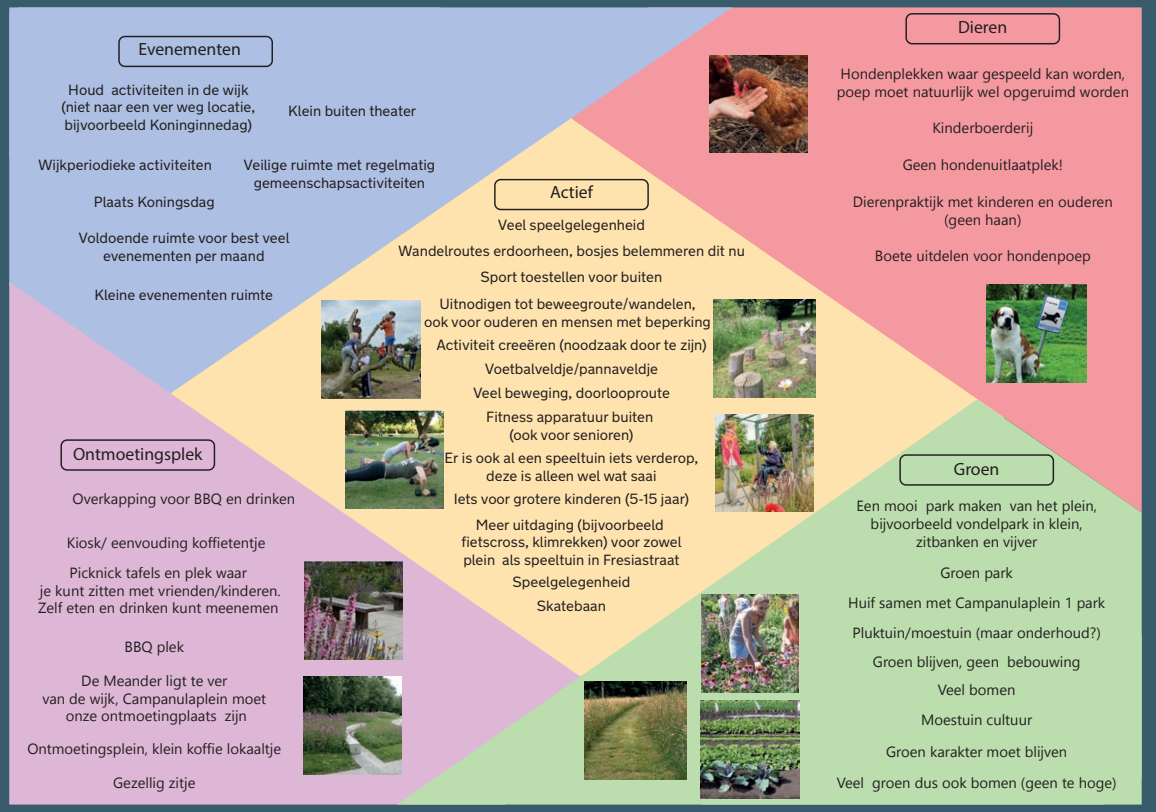
De avonden bestonden uit twee delen en werd verzorgd door het bureau morgenmakers. Het eerste deel was een toelichting op het proces en op de analyse en opgaven van de betreffende locatie. Het tweede deel bestond uit een interactieve werksessie. Bewoners verdeelden zich in kleinere groepjes aan tafels waarbij aan elke tafel een specifiek thema behandeld werd (bijvoorbeeld programma, uitgangspunten, invulling van de tijdelijkheid). In een interactief gesprek met de tafelheer/dame en de (vak)ambtenaren van de gemeente, maar zeker ook met elkaar, werden er uitgebreid inzichten uitgewisseld en informatie opgehaald. Gedurende de avond rouleerden de deelnemers langs de tafels.
In de bijlagen zijn de verslagen van de drie avonden opgenomen.

3.2 Overall conclusie

Grote betrokkenheid
Opvallend is de hoge opkomst (ca. 60 personen per avond) en de grote betrokkenheid bij bewoners. De avonden hebben veel informatie en ideeën opgeleverd. Daarnaast blijkt de betrokkenheid ook uit de wijze waarop bewoners zich zijn gaan organiseren in diverse bewonerscollectieven. Als collectief denken zij, namens de buurt, na over de mogelijkheden van een locatie en willen als gelijkwaardige gesprekspartner met de gemeente aan tafel zitten om afwegingen en keuzes te maken. Voor zowel De Huif, het Campanulaplein als Heidelust zijn inmiddels bewonerscollectieven ontstaan, waar we als gemeente graag mee in gesprek gaan.

Tevens bleek uit de reacties dat bewoners positief verrast waren in dit stadium van het planproces al te kunnen meedenken. Naast gedachten over kansen en knelpunten met betrekking tot hun eigen woonsituatie, dachten veel bewoners goed mee over de totale opgave van de ontwikkelvisie en de te leggen puzzel.

Aanvullende kansen
Uit de gesprekken met de bewoners blijkt dat er een grote en opvallende behoefte is aan plekken in de openbare ruimte waar plaats is voor ontmoeting, buurtinitiatieven, groenbeleving en gemeenschapszin. Dit zijn opgaven die niet als zodanig zijn opgenomen in bestaand gemeentelijk beleid. Opvallend zijn de vele ideeën en het enthousiasme voor de toekomst van het Campanulaplein. Maar ook voor Heidelust zijn er veel ideeën en initiatieven die een plek zouden kunnen krijgen in een groene, openbare ruimte.



Samenvatting van de ideeën voor het Campanulaplein

Impressie van de drie bewonersavonden

4 De wijk Theereheide

4.1 Stedenbouwkundige karakteristiek Theereheide

Sint-Michielsgestel is ontstaan aan de oostzijde van de Dommel, op het knooppunt van de Theerestraat, de Nieuwstraat en de Schijndelseweg, het huidige centrum. Eind jaren '70 breidt Sint-Michielsgestel grootschalig uit. Ten oosten van het centrum wordt de wijk Beekkant ontwikkeld, aan de westzijde van de Dommel wordt verder gebouwd aan de wijk Theereheide. Die laatste betreft een grootschalige ontwikkeling, waarbij het oorspronkelijke, kleinschalig agrarische gebied transformeert naar een moderne, planmatig opgezette woonwijk. Het stratenpatroon is orthogonaal, oude structuren zijn vrijwel geheel verdwenen. Enkele relicten herinneren aan weleer, zoals een bomenlaantje in het parkje bij de Directeur van Beekstraat/Campanulastraat en het 'Bosje van Wouters' aan de Kamperfoeliestraat/Papaverstraat. In de jaren '90 is ten noorden van Theereheide de buurt Hazenakkers ontwikkeld. Na de aanleg van de wijk zijn er nog enkele kleinschalige inbreidingen geweest.

Door de ligging aan de Dommel en de wijze waarop Sint-Michielsgestel stedebouwkundig is gegroeid, kenmerkt het dorp zich door een sterke tweedeling. Theereheide als een eigen geheel ten westen van de Dommel en het 'oude Gestel' aan de oostzijde. De brug over de Dommel, nabij het historische en huidige commerciële centrum is hét schakelpunt tussen beide dorpssdelen. Voor voetgangers is de brug via het gemeentehuis tevens een belangrijke verbinding.

De hoofdstructuur van de wijk Theereheide wordt gevormt door de Esscheweg, Papaverstraat, Kamperfoeliestraat en Theerestraat. De Esscheweg en Theerestraat hebben een gebiedsontsluitende functie. Ze zijn druk en vormen een barriére voor voetgangers en fietsers die van en naar Kentalis en het gemeentehuis of Zegenwerp in het zuiden willen.

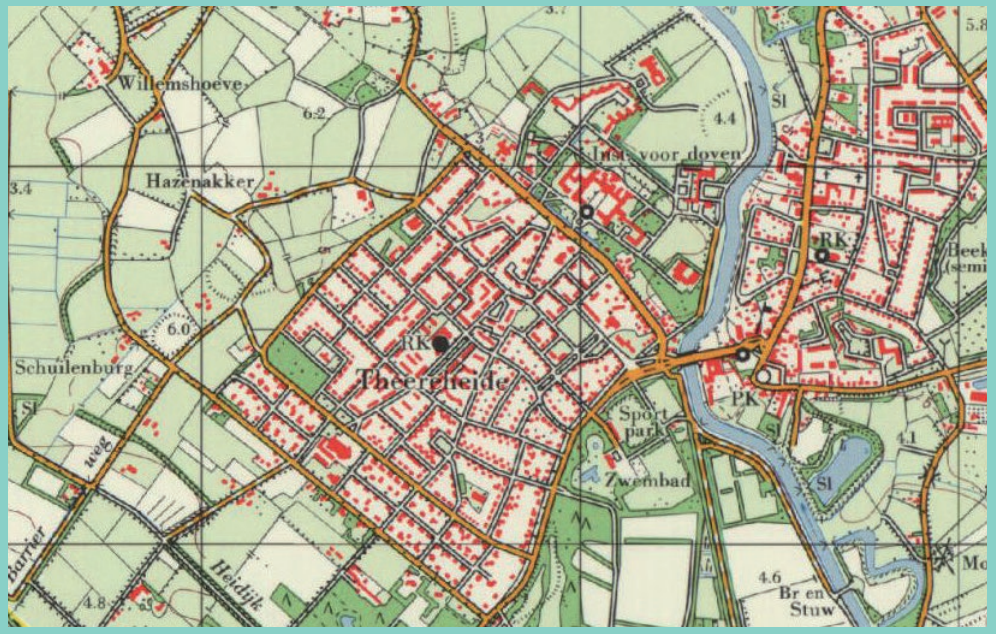
4.2 Sociaal-ruimtelijke karakteristiek Theereheide

De wijk Theereheide kent circa 1.700 huishoudens en 4.000 inwoners. Opvallend is het grote aantal grondgebonden woningen. Rondom de Papaverstraat/Dennenlaan zijn dit grote, vrijstaande kavels, ten oosten hiervan voornamelijk rijwoningen met een aantal appartementencomplexen voor ouderen. De buurt Hazenakkers bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap-woningen, een deel rijwoningen en enkele vrijstaande woningen.

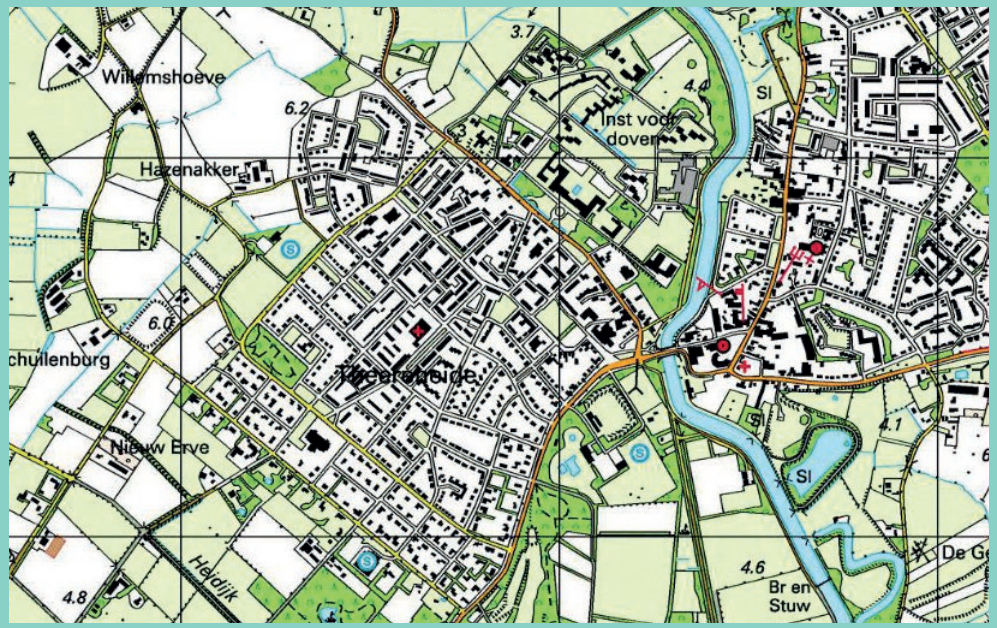
In Theereheide zijn weinig voorzieningen. De scouting, de tennisvelden, de sporthal en de twee scholen hebben een functie voor het hele dorp. Aan de Campanulastraat liggen enkele winkels, waaronder een kaaswinkel, een groenteboer en een bakker. Hoewel de centrumvisie de ambitie uitspreekt alle detailhandel te willen verplaatsen naar het centrum, zien zowel de bewoners als de ondernemers de winkels graag blijven. Het centrum voelt ver weg en de informele ontmoetingen worden gewaardeerd. De winkels, het park Campanulaplein en het voormalige buurthuis De Huif vormen het hart van Theereheide: een plek met sociaal-maatschappelijke betekenis.

De eerder genoemde tweedeling van Sint-Michielsgestel aan beide zijden van de Dommel heeft zodoende invloed op de relatie die bewoners van Theereheide hebben met het dorp en hun behoeften ten aanzien van voorzieningen, leefbaarheid en identiteit.

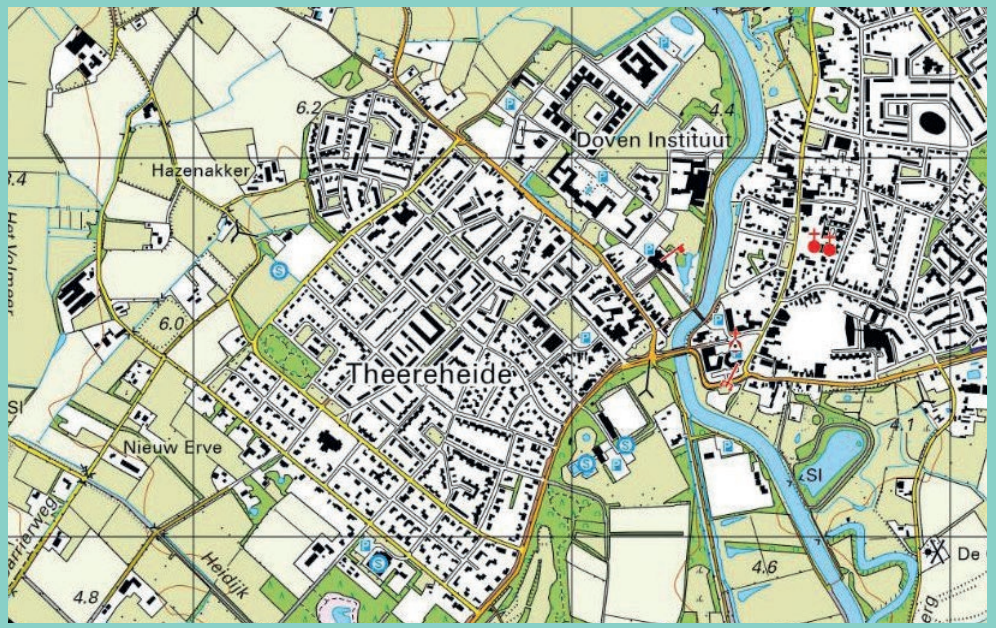
Omstreeks 1955



Omstreeks 1978



Omstreeks 1999



Omstreeks 2018

4.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte van Theereheide kenmerkt zich door het orthogonale stratenpatroon. Ondanks de heldere hoofdstructuur, ontbreekt hiërarchie en een logische routing. Straten zijn verschillend ingericht, maar vallen op door het vaak brede asfaltvlak.

Opvallend zijn de brede grasbermen, fraaie bomenlanen en diepe voortuinen die de wijk een groen karakter geven. Desondanks ontbreekt het aan openbare groene plekken. Het Campanulaplein en aanliggende grasveld zijn de enige openbare groene ruimten in de wijk. Zij worden echter niet zo gebruikt en ervaren omdat het aan functies en routes ontbreekt. In de wijk zijn her en der op overhoeken enkele speeltoestellen te vinden, maar deze ogen desolaat en nodigen niet uit tot spelen. Kortom, de openbare ruimte in de wijk is sleets, eentonig en sluit op veel plekken niet meer aan bij de huidige behoeften.

Daarbij is het autogebruik sinds de ontwikkeling van de wijk veranderd. In verschillende straten is er tekort aan parkeren, in andere is er een overmaat. Ook zijn worden er in de wijk verschillende verkeersknelpunten ervaren.

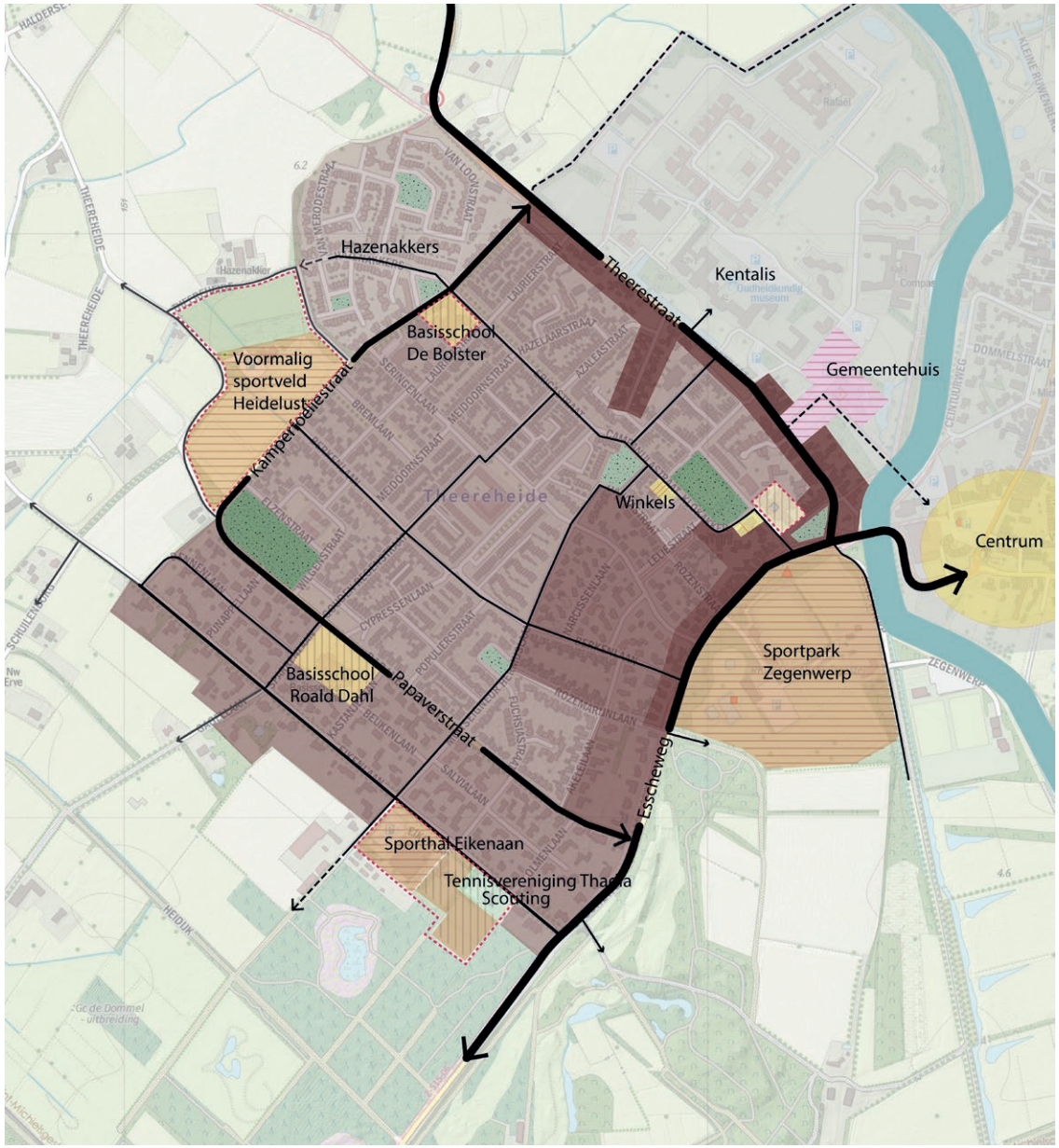
De hoofdroutes van Theereheide leiden naar het buitengebied. Dit nabijgelegen landschap wordt hoog gewaardeerd en is, gezien het ontbreken van collectieve groene ruimtes in de wijk, extra van belang als uitloopgebied.

In deze visie wordt geen oplossing voor bovengenoemde knelpunten geboden voor de gehele wijk, maar waar mogelijk meegekoppeld aan de voorstellen voor de planlocaties.

Papaverstraat, hoofdontsluiting, groene voortuinen en brede asfalt rijbaan

Speeltoestellen op grasveld geven desolate indruk

Brede grasbermen en dubbele bomenlaan aan de Bremstraat



Legenda

- Detailhandel
- Basisschool
- Sportpark
- Scouting
- Gemeentehuis en voorruimte
- Speeltuin / buurtgroen
- Wijkgroen
- Oude lintbebouwing
- Theereheide-oost
- Theereheide-west
- Hazenakkers
- Hoofdwegstructuur
- Overige wegen
- Wandelroute

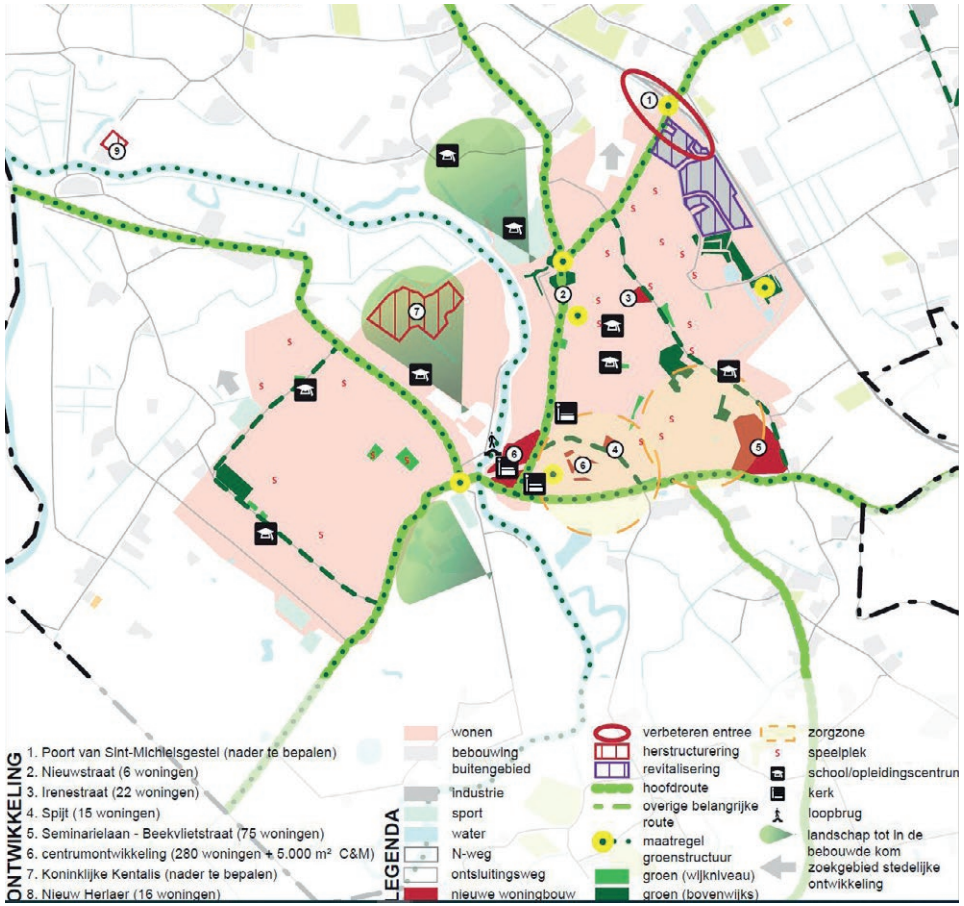
Functionele karakteristiek Theereheide

4.4 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

De structuurvisie Sint-Michielsgestel is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gemeente met een planhorizon tot 2025. Per kern zijn er richtinggevende uitspraken gedaan. Opvallend is dat de wijk Theereheide weinig ruimtelijke doelen mee gekregen heeft in vergelijking met het deel van het dorp ten oosten van de Dommel.

De belangrijkste uitspraken die de Structuurvisie voor Theereheide doet zijn:

- Het zoekgebied stedelijke ontwikkeling aan de noordwestzijde van de wijk (grijze pijl).
- De groene hoofdroute door de wijk, bestaande uit de Papaverstraat en de Kamperfoeliestaat (groene streeplijn).
- Het Campanulaplein dat is aangewezen als groengebied op wijkniveau (lichtgroen).



4.5 Relatie woonwijk met buitengebied | de dorpsranden

Belang van het buitengebied voor de wijk

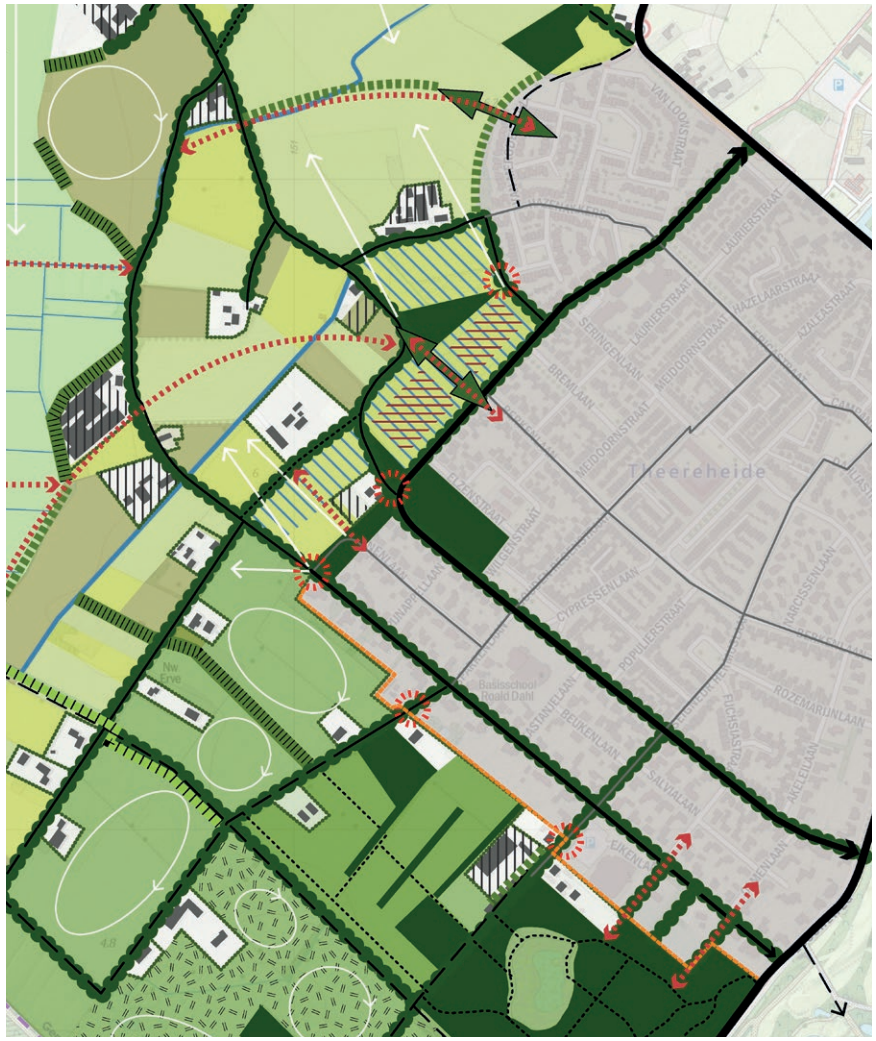
Het landschap ligt vrij direct aan de woonwijk Theerheide, vele wegen uit de wijk lopen door in het landschap. Het kleinschalige en aantrekkelijke buitengebied van Theereheide wordt hoog gewaardeerd en veel gebruikt door de bewoners. Het landschap is vanuit de Kamperfoeliestraat zichtbaar, maar nog niet optimaal ingericht voor ommetjes vanuit de wijk. Er is beperkte toegankelijkheid vanuit de wijk Hazenakkers. De gemeentelijke bossen in het zuiden missen een verbinding vanuit de Eikenlaan.
Waterberging en klimaatadaptatie speelt een grote rol in het buitengebied in verband met het overstromingsrisico van de Essche stroom.

Ambities voor het landschap

De gebiedsvisie buitengebied Theereheide (2019) spreekt zich uit over de ambities en betekenis van het landschap. De hoofdambities:

- Koesteren en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
- Versterken toegankelijkheid en recreatieve waarden: het gebied is van groot belang voor welbevinden van de bewoners van Theereheide.
- Het landschap moet zó flexibel en robuust zijn dat het de klimaatopgave het hoofd kan bieden, gezien de ligging aan de Essche Stroom.
- Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit.

In het gebiedsvisie zijn uitgangspunten opgesteld voor omgang met de dorpsrand. Bij de locatie Heidelust en Eikenlaan, beide gelegen in de dorpsrand, zijn deze uitgangspunten verder beschreven.



5 Locatie Heidelust

5.1 Ligging en situatie

Ligging
Het terrein Heidelust omvat de voormalige voetbalvelden en de aangrenzende gronden in het buitengebied. Er zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

- Deelgebied A betreft het noordelijk deel van de oude voetbalvelden.
- Deelgebied B betreft het zuidelijk deel van de oude voetbalvelden met daarop de kantine en een parkeerplaats.
- Deelgebied C betreft een drietal groene weiden, waarvan twee in eigendom van de gemeente en een in eigendom van derden. De gemeentelijke grond is deels ingericht als trapveldje voor de jeugd.
- Deelgebied D betreft de waterberging voor het afgekoppelde regenwater van de buurt Hazenakkers, deze is in eigendom van de gemeente, en de weide is in eigendom is van een particulier.

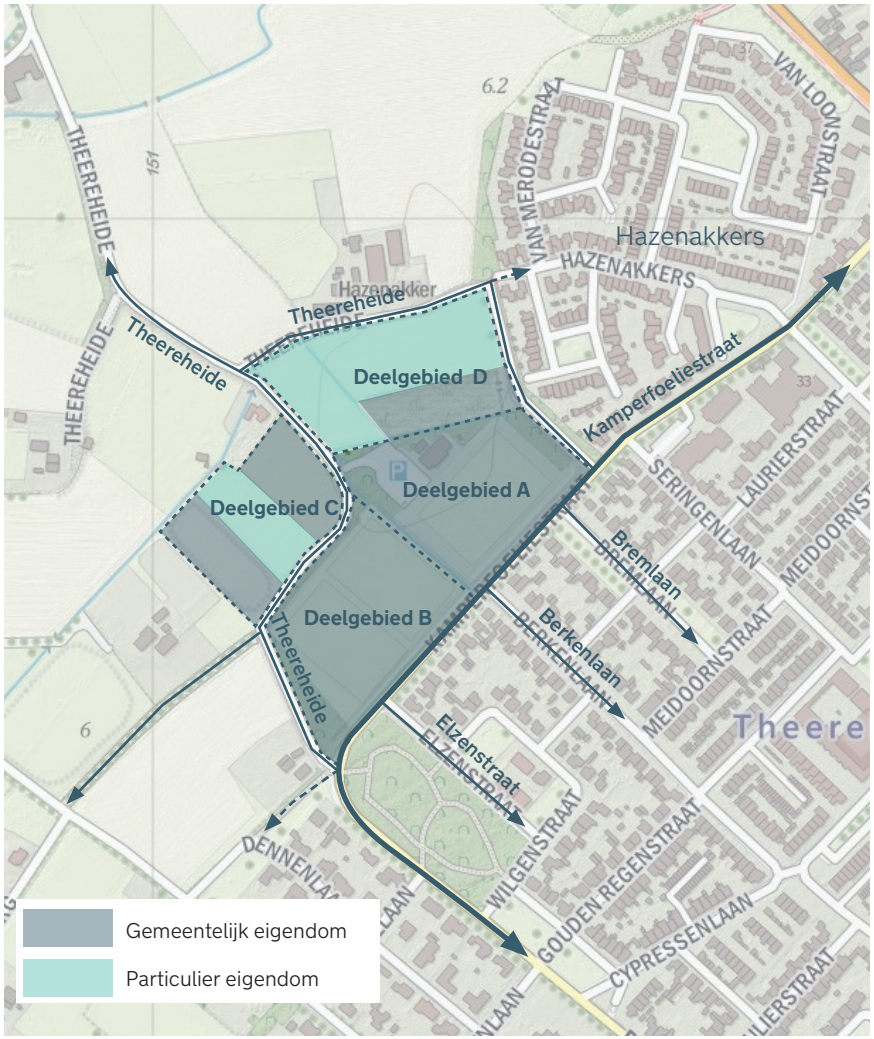
Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie
De locatie ligt door de omzoming met lanen en houtwallen fraai ingebed in het landschap. Het bestaat uit twee 'landschapskamers'. In het zuiden is de groene rand erg robuust door de brede bossingel. Vanaf de Kamperfoeliestraat zijn, onder de boomkronen van de lanen, verre doorzichten over het landschap mogelijk. Enkel de hekwerken van het sportpark beperken het doorzicht en vormen in de huidige situatie een barriere. Midden door het park ligt een waterschapssloot die uiteindelijk afvoert op de Essche Stroom.

Het laaggelegen deelgebied E biedt een wisselende indruk. Het oogt erg landelijk, maar verrommeling ligt op de loer. De waterberging is een ruig stukje wildernis, de buurt Hazenakker ligt afgekeerd van het gebied en is ingekleed met stedelijk beplantingssoorten. De straat Theereheide wordt veel gebruikt voor ommetjes uit de wijk.

Deelgebied C heeft een landelijk karakter door de grasweiden, waarvan er een is ingevuld als trapveldje.

Opmerkingen tijdens de bewonersavond
Tijdens de bewonersavonden waren vooral de opmerkingen over de verkeersbeleving opvallend. De verkeerssituatie van de Kamperfoeliestraat wordt door veel mensen als een groot probleem ervaren. Zij geven aan dat zij vooral tijdens spits de drukke Theerestraat niet op komen, met een terugwerkend effect op de Kamperfoeliestraat als gevolg. Daarnaast was het opvallend hoe veel waardering omwonenden hebben voor de groene setting van het gebied en de relatie met het landschap.

Deelgebieden op luchtfoto aangeven



Huidige situatie Heidelustterrein en omgeving

Noordzijde locatie Heidelust (rechts deelgebied C, links deelgebied A/B)

Westzijde locatie Heidelust (deelgebied B)

Particulier perceel in deelgebied D

Waterberging deelgebied D

5.2 Opgave en beleidsuitgangspunten

De puzzel voor het terrein Heidelust is het vinden van een balans tussen enerzijds de ambitie voor stedelijke ontwikkeling en anderzijds de opgave voor waterberging op het laagste punt in dit gebied. Daarnaast speelt de verweving tussen landschap en stedelijk gebied een belangrijke rol in de puzzel. De verschillende opgaves die hier een plek moeten of kunnen krijgen zijn hieronder beschreven.

Zoekgebied verstedelijking

1. Interim Verordening Ruimte

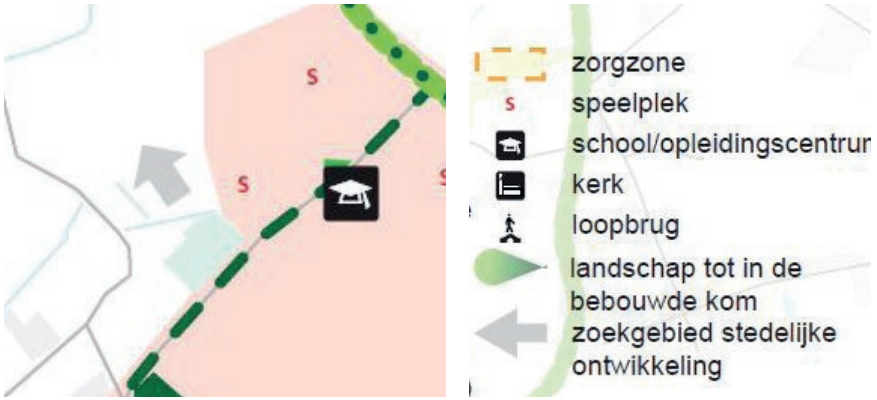
In het najaar 2019 is de Interim Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant vastgesteld. Het terrein Heidelust en het bovenliggend perceel zijn daarin aangeduid met 'verstedelijking afweegbaar'. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke ontwikkelingen dan is dat, onder voorwaarden, mogelijk binnen deze gebieden.

2. Structuurvisie 2025

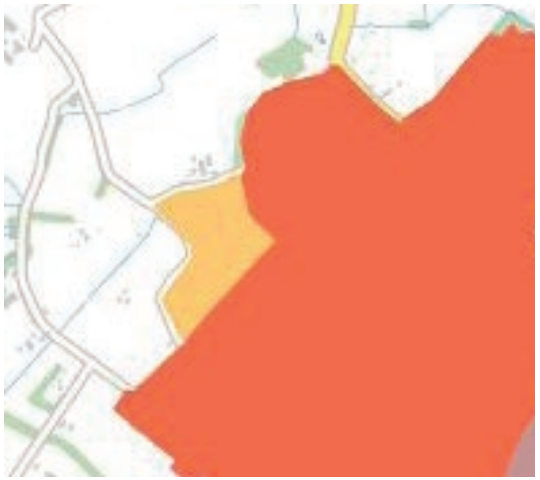
In de structuurvisie voor gemeente Sint-Michielsgestel 2025 zijn enkele zoeklocaties aangewezen voor stedelijke uitbreiding. Ook in het noordwesten van Theereheide. Er worden geen concrete uitspraken gedaan over de invulling hiervan.

Financiële taakstelling

In de gemeentelijke begroting is een taakstelling opgenomen van 1 miljoen euro. Dit bedrag is eerder benut voor het verplaatsen van de sportvelden en is gebaseerd op kengetallen van reguliere woningbouw. Destijds is er geen rekening gehouden met de bouw van goedkope huur en koop. Ook is de hydrologische situatie en de lage ligging niet meegenomen bij het bepalen van het bedrag. De kosten voor het bouwrijp maken van het gebied zullen echter hoger zijn in verband met noodzakelijke ophoging van het terrein.



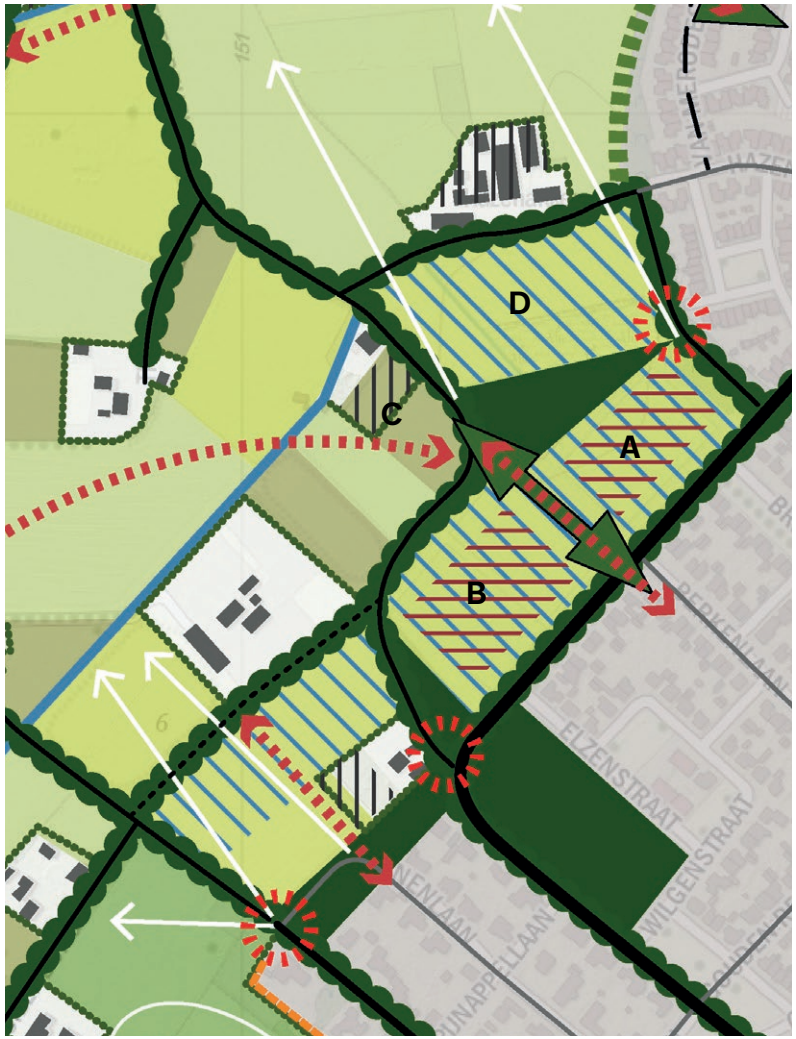
Uitsnede Structuurvisie 2025


Uitsnede Interim verordening Ruimte: licht oranje is het gebied stedelijk afweegbaar. Dit geldt voor de deelgebieden A, B en D.

Verbinding buitengebied en stedelijk gebied

Een goede ontwikkeling van Heidelust biedt de kans om de verbinding van de woonwijk met het landschap vorm te geven. De gebiedsvisie buitengebied Theereheide geeft daarvoor een aantal uitgangspunten. Zo kan enkel op deelgebied A en B een stedelijke ontwikkeling onderzocht worden. De hydrologische situatie maakt Deelgebied D niet geschikt voor woningbouw. Overige punten:

- De historische 'kamerstructuur' van het gebied handhaven en versterken met behoud van de bestaande houtwallen en lanen.
- Voetpaden toevoegen voor een betere verbinding met de wijk.
- Eventuele nieuwe bebouwing wordt in de landschapskamers opgenomen door middel van een ruime, groene omzoming. In deze groene omzoming is tevens een eventuele waterberging te voorzien.
- Bij hoogwater van de Essche Stroom dient het waterbergend vermogen op orde te zijn.
- Deelgebied D dient zijn landelijke karakter te behouden.
- De rand met de wijk Hazenakkers wordt landschappelijk beter ingepast dan dat deze nu is.



Waterberging: drieledige opgave
Heidelust en omgeving ligt in de directe invloedssfeer van de Essche Stroom. Dat het hoog water in 1995 tot dichtbij de woonwijk kwam kunnen veel bewoners zich nog goed herinneren, zie foto op pagina 29.
Het gebied ligt van oudsher lager en vanuit de bodem drukt kwel (grondwater) op. Er lag oorspronkelijk ook een ven in het gebied. Dat ven is later gedempt.

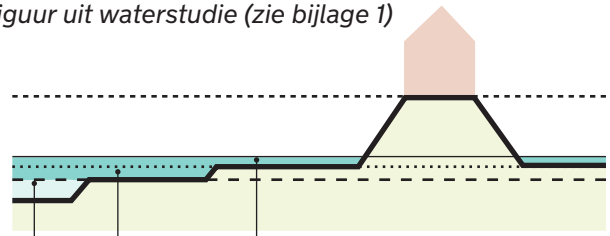
Bouwen op Heidelust heeft consequenties voor het waterbergend vermogen van het terrein. Er zijn verschillende wateropgaven die van invloed zijn op de mogelijke inrichting van het terrein. Deze zijn hieronder beschreven. Er is er een hydrologische modelstudie uitgevoerd voor Heidelust. Daarin is verder onderzocht wat het effect is van de mate en vorm van mogelijke bebouwing voor deze opgaven. Deze studie is opgenomen in een bijlage.

1. Interim Verordening Ruimte: reservering waterberging
Heidelust ligt in een gebied dat is aangeduid als 'reservering waterberging'. Daarom gelden er beperkingen voor bouwen, voor het ophogen van gronden en voor het aanbrengen of wijzigen van kades: het waterbergend vermogen van het gebied mag er niet door afnemen. Heidelust ligt bovendien in een 'normloos risicogebied' wat betekent dat het waterschap De Dommel geen beschermingsplicht heeft tegen hoog water. Met andere woorden: het gebied mag bij hoog water overstromen en er wordt dan geen schadevergoeding uitgekeerd. Wanneer voor stedelijke ontwikkeling toch moet worden opgehoogd, dient het verlies aan waterbergend vermogen te worden gecompenseerd. Bijvoorbeeld door elders af te graven.

2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Een ontwikkeling dient hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Dat betekent dat bij een toename van verhard oppervlak binnen het plangebied het daar van af stromende regenwater ook binnen het gebied opgevangen dient te worden. De norm hiervoor is 60mm per vierkante meter verhardingstoename. Omdat het grondwater relatief hoog ligt is de waterbergingsdiepte beperkt en neemt het oppervlakte waterberging relatief snel toe bij iedere extra meter bebouwing.

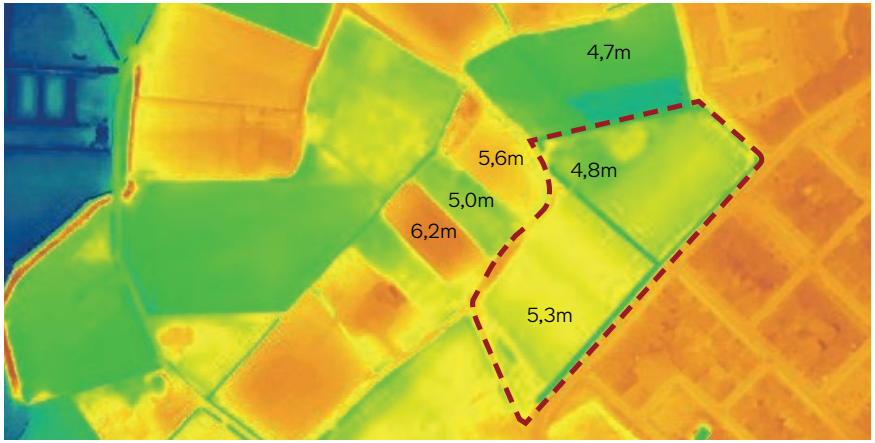
3. Afkoppeling Theereheide en klimaatverandering
De komende jaren wordt de riolering in Theereheide vervangen en het regenwater afgekoppeld van het riool. Het regenwater dient vertraagd de grond in te zakken, bijvoorbeeld in wadi's of infiltratieriolen. Bij heftige regenval dient het water tijdig uit de wijk te worden afgevoerd. Bijvoorbeeld via de sloot op Heidelust die het water van de woonwijk naar de Essche Stroom kan afvoeren. Bij hoog water van de Essche stroom is dit echter niet gewenst. Een klimaatbuffer in de dorpsrand, die ook de heftige regenbuien in de toekomst kan opvangen, zorgt voor flexibiliteit in het systeem. Heidelust zou een logische plek zijn voor zo'n buffer. Het benodigde formaat is nog niet bekend.

Figuur uit waterstudie (zie bijlage 1)



Op de historische kaart blijkt dat Heidelust en het noordelijke gebiedsdeel een oud ven was.

Hoogwater 1995 (bron: waterschap De Dommel)



Heidelust Deelgebied A en B op de hoogtekaart.

Interim Verordening Ruimte: reserveringsgebied waterberging

5.3 Conclusie ruimtelijk onderzoek en omgevingsdialoog

Beperkingen van de locatie
De ontwikkelingskeuze voor Heidelust is bepalend voor het leggen van de gehele puzzel van ontwikkelingsmogelijkheden in Theereheide. Er is daarom onderzocht of er naast wonen ook de sporthal of de school op Heidelust kan landen en wat het dan oplevert op de andere locaties. De opgave voor Heidelust is daarbij ingewikkeld gezien de drieledige wateropgave, de lage ligging van het terrein en de financiële opgave.

Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat, gezien de wateropgaven van gemeente en het waterschap, Heidelust geen vanzelfsprekende plek is voor een grote woningbouwontwikkeling. Uit de doorgerekende modellen met woningbouw in de uitgevoerde hydrologische berekening blijkt dat een intensieve vorm van wonen (laagbouw) niet mogelijk is. Er is onvoldoende ruimte is voor waterretentie. Uit de financiële studie blijkt dat reguliere woningbouw op deze laagliggende plek erg kostbaar is door de noodzakelijke ophoging. Ook het opvangen van de waterretentie op aanliggende gronden is kostbaar en er zijn archeologische belemmeringen. Het financieel negatief resultaat wordt versterkt door te bouwen voor de specifieke woonbehoefte van de wijk. Goedkopere en betaalbare huur en koop leveren minder opbrengsten op vanwege de lagere grondwaarde.

Conclusies uit gesprek met bewoners
Uit het gesprek met bewoners blijkt dat er grote waardering is voor het landschap en dat zij daarom hoge bebouwing als een sporthal of twee- of meerlaagse bebouwing niet wenselijk vinden. Als er gebouwd wordt dan in lage dichtheid en met zicht over het landschap. Tegen een school hebben velen geen bezwaar. Vanuit de gemeenschap zijn er opvallend veel ideëen voor de inrichting: er blijkt grote behoefte aan groene gebruiksruimte in stenig Theereheide. Voor het model watertuinen is veel enthousiasme.

5.4 Onderbouwing ruimtelijk kader na haalbaarheidstudie

Op basis van het ruimtelijk onderzoek en de omgevingsdialoog is er een voorkeursscenario ontwikkeld voor Heidelust die voldoet aan de maatschappelijke opgaven en draagvlak uit de buurt. Vanwege de financiële haalbaarheid en vanwege de keuze van de gemeenteraad om extra sociale woningbouw te ontwikkelen is er afgeweken van dit voorkeursscenario. Hieronder zijn de afwegingen per deelgebied uiteengezet, voor een verdere onderbouwing zie bijlage, pagina 66-67.

<u>Uitkomst deelgebied A: School de Bolster</u>
- Het terrein voldoet aan de ruimtebehoefte die de school nodig heeft. De huidige locatie van De Bolster leent zich beter voor de geambieerde aantallen en woningtypen dan terrein Heidelust. Daar past drielaags bouwen in appartementen beter in het stedelijk weefsel.
- Er is breed draagvlak onder omwonenden.
- Het schoolbestuur ziet de meerwaarde van de ligging in een groene, waterrijke, landschappelijke omgeving. Zij wil daarin zowel in ruimtelijke als educatieve zin relatie mee leggen.
- Bij vervangende nieuwbouw van de school zullen er kosten worden gemaakt voor tijdelijke vervanging (schatting 8 ton tot miljoen, niet opgenomen in het financieel resultaat), die bij de bouw op Heidelust niet nodig zijn.

<u>Uitkomst deelgebied B: wonen in landschappelijke setting</u>
Vanuit de doelstellingen klimaatadaptatie, waterberging en leefbaarheid, lag er de voorkeur om het gehele deelgebied in te richten als ‘watertuin’:
- Het biedt meerwaarde voor de leefbaarheid in een grote wijk zonder veel groene ruimten.
- Het biedt meerwaarde voor klimaatbestendigheid van de kern: als overstromingsgebied van de Essche Stroom en als waterbergings-ruimte voor rioolafkoppeling.

- Het vormt een collectieve plek voor initiatieven uit de buurt: kans voor versterken gemeenschapszin, cohesie, welbevinden bewoners en natuureducatie. Bovendien liggen er kansen om dit te verbinden met de schoolfunctie.
- Het gebied behoudt zijn landschappelijke kwaliteit, het buitengebied is direct verbonden met het stedelijk gebied en het zicht over het landschap blijft behouden.

Vanwege financiële optimalisatie en aanhoudende nood naar woningen in de sociale sector heeft de gemeenteraad gekozen om in dit deelgebied woningbouw toe te staan. In het noordelijk deel maximaal een bouwlaag met kap. In de meest zuidelijke punt, tegen de bosrand aan, zijn 3 bouwlagen mogelijk vanwege het minste impact op het landschap en de zichten vanuit de woningen aan de Kamperfoeliestraat.

Uitkomst C: weiden met kleinschalige, natuurinclusieve agrarische functie.
- Dit gebied is mede beoordeeld of hier de gronden ingezet zouden kunnen worden voor een waterretentiefunctie. Gezien de hoge ligging is dit niet mogelijk.
- Er ligt een kans om deze gronden (in gemeentelijk eigendom) een natuurlijke of recreatieve functie mee te geven. Bijvoorbeeld als vogelakker of kruidenrijk grasland. Tevens kan er een wandelpad richting de Essche stroom worden aangelegd.

Uitkomst deelgebied D: weiden en waterberging
- Vanwege de laagste ligging in het gehele gebied is woningbouw op deze plek niet logisch, mogelijk en gewenst.
- Het gebied kan worden meegenomen in een inrichtingsplan voor het gehele gebied, zodat de huidige waterberging wordt geintergreerd in een totaalinrichting voor het gehele gebied, bijvoorbeeld met een wandelpad vanuit Hazenakkers.

Uitkomst deelgebied E: weiden en waterberging
Doordat er door de gemeenteraad gekozen is om op deelgebied B woningbouw toe te staan is elders waterberging noodzakelijk. Daarvoor is het perceel ten zuidwesten van Heidelust in beeld. Bij de uitwerking van de plannen dient, in overleg met het waterschap, te worden onderzocht of dit realiseerbaar is.

5.5 Ruimtelijk kader ontwikkeling

Functie

Deelgebied A:	Basisschool de Bolster met aanvullende commerciële voorzieningen.
Deelgebied B1:	wonen (vrije sector), bijzonder woonconcept voor de doelgroep ouderen of 1-2persoonshuishoudens.
Deelgebied B2:	landschappelijk woonmilieu met woningen in de sociale sector.
Deelgebied C:	kleinschalig natuurinclusieve agrarisch functie (eventueel behoud van trapveldje). wonen (2 kavels Ruimte voor Ruimte)
Deelgebied D:	kleinschalig agrarisch en waterberging.

Ontsluiting

- Ontsluiting vindt eenzijdig plaats vanuit de Kamperfoeliestraat.
- Kiss en ride vindt plaats op het terrein zelf, het verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling tijdens spitstijden verdient aandacht bij de uitwerking van de plannen.
- Voor wandelaars en fietsers wordt een pad aangelegd tussen de Kamperfoeliestraat en de straat Theereheide.

Bouwhoogte

- Deelgebied A: maximaal 2 lagen voor school met wonen.
- Deelgebied B: In het deel B1 maximaal 3 bouwlagen, met een terugliggende 3e laag. In deel B2 maximaal 1 laag met kap.

Beeldkwaliteit en duurzaam, natuurinclusief bouwen

- De ligging aan het landschap zorgt voor een grote verantwoordelijkheid in beeldkwaliteit. De gebouwen dienen zodanig vormgegeven te worden dat zij opgenomen worden in het landschap en waar kan er een relatie mee aangaan. Kleurgebruik en materialen zijn natuurlijk. Houtgebruik in de gevels is een materiaal die erg passend is. De gebouwen worden duurzaam en natuurinclusief ontworpen.
- De twee Ruimte voor Ruimte-woningen voldoen aan de eisen voor Ruimte voor Ruimte als opgenomen in de gebiedsvisie buitengebied Theereheide, 2019.

Landschappelijke inpassing/water/groen

- De deelgebieden A en B worden ingericht als landschapskamers met robuust groen in de randen. In de randen en in deelgebied B is er volop ruimte voor waterberging voorzien.
- Het ontwerp van het nieuwe schoolgebouw dient in relatie met het groen en water op het terrein ontwikkelt te worden.
- Parkeren dient zoveel mogelijk uit het beeld te zijn, bijvoorbeeld door een groene inpassing.

Aandachtspunten bij ontwikkeling

Het advies is om de landschappelijke totaalinrichting, met daarin groen, waterberging en gebruiksfuncties in een integraal inrichtingsplan uit te werken voor de deelgebieden A, B, E en de gemeentelijke gronden op C en D. Vervolgens kan dit gefaseerd worden uitgevoerd. Het is van belang om dit inrichtingsplan in samenspraak met bewoners te ontwikkelen.
Daarnaast is bij de toekomstige planvorming de afwikkeling van het verkeer op de Kamperfoeliestraat een belangrijk aandachtspunt.

Legenda

- Parkruimte voor kleinschalige, natuurinclusieve agrarische functies
- Ruimte voor waterberging
- Zoekgebied school/wonen, groen ingepast
- Zoekgebied wonen, groen in gepast
- Zoekgebied RvR-woonerf
- Behoud en versterken houtwal
- Behoud en versterken bomenrij
- Perceelsrandbeplanting
- Ontsluiting
- Fietspad
- Recreatieve paden
- Behoud sloten
- Zichten op het landschap
- B2 — Maximale bouwhoogte
  - **A** = maximaal 2 bouwlagen
  - **B1** = maximaal 3 bouwlagen
  - **B2** = maximaal 1 bouwlaag met kap
  - **C** = maximaal 1 bouwlaag met kap

Inspiratiebeelden

Recreatieve route over knuppelpaden door retentiezone

Avontuurlijk spelen

Bloemrijke graslanden in laagtes

Vlinder-, bijen- en vogellokkend

Ruimtereservering voor water

Theereheide - honing

Avontuurlijk spelen

School met wateropvang

Recreatieve functie als theetuin ingebed
in het park

Natuur en landschap als
leslokaal

Landschap als ‘gymles’

6 Locatie De Bolster

6.1 Ligging en situatie

Basisschool De Bolster ligt in de oksel van de Kamperfoeliestraat, Ericastraat en Laurierstraat, op het schakelpunt van de wijk Theereheide en het recenter gebouwde ‘nieuwe’ Hazenakkers. De grond is gemeentelijk eigendom

Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie
De gebiedsontsluitingsweg Kamperfoeliestraat is een (te) brede weg waaraan verschillende bebouwingstypen grenzen. Ten westen staan enkele 2-laags appartementengebouwen, ten oosten aan de Erica- en Laurierstraat staan rijwoningen. Aan de overzijde ligt het parkje Hazenakkers. Door de stevige groenrand en de drukke straat is er er weinig relatie tussen het plangebied en deze groenvoorziening.

Aan de Ericastraat ligt de huidige entree van de school. De straat kenmerkt zich door een brede enkelzijde grasberm met een fraaie bomenlaan. Het is een lange straat die overgaat in de Campanulastraat. Samen vormen ze de verbinding tussen de school en het Campanulaplein.

Opmerkingen bewonersavond
Tijdens de bewonersavonden waren er veel opmerkingen over de verkeerssituatie in de Kamperfoeliestraat. Deze wordt door veel mensen als een groot probleem ervaren, met name tijdens de breng- en haaltijden van de school. De bushalte staat daarbij op een onhandige plek.

6.2 Opgave

Er zijn twee keuzes mogelijke keuzes voor dit terrein:

- De school blijft hier en er vindt vervangende nieuwbouw plaats. Als de school in twee bouwlagen wordt ontwikkeld is er zowel voldoende ruimte voor het schoolgebouw en als voor het buitenspelen.
- De school wordt verplaatst zodat hier woningbouw kan plaatsvinden. Gezien de stedenbouwkundige ligging en de afmetingen van het bouwveld past hier zowel grondgebonden als gestapelde woningbouw. Het te realiseren aantal is afhankelijk van de gekozen doelgroep en de bijbehorende parkeerbehoefte.

Plangebied
De Bolster

6.2
Hazenakkers
VAN MERODESTRAAT
VAN LOONSTRAAT
HAZENAKKERS
Hazenakkers
OBS
De Bolster
LAURIERSTRAAT
AZELAARSTRAAT
Kamperfoeliestraat
Laurierstraat
Ericastraat
SERINGENLAAN
MEIDOORNSTRAAT
BREMLAAN
BERKENLAAN
MEIDOORNSTRAAT
woonbuurt:
Theereheide-Oost
(rijwoningen)
Theereheide

Ericastraat

2-laags appartementen
Tweekappers van de wijk
Hazenakkers
Overmaat aan asfalt
Kamperfoeliestraat

Street View
Rijwoningen
Basisschool achter haag en enkele
fraaie solitaire bomen
Sober profiel van de Laurierstraat

6.3 Uitkomst ruimtelijk onderzoek en haalbaarheidsstudie

Algemene conclusie ontwerpend onderzoek en omgevingsdialoog
De verplaatsing van de basisschool naar Heidelust heeft bij zowel bewoners als de school de voorkeur. Er onstaat dan een kans om op de vrijkomende locatie van de school maximaal in te zetten op woningen in de betaalbare huur- of koopsector. Bouwen in drie woonlagen sluit aan op de omgeving. Hiertegen zijn tijdens de bewonersavonden geen noemenswaardige bezwaren geuit.

Voorkeur en afweging
Vanwege de grote behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens voor zowel ouderen als jongeren in het goedkoper segment, gaat de voorkeur uit naar het scenario waarbij 40 appartementen in de sociale huur gerealiseerd worden. Dit levert een negatief financieel resultaat op vanwege de verminderde grond-opbrengsten die horen bij dit woonsegment.

Optimalisatiemogelijkheden
Er zijn verschillende woontypologiën op deze plek mogelijk die aansluiten bij de gemeentelijke behoefte van starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel grondgebonden alswel in de vorm van appartementen. Bij een woonsegment in de middeldure huur of koop kunnen de grondopbrengsten positiever uitvallen. Daar staat tegenover dat er ook minder aantallen van gebouwd kunnen worden. Het uiteindelijk geadviseerd scenario passend bij de doelgroep en met een optimaal financieel resultaat bestaat uit ca. 30 woningen en appartementen (voor sociale en middeldure huur).

6.4 Ruimtelijk kader

Functie
Wonen: sociale huur en middensegment huur en koop.
Doelgroep: senioren, starters en 1-2persoonshuishoudens.

Aantallen woningen
Bandbreedte tussen 20 grondgebonden woningen en maximaal 40 appartementen.

Bouwhoogte
Maximaal 3 woonlagen met daarbij groene randen aan de straat.

Parkeeraantal en oplossing
- Parkeernorm is in principe 1.6 per woning of er moet kunnen worden aangetoond dat er bij het bouwen voor een bepaalde doelgroep in de toekomst zich geen problemen zullen voordoen. Bij appartementen dient er 1 grote parkeervoorziening gerealiseerd te worden in het zuidwestelijk deel van het plangebied.
- Indien mogelijk het parkeren zoveel mogelijk uit het straatbeeld oplossen, met name aan de Kamperfoeliestraat. Echter, om voldoende parkeervoorzieningen mogelijk te maken dient aan zuidzijde de trottoir en het langsparkeren omgevormd te worden naar haaksparkeren.

Aandachtspunten bij ontwikkeling
- aandacht voor de verkeerssituatie aan de Kamperfoeliestraat.
- groene inpassing van de bebouwing.

Legenda

- Bouwvlak wonen
- Voorgevelrooilijn
- Groene inrichting
- Beeldbepalende hoek (geen parkeerhof mogelijk)
- Behoud vitale bomen
- Ontsluiting
- Recreatieve route
- Parkeerhof en ontsluiting

7 Locatie Eikenlaan

7.1 Ligging en situatie

Aan de Eikenlaan liggen het scoutingterrein en het terrein van de sporthal. De Eikenlaan verbindt het buitengebied De Halderse Akkers met de gebiedsontsluitingsweg Esscheweg. De noordzijde grenst aan de Monseigneur Hermuslaan. De percelen zijn in gemeentelijk bezit.

Lopende het onderzoeksproces is besloten om het terrein van tennisverening Thadia erbij te betrekken. Wellicht dat Thadia en LTV De Beek, ooit samengaan op een alternatieve locatie. Dit is echter ongewis.

Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie

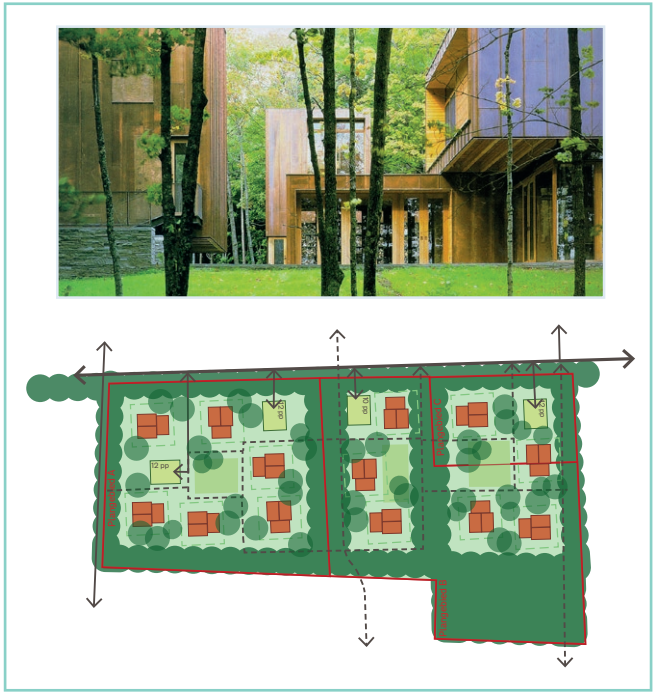
De Eikenlaan kenmerkt zich door een luxe en lommerijke uitstraling. Aan weerszijden liggen grasbermen met laanbomen. De diepe voortuinen van de villa's op ruime vrije kavels en de terugliggende postitie van de scouting, tennisvelden en de sporthal versterken dit groene karakter. Alle wegen en paden in de wijk eindigen op de Eikenlaan. Uitzondering is de Sparrenlaan en de Monseigneur Hermuslaan die de Eikenlaan kruisen en doorlopen in het buitengebied.
Het scoutingterrein, het terrein van de sporthal en de tennisbaan liggen samen voornamelijk in het planologisch aangeduid "stedelijk gebied". De twee zuidwestelijke tennisvelden zijn onderdeel van de Groenblauwe Mantel (Interim Verordening Provincie Noord-Brabant).

Opmerkingen bewonersavond

De bewoners van de Eikenlaan waarderen de groene setting van hun woonomgeving. Bovendien gebruiken ze het achterliggende gemeentelijke bos veelvuldig. Er is echter veel overlast van zware vrachtauto's naar onder meer de grondverzetbedrijven in het gebied. Ook over parkeeroverlast langs de Eikenlaan tijdens piekuren van de sporthal in de winter zijn er klachten. Anderzijds wordt de parkeerruimte bij de sporthal gewaardeerd als extra parkeervoorziening voor hun bezoek.

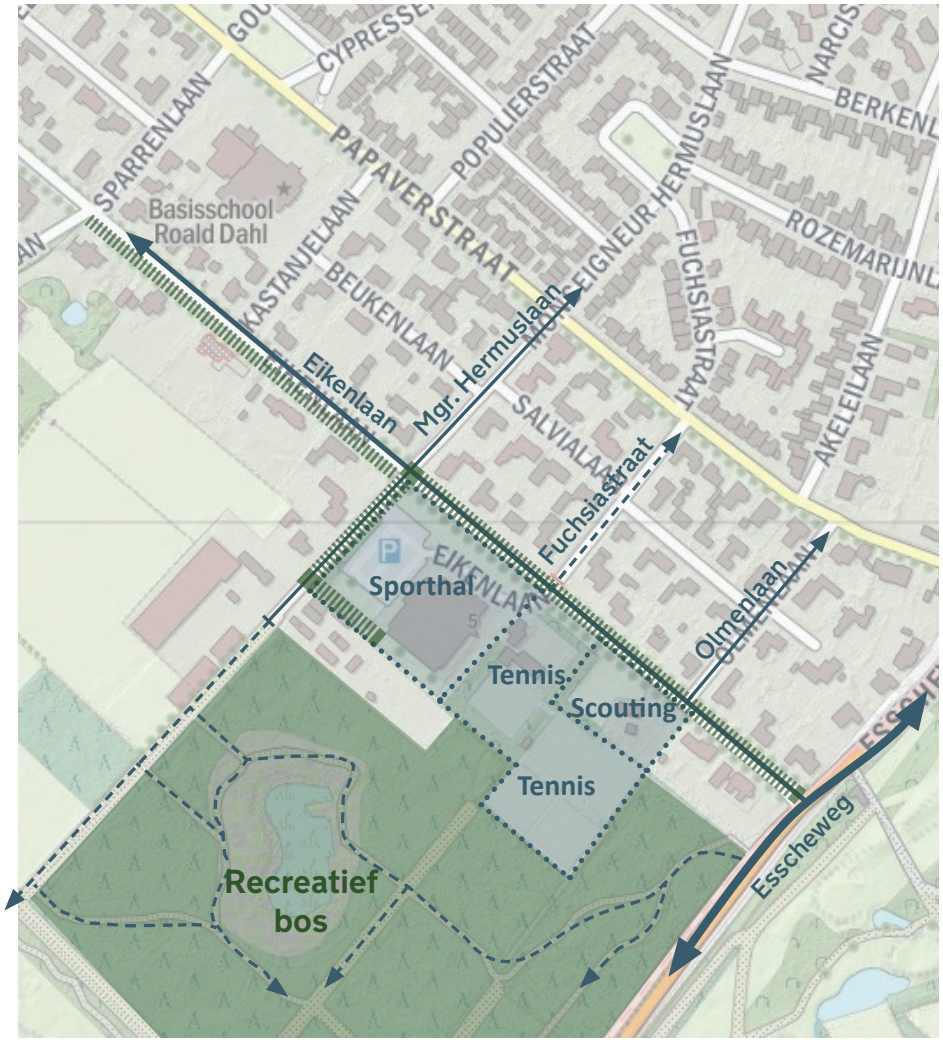
7.2 Opgave

De opgave was: wat is de ontwikkelpotentie bij het verplaatsen van de sporthal en de scouting naar elders? Kunnen in een landschappelijke en bosrijke setting woningen ontwikkeld worden voor een specifieke doelgroep, zodat én een passend woonmilieu kan worden ontwikkeld én een positieve bijdrage worden geleverd aan de taakstelling. Dit laatste behoort bij het eventuele mogelijke scenario dat in de toekomst de tennisvelden van Thadia naar een andere plek zouden kunnen verhuizen. Dit is echter onzeker.



Afgevallen studiemodel: bij ontwikkeling van wonen bij verplaatsing sport en scouting

Deelgebied A
Deelgebied B
Deelgebied C


Basisschool Roald Dahl
PAPAVERSTRAAT
SPARRENLAAN
POPULIERSTRAAT
KASTANJELAAN
BEUKENLAAN
Eikenlaan
Mgr. Hermuslaan
SALVIALAAN
Fuchsiastraat
FUCHSIASTRAAT
AKELEILAAN
ROZEMARIJNL
Sporthal
Tennis
Scouting
Tennis
Olmenlaan
Recreatief bos
Esscheweg

Lommerijk beeld
Tennisvelden in de bossen
Vrijstaande woningen op ruime en groen ingepaste kavels
Vrije ruimte maar geen route naar de bossen
Eikenlaan
Olmenlaan

Laanbomen met onderbeplanting
Sporthal verscholen achter het groen
Vrijstaande woningen op ruime en groen ingepaste kavels
Toegang naar zowel de tennisvereninging als de sporthal
Eikenlaan

Parkachtige sfeer
Voetgangerspad
vanuit woonwijk
Monseigneur Hermuslaan
richting buitengebied
en geeft toegang tot bos

scoutinggebouw
Op afstand van de weg en groen ingepast

7.3 Uitkomst ruimtelijk onderzoek en haalbaarheidsstudie

Voorkeur en afweging hoofdkeuze
Uit het ruimtelijk onderzoek bleek dat de ontwikkelpotentie van de locatie hoog is, maar dat zowel het uitplaatsen van sport naar Heidelust alswel de ontwikkeling van wonen op het locatie sporthal niet kon rekenen op draagvlak bij bewoners. Daarom zal de sporthal op de huidige locatie blijven. Bij renovatie kan het buitenterrein een opwaardering krijgen, zodat deze beter past bij behoeften die er zijn.

Het terrein van de scouting leent zich het best voor de ontwikkeling van drie vrijstaande kavels, passend bij de stedenbouwkundige structuur van de Eikenlaan. Weliswaar sluit dit woontype niet direct aan bij de woonbehoefte van de gemeente, maar gezien de vraag uit de markt voor een dergelijke kavel op een bosrijke locatie, is het een ontwikkeling die op substantiële wijze bijdraagt aan het financiële resultaat van het totaal. Vanuit de bewoners is er draagvlak voor deze keuze. Alleen tennisvereniging Thadia kanttekeningen geplaatst vanwege mogelijke toekomstige klachten van de nieuwe aanwonenden voor licht en geluid.

Optimalisaties
- Bij de herinrichting van de buitenruimte rondom de sporthal is er ruimte om een extra vrije kavel toe te voegen, ontsloten op de Monseigneur Hermeslaan.
- In het voorkeursscenario wordt rekening gehouden met een strook ter plaatse van de scouting die niet wordt uitgegeven. Deze strook houdt de mogelijkheid open om de tennisvelden uit te geven voor woningbouw, mocht er in de verre toekomst toch tot mogelijkheden ontstaan om de tennislocatie te herontwikkelen. Het alsnog uitgeven van deze strook genereert extra financiele opbrenst.

7.4 Ruimtelijk kader

Functie
- Sporthal blijft op zijn plek.
- Mogelijkheid van 1 vrije kavel op terrein sporthal.
- Terrein van de scouting krijgt woonfunctie (vrije sector).

Stedenbouwkundige uitgangspunten
- De kavels met vrijstaande woningen krijgen een beeldkwaliteit dat passend is bij de straat.
- Extra wandelroute van de wijk naar het gemeentebos.

Parkeren
Voor de woonkavels geldt dat zij op eigen terrein parkeren.

Aandachtspunten bij herinrichting van het terrein sporthal
- Afstemming over herinrichting met tennisvereniging Thadia, gezien wensen padelvoorziening.
- Met de herinrichting van de buitenruimte kan er een route naar het achterliggende bos worden gemaakt.
- Bij herinrichting van de buitenruimte kan het parkeren efficiënter worden ingericht en kan er plaats ontstaan voor parkachtige groen, waterberging of spelen.

Legenda

- Sporthal en buitenruimte
- Vrije kavel
- Behoud tennisvelden
- 3 Vrije kavels aan de Eikenlaan
- Behoud en versterken houtwal
- Behoud bomenlaan
- Ontsluiting
- Wandelroute

8 Locatie De Huif en Campanulaplein

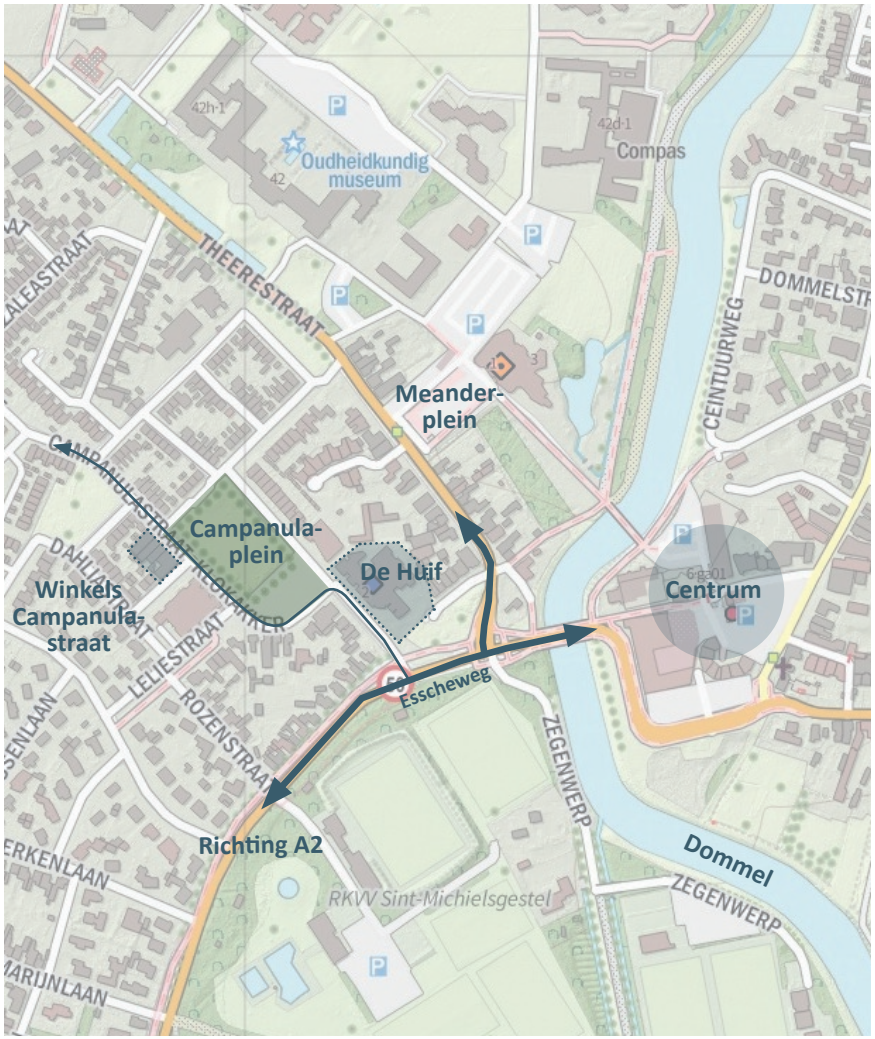
8.1 Ligging en situatie

De Huif ligt aan de gebiedsontsluiting Esscheweg, die het dorpscentrum met de A2 verbindt en aan de Hortensiastraat, een buurtontsluitingsweg die het Campanulaplein en de achterliggende wijk verbindt, Het gebouw van de Huif is begin 2020 gesloopt. Het perceel is in eigendom van de gemeente. In deze studie nemen we tevens het Campanulaplein mee vanwege de sociaal ruimtelijke en functionele samenhang van het Campanulaplein in relatie tot zowel de wijk Theereheide als de Huif.

Stedenbouwkundige situatie
De Huif heeft een bijzondere ligging in het stedelijk weefsel. Het is zowel gelegen op een zichtlocatie aan de hoofdontsluiting van het dorp als aan de kop van de entree maar de wijk. En het is georiënteerd op Campanulaplein, het groene hart van Theereheide. Aan de zuidzijde grenzen de oude lintwoningen van het voormalig tracé van de Esscheweg en een fraaie bomenweide aan het terrein. Aan de westzijde ligt de Hortensiastraat. Deze straat kent een flinke overmaat aan verharding

De bebouwing rondom de Huif is erg verschillend. De historische lintwoningen aan de Esscheweg en de Klokakker verraden het oude wegenpatroon. De overige woningen zijn veelal rijwoningen. De twee appartementen, aan weerszijde van het Campanulaplein, zijn later ontwikkeld.

Het Campanulaplein is het groene hart van Theereheide. Tevens liggen aan de noordwestzijde enkele winkels, zoals een bakkerij, een groente- en kaaswinkel. Ook wordt het plein gebruikt voor verschillende evenementen in het jaar. Hoewel het een groene plek is, oogt de ruimte wat rommelig en desolaat. Dat komt omdat het groen sleets is, er geen paden overheen lopen en er weinig functies aan het park zijn gekoppeld.



Uitsnede topografische kaart met ligging De Huif, Klokakker en

Ligging ontwikkellocatie's

Ligging aan de Esscheweg

Ligging aan Capanulaplein

8.2 Opgave

Ontwikkeling locatie De Huif
Gezien de ligging van het perceel nabij het centrum, de wensen van bewoners en het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente, is woningbouw voor senioren, eventueel in combinatie met starters en zorg, de meest logische keuze voor de locatie De Huif. Er is een spanning tussen het gewenste aantal woningen voor een passende ontwikkeling en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Een mogelijke oplossing is om een deel van het (bezoekers-)parkeren op het Campanulaplein te laten landen.

Opgave Hortensiastraat
De Hortensiastraat is onderdeel van de belangrijke voetgangersverbinding tussen de wijk Theereheide en het centrum van Sint Michielsgestel. Het is ook de entree van de wijk. Maar de inrichting van de straat is verouderd en onaantrekkelijk. De voorgenomen ontwikkeling van de Huif en de toekomstige rioolvervanging bieden een kans om de Hortensiastraat opnieuw in te richten en daar bij bijvoorbeeld de straat te versmallen, parkeren te verplaatsen en een comfortabel voetpad aan te leggen. De overgebleven ruimte kan dan worden vergroend.

Opgave Campanulaplein
Veel bewoners betreuren het vertrek van ontmoetingscentrum De Huif. Ondanks dat de voorziening een plaats gekregen heeft in het gemeentehuis, missen ze het buurthuis als ontmoetingsplek. Ze zouden graag een informele ontmoetingsplek terug zien op het Campanulaplein. De winkels hier zorgen er al voor dat bewoners elkaar kunnen tegenkomen en het is zelfs een plek waar een groot deel van de wijk elkaar treft. De centrumvisie van de gemeente spreekt zich uit dat alle detailhandel naar het centrum dient te worden verplaatst. Het belang van de ontmoetingsfunctie van het plein zelf wordt daardoor verder versterkt.

Belangrijk is de keuze om de parkeerbehoefte van De Huif op het plein een plek te geven. Bewoners denken er verschillend over. Het bewonerscollectief De Huif vindt parkeren op het plein een goede optie, veel bewoners van het Campanulaplein zien het parkeren het liefst verdwijnen.

De omliggende straten Klokakker, Anemoonstraat en Hortensiastraat kennen een flinke overmaat aan verharding, weinig groen en parkeervakken liggen verspreid langs de rijbaan. De ruimte oogt daardoor rommelig, onoverzichtelijk. Ook zijn er door bewoners enkele knelpunten geduid met betrekking tot het parkeren, de weginfrastructuur en verkeersveiligheid rondom het plein. De hoek Hortensiastraat/Klokakker wordt bijvoorbeeld als verkeersonveilig ervaren voor de fietser.

De rioleringsopgave biedt een kans om het plein in te zetten voor waterberging. Het afgekoppelde regenwater kan hier bij piekbuien voor een deel worden opgevangen. De bouwstenen voor een mogelijke invulling van het plein zijn uiteengezet in paragraaf 8.5.

Bewonerscollectief
Een aantal bewoners uit de omgeving van De Huif heeft zich verenigd in een collectief, genaamd “Buren van de Huif”. In intensieve samenspraak met andere omwonenden heeft de bewonersgroep in 2019 een plan gemaakt voor de toekomstige invulling van De Huif. Het bewonerscollectief is daarbij ondersteund door een ontwikkelaar. De bewoners zien het liefst een plek voor (zorgbehoevende) senioren en starters. Het plan bestaat deels uit appartementen en deels uit grondgebonden woningen. Maar er zijn een aantal kanttekeningen bij het plan te plaatsen. Er zijn bijvoorbeeld onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het plan is daarom in aangescherpte vorm als basis genomen voor het programmatische en ruimtelijke kader dat voor de locatie De Huif is opgesteld.

Plan van bewonerscollectief ‘Vrienden van de Huif’.

Visiekaart entreegebied Theereheide

Het Campanulaplein en de Hortensiastraat zijn belangrijke verbindende schakels voor fiets- en voetgangersverkeer tussen de wijk Theereheide en het centrum. Het Campanulaplein heeft door zijn ligging en het gebrek aan andere openbare ruimte in de wijk in potentie een belangrijke wijkfunctie. Spelen, picknick en sportieve activiteit kunnen hier een plek vinden. De Hortensiastraat wordt ingericht als een uitnodigende, groene entree van de wijk. Ondanks dat de centrumvisie een verplaatsing van de detailhandel voorziet, hebben de winkels een sociaal-maatschappelijke functie voor Theereheide. De verwachting is dat enkele winkels in de wijk zullen blijven, indien er behoefte is kunnen zij worden verplaatst naar het centrum.

8.3 Uitkomst ruimtelijk onderzoek en haalbaarheidsstudie

Algemene conclusie ontwerpend onderzoek en omgevingsdialoog
Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat een appartementengebouw ten noorden van het plot en grondgebonden woningen aan de Esscheweg en de entree van de Campanulastraat het meest passend zijn in het straatbeeld. Achter een driekapper aan de Hortensiastraat kan een gezamelijke parkeerplaats worden ingericht. Deze combinatie heeft draagvlak bij de buurt en zorgt voor een goede mix van woningtypen.

De voorkeur heeft het ontwikkelen van een groot aantal kleine wooneenheden voor (zorgbehoevende) senioren en starters. Voor met name de doelgroep senioren en zorg is de locatie erg passend gezien de ligging nabij voorzieningen. Dit past zowel bij de gemeentelijke volksuisvestelijke doelstelling als wel bij de wensen van de ‘Buren van de Huif’. Daarbij moet de parkeerbehoefte in principe op eigen terrein worden gefaciliteerd, eventueel is bezoekersparkeren op het Campanulaplein mogelijk.

In gesprek met de “Buren van de Huif” is het belang van zichtlijnen van de naastgelegen appartementen naar voren gekomen. Om deze reden staat de rooilijn enkele meters naar achteren. Hierdoor kunnen tevens de bestaande bomen gespaard blijven.

Als een extra optie zijn de gronden van de achtergelegen particuliere kavels (deel van de achteruinen behorend bij Theerestraat 7, 9 en 11) meegenomen in een mogelijke ontwikkeling, In de uitwerking en overleg met de betrokkenen zal bekeken worden of deze optie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Door de grondgebonden woningen in een duurder segment te ontwikkelen wordt er meer opbrengst gegenereerd. Dit past minder bij de volkshuisvestelijke doelstellingen om te bouwen voor starters, maar de tweekappers aan de Esscheweg passen beter in het straatbeeld en het leveren minder parkeerdruk op doordat auto’s op eigen terrein kunnen parkeren.

Uitwerking van de eindkeuze voor ontwikkeling De Huif. Met in de verbeelding rechts de extra optie voor ontwikkeling op de achterliggende particuliere gronden.

Impressie van mogelijk toekomstig groen straatbeeld van de Hortensiastraat

8.4 Ruimtelijk kader

Functie en doelgroep
- Wonen aan Hortensiastraat: appartementen met sociale huur en koop.
- Wonen aan Esscheweg en hoek Hortensiastraat: grondgebonden in midden- en duurder segment.
- Doelgroep: senioren, starters en 1-2persoonshuishoudens.

Aantallen woningen
- 30-38 appartementen.
- 6-8 grondgebonden woningen.

Bouwhoogte
Maximaal 3 woonlagen.

Parkeeraantallen
Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost met maximaal 1 toerit naar de openbare weg. Alleen het bezoekersparkeren mag op het Campanulaplein worden opgenomen. De gemeentelijke norm betreft 1.6 parkeerplaats per woning. Mogelijk dat bij bepaalde woontypologie met eenpersoonshuishoudens en zorg een lagere norm mogelijk is.

Overige stedenbouwkundige uitgangspunten
- Beeldkwaliteit van de woningen aan de Esscheweg dient aan te sluiten bij de bebouwing die er al staat.
- Het appartementengebouw dient zich te voegen naar haar omgeving. Met name de relatie tussen de gevels met de straat is belangrijk. Balkons en open gevels zorgen voor interactie met de straat.
- Aan de Hortensiastraat worden groene bermen toegepast, eventueel in combinatie met enkele langsparkeerplaatsen.

Overige aandachtspunten
Met de woonontwikkeling van De Huif ligt er een kans om tevens de herinrichting van de Hortensiastraat uit te voeren en in te richten als een groene, voetgangersvriendelijke straat. Het is tevens een kans om de herinrichting van de openbare ruimte te koppelen aan de afkoppelingsopgave van de riolering.

Legenda

- Bouwvlak
- Voorgevelrooilijn
- Groene inrichting
- Beeldbepalende hoek
- Behoud vitale bomen
- Ontsluiting
- Recreatieve route
- Parkeerhof
- Entree parkeerhof
- Relatie gebouw / openbare ruimte

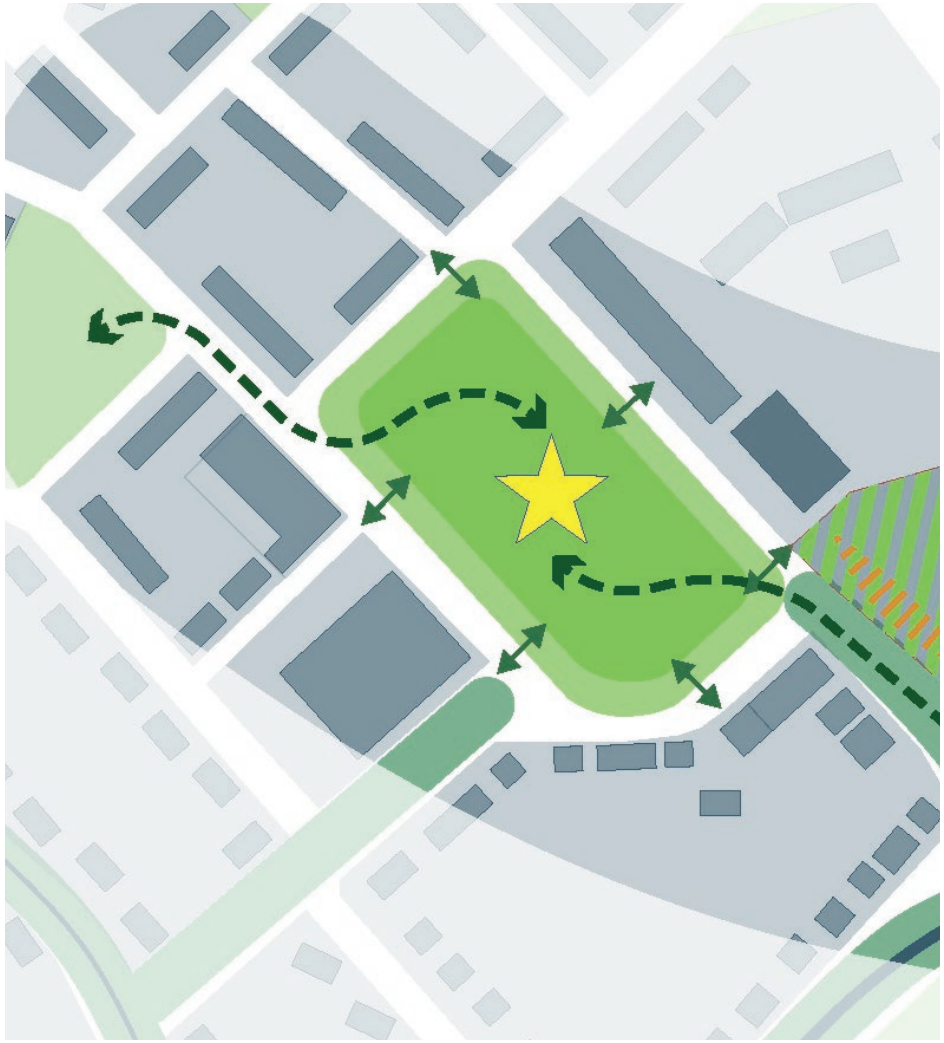
8.5 Van Campanulaplein naar CampanulaPARK

Het belang en uitgangspunten van CampanulaPARK
Het Campanulaplein heeft door zijn ligging en grootte in potentie een belangrijke wijkfunctie. De visie is om het in te richten als een park, ten behoeve van ontmoeting, verpozing, groenbeleving en welbevinden. Bewoners hebben daar veel ideeën over, zowel over het gebruik als over de sfeer (zie ook hoofdstuk 3).

Uit de analyse en bewonersavond zijn er een aantal uitgangspunten opgehaald voor de verdere inrichting van het park. Het betreft:

- Het park toegankelijk maken door het toevoegen van een padenstructuur;
- De wandelpaden aantakken op de wandelroutes in de omgeving;
- De waardevolle bomen handhaven;
- Het toevoegen van beplanting met ‘kleur en fleur’;
- Een centrale (ontmoetings)plek in het park creëren;
- Het park vullen met functies op basis van bewonerswensen;
- Indien plek nodig is voor parkeren, is dit enkel binnen de bomencarré aan de zuidzijde van het park mogelijk.
- Betrekt de groene ruimte tussen Dahliastraat en Campanulastraat bij de herinrichting, zodat deze complementair aan elkaar kunnen worden ingericht.

Op de pagina hiernaast zijn enkele inspiratiebeelden opgenomen voor de invulling van het toekomstige CampanulaPARK, gebaseerd op de opgehaalde informatie uit de eerste bewonersavond. De twee modellen geven een verbeeld idee van de mogelijkheden voor de inrichting.

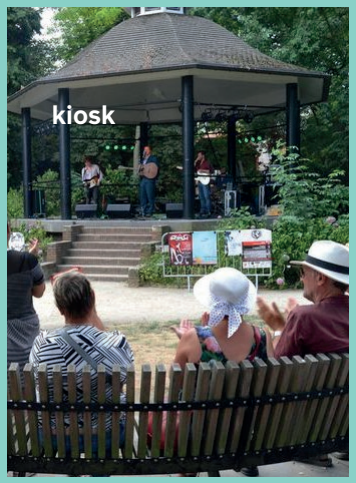


CampanulaPARK, het hart van de wijk

Model ‘Landschapspark’

Model ‘Groene kamers’

Inspiratiebeelden voor het CampanulaPARK



Integraal inrichtingsontwerp noodzakelijk
Uit de analyse en de opgehaalde input uit de bewonersavond bleek dat de straten rondom het Campanulaplein toe zijn aan een opknapbeurt. De rioolvervanging en afkoppeling biedt kansen om de openbare ruimte tussen het park en de woningen samen met het park opnieuw in te richten. Omdat de straten toch open moeten, is dat het moment om een straatprofiel te herijken en aan te passen.

Het gaat dan om de volgende aspecten:
- De herinrichting van Klokakker, Anemoonstraat en Hortensiastraat: rijbanen versmallen, de overmaat vergroenen en het eventueel aanpassen van rijrichtingen;
- Het afkoppelen van hemelwater opnemen in het parkontwerp. Bijvoorbeeld met de landschappelijk ingerichte wadi's.
- Beoordeling van de behoefte en het herschikken van het aantal parkeerplaatsen.

Uitwerking in een participatief proces
In een vervolgtraject kan er in samenspraak met bewoners de gewenste inrichting verder worden bepaald. Daarvoor is het nodig om voor de herinrichting tot park een project op te starten en het proces in een passend participatief traject vorm te geven, zodat een brede en diverse groep bewoners betrokken wordt. Inmiddels heeft zich ook al een bewonerscollectief gevormd die zich wil inzetten voor het park.

Bij de uitwerking van het plan dient ook de groene ruimte tussen Dahliastraat en de Campanulastraat betrokken te worden. Dit is de enige andere groene wijkruimte naast het Campanulaplein. De ruimten kunnen dan complementair aan elkaar worden ingericht.

9 Conclusie programmatische keuzes en financiële consequenties

9.1 Samenvatting

Voorkeursscenario's versus de 'geoptimaliseerde' scenario's

De voorkeursscenario's die zijn onderzocht en besproken met de bewoners beantwoorden allen aan de gemeentelijke opgaven voor volkshuisvesting (ca. 80 woningen in het gewenste segment), onderwijs, sport en voor de klimaatdoelstellingen en wateropgave. Tevens is er voldoende draagvlak voor deze scenario's en wordt er aan de behoefte voldaan van plekken in de openbare ruimte voor ontmoeting en verblijven. Echter, uit de haalbaarheidsstudie bleek dat de 2 miljoen taakstelling daarmee niet wordt behaald.

Daarom zijn er verschillende optimalisaties bestudeerd en doorgerekend. Met de optimalisaties worden te verantwoorden afwijkingen voorgesteld om de taakstelling van 2 miljoen te behalen. Hieruit kwamen 4 acceptabele 'geoptimaliseerde scenario's. Op basis van deze scenario's zijn in de hoofdstukken 5 tot en met 8 per locatie de functie en aantallen en de stedenbouwkundige kaders gebaseerd.

De afwijkingen van de 'geoptimaliseerde scenario's' op de voorkeursscenario's betreffen:

- verschillende variaties in het woonprogramma. Sociale huur levert relatief weinig aan grondwaarde op. Door een deel van de woningen in een hoger huur- of koopsegment te ontwikkelen worden de opbrengsten verhoogd. Deze optimalisatie betreft vooral de locaties De Huif en De Bolster.
- Het toevoegen van enkele vrije kavels. Aan de Eikenlaan en aan de straat Theereheide, achter het terrein Heidelust, zijn er mogelijkheden om een enkele vrije kavel toe te voegen.
- Op het terrein Heidelust wordt in de zuidwesthoek een meerlaagsappartementen gebouw voorgesteld. Door het gebouw groen in te passen, zorgvuldig in de beeldkwaliteit en in combinatie met watertuinen te ontwikkelen, kan er toch een grote meerwaarde worden behaald. Een meerlaags gebouw met een groot parkeervlak op de rand van het landschap zal echter mogelijk enige weerstand oproepen, omdat het van invloed is op de landschappelijke kwaliteiten van de dorpsrand.

9.2 Meekoppelkansen en aanvullende budgetten

In het traject zijn er verschillende aspecten opgehaald die niet direct van toepassing waren op de locatieontwikkeling zelf. Er zijn verschillende doelen en behoeften in de openbare ruimte gesignaleerd die goed kunnen worden meegekoppeld bij ontwikkeling van de locaties. De belangrijkste is het vervangen van het riool dat de komende jaren gaat plaatsvinden. Door zowel een integraal inrichtingsplan op te stellen als de budgetten te koppelen ontstaat er brede meerwaarde. Kans is om daarbij de lokale verkeers- en parkeerbehoeften aan te pakken en om het CampanulaPARK en de Watertuinen te realiseren.

Er zijn tevens verschillende aanvullende fondsen voor de te halen doelen. Zo zijn er subsidies voor de ontwikkeling van klimaatbuffers en heeft de gemeente een groenfonds dat ingezet kan worden voor de ontwikkeling van de watertuinen. Deze gelden zijn niet meegenomen in het financieel resultaat van de studie.

BIJLAGEN

1. Haalbaarheidsstudie
2. Verslagen bewonersavonden
3. Reacties op Ontwikkelvisie Theereheide
4. Waterstudie Heidelust

Bijlage 1 Haalbaarheidsstudie

1. Heidelust

In de zoektocht naar financiële optimalisaties op het voorkeurscenario zijn er verschillende extra mogelijkheden in beeld gebracht. Heidelust heeft verschillende opties binnen 2 optimalisatie-sporen.

1. met een impact die te verantwoorden is binnen de kaders en draagvlak.
2. met een impact die een extra financiële opbrengst mogelijk maakt bovenop de taakstelling en die extra bijdraagt aan de vraag naar sociale woningbouw.

1. Optimalisatiemogelijkheden met beperkte impact (geadviseerd scenario)

Dit zijn:

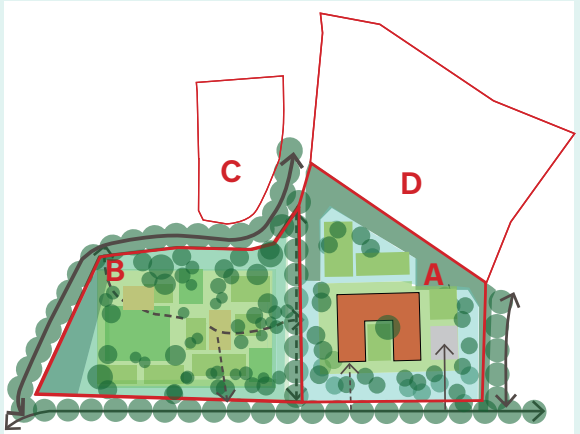
- De kosten voor de inrichting van de watertuinen (parkinrichting en waterberging) worden gehaald uit aanvullende budgetten, zoals het groenfonds, de rioleringsopgave en subsidies (bijvoorbeeld klimaatbuffers van het waterschap). Zolang wordt deelgebied B ingericht als dierenweide of met tijdelijke initiatieven van bewoners.
- Het toevoegen van commerciële ruimte bij de school. Bijvoorbeeld voor een fysiotherapeut, kinderdagverblijf etc. Dergelijke functies passen niet perse in het centrum, zouden aanvullend kunnen zijn in het voorzieningenniveau van de wijk en goed passen bij de functie school. Parkeren kan plaatsvinden in een dubbelfunctie.
- Ontwikkelen van een drielaags appartementengebouw aan de rand van het gebied, ingepast in de al aanwezige bosrand. Dit is op een locatie op het terrein dat de zichten over het landschap het minst hindert en er ruimte overblijft voor waterberging in het middendeel. Nadeel is dat een dergelijk complex niet zo passend is op de overgang naar het landelijk gebied en dat het een groot vlak aan parkeren vraagt. Voorwaarde is een natuurlijke en kwalitatief hoogwaardige beeldkwaliteit en dat het bouwvolume en het parkeren landschappelijk worden ingepast.
- Twee vrije kavels met een Ruimte voor ruimte-titel ontwikkelen in het buitengebied (deelgebied D). De woningen worden zo geplaatst dat zij het minst afbreuk doen aan vergezichten over het landschap. De ontwikkeling heeft enige aantasting op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en heeft negatief effect op woonkwaliteit aanliggende bestaande woning.

2. Optimalisatiemogelijkheden met grote impact.

- Het ontwikkelen van sociale woningbouw bovenop de school. In een uitwerking dient nader te worden onderzocht op welke wijze dit ontwikkeld kan worden. Er zijn verschillende aandachtspunten vanuit de school en ontwikkeling. Een tweede bouwlaag vraagt aandacht voor de landschappelijke inpassing.
- Het ontwikkelen van sociale woningbouw ter plaatse van de watertuin. De waterberging wordt opgelost op een zuidelijk, particulier perceel. Aandachtspunten/risico's zijn de mogelijkheid van de aankoop van de grond, tevens zal er overleg nodig zijn met het waterschap of zij akkoord gaan met de waterberging en watercompensatie elders dan het terrein Heidelust, tevens zijn er een aantal watertechnische uitgangspunten die moeten worden beoordeeld.
- Er wordt in dit scenario geen rekening meer gehouden met de wateropvang die nodig is voor de rioolafkoppeling in de wijk.

Voorkeursscenario

- beste keuze vanuit beleid, draagvlak en ruimtelijke kwaliteit
- 2 mln taakstelling wordt niet behaald met alle voorkeurs-modellen samen



Hoofdkeuze

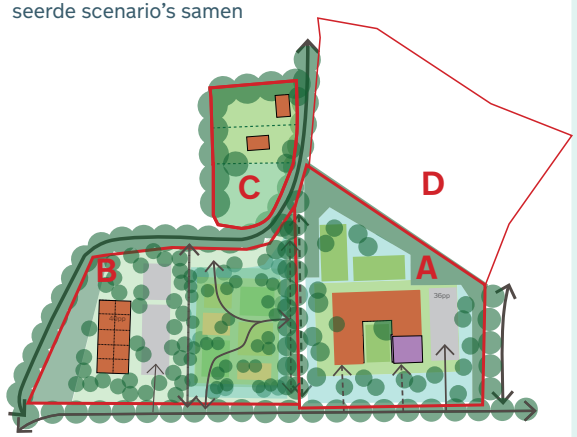
A: School De Bolster (1 laag)
B: Waterberging + parkfunctie

Afwegingen

++ gemeenschapswens om wijkgroen
++ volop ruimte klimaatadaptatie
++ school in groene setting
-- geen bijdrage woondoelstelling

Optimalisatie 1 (Geadviseerd scenario)

- voldoet aan beleid en ruimtelijke kwaliteit, minder aan draagvlak
- 2 mln taakstelling kan worden behaald met alle geadvi-seerde scenario's samen



Optimalisaties:

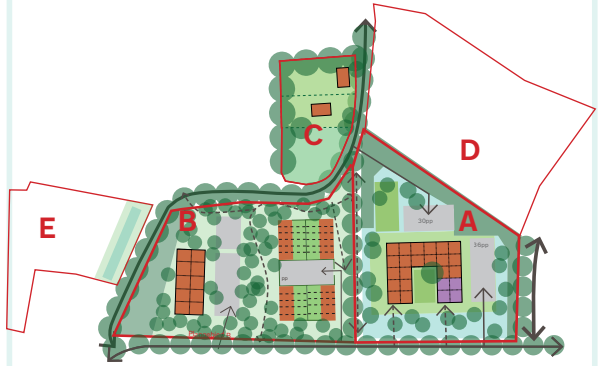
A: 350m^2 commerciële ruimte
B: 20 appartementen (midden segment)
10 appartementen (duur segment)
C: 2 vrije kavels (dure segment)

Afwegingen

+ nog steeds ruimte voor waterberging en ge-meenschapspark.
- minder draagvlak
+ 30 app. 1/2 persoonshuishoudens
- woningtype deels duur segment
X mogelijk dat vanuit bouwvoorschiften ook deels 2e laags bij school noodzakelijk is.

Optimalisatie 2

- voldoet o.a. niet aan ruimtelijke kwaliteit en draagvlak
- 2 mln taakstelling kan ruim worden behaald



Verschillen t.o.v. optimalisatie 1:

A: Extra bouwlaag bovenop school:
24 appartementen (sociale sector)
B: 24 woningen (sociale sector)
C: 2 vrije kavels (dure segment)
E: Waterberging

Afwegingen

++ 48 extra sociale woningbouw
- wonen boven school behoeft aandacht: geluidsoverlast etc.
-- landschappelijke/stedenbouwkundige kwali-teit.
-- draagvlak ontbreekt
-- wegvallen wijkgroen
X risico: water, grondeigendom, technische knelpunten wonen/school is.

2 Bolster

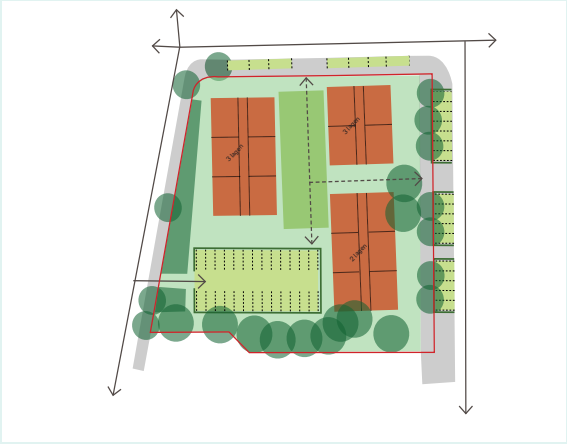
Algemene conclusie ontwerpend onderzoek en omgevingsdialoog
De verplaatsing van de basisschool naar Heidelust heeft bij bewoners de voorkeur. Er onstaat dan een kans om op de vrijkomende locatie van de school maximaal in te zetten op woningen in de betaalbare huur- of koopsector. Bouwen in drie woonlagen sluit aan op de omgeving. Hiertegen zijn tijdens de bewonersavonden geen noemenswaardige bezwaren geuit.

Voorkeursscenario en afweging
Vanwege de grote behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens voor zowel ouderen als jongeren in het goedkoper segment, gaat de voorkeur uit naar het scenario waarbij 40 appartementen in de sociale huur gerealiseerd worden. Dit levert een negatief financieel resultaat op vanwege de verminderde grondopbrengsten die horen bij dit woonsegment.

Optimalisaties (geadviseerd scenario)
Er zijn verschillende woontypologiën mogelijk die aansluiten bij de gemeentelijke behoefte van starters, senioren en één en tweepersoonshuishouden. Daarmee kunnen de grondopbrengsten minder negatief uitvallen. Daar staat tegenover dat er ook minder aantallen van gebouwd kunnen worden. Uiteindelijk verschilt optimalisatie 1 en 2 niet veel van elkaar in de financiële opbrengsten en is het vooral een keuze voor woontype.

Voorkeursscenario

- beste keuze vanuit beleid en ruimtelijke kwaliteit
- 2 mln taakstelling wordt niet behaald met alle voorkeurs-modellen samen



Hoofdkeuze

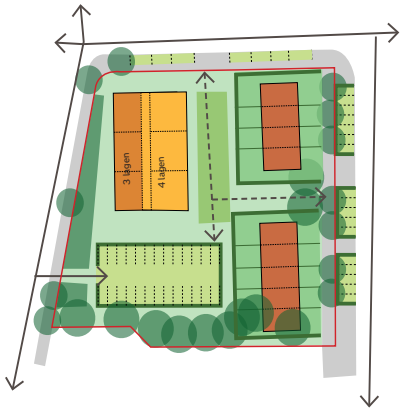
- 39 app (sociaal sector)
- 3 bouwlagen
- Ouderen en starters

Afwegingen

++	groot aantal sociale woningbouw
++	draagvlak bewoners
x	parkeren aandachtspunt

Optimalisatie 1 (Geadviseerd scenario)

- voldoet aan beleid en ruimtelijke kwaliteit
- 2 mln taakstelling kan worden behaald met alle geadvi-seerde scenario's samen



Optimalisaties

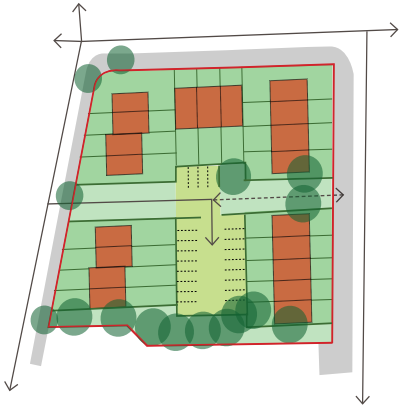
- 12 app. (middensegment, max 850,-)
- 9 app. (sociaal)
- 9 rijwoningen (sociaal)
- Ouderen en starters

Afwegingen

-	kleiner aantal woningen
-	minder sociale woningbouw
++	betaalbaar segment
++	draagvlak bewoners
x	parkeren aandachtspunt

Optimalisatie 2

- voldoet aan beleid en ruimtelijke kwaliteit, levert minder woningen op voor doelstelling volkshuisvesting.
- 2 mln taakstelling kan worden behaald



Optimalisaties

- 20 rijwoningen (sociaal)
- Doelgroep starters

Afwegingen

-	kleiner aantal woningen
-	minder sociale woningbouw
++	betaalbaar segment
++	draagvlak bewoners
x	parkeren aandachtspunt

3 Eikenlaan

Algemene conclusie ontwerpend onderzoek en omgevingsdialoog
Voor het hierboven geschetste hoogwaardige woonmilieu is er gekeken naar meerdere woontypologiën. De ontwikkelpotentie bleek hoog, maar zowel het uitplaatsen van sport naar Heidelust als de ontwikkeling van wonen op de vrijkomende locatie kon niet rekenen op draagvlak bij bewoners.

Voorkeurscenario
Daarom zal de sporthal op de huidige locatie blijven. Bij vervangende nieuwbouw kan het buitenterrein een opwaardering krijgen, zodat deze beter past bij behoeften die er zijn. Mogelijk zijn er bij deze herinrichting van de buitenruimte koppelingen met de behoeften vanuit Thadia mogelijk.

Het terrein van de scouting leent zich nog het meest voor de ontwikkeling van drie vrijstaane kavels, passend bij de stedenbouwkundige structuur van de Eikenlaan. Weliswaar sluit dit woontype niet direct aan bij de woonbehoefte van de gemeente, maar gezien de vraag uit de markt voor een dergelijke kavel op een bosrijke locatie is het wel een ontwikkeling die op substantiële wijze bijdraagt aan het financiële resultaat van het totaal.

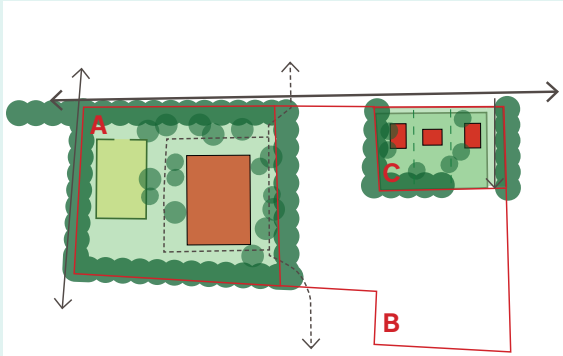
Vanuit de bewoners is er draagvlak voor deze keuze. Alleen tennisvereniging Thadia heeft bezwaar vanwege mogelijke toekomstige klachten van de nieuwe aanwonenden voor licht en geluid. Daarnaast heeft Thadia een wens om van 6 naar 10 banen uit te breiden, dit is in dit scenario niet voorzien.

Optimalisatiemogelijkheden (geadviseerd scenario)
Er zijn twee passende optimalisatiemogelijkheden:

- Bij de herinrichting van de buitenruimte rondom de sporthal is er een mogelijkheid om een extra vrije kavel toe te voegen, ontsloten op de Monseigneur Hermeslaan. Aandachtspunt hierbij zijn de hindercontouren van naastgelegen bedrijvigheid.
- In de voorkeursscenario wordt rekening gehouden met een strook ter plaatse van de scouting die niet wordt uitgegeven. Deze strook houdt de mogelijkheid voor de toekomst open om de tennisvelden uit te geven voor woningbouw, mocht er in de verre toekomst toch tot mogelijkheden ontstaan om de tennislocatie te herontwikkelen.

Voorkeursscenario

- beste keuze vanuit beleid en ruimtelijke kwaliteit
- 2 mln taakstelling wordt niet behaald met alle voorkeurs-modellen samen



Hoofdkeuze

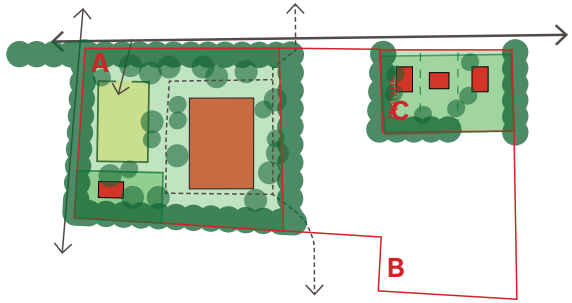
- Behoud sporthal
- zone naast woonkavels niet uitgegeven ivm eventuele toekomstige ontsluiting B
- 3 vrijstaande kavels, duur segment

Afwegingen

X aandachtspunt is lichthinder tennis cq. bezwaar tennisvereniging

Optimalisatie 1 (geadviseerd scenario)

- voldoet aan beleid en in mindere mate aan ruimtelijke kwaliteit, echter met aandachtspunten
- 2 mln taakstelling kan worden behaald met alle geadviseerde scenario's samen



Optimalisaties

- Vrije kavel buitenruimte sporthal (indien passend binnen veiligheidszone)
- Uitgifte zone naast 3 vrijstaande kavels

Afwegingen

- Minder flexibiliteit toekomst i.v.m. uitgifte ontsluitingsmogelijkheid van de tennislocatie.

X Risico: hindercircel Kapteijns

4 De Huif

Algemene conclusie ontwerpend onderzoek en omgevingsdialoog
Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat een appartementengebouw ten noorden van het plot en grondgebonden woningen aan de Esscheweg en de entree van de Campanulastraat het meest passend zijn in het straatbeeld. Achter een twee- of driekapper aan de Hortensiastraat kan een gezamelijke parkeerplaats worden ingericht. Deze combinatie heeft draagvlak bij de buurt en zorgt voor een goede mix van woningtypen.
In gesprek met de “Buren van de Huif” is het belang van zichtlijnen van de naastgelegen appartementen naar voren gekomen. Om deze reden staat de rooilijn enkele meters naar achteren. Hierdoor kunnen tevens de bestaande bomen gespaard blijven.

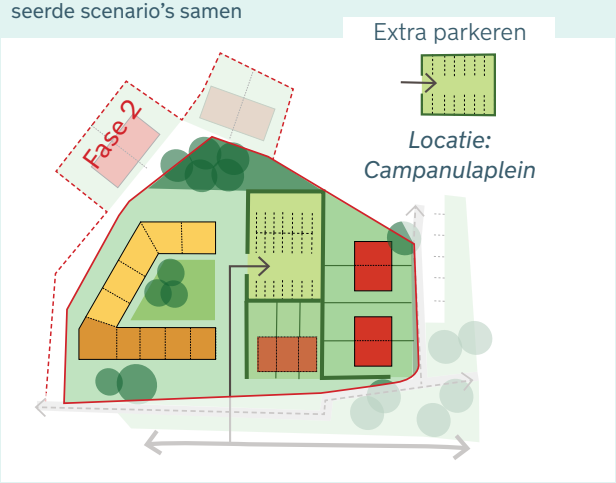
Voorkeursscenario
De voorkeur heeft het ontwikkelen van een groot aantal kleine wooneenheden voor (zorgbehoevende) senioren en starters. Dit past zowel bij de gemeentelijke volksuisvestelijke doelstelling als wel bij de wensen van de ‘Buren van de Huif’. Daarbij moet de parkeerbehoefte in principe op eigen terrein worden gefaciliteerd. In het voorkeursscenario wordt rekening gehouden met een lage parkeernorm vanwege de doelgroep zorgbehoevende ouderen. Bij de toekomstige ontwikkeling is een goede onderbouwing van het benodigd aantal parkeerplaatsen in relatie tot de doelgroep noodzakelijk.

Optimalisatiemogelijkheden
Er zijn verschillende financiële optimalisties onderzocht:
- door de grondgebonden woningen in een duurder segment te ontwikkelen. Dit past minder bij de volkshuisvestelijke doelstellingen om te bouwen voor starters, maar de tweekappers aan de Esscheweg passen beter in het straatbeeld en het levert minder parkeerdruk op doordat auto’s op eigen terrein kunnen parkeren.
- ontwikkeling van een deel van de appartementen in het middensegment huur.
- ontwikkelen een vierlaags appartementengebouw. In dat geval zal een groot deel van het parkeren op het Campanulaplein moeten worden opgevangen.

Geadviseerd scenario: keuze voor een uitgebalanceerd model
De planvorming voor de herontwikkeling van De Huif is inmiddels een eind gevorderd. Het voorkeursmodel in het overzicht hiernaast is het meest kansrijk bevonden. Hiermee is er een ultieme balans gevonden voor sociale- en middenhuur, parkeren en financiele opbrengst. Als een extra optie zijn de gronden van de achtergelegen particuliere kavels (deel van de achteruinen behorend bij Theerestraat 7, 9 en 11) meegenomen.

Voorkeursscenario (geadviseerd scenario)

- beste keuze vanuit beleid en ruimtelijke kwaliteit
- 2 mln taakstelling kan worden behaald met alle geadviseerde scenario's samen



Hoofdkeuze

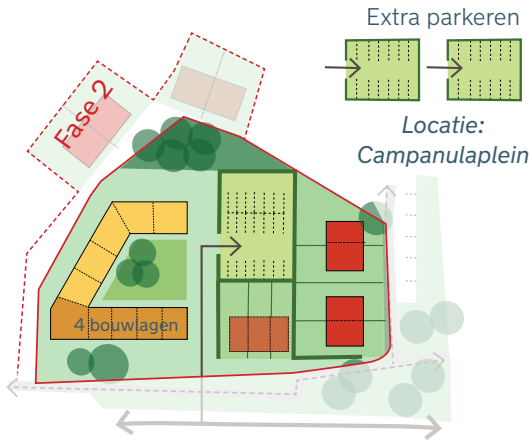
- 3 bouwlagen
- **36** wooneenheden:
  - 14 app. (sociale sector/zorg)
  - 15 app. (betaalbaar/middensegment)
  - 3 rijwoningen (betaalbare huur)
  - 4 2^1-kap (duur segment)
- Mogelijkheid fase 2, op particuliere kavels.
- Parkeerbehoefte deels op Campanulaplein.

Afwegingen

++ in afstemming met omgeving
++ bijdrage aan woondoelstellingen sociaal en betaalbaar.

Optimalisatie 1

- voldoet aan beleid, maar niet aan de ruimtelijke kaders



Optimalisaties

- 4 bouwlagen
- **41** wooneenheden:
  - 14 app. (sociale sector/zorg)
  - 20 app. (betaalbaar/middensegment)
  - 3 rijwoningen (betaalbare huur)
  - 4 2^1-kap (duur segment)
- Mogelijkheid fase 2, op particuliere kavels.
- Parkeerbehoefte grotendeels op Campanulaplein

Afwegingen

++ 5 meer betaalbare woningen
-- parkeren past niet binnen bestaand carre, geen draagvlak bij de buurt.
- 4 lagen is stedenbouwkundig minder passend

Bijlage 2 Verslagen bewonersavonden

Locaties: Heidelust, De Huif e.o., Eikenlaan en het SCI-terrein

Bijlage 2a Verslag bewonersavond | Heidelust - 18 november 2019

Presentaties
- Er zijn 2 presentaties gegeven
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Aanleiding en proces
- Verhoeven De Ruijter: buitengebied, Theereheide en De Huif

Werkatelier
- Na de presentaties hebben we in een werkatelier diverse onderwerpen besproken. Een korte samenvatting van de opmerkingen:

1. Buitengebied
- Veel uitleg gegeven over woningbouw (Wat is Ruimte voor Ruimte/ Verschil met stedelijk zoekgebied uitleggen/perceel van den Brand)
- grote betrokkenheid bij het landschap
- mensen onderschrijven veel uitgangspunten en eigen ervaringen over recreatief gebruik.
- waarom bebouwing op het laagste punt. Waarom niet bouwen op de hogere 2 gemeentegronden en wateropvang op Sci

2. Ruimtelijke kaders voor Heidelust
- instemming met idee om een langzaam verkeersverbinding naar buitengebied te maken
- bij bebouwing zoveel mogelijk aansluiten op het groene buitengebied
- groen en water combineren
- behouden sloot
- ontsluiting Kamperfoeliestraat op Theerestraat is lastig punt

3. mogelijk programma (functies) voor Heidelust
- genoemd zijn onder meer:
- wonen heeft niet de voorkeur op deze locatie
- als er toch wonen komt dan niet luxe, ook geen sociale woningbouw
- Levensloopbestendige patio. Woningen voor starters en andere.
- Kleine woningen met gemeenschappelijke voorzieningen rondom. Denk aan
- ontmoetingsruimte, werkruimte, atelier, fitness, wasruimte. Denk aan Hof van Eeden sociale woningbouw niet wenselijk
- geen hoogbouw
- behoud doorzichten
- geschikt voor sporthal en woningbouw in de lijn van woningbouw Eikenlaan
- combinatie school en sporthal niet wenselijk
- sporthal is groot voor deze locatie, wellicht wel in 1 bouwlaag
- terrein inrichten als park met school
- bij school wel kans op geluidoverlast van spelende kinderen
- school moet eigen gymzaal hebben
- bij school goed nadenken over kiss&ride
- Sporthal op terrein Kentalis. Eventueel in combinatie met sport beoefenen op
- Kentalis.
- scholen De Bolster en Roald Dahl samenvoegen op terrein Roald Dahl
- op Bolster goedkopere woningen bouwen
- let op de verbinding met het centrum bij ontwikkeling van deze locatie (openbaar vervoer)
- ruimte voor groen
- inrichten als watertuin: openheid, verbinding buitengebied, natuur
- positief over wandelroutes naar achterliggend gebied
- Is de zendmast schadelijk?
-

4. tijdelijke invulling van het vrijgekomen terrein

- zorg ook in tijdelijke situatie voor onderhoud van de locatie
- tijdelijk gebruiken als voetbalveldje/trapveld/speelveld
- bloementuin / pluktuin / vlindertuin als tijdelijk invulling
- natuur/wandelpark
- Geen tijdelijke woningen, vanwege mogelijke verrommeling en waardevermindering
- wat gebeurt er met kunstgrasveld? koppelen aan educatie
- samenwerken met een imker
- is het een hondenuitlaatplek of niet?
- voetbalkantine zo snel mogelijk slopen, vanwege overlast/ criminaliteit. indien toch tijdelijk functies komen; zorg voor goede verlichting en toezicht.

Los van deze onderwerpen dit programma is er een algemene zorg over Verkeer

- Grote zorg over zowel drukte als veiligheid Kamperfoeliestraat
- Tweeledige gedachten over Halderse Akkers: de een zegt dat SCi ontsloten zou moeten worden via Halderse Akkers, de ander zegt dat de Halderse Akkers afgesloten zou moeten worden voor sluipverkeer voor meer rust en veiligheid bij wandelingen.
- probleem in spits is vooral dat zowel fiets als auto de Theerestraat niet op kunnen. Zorg voor rotonde daar en problematiek voor school zal beter zijn
- Bushalte voor school is slecht geplaatst, waarom niet verderop.

Vervolg

- Tijdens de bijeenkomst is gevraagd wanneer de ideeën van deze avond worden teruggekoppeld. Dit willen we doen door de concept-ontwikkelvisie voor alle vrijkomende locaties aan u te presenteren. Deze presentatie zal plaatsvinden op 11 februari 2020 vanaf 19.30 uur in De Meander. Vervolgens zullen we de visie in april 2020 voor besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.
- Er zijn plannen vanuit bewoners om een bewonerscollectief op te richten om met de gemeente over de invulling van het terrein Heidelust in gesprek gegaan. Ook zijn er bewoners die zich op de avond hebben opgegeven om in een klankbordgroep mee te denken over deze locatie. Nadat de raad de visie heeft vastgesteld, zullen we een proces ingaan om samen met een eventuele bewonersgroep/ klankbordgroep te komen tot een gedragen toekomstige invulling voor het terrein Heidelust. Ook een tijdelijke invulling willen we met een vertegenwoordiging van de bewoners bespreken. We nemen hierover na het raadsbesluit (waarschijnlijk in april 2020) contact met u op.

Bijlage 2b Verslag bewonersavond | De Huif e.o. - 30 september 2019

Presentaties

- Er zijn 3 presentaties gegeven
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Aanleiding en proces
- bewonerscollectief 'Buren van de Huif'
- Verhoeven De Ruijter: buitengebied en De Huif

Werkatelier

- Na de presentaties hebben we in een werkatelier diverse onderwerpen besproken. Een korte samenvatting van de opmerkingen:

1. De Huif

- kleine ruimte voor ontmoeting gewenst bij zorgappartement (incl beheerder)
- is ondergronds parkeren een optie?
- let op veiligheid fietsers
- geen parkeren bij entree
- zorg voor voldoende parkeren/ er is nu al veel parkeerdruk
- parkeren achter de huizen
- geen (overloop)parkeren op camapnulaplein
- goed dat gebouw met rooilijn iets naar achteren ligt
- fijn dat er veel appartementen komen
- liever geen appartementen op locatie
- voorstel voor kleine woningen in hofje met ouderen (incl tuin)
- appartementencomplex geschikt voor jong en oud/verschillende doelgroepen
- er zijn veel starterswoningen nodig (jongeren behouden in dorp)
- sociale woningbouw is nodig voor jongeren en ouderen
- geen verhuur aan arbeidsmigranten
- hoogte van 4 lagen is goed / te hoog
- appartementencomplex te massaal/aanwezig
- zorg voor ingetogen architectuur
- veel groen / groenstrook realiseren op locatie
- zorg voor openheid en afwisseling woningen
- oude wilg voor locatie behouden
- maak bloemenrand of bloesem tussen appartementencomplex en woningen
- mogelijk appelbomen aan Campanulaplein planten
- let op zichtlijnen vanuit Anemoonstraat
- de reuring rondom de Huif was gezellig\
- leuk plan van het bewonersinitiatief
- plan snel realiseren
- ruimte voor verhuiswagens

2. Campanulaplein / Mijn plein

- Veel mensen willen hier activiteiten, dat hier iets gebeurt. Bijvoorbeeld koningsdag
- Groen/moestuin
- kinderen/speeltuin/ geen hangplek
- sporten/beweegtuin/jeu de boules
- groen
- bankjes
- winkels moeten in de wijk blijven (sociale functie)
- nu is het vooral hondenuitlaatplaats
- Parkeren wordt goed gebruikt, moet blijven. (Rest van het park wel veel groen)
- Bocht voorbij Huif is gevaarlijk (te scherp)
- Verbinden parkje Fresiastaat met Campanulaplein
- andere kant van dorp moet ook naar Campanulaplein komen

3. Je ei kwijt (overige suggesties/ideeën)

- er is veel vraag naar goedkope woningen voor jongeren in de gemeente
- Anemoonstraat en Hortensiastraat, is overloop voor file A2 → wordt gebruikt als sluiproute
- veel verkeersoverlast van Hortensiastraat (lawaai, stank, fijnstof)
- parkeren is een probleem in de wijk
- groen zoveel mogelijk behouden
- pak hondenpoep aan (bijv zakjes beschikbaar stellen)
- wijkplein in meander loopt nog niet zo als bij Huif
- speeltuin Fresiastraat uitbreiden voor kleine kinderen
- Theerestraat/anemoonstraat is gevaarlijk
- fietsverkeer over stoep Theerestraat
- stoplicht bij Meander om straat veilig over te steken
- niet alleen maar appartementen in het dorp
- de Bolster verplaatsen
- SCI terrein niet verloederen: pad door SCI terrein maaien/evt herder met schapen/plukweide maken

Vervolg

- De concept-ontwikkelvisie voor alle vrijkomende locaties willen we aan u presenteren. Deze presentatie zal plaatsvinden op 11 februari 2020 vanaf 19.30 uur in De Meander. Vervolgens zullen we de visie in april 2020 voor besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage 2c Verslag bewonersavond | Eikenlaan - 3 december 2019

Presentaties
Er zijn 2 presentaties gegeven
- Gemeente Sint-Michielsgestel: Aanleiding en proces
- Verhoeven De Ruijter: buitengebied en omgeving Sporthal Eikenlaan

Werkatelier
- Na de presentaties hebben we in een werkatelier ingezoomd op de locatie Eikenlaan en het buitengebied. Een korte samenvatting van de opmerkingen:

Woningbouw
- Geen woningbouwontwikkeling op Eikenlaan. Voorkeur voor behoud bestaande voorzieningen op deze locatie.
- Appartementen zijn niet gewenst op Eikenlaan. Dit zijn er te veel.
- Voorkeur voor laagbouw op Eikenlaan
- Locatie Eikenlaan niet geschikt wonen voor senioren, want te ver van voorzieningen
- Wonen in landschappelijke setting is wenselijk in dorp. Kentalis is hiervoor een veel betere locatie. Door mix diverse leeftijden ontstaat ook meer sociale controle
- Waarde vermindering bestaande woningen
- Vrije kavels op terrein van de sporthal. Op andere plek 1-2 persoonshuishoudens
- Op deze locatie woningbouw zoals ‘Beemden’ (witte woningen) bij het verzorgingstehuis, maar dan koopwoningen
- Als er toch woningbouw komt, dan grondgebonden, zoals aan de Eikenlaan (ook in plangebied sporthal en tennis)
- Waarom geen grote kavels met vrijstaande woningen op Eikenlaan?
- er rijden veel zware vrachtwagens over de Eikenlaan

Sporthal
- Er wordt geen hinder ervaren van de sporthal op de huidige locatie
- In wintermaanden is er geen overcapaciteit in sporthal
- Parkeerplaats heeft capaciteitsgebrek, in 3 maanden winter
- Parkeerplaatsen sporthal worden ook wel eens gebruikt door bezoek omwonenden.
- Waarom zijn gebruikers sporthal niet betrokken in dit proces?
- Voetbal moet in sporthal passen
- Er is de laatste tijd al veel geïnvesteerd in sporthal (nieuwe vloer vanwege waterschade, zonnepanelen op dak, dak sporthal maakt onderdeel uit van watersysteem). Verplaatsen sporthal is kapitaalvernietiging.
- Het is nu al druk met parkeren in de omliggende straten.
- Lopen is voor schoolkinderen ook beweging
- Eikenlaan te weinig verlicht op locatie sporthal
- Bij behoud sporthal wellicht kantine tennis combineren
- Behoud tennisbanen op deze plek
- (noot vanuit gemeente: mogelijke samenwerking van de tennisverenigingen bevindt zich nog in een heel pril stadium. Alle mogelijkheden liggen nog open. De reden dat we eventuele samenwerking nu meenemen in de ontwikkelkaders is om te bepalen óf en welke mogelijke locaties er in de toekomst eventueel geschikt zijn)
- Tennis mag blijven, maar mag ook verplaatsen.
- Tennisbaan past in sfeer bos.
- Tennis verplaatsen naar Kentalis, zodat relatie wijk-Kentalis wordt versterkt

Scouting
- Scoutingterrein ontwikkelen voor vrijstaande woningen
- (noot vanuit gemeente: mogelijke verplaatsing van de scouting bevindt zich nog in een vroeg stadium. Met de scouting zijn hierover nog gesprekken gaande. In de ontwikkelvisie wordt bekeken wat de mogelijke toekomstige invulling van deze locatie vervolgens zou kunnen zijn)
- Scouting kan ook een extra tennisbaan worden
- Scouting + school combineren voor het delen van speelruimte en podiumruimte

Overig
- Bouwen bij/in Gemonde is veel dringender nodig dan in Sint Michielsgestel
- Combineren van functies op Heidelust is goed
- Maatschappelijke functies (school/sporthal) op Heidelust geeft een impuls aan de wijk.
- Denk aan dubbelgebruik op Heidelust; bijv parkeren, podium voor muziek/theater/school, speelruimte school/BSO

Buitengebied
- Gemeentebos is vies door hondenuitwerpselen.
- Ven groeit dicht door dumpen hout.
- Niet met alle bewoners van het buitengebied zijn keukentafelgesprekken geweest. Waarom worden bewoners buitengesloten? Ook hebben enkele geen uitnodiging voor bewonersavonden ontvangen.
- (noot vanuit gemeente: er hebben met enkele stakeholders in het buitengebied keukentafelgesprekken plaats gebonden. Hieruit is een goed beeld ontstaan van het buitengebied. We hebben echter niet met iedereen afzonderlijke gesprekken kunnen voeren. In de meedenkavonden hebben we daarom ook veel aandacht besteed aan het buitengebied. Reacties over het buitengebied die we hebben opgehaald, nemen we mee in de concept-visie buitengebied)
- Niet- agrarische bedrijven horen niet in het buitengebied, maar in de wijk.
- Geen bouwmogelijkheden bieden alleen omdat mensen connecties hebben binnen het gemeentelijk apparaat
- Aantasting buitengebied en uitzicht voor Ruimte voor Ruimte woning. Dit lost woningbehoefte niet op.
- Grens tussen stedelijk en landelijk gebied beschermen op het eind van de Dennenlaan
- Waarom is Landgoed Theede en gemeente bos niet ingetekend?
- Waarom is er een ‘woning zoekgebied’ in Halderse Akkers, terwijl er niet mag worden gewoond in buitengebied

Vervolg
- De concept-ontwikkelvisie voor alle vrijkomende locaties in Theereheide en de concept-visie buitengebied willen we aan u presenteren. Deze presentatie zal plaatsvinden op 11 februari 2020 vanaf 19.30 uur in De Meander. Vervolgens zullen we de visie in april 2020 voor besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage 3 Reacties op Ontwikkelvisie Theereheide

Reacties spreekuur 22 juni en 23 juni 2020 en reacties ingediend per mail

Reacties op Ontwikkelvisie Theereheide

Reacties spreekuur 22 juni en 23 juni 2020 en reacties ingediend per mail

Visie algemeen	**Reactie gemeente**
- er komt in het plan te weinig (grondgebonden) nieuwbouw voor mensen uit de gemeente (m.n. starters)	In de visie die naar de raad wordt gebracht wordt nog een extra scenario opgenomen; te weten woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- het is positief dat veel groen in wijk behouden blijft	Voor kennisgeving aangenomen
- bij uitwerking locaties aandacht hebben voor duurzaamheid, vergroening, hittestress natuurinclusief bouwen	Dit zal bij de uitwerking en verkoop van de locaties nader afgewogen worden.
- hoe worden natuurwaarden aan de randen van – en in – het buitengebied geborgd?	Ruimtelijk gezien zijn zoveel mogelijk bestaande en waardevolle groenelementen opgenomen in de ontwerpen. Bij nadere uitwerking en verkoop van de locaties kunnen nadere voorwaarden opgenomen voor behoud en bescherming van natuurwaarden (bijv gebiedseigen beplanting bij ontwikkeling van de dorpsrand)
- Bij uitwerking plannen is aandacht voor verkeersveiligheid van belang, zoals: • kruispunt Theerestraat/Esscheweg • kruising Kamperfoeliestraat/ Theerestraat /veilige oversteek voor fietsers maken • fietsers in de wijk • verkeersstromen na ontwikkeling locaties	• Het kruispunt Theerestraat-Esscheweg valt buiten de scope van dit gebied. De verkeersveiligheid van het kruispunt is wel aandachtspunt binnen de gemeente. • Momenteel werkt de gemeente aan een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVB). In het GVVB is ruimte om het fietsverkeer een betere en daarmee grotere plaats te geven. • Elke ruimtelijke ontwikkeling zal een onderzoek bevatten naar de verkeersgeneratie en –stromen.
- Parkeernormen zijn aan de hoge kant	De parkeernormen zijn bepaald in de beleidsregels parkeren. Deze parkeernormen zijn gangbaar voor een dorp als Sint-Michielsgestel.
- wat is de planning van de te ontwikkelen locaties?	In de visie zal nader ingegaan worden op de plannig van de locaties.
- spellingcontrole samenvatting / paginanummer inhoudsopgave nalopen.	In de nieuwe versie is getoetst op spelling en paginanummering.

Locatie De Huif	
- bewonerscollectief Buren van de Huif heeft voorkeur voor optimalisatie 2	Voor kennisgeving aangenomen
- Ook andere omwonenden spreken voorkeur uit voor scenario 2	Voor kennisgeving aangenomen
- diverse omwonenden vinden 4 lagen (optimalisatie 3) veel te hoog.	Voor kennisgeving aangenomen

- Privacy/woongenot omwonenden moet niet worden aangetast door bouwplannen. Plannen komen wel erg dicht op perceel aanwonenden.	Bij de uitwerking van de plannen door een ontwikkelaar staat een goede dialoog met de omgeving centraal. Belangen dienen zorgvuldig te worden afgewogen.
- Rooilijn achter aanwezige appartementencomplex leggen	De ligging van de rooilijn is afhankelijk van het gekozen scenario en afhankelijk van de achtergelegen particuliere percelen die evt. ontwikkeld gaan worden
- voorkeur voor inwendige balkons	Voor kennisgeving aangenomen
- locatie Huif moet aan achter-/zijkant groen worden ingepast	er komen in ieder geval hagen in het plan en bij nadere uitwerking wordt bekeken wat mogelijk is, afhankelijk van groeiruimte ter plaatse
- zijn woningen van 50 m2 niet veel te klein?	In de verdere uitwerking van de plannen zal dit nader gespecificeerd worden
- er moeten meer koopappartementen in plan komen	Beleid van de gemeente is om vooral te bouwen voor starters en senioren en met name in het goedkopere (en sociale) segment. Vanwege de haalbaarheid van de plannen kunnen ook woningen in het midden- en dure segment aan het programma worden toegevoegd.
- De bocht in de Hortensiastraat is gevaarlijk	De herontwikkeling van het terrein 'De Huif' biedt mogelijk kansen om de situatie te veranderen.
- Hortensiastraat is gevaarlijk en geeft geluid/stankoverlast. Minder hard rijden, afsluiten of woonerf maken	De Hortensiastraat vormt een belangrijke verbinding vanuit de wijk Theereheide richting de rest van de gemeente, waaronder het centrum. Op de Hortensiastraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.. Afsluiten van de Hortensiastraat veroorzaakt elders in de wijk kleine of zelfs grote verkeersonveiligheidssituaties door ongewenste verkeersstromen. De gemeente kiest niet voor de inrichting van woonerven.
- er zijn meekoppelkansen voor Hortensiastraat bij aanpak riolering	Naar verwachting is de wijk Theereheide niet voor 2023 aan de beurt voor grote rioolrenovatiewerken. Daarbij komt dat ook de planning nog niet duidelijk is. Als het riool in de Hortensiastraat vervangen moet worden, verwachten wij inderdaad 'meekoppelkansen'.
- Duurzaamheidsaspecten meenemen in het bidbook voor Campanulaplein en huif	Dit zal bij de uitwerking en verkoop van de locaties nader afgewogen worden.
- Buren van de Huif willen aan de voorkant betrokken worden en gezamenlijk tot een goed plan komen.	Buren van de Huif worden betrokken bij de uitgangspunten en verdere uitwerking van deze locatie.
- wanneer wordt terrein De Huif ingezaaid?	Na vaststelling van de visie door de gemeente weten we welke kaders er gelden voor de locaties en met welke planning rekening te houden. Vervolgens zal het college bekijken hoe het tijdelijk beheer en onderhoud van de terreinen (waaronder De Huif) plaatsvindt.
- Bij bouwwerkzaamheden: overlast voor omwonenden zo veel mogelijk beperken	Bij bouwwerkzaamheden is enige mate van overlast niet te voorkomen. Met ontwikkelaar/aannemer worden afspraken gemaakt om de overlast beperkt te houden (bijvoorbeeld door afspraken te maken over bouwtijden).

Campanulaplein	
- Er is een bewonerscollectief voor het Campanulaplein gestart. Wat wordt hun rol?	Dit wordt nader bepaald bij uit bij uitwerking van de plannen. Het Campanulaplein zal mogelijk (deels) samen met de ontwikkeling van De Huif opgepakt worden. Het is van belang om samen met de omgeving en het bewonerscollectief hierover in gesprek te blijven.

- landschapspark als ontmoetingsplek heeft voorkeur, slechts beperkt aantal parkeerplaatsen mogelijk maken.	Voor kennisgeving aangenomen. De gemeenteraad zal een besluit nemen over de kaders voor ontwikkeling van het Camapnulaplein. Om het gewenste woningbouwprogramma op de locatie mogelijk te maken is het mogelijk dat een deel van de parkeeroplossing op het Campanulaplein gesitueerd wordt.
- aandacht voor verkeersveiligheid rondom park	Hortensiastraat, Klokakker, Campanulastraat en Anemoonstraat liggen binnen de 30 km/u-zone. Signalen van objectieve verkeersonveiligheid zijn ons niet bekend. Uiteraard is bij de ontwikkeling van nieuwe plannen verkeersveiligheid altijd een belangrijk thema.
- ingang parkeren bij voorkeur niet aan Hortensiastraat	Dit wordt bij verdere uitwerking van de plannen voor de locatie De Huif afgewogen. Omgeving zal ook betrokken worden bij de verdere planontwikkeling.
- kan kermis / circus nog wel op het Campanulaplein?	Dit is afhankelijk van de plannen voor het Campanulaplein. Omgeving zal ook betrokken worden bij de verdere planontwikkeling.

Locatie De Bolster	
- Voorkeurscenario heeft ook de voorkeur van enkele insprekers. Ook optimalisatie 1 is akkoord.	Voor kennisgeving aangenomen
- wellicht drive-in woningen maken om zo veel mogelijk woningen op deze plek te kunnen realiseren.	Dit zal bij verdere uitwerking van de locatie kunnen worden overwogen.

Locatie Heidelust (voormalig SCI-terrein)	
- Bewonerscollectief: is tevreden over het plan. zij vertegenwoordigen 20-30 huishoudens. ze staan allen achter het voorkeursscenario. Optimalisatie 1 is ook akkoord. Twijfels over politieke afhandeling. Angst voor financiële keuzes (korte termijn) tov kwaliteit (lange termijn)	Voor kennisgeving aangenomen
- Bewonerscollectief is tegen de komst van een appartementencomplex. Als er een appartementengebouw komt, dan bij voorkeur nog verder naar het noorden.	Voor kennisgeving aangenomen
- Optimalisatie wonen op school: niet akkoord verdwijnt uitzicht. te hoog, past niet	Vanwege de haalbaarheid van de plannen is deze optimalisatie opgenomen. De raad zal deze optie in overwegen, waarbij enerzijds draagvlak vanuit de buurt en anderzijds de financiële haalbaarheid in beschouwing moeten worden genomen.
- andere omwonenden vinden alle scenario's bespreekbaar. Ook wonen bovenop school	Voor kennisgeving aangenomen
- positief over watertuin in "stenig Theereheide" en het verplaatsen van de Bolster naar Heidelust	Voor kennisgeving aangenomen
- Waarom komen er niet meer woningen op het terrein (zoals in eerdere plannen voor deze locatie)?	In de visie die naar de raad wordt gebracht zal nog een extra scenario opgenomen; te weten meer woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten,

	waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- Er moeten meer grondgebonden woningbouw voor starters komen op Heidelust.	In de visie die naar de raad wordt gebracht zal nog een extra scenario opgenomen; te weten (grondgebonden) woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- waarom komen er geen grondgebonden woningen op het SCI terrein? Niet alle ouderen willen in appartementen wonen.	In de visie die naar de raad wordt gebracht zal nog een extra scenario opgenomen, nog een extra scenario opgenomen; te weten (grondgebonden) woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- idee om gronden sci terrein: ontwikkelen met monumenten/woningen van de toekomst	Dit zal bij verdere uitwerking van de locatie kunnen worden overwogen.
- Waarom deelgebied C er niet bij kopen en Bolster meer richting Hazenakkers plaatsen.	C is laagste punt in het gebied, waterschap heeft geadviseerd hier niet te bouwen vanwege hoge grondwaterstand en effect op waterhuishouding gebied. Op dit perceel bevinden zich ook veel grote bomen/houtwallen die we willen behouden Bovendien zou voor deze optie extra grond moeten worden aangekocht, hetgeen financieel niet wenselijk is.
- Waarom gebied Lommers niet opkopen en sociale woningbouw realiseren?	Dit perceel ligt in het buitengebied. Woningbouw dient zoveel mogelijk in stedelijk gebied gerealiseerd te worden.
- Verkeersituatie rondom locatie van belang. Vooral als daar een school komt. Verkeersplan opstellen	De verkeerssituatie is een belangrijke onderdeel bij de toekomstige ontwikkeling van dit perceel, zeker als er sprake is van het vestigen van een basisschool. In de verdere uitwerking van de plannen zal hier zeker rekening mee worden gehouden.
- er zijn meekoppelkansen voor Kamperfoeliestraat bij aanpak riolering	Bij de rioolrenovatie zal zeker worden gekeken welke ‘meekoppelkansen’ er ontstaan.
- Uitzicht omwonenden moet niet worden aangetast door bouwplannen.	In de verdere uitwerking van de plannen zal hier zeker rekening mee worden gehouden. Bij de besluitvorming over de invulling van deze locatie zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc een rol spelen. Plannen zullen uitgewerkt/ontwikkeld worden in dialoog met de omgeving/buurt .
- waarom geen school in 2 lagen (evt met Roald Dahl school)	De overgang naar het landschap maakt een school in 2 lagen mindere passend is er minder draagvlak vanuit de omgeving.
- is rekening gehouden met aanwezige hindercontouren (bijv Megens)	Daar is naar gekeken, maar dient bij de uitwerking van de visie nader te worden onderzocht.
- beheer en onderhoud: • Hoe omgaan met tijdelijke situatie? • overlast van honden op SCI terrein	Na vaststelling van de visie door de gemeente weten we welke kaders er gelden voor de locaties en met welke planning rekening te houden. Vervolgens zal het

• Sloot wordt niet goed onderhouden	college bekijken hoe het tijdelijk beheer en onderhoud van de terreinen (waaronder SCI-terrein) moet plaatsvinden.
- Bosrand behouden bij SCI terrein/Landschappelijk inpassen	Behoud en versterking van de bestaande bomenrijen is in het ruimtelijk kader als uitgangspunt in de ontwikkeling van deze locatie opgenomen.
- Sloot moet langs Kamperfoeliestraat blijven	Behoud van deze sloot is in het ruimtelijk kader als uitgangspunt in de ontwikkeling van deze locatie opgenomen.
- Doortrekken Berkenlaan richting Halderse akkers. is dat alleen voor fiets of ook voor auto?	Dit is een recreatieve route, alleen bestemd voor langzaam verkeer (fiets, voetgangers). Niet voor auto's dus.
- op afbeeldingen SCI ook deelgebieden b c d benoemen	Dit wordt aangepast op de afbeeldingen.

Locatie Eikenlaan (scouting/sporthal/tennis)	
- 3 kavels op terrein scouting is akkoord. ook behoud sporthal is fijn.	Voor kennisgeving aangenomen
- bewonerscollectief Eikenlaan is positief over dit plan	Voor kennisgeving aangenomen
- fijn dat karakter Eikenlaan wordt behouden	Voor kennisgeving aangenomen
- Wat wordt bedoeld met 11 m zone naast woonkavels in optimalisatie?	Hiermee wordt de strook grond aan de oostzijde van het scoutingterrein genoemd (evt voor ontsluiting tennisterrein als deze ooit in de toekomst ter sprake komt als ontwikkelingslocatie)
- Indeling van totale gebied Eikenlaan: kan efficiënter dan het nu is Wat zijn de parkeernormen van tennis en sporthal?	De openbare ruimte rondom de sporthal, zou inderdaad efficiënter kunnen worden ingericht. Het is een mooie kans om bij renovatie van de sporthal de inrichting van de ruimte rondom op te pakken. Parkeernormen:
*1 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.BP2020Parkeren-VA01/b_NL.IMRO.0845.BP2020Parkeren-VA01_tb2.pdf	
- sporthal Eikenlaan: nu noodzakelijke onderhoud uitvoeren. over 5 jaar opnieuw afwegen of andere locatie (Kentalis) een betere optie is	Deze mogelijkheden zullen in de visie voor het terrein van Kentalis besproken worden
- Woningbouw Mgr. Hermuslaan is mogelijk. Kapteijns veroorzaakt wel overlast voor bewoners. Aan en afrijden vrachtverkeer en mogelijke vergruizer bij bedrijf?	Voor kennisgeving aangenomen. Er vinden momenteel afzonderlijke gesprekken plaats tussen omwonenden Mgr. Hermuslaan en de plannen van Kapteijns.
- Tennisvereniging heeft 10 banen, 6 all weather en 4 alleen zomer. In toekomst zijn 10 tennisbanen en 4-6 padelbanen waarschijnlijk voldoende.	Voor kennisgeving aangenomen.
- kan tennis in de winter in sporthal (andere vloer)? dit is mogelijk gunstig voor exploitatie van sporthal.	Er ligt net een andere vloer in de sporthal. Als deze niet voldoet voor tennis is dat niet mogelijk. Als dit wel het geval is, zou de vereniging kunnen huren op de momenten dat er geen andere gebruikers van de sporthal zijn.
- Is rekening gehouden met hindercontour licht/geluid voor de tennisvelden? (tennis heeft 18 keer ontheffing voor licht tot 0:30 uur 's nachts)	Ja, hier is naar gekeken. In principe geld een norm van 50 meter voor lichthinder. Door voorzieningen te treffen kan er gemotiveerd worden afgeweken naar 25 meter. Dit dient in de uitwerking nader te worden beoordeeld.

- In omgeving Eikenlaan is ook bedrijvigheid gevestigd. Bij eventuele woningbouw dient ook met de bedrijfsbelangen rekening te worden gehouden.	Voor kennisgeving aangenomen
- Zin op pagina 48 'Er is echter veel overlast van zware vrachtauto's naar onder meer de grondverzetbedrijven in het gebied' schrappen. Dit is namelijk subjectief en er zijn ook niet eerder klachten over geweest. Verzocht wordt om in deze visie ook te onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn voor de ontsluiting van bedrijfsverker aan de Mgr. Hermuslaan.	Deze zin wordt aangepast. Dit is in deze visie niet onderzocht. Er zijn meerdere verkeerskundige aspecten benoemd in het proces tot visie, dit zal in de uitwerkingen worden meegenomen als aandachtspunt.
- aanwezige bedrijf Mgr. Hermuslaan wil graag bij uitwerking visie betrokken worden	Plannen zullen uitgewerkt/ontwikkeld worden in dialoog met de omgeving/buurt .

Reactie Corporaties

Locatie Heidelust	
- waarom kan de totale wateropgave alleen op deze locatie gecompenseerd worden? Is andere locaties daarvoor in aanmerking kunnen komen is er wellicht meer woningbouw mogelijk op dit terrein	In de visie die naar de raad wordt gebracht zal nog een extra scenario opgenomen; te weten woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- Waarom is maar 1 bouwlaag toegestaan? Waarom wegen de belangen van de omwonenden en het stedenbouwkundig belang hier zwaarder dan de opgave sociale woningbouw en financiële taakstelling?	Vanwege de overgang naar het landschap en het draagvlak bij bewoners. Er is ook een scenario beoordeeld met meer woningen. De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- Voorkeur voor optimalisatie 2: meeste opbrengst + bouw van sociale woningen op school is heel goed mogelijk	Voor kennisgeving aangenomen

Locatie Huif	
- Aandacht voor oppervlakte gewenste sociale woningbouw. 50 m2 sluit mogelijk niet aan op voor vraag uit SMG. Is 70 m2 (deels) mogelijk ?	Er is nu gerekend met deze oppervlakten. Bij nadere uitwerking en verkoop van de locaties zal dit verder gespecificeerd worden.
- Mogen de corporaties deze locatie zelf ontwikkelen? Dan kan je ook als gemeente goed de regie voeren en	Bij de aanbesteding van de locatie zal worden afgewogen of corporaties de locatie zelf mogen ontwikkelen, danwel of zij optrekken met een ontwikkelende partij.

specifiek voor de doelgroep te ontwikkelen.	

Reactie School De Bolster/Stroomm

Locatie Heidelust	
- In principe geen bezwaar tegen eenlaagse bebouwing, maar school behoudt graag de vrijheid in de ontwerpfase ook de mogelijkheid van twee lagen te onderzoeken.	2 bouwlagen is kostentechnisch qua investering en exploitatie voordeliger. Dit maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking die in samenwerking met De Bolster plaatsvindt.
- toevoegen van bedrijven/functies bij school leveren geen echte opbrengsten op. Hooguit kostendekkende huur	Uit berekeningen blijkt dat commerciële voorzieningen wel opbrengsten opleveren. Bovendien kunnen deze voorzieningen een positieve impuls voor wijk betekenen.
- Toevoegen commerciële functies alleen als deze een toegevoegde waarde hebben voor het Kindcentrum is dit bespreekbaar. De wens is om kinderopvang integraal onderdeel te laten zijn van het nieuwe Kindcentrum.	Hierover kunnen we in de uitwerking van de plannen nader in overleg.
- toevoegen van (sociale) woningen op de school heeft voor- en nadelen. Stroomm wil bij uitwerking van de plannen ruimte krijgt haar invloed in te brengen in de aanloop naar besluitvorming staat zij positief tegenover combinatie school met woningen.	Voor de haalbaarheid van het plan zijn extra scenario's onderzocht, waaronder woningbouw op de school. De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking van de plannen in nauw overleg met de school gebeuren.

Reactie Provincie Noord-Brabant

Algemeen	
- positief over visie. Goede analyse en documentatie, zorgvuldige dialoog met omgeving, omliggende ontwikkelingen zijn meegenomen.	Voor kennisgeving aangenomen
- in visie ook link leggen met circulair/biobased/natuurinclusief bouwen (bijv terrein Heidelust)	Dit zal bij de uitwerking en verkoop van de locaties nader afgewogen worden
- woonvraag mag een bredere kwalitatieve invulling krijgen waarbij de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht wordt verrijkt en zowel duurzaam als toekomstbestendig wordt gemaakt (nieuwe woonvormen, vermenging segmenten en doelgroepen)	In de verdere uitwerking van de plannen zal dit nader gespecificeerd worden

Locatie Heidelust	

- positief over voorkeursscenario. Commerciële ruimtes zijn een positieve toevoeging voor het voorzieningenniveau	Voor kennisgeving aangenomen

Locatie Bolster	
- Positief over optimalisatiescenario 1 vanwege een bredere verscheidenheid aan woontypen en segmenten. Voorkeur voor diversiteit van woontypen, ook buiten het klassieke programma. 40 appartementen in het sociale segment á 70m2 is duidelijk de klassieke benadering 'one size fits all' en weinig adaptief aan de actuele woonvraag. Daarnaast biedt het middensegment een goede basis voor doorstroming op de woningmarkt.	De diversiteit van de woningtypen zal bij de uitwerking van de locatie nader gespecificeerd worden. Ook de marktpartijen zullen de actuele woonvraag in het plan moeten laten terugkomen.

Locatie De Huif	
- Positief over optimalisatiescenario 1. Voorkeur voor een divers programma met vermenging van doelgroepen en woontypen. Mooi om te zien dat er hier aandacht is voor wonen met zorg voor ouderen.	Voor kennisgeving aangenomen

Reactie waterschap

Algemeen	
- Positief dat er aandacht is voor de waterbelangen die een rol kunnen spelen bij nieuwbouw en een link wordt gelegd met de geplande rioolvervanging.	Voor kennisgeving aangenomen

Locatie Heidelust	
- waterbelangen zijn goed in beeld gebracht. Er is rekening gehouden met de hoge grondwaterstand en de kans op overstromen bij extreem hoog water in Essche Stroom en Maas. Voorkeursscenario – zonder woningbouw - heeft voorkeur waterschap	Voor kennisgeving aangenomen

Locatie De Bolster, Eikenlaan, De Huif en Campanulaplein	
- voor deze locaties zijn geen beperkingen vanuit de wateraspecten	Voor kennisgeving aangenomen
- Er zijn kansen om de platte daken geschikt te maken voor groene daken	Meenemen bij uitwerking plannen
- Parkeerterreinen en groene randen kunnen ook bijdragen aan waterberging en infiltratie.	Meenemen bij uitwerking plannen

- Campanulaplein biedt mogelijkheden om de afkoppeling van de wijk goed zichtbaar te maken (aanleg wadi's)	Meenemen bij uitwerking plannen
- Wellicht biedt ook de locatie Eikenlaan nog extra ruimte voor waterberging in de robuuste groene randen.	Meenemen bij uitwerking plannen

Reactie college

- opbrengst verhogen door meer bebouwing op sci terrein	Voor de haalbaarheid van het plan zal, aan de visie die naar de raad wordt gebracht, nog een extra scenario worden toegevoegd; te weten woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- Hoe omgaan met verwachtingen die zijn ontstaan bij de school en de inwoners van Theerheide?	We zullen met de omgeving goed blijven communiceren. Ook over de keuzes de uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- prognoses voor de Bolster: ontwikkelingen binnen Theereheide aangegeven en de herontwikkeling van Kentalis.	Nieuwe leerlingenprognoses zijn inmiddels opgesteld en maken onderdeel uit van de uitwerking van de plannen.
- Financiële plaatje in de concept-visie is exclusief de investering in de school en de kosten van bijvoorbeeld afboeken van de noodlokalen.	klopt
- De Bolster heeft noodlokalen: • Lange afschrijftermijn? • Verlies-boekwaarde?	Noodlokalen zijn geschikt voor een gebruik van 5 jaar. Ze staan er nu al een aantal jaren. Bij nieuwbouw in 2023 is er weinig/geen boekwaardeverlies.

Reacties op Ontwikkelvisie Theereheide

Reacties spreekuur 22 juni en 23 juni 2020 en reacties ingediend per mail

Visie algemeen	**Reactie gemeente**
- er komt in het plan te weinig (grondgebonden) nieuwbouw voor mensen uit de gemeente (m.n. starters)	In de visie die naar de raad wordt gebracht wordt nog een extra scenario opgenomen; te weten woningbouw op het sci terrein en watertuin op perceel grenzend aan SCI-terrein (zuidwest). De gemeenteraad zal dit scenario in overweging nemen. Bij de besluitvorming zullen diverse aspecten, waaronder draagvlak, financiële haalbaarheid, behalen beleidsdoelstellingen, stedenbouwkundige inpasbaarheid etc worden afgewogen.
- het is positief dat veel groen in wijk behouden blijft	Voor kennisgeving aangenomen
- bij uitwerking locaties aandacht hebben voor duurzaamheid, vergroening, hittestress natuurinclusief bouwen	Dit zal bij de uitwerking en verkoop van de locaties nader afgewogen worden.
- hoe worden natuurwaarden aan de randen van – en in – het buitengebied geborgd?	Ruimtelijk gezien zijn zoveel mogelijk bestaande en waardevolle groenelementen opgenomen in de ontwerpen. Bij nadere uitwerking en verkoop van de locaties kunnen nadere voorwaarden opgenomen voor behoud en bescherming van natuurwaarden (bijv gebiedseigen beplanting bij ontwikkeling van de dorpsrand)
- Bij uitwerking plannen is aandacht voor verkeersveiligheid van belang, zoals: • kruispunt Theerestraat/Esscheweg • kruising Kamperfoeliestraat/ Theerestraat /veilige oversteek voor fietsers maken • fietsers in de wijk • verkeersstromen na ontwikkeling locaties	• Het kruispunt Theerestraat-Esscheweg valt buiten de scope van dit gebied. De verkeersveiligheid van het kruispunt is wel aandachtspunt binnen de gemeente. • Momenteel werkt de gemeente aan een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVB). In het GVVB is ruimte om het fietsverkeer een betere en daarmee grotere plaats te geven. • Elke ruimtelijke ontwikkeling zal een onderzoek bevatten naar de verkeersgeneratie en –stromen.
- Parkeernormen zijn aan de hoge kant	De parkeernormen zijn bepaald in de beleidsregels parkeren. Deze parkeernormen zijn gangbaar voor een dorp als Sint-Michielsgestel.
- wat is de planning van de te ontwikkelen locaties?	In de visie zal nader ingegaan worden op de plannig van de locaties.
- spellingcontrole samenvatting / paginanummer inhoudsopgave nalopen.	In de nieuwe versie is getoetst op spelling en paginanummering.

Locatie De Huif	
- bewonerscollectief Buren van de Huif heeft voorkeur voor optimalisatie 2	Voor kennisgeving aangenomen
- Ook andere omwonenden spreken voorkeur uit voor scenario 2	Voor kennisgeving aangenomen
- diverse omwonenden vinden 4 lagen (optimalisatie 3) veel te hoog.	Voor kennisgeving aangenomen

Studie Wateropgave Heidelust

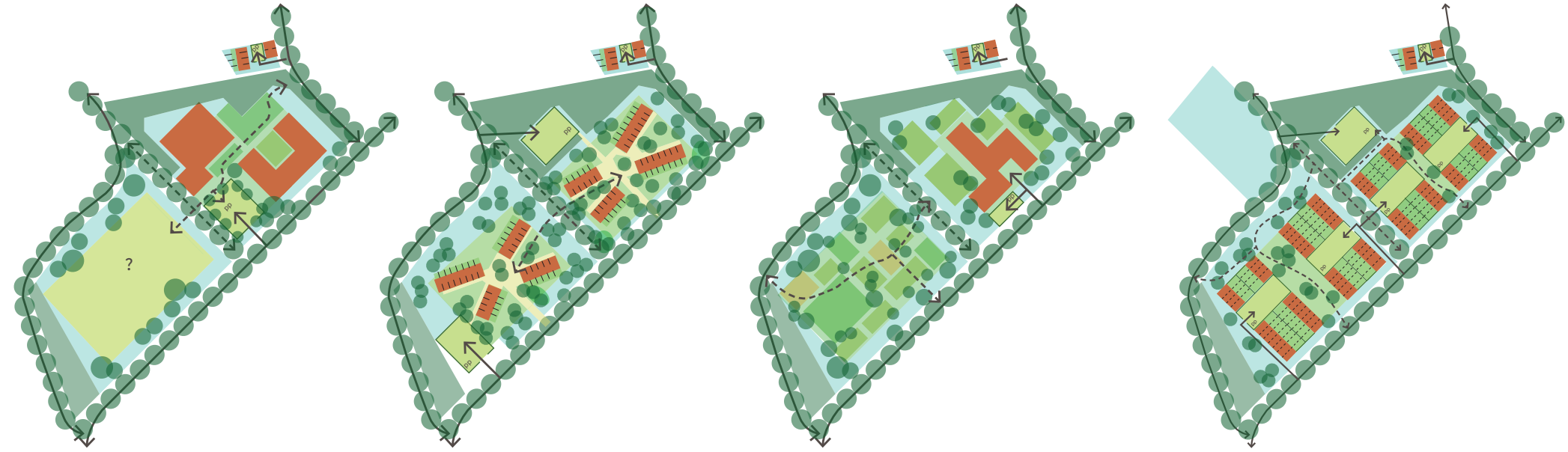
Gemeente Sint-Michielsgestel | 11 december 2019

Ruimtelijke ontwikkeling | Water Heidelust Theereheide

Een gedetailleerd plan voor het terrein Heidelust ligt er nog niet. In een ruimtelijke verkenning zijn er 4 scenario's als kansrijk bevonden.

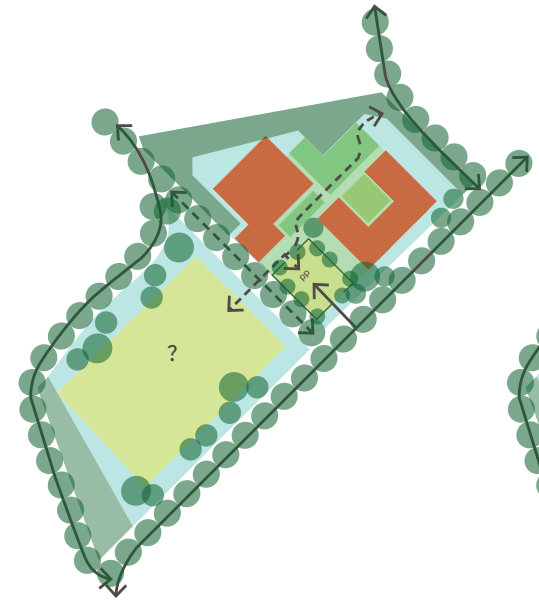
1. Cluster maatschappelijke voorzieningen: school + sporthal + bijvoorbeeld tennisvelden (Eikenlaan) + 1 erf in het noordelijke huidige retentiegebied buiten het terrein
2. Landschappelijk wonen + 1 erf in het noordelijke huidige retentiegebied buiten het terrein
3. School en watertuinen (waterrijk landschapspark) + 1 erf in het noordelijke huidige retentiegebied buiten het terrein
4. Verdicht wonen + 1 erf in het noordelijke huidige retentiegebied buiten het terrein

Om een eerste indruk te krijgen van de planmogelijkheden voor het CSI-terrein Sint-Michielsgestel met betrekking op water en ruimte in relatie tot waterbeleid en waterhuishouding brengen we de bovenstaande scenario's in beeld.

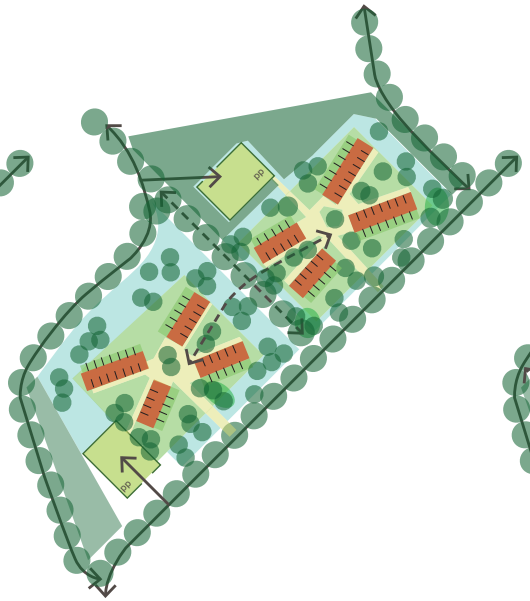


1 2 3 4

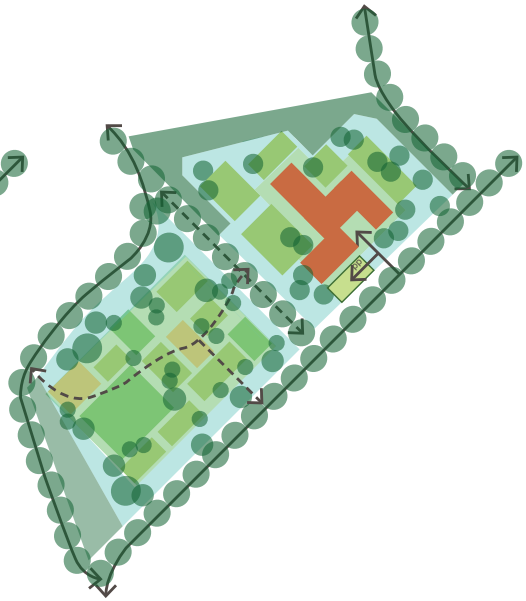
Ruimtelijke ontwikkeling | Water Heidelust Theereheide



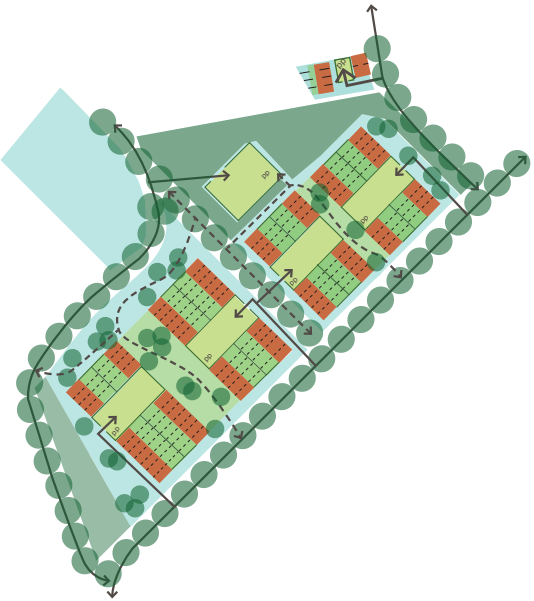
1



2



3



4

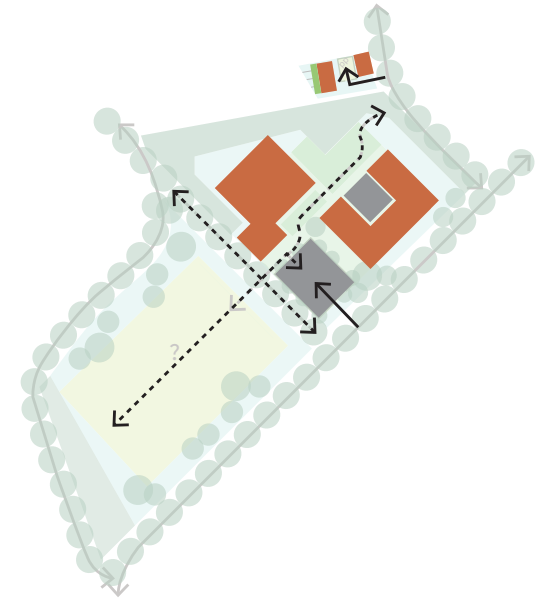
Benodigde berging HWA | Water Heidelust Theereheide

scenario 1	m2	
openbare infrastructuur	3.310	
dakvlak bebouwing	5.100	
schoolplein	700	
verharding tuin (50% van kaveloppervlakte)	318	
Totaal verhard oppervlak	**9.428**	**m2**
60mm per m2 verharding compenseren	**566**	**m3**

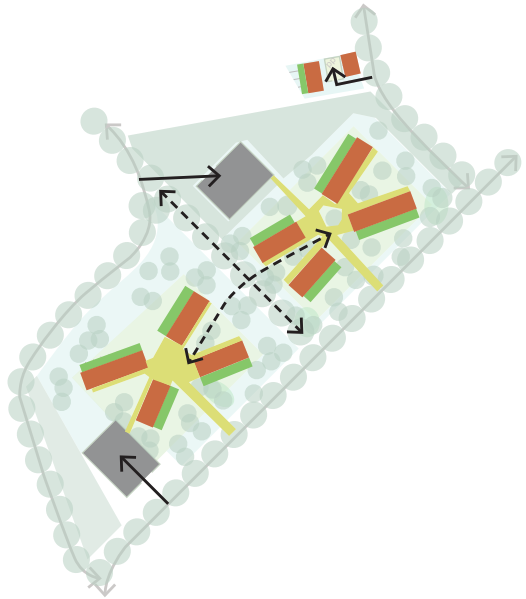
scenario 2	m2	
openbare infrastructuur	5.365	
dakvlak bebouwing	3.825	
verharding tuin (50% van kaveloppervlakte)	1.640	
Totaal verhard oppervlak	**7.005**	**m2**
60mm per m2 verharding compenseren	**420**	**m3**

scenario 3	m2	
openbare infrastructuur	2.770	
dakvlak bebouwing	2.870	
schoolplein	1.100	
verharding tuin (50% van kaveloppervlakte)	318	
Totaal verhard oppervlak	**7.058**	**m2**
60mm per m2 verharding compenseren	**423**	**m3**

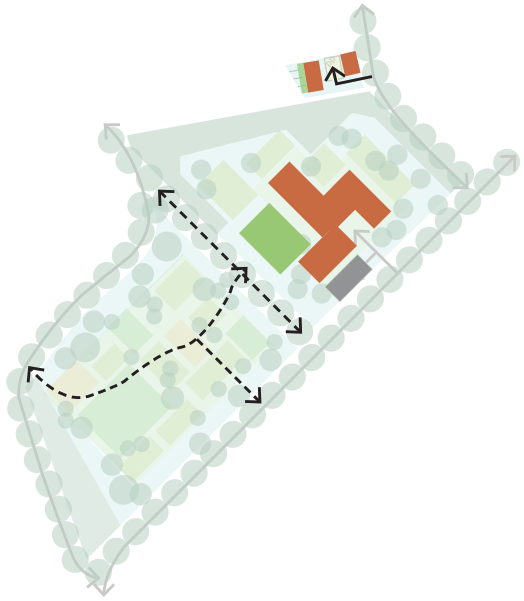
scenario 4	m2	
openbare infrastructuur	6.620	
dakvlak bebouwing	5.325	
verharding tuin (50% van kaveloppervlakte)	1.918	
Totaal verhard oppervlak	**13.863**	**m2**
60mm per m2 verharding compenseren	**832**	**m3**



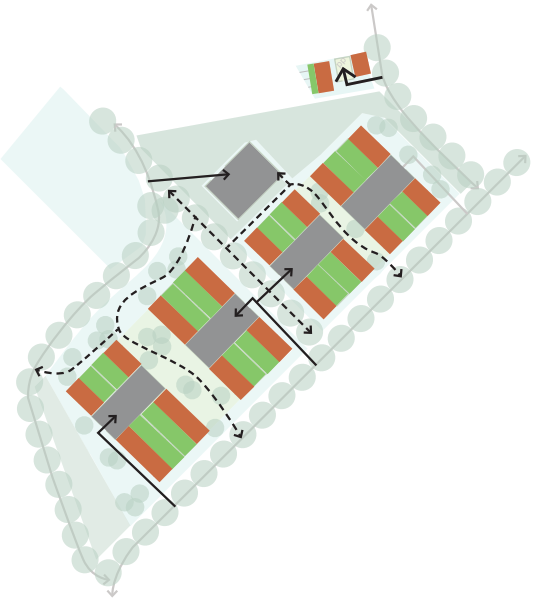
1



2



3



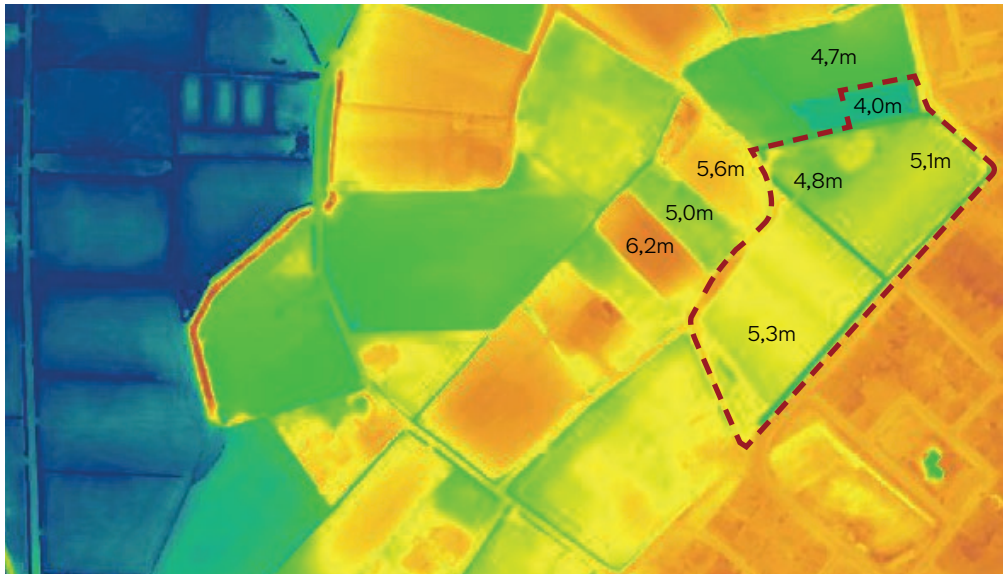
4

1995 Hoogwater Dommel - Esschestroom

Benodigde berging t.b.v. compensatie hoogwater | Water Heidelust Theereheide

Bron Waterschapskaart Waterschap De Dommel

Bron AHN-viewer



Benodigde berging t.b.v. compensatie hoogwater | Water Heidelust Theereheide

Reserveringsgebied waterberging (Verordening Ruimte)

De planontwikkeling heeft tot gevolg dat een deel van het overstromingsgebied van de Dommel en de Esschestroom wordt opgehoogd en daardoor kleiner wordt. De afname van de waterberging die als gevolg daarvan optreedt zal gecompenseerd moeten worden.

Hoogwaterpeilen (bron mailwisseling 24 okt. 2019 Waterschap De Dommel)

T100 lage maas	+5,14 N.A.P.
T100 hoge maas	+5,85 N.A.P.

De gemiddelde maaiveldhoogte van het terrein Heideveld is + 5,20 N.A.P.
(bron AHN viewer)

Advies Waterschap De Dommel
(bron mailwisseling 24 okt. 2019 Waterschap De Dommel)
Kapitaalintensieve functies (bijv. bebouwing) op peil +5,85 N.A.P. of hoger
Tuinen e.d. op peil +5,14 N.A.P.

Enkel het peil van de nieuw toe te voegen bebouwing valt boven het huidige maaiveld en zal het overstromingsgebied verkleinen. Tuinen, wegen, parkeerplaatsen zullen worden aangelegd op het peil T100 lage maas en zullen bij hoogwater eens in de 100 jaar onderstromen.

Voor het compenseren van de afname van het overstromingsgebied t.p.v. bebouwing dient rekening te worden gehouden met een waterschijf van (5,85 - 5,20) 0,65m.

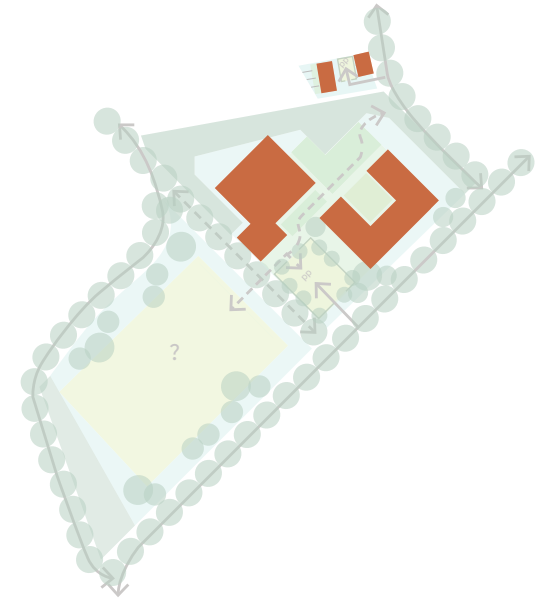
Benodigde berging t.b.v. compensatie hoogwater | Water Heidelust Theereheide

scenario 1	m2	waterschijf
bebouwing	5.100	0,65
m2 hoogwater compenseren	**5.100 m2**	
of		
m3 hoogwater compenseren	**3.315 m3**	

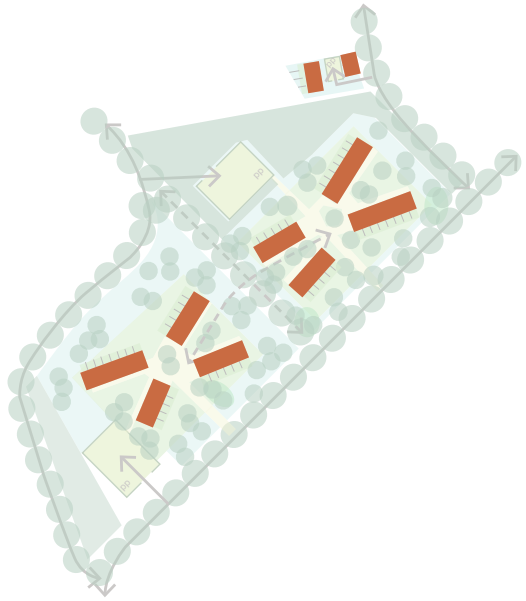
scenario 2	m2	waterschijf
bebouwing	3.825	0,65
m2 hoogwater compenseren	**3.825 m2**	
of		
m3 hoogwater compenseren	**2.486 m3**	

scenario 3	m2	
bebouwing	2.870	0,65
m2 hoogwater compenseren	**2.870 m2**	
of		
m3 hoogwater compenseren	**1.866 m3**	

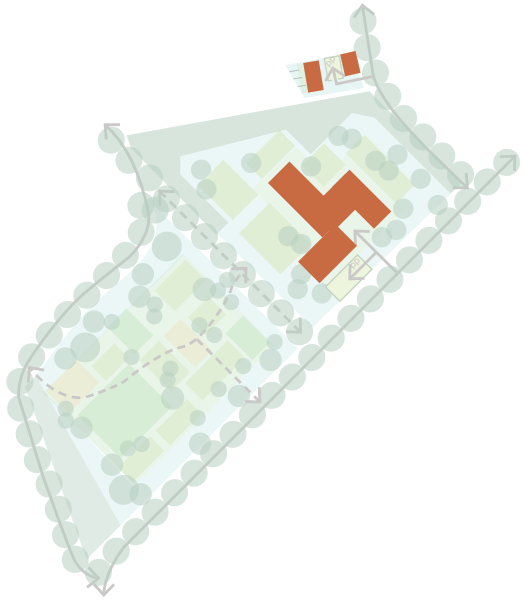
scenario 4	m2	
bebouwing	5.325	0,65
m2 hoogwater compenseren	**5.325 m2**	
of		
m3 hoogwater compenseren	**3.461 m3**	



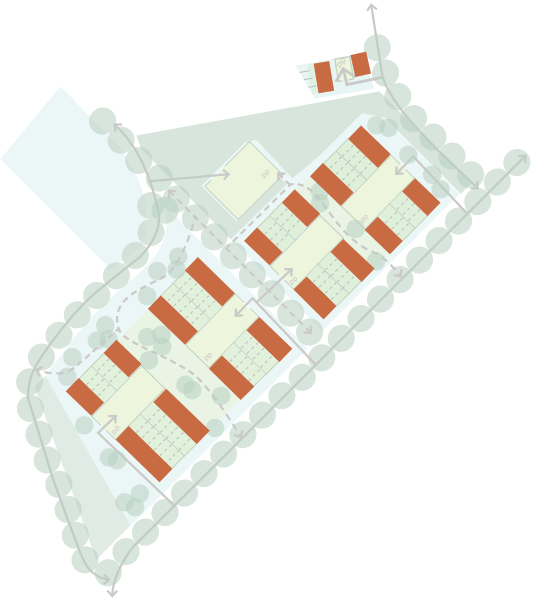
1



2

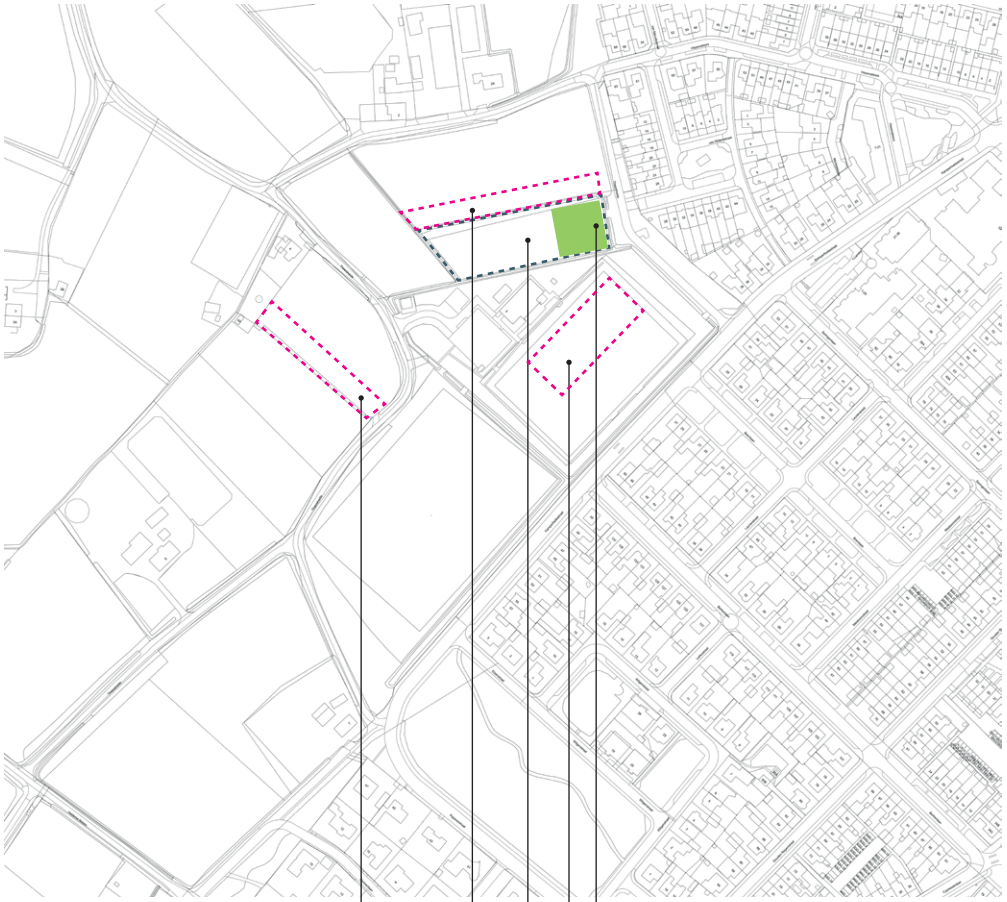


3



4

Benodigde berging t.b.v. compensatie bestaande retentie | Water Heidelust Theereheide



Eén van de bouwvelden is geprojecteerd in de retentievijver van de naastgelegen woonwijk. De bergingscapaciteit die hier verloren gaat dient gecompenseerd te worden.

De beoogde planontwikkeling heeft een oppervlak van 1780m^2.

Er zijn verschillende opties mogelijk om het oppervlak wat vervalt aan retentie te compenseren:

1. De bestaande retentievijver te vergroten met 1780m^2.
2. 1780m^2 van de nabij gelegen hogere gronden van de gemeente afgraven onder het hoogwaterpeil.
3. De verloren bergingskuubs compenseren op het Heidelust terrein. (1780 x 0,5* = 890m^3)

* Diepte van de bestaande bergingsvijver aan de hand van de AHN-viewer geschat op 0,5cm. Voor nauwkeurige gegevens zijn de ontwerptekeningen van de vijver wellicht te achterhalen.

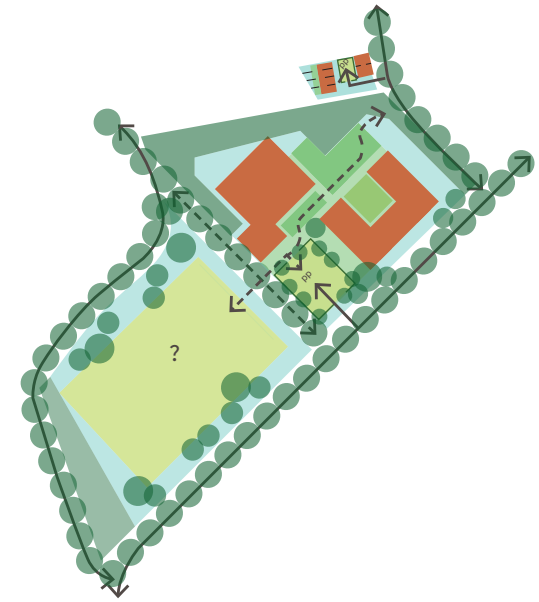
Overzicht benodigde berging | Water Heidelust Theereheide

scenario 1	
60mm per m2 verharding compenseren	566 m3
m3 hoogwater compenseren	3.315 m3
Benodigde waterberging totaal	**3.881 m3**

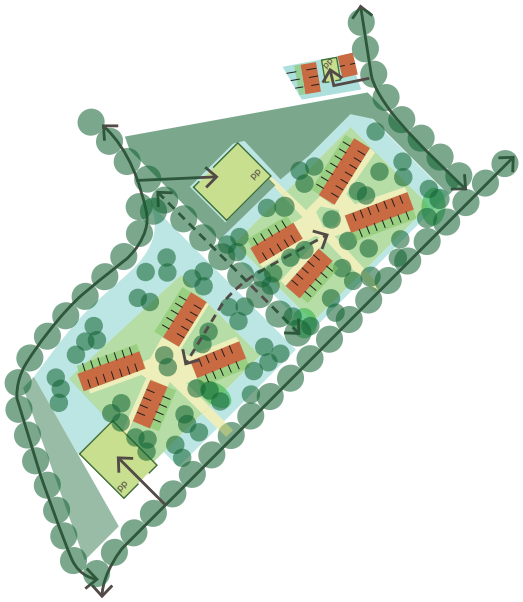
scenario 2	
60mm per m2 verharding compenseren	420 m3
m3 hoogwater compenseren	2.486 m3
Benodigde waterberging totaal	**2.907 m3**

scenario 3	
60mm per m2 verharding compenseren	423 m3
m3 hoogwater compenseren	1.866 m3
Benodigde waterberging totaal	**2.289 m3**

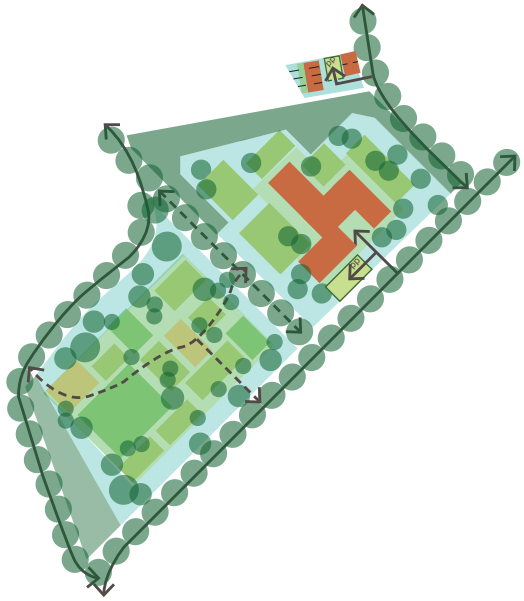
scenario 4	
60mm per m2 verharding compenseren	832 m3
m3 hoogwater compenseren	3.461 m3
Benodigde waterberging totaal	**4.293 m3**



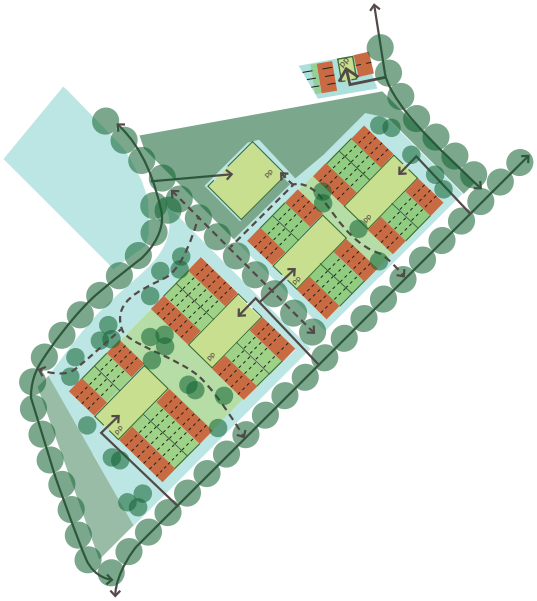
1



2



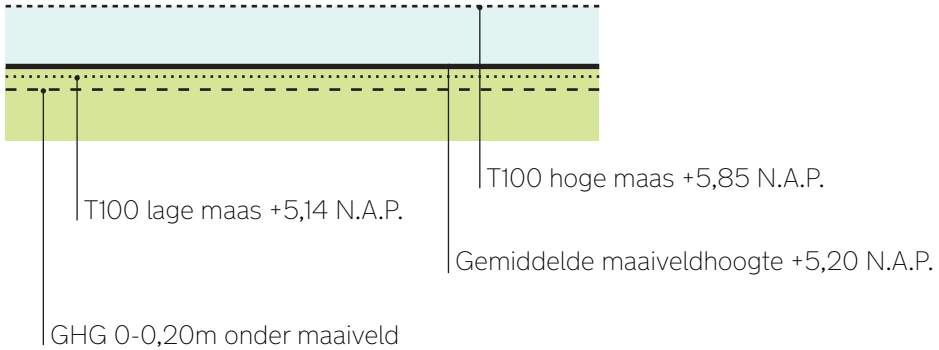
3



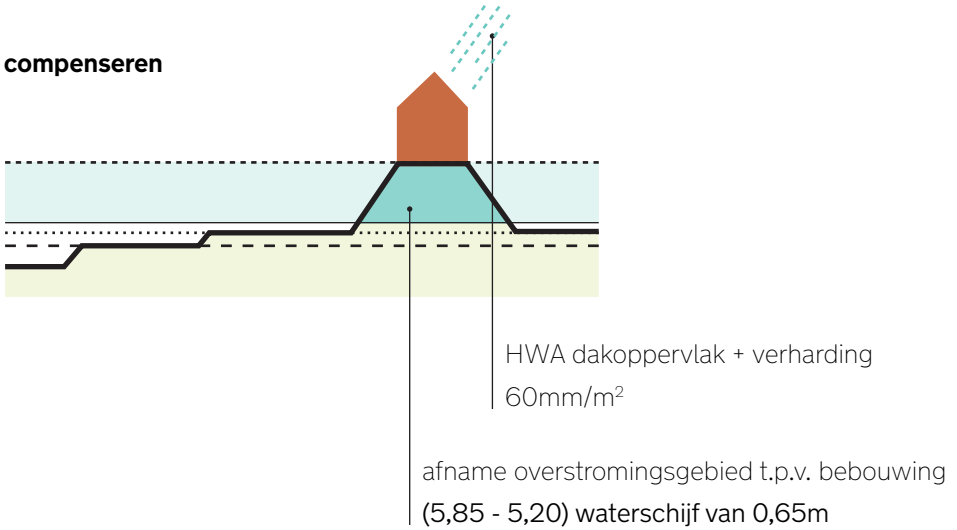
4

Principes | Water Heidelust Theereheide

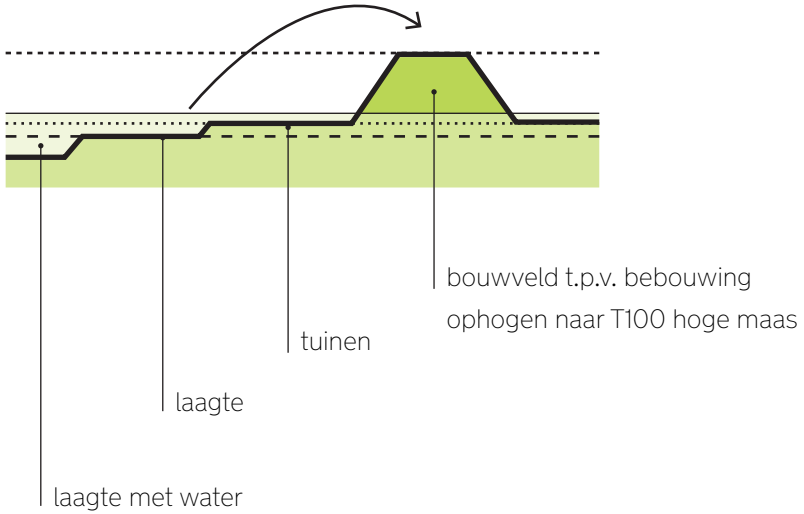
huidige situatie en uitgangspunten



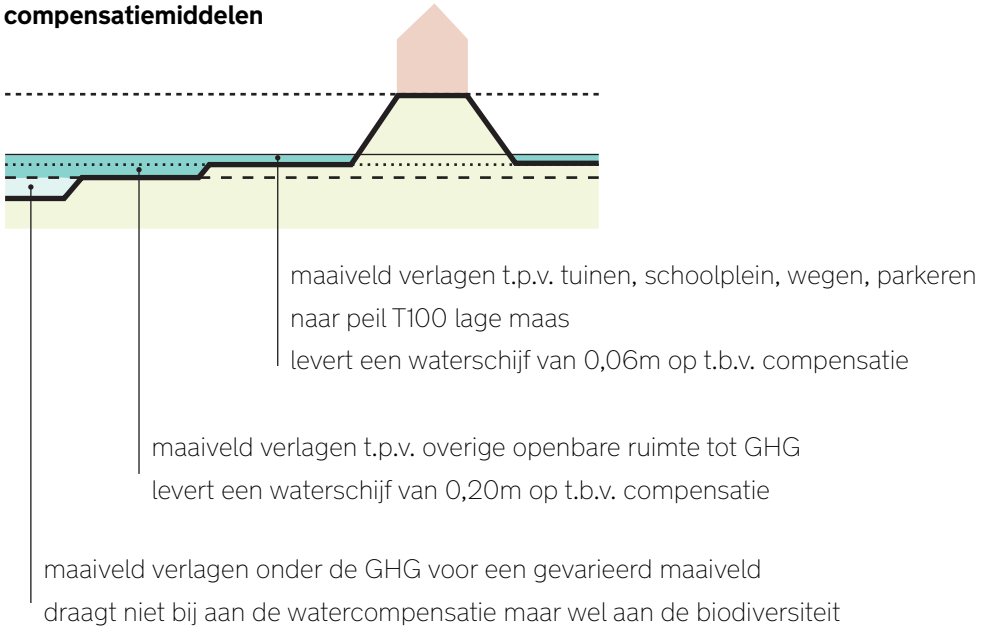
compenseren



afgraven en ophogen



compensatiemiddelen



Principes | Water Heidelust Theereheide

Kansen om te voorzien in een watermachine:

- Water opvangen en bergen en indien nodig getrapt afvoeren
- Water mogelijk zuiveren

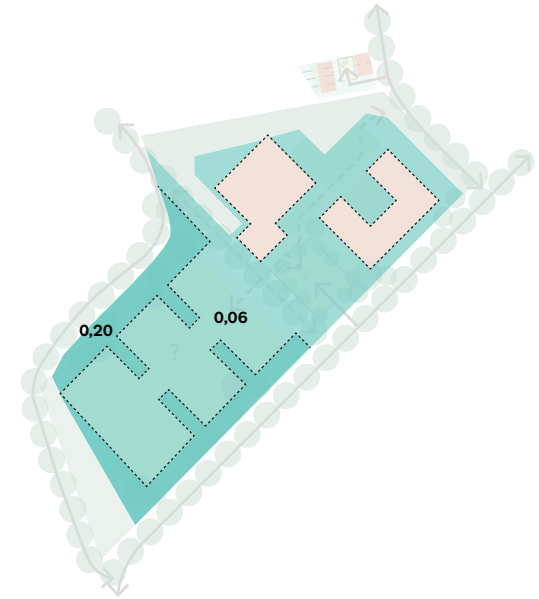
Waterbergingsvoorzieningen | Water Heidelust Theereheide

scenario 1	m2	waterschijf	m3	
tennisvelden	7.350	0,06	441	
openbare infra	2.690	0,06	161,4	
bebouwing	4.575	0	0	
plein	700	0,06	42	
overige groenfuncties	1.650	0,06	99	
restruimte voor waterberging	17.165	0,2	3433	
m3 t.b.v. waterberging			**4176,4**	**m3**

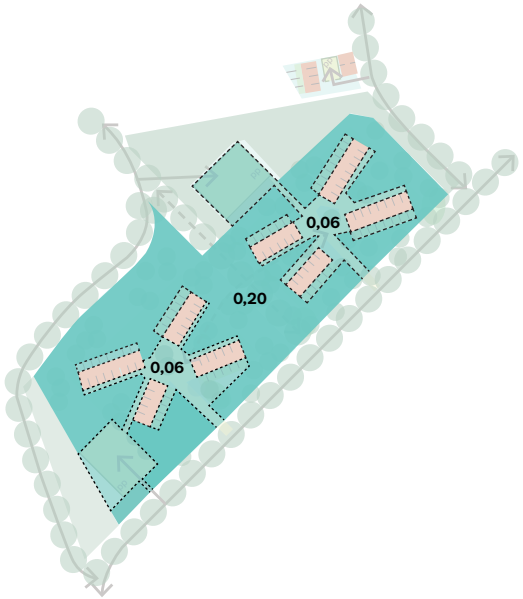
scenario 2	m2	waterschijf	m3	
openbare infra	4.745	0,06	284,7	
bebouwing	3.300	0	0	
tuinen	7.970	0,06	478,2	
overige groenfuncties	340	0,06	20,4	
restruimte voor waterberging	17.775	0,20	3555	
m3 t.b.v. waterberging			**4338,3**	**m3**

scenario 3	m2	waterschijf	m3	
watertuinen	15.745	0,20	3149	
openbare infra	2.150	0,06	129	
bebouwing	2.345	0	0	
plein	1.100	0,06	66	
overige groenfuncties	2.365	0,06	141,9	
restruimte voor waterberging	10.425	0,20	2085	
m3 t.b.v. waterberging			**5570,9**	**m3**

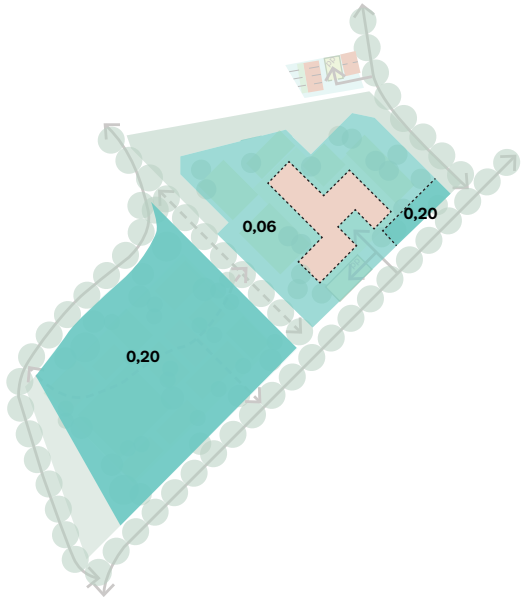
scenario 4	m2	waterschijf	m3	
openbare infra	6.620	0,06	397,2	
bebouwing	5.325		0	
tuinen	3.835	0,06	230,1	
overige groenfuncties	4.165	0,06	249,9	
restruimte voor waterberging	14.185	0,20	2837	
m3 t.b.v. waterberging			**3714,2**	**m3**



1



2

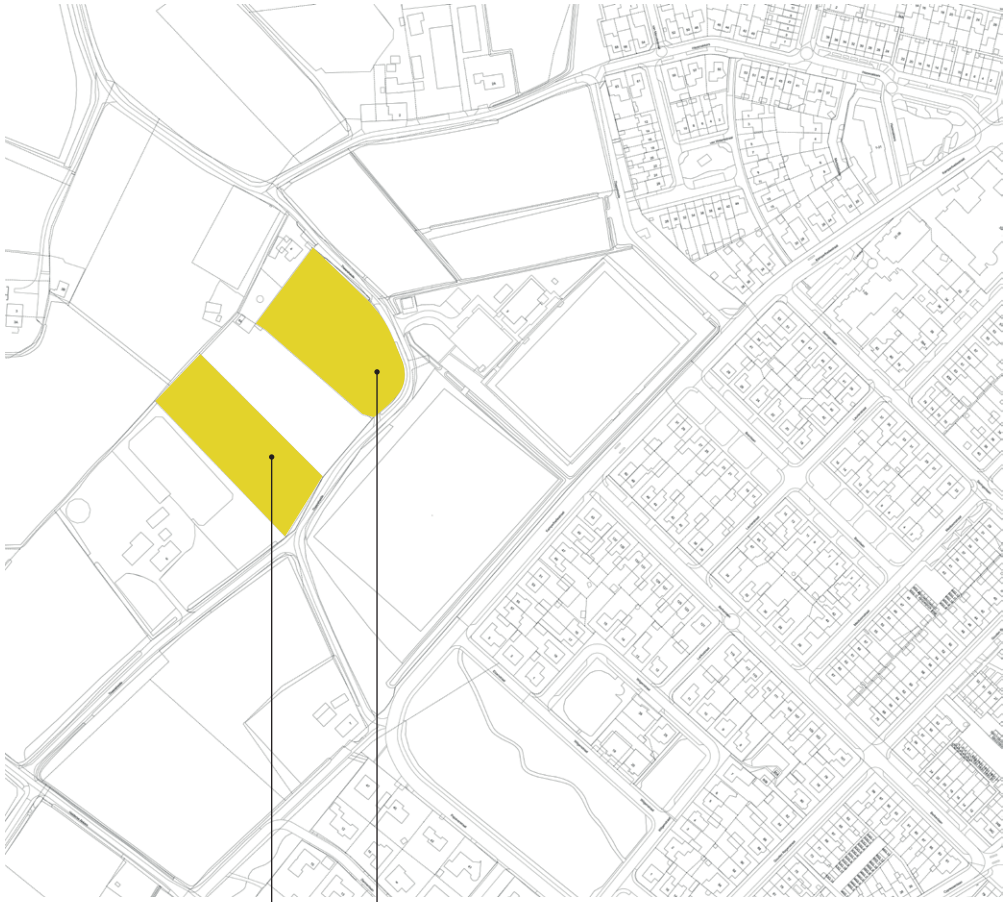


3

4

Waterbergingsvoorzieningen | Water Heidelust Theereheide

Mocht er te weinig capaciteit binnen het plangebied aanwezig zijn om het HWA en hoogwater te compenseren dan bestaat de optie om de hoger nabij gelegen gronden van de gemeente af te graven onder het hoogwaterpeil. Deze gronden kunnen dan ook onderlopen bij hoogwater.



Conclusies | Water Heidelust Theereheide

scenario 1		
60mm per m2 verharding compenseren	566	m3
m3 hoogwater compenseren	3.315	m3
Benodigde waterberging totaal	**3.881**	**m3**

Waterbergingsvoorzieningen	4.176	m3
Conclusie	**296**	**m3**

Scenario 1

Er kan voldoende capaciteit worden gecreëerd om de benodigde waterberging te realiseren binnen het plangebied. Om het systeem robuuster te maken kunnen de platte daken van de school en de sporthal water vasthouden. +230 m^3 (waterschijf van 5cm)

scenario 2		
60mm per m2 verharding compenseren	420	m3
m3 hoogwater compenseren	2.486	m3
Benodigde waterberging totaal	**2.907**	**m3**

Waterbergingsvoorzieningen	4.338	m3
Conclusie	**1.432**	**m3**

Scenario 2

Er kan voldoende capaciteit worden gecreëerd om de benodigde waterberging te realiseren binnen het plangebied. Er is zelfs een royale overcapaciteit. De compensatie voor de ontwikkeling in de bestaande retentiezone (890m^3) kan worden ingezet. Wellicht kan die worden ingezet voor het opvangen van water uit de wijk Theereheide.

scenario 3		
60mm per m2 verharding compenseren	423	m3
m3 hoogwater compenseren	1.866	m3
Benodigde waterberging totaal	**2.289**	**m3**

Waterbergingsvoorzieningen	5.571	m3
Conclusie	**3.282**	**m3**

Scenario 3

Er kan voldoende capaciteit worden gecreëerd om de benodigde waterberging te realiseren binnen het plangebied. Er is zelfs een royale overcapaciteit. Deze is nog op te plussen met 120m^3 als het dak van de sporthal ook water gaat vasthouden. De compensatie voor de ontwikkeling in de bestaande retentiezone (890m^3) kan worden ingezet. Wellicht kan de overcapaciteit worden ingezet voor het opvangen van water uit de wijk Theereheide.

scenario 4		
60mm per m2 verharding compenseren	832	m3
m3 hoogwater compenseren	3.461	m3
Benodigde waterberging totaal	**4.293**	**m3**

Waterbergingsvoorzieningen	3.714	m3
Conclusie	**-579**	**m3**

Scenario 4

Er is onvoldoende capaciteit om de benodigde waterberging op te lossen binnen het plangebied. Zone 2 (5400m^2) van de gemeentelijke gronden dient te worden afgegraven t.b.v. compensatie hoogwater(5321m^2).

Bij deze ingreep ontstaat er een positief saldo van (3714 - 832) 2.882m^3

Slot | Water Heidelust Theereheide

Dit rapport is opgesteld in samenwerking met Waterschap De Dommel en de gemeente Sint Michielsgestel.

Vanuit het Waterschap zijn nog enkele vragen / opmerkingen meegegeven op bovenliggende studie:

In alle 4 de scenario's is opgenomen dat er een deel van het bestaande retentiegebied in de noordoosthoek van het plangebied wordt bebouwd. Waarom is er voor deze plek gekozen?

Vanuit het aspect water is dit geen logische keuze omdat dit het laagst gelegen gebied is. Het water stroomt naar deze plek vanuit de bestaande wijk. Bij eventuele ophoging kan dit een negatief effect hebben op de afvoer van de watergang parallel gelegen aan de straat Theereheide (zuidoosten).

Ons advies is om niet in dit bestaand retentiegebied te ontwikkelen.

De openbare infrastructuur is nu als waterberging in de berekening meegenomen. In scenario 2 en 3 lijkt er genoeg mogelijkheden te zijn tot compensatie en is daarom een afweging of dit als waterberging wel of niet wordt meegenomen.

Als we kijken naar de verschillende scenario's lijkt vanuit het waterperspectief scenario 3 de gunstigste oplossing te zijn.

Bovenstaande vragen en opmerkingen van Waterschap De Dommel dienen te worden meegenomen in de afweging van de verschillende scenario's.