

Eindverslag omgevingsdialoog 't-Kiemveld

Aan	: College BenW Gemeente Sint Michielsgestel.
Van	: Cees Robbemondt/ B Keijsers
Datum	: 15-12-2021
Kenmerk	: Eindverslag omgevingsdialoog
Betreft	: Woningbouwplan 't Kiemveld, Veldstraat -Den Dungen

In het kader van de omgevingsdialoog om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbaar woningbouwplan op de locatie van de voormalige basisschool aan de Veldstraat zijn, verspreid over meerdere jaren, een aantal bijeenkomsten/gesprekken gevoerd met (direct) omwonenden. Ter afronding van de omgevingsdialoog hebben we dit verslag opgesteld. Daarin kunt u lezen op welke momenten er overleg is geweest, wat er besproken is en wat de uitkomst van het overleg was.

Onderstaand opgesomd in chronologische volgorde de gevoerde gesprekken/ bijeenkomsten:

Op **03 september 2019** is een eerste een "openbare" bewonersavond gehouden in de Litserborg in Den Dungen. Het initiatief voor deze bijeenkomst is genomen door de gemeente Sint-Michielsgestel. Op verzoek van de gemeente hadden wij een studie/plan opgesteld van 21 appartementen i.c.m. 6 patiowoningen. Doel van de avond was reacties krijgen op dit plan en het ophalen van ideeën die meegenomen kunnen worden. Van deze avond is een verslag opgesteld (zie bijlage). Na de bijeenkomst is aan de hand van vragenlijsten om reactie gevraagd, de reacties zijn meegenomen in het verslag. Naar aanleiding van dit overleg is geconcludeerd dat er nog kritiek op het plan is, maar dat planvorming doorgezet wordt. Per brief van 12 februari 2020 ontvingen aanwezigen een korte terugkoppeling en een verzoek voor aanmelding voor een klankbordgroep. Aanwezig: circa 30 omwonenden.

Op **13 juli 2020** heeft een gesprek plaatsgevonden in de Litserborg in Den Dungen met leden van de klankbordgroep en gemeente. Belangrijkste onderwerp was het bezwaar tegen (sociale) huurappartementen. Hiervan is een verslag opgesteld (zie bijlage) en naar aanleiding van dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente vast houdt aan sociale woningbouw en dat de gemeente Van Wanrooij in overweging zal geven eerst een avond te beleggen om omwonenden te informeren over de bouw en de verhuur van sociale woningen. Aanwezig: Wethouders E. Mathijssen en L. van der Aa en gemeentelijk projectleider W. van Veghel.

D.d. **17 november 2020** heeft, i.v.m. de toen geldende corona maatregelen, een digitaal overleg/presentatie plaatsgevonden met de direct omwonenden uit de Veldstraat, Litserstraat en Groot Grinsel.

Doelstelling van het overleg was te komen tot het maken van een keuze uit 3 varianten, doch dat onderwerp is nauwelijks aan de orde gekomen. De omwonenden bleven zich verzetten tegen het voornemen om (huur)appartementen te realiseren, er is/was volgens hen in het overleg met gemeente van 13-07 ruimte geboden om alsnog een plan met uitsluitend (grondgebonden) woningen ter realiseren. Woonmeij heeft nog middels een korte pp uitleg gegeven over de wijze van toewijzing en de doelgroep.

Conclusie van het overleg was dat gemeente zich (nogmaals) duidelijk uit moet spreken over het programma.

Aanwezig: Van Wanrooij Projectontwikkeling, Woonmeij, direct omwonenden en Hilberink Bosch Architecten

Om duidelijkheid te scheppen over het gemeentelijke standpunt over sociale huurwoningen heeft op **1 april 2021** heeft een digitaal overleg plaatsgevonden tussen een afvaardiging van de klankbordgroep en de gemeente. Aanleiding was dat de klankbordgroep duidelijkheid wil hebben over het standpunt van de gemeente over sociale huurwoningen.

De eindconclusie van het gesprek was dat de gemeente heeft toegezegd om dit dossier in B&W te bespreken, zodat we als gemeente de kaders kunnen vaststellen voor deze locatie: hoeveel sociale huur, wel/geen appartementen, iets over de bouwmassa e.d.? Op basis van dit kader kan dan het vervolgtraject samen met Van Wanrooij en Woonmeij worden voortgezet.

Aanwezig: Afvaardiging leden klankbordgroep, wethouders E. Mathijssen en L. van der Aa en gemeentelijk projectleider B. Keijsers en G. van Rooij van Woonmeij

Gemeente heeft vervolgens een projectplan opgesteld waarin de kaders van het plan duidelijk(er) geformuleerd zijn. Dit projectplan is op 15 juni 2021 in het College van B&W vastgesteld. Dit ggn. projectplan is aan ontwikkelaars en de klankbordgroep overhandigd en dient als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling/uitwerking. Daarbij is vastgesteld dat de gemeente hier sociale huurwoningen wil bouwen en dat appartementen mogelijk zijn. Dit inhoud van het projectplan vormt de basis om de omgevingsdialoog weer op te pakken

Woensdag 15 september 2021 is een overleg gevoerd, nu ten kantore van Wanrooij met de klankbordgroep (lees: een vertegenwoordiging van omwonenden). In dit overleg zijn een aantal varianten besproken die aansluiten bij de voorwaarden uit het projectplan en is naar de voorkeur van de leden van klankbordgroep gevraagd. Afgesproken is dat de afvaardiging van de klankbord-groep de presentatie toegestuurd krijgt en deze met omwonden zal bespreken. Ze zullen per mail reageren naar Van Wanrooij. Ondanks meerdere verzoeken is door klankbordgroep niet gereageerd op de vragen/voorstellen vanuit het overleg van september 2021.

Aanwezig: Gemeente Sint Michielsgestel, Van Wanrooij Projectontwikkeling, Woonmeij en Hilberink Bosch Architecten en (3) vertegenwoordigers Klankbordgroep.

Conclusie afronding omgevingsdialoog

Doordat de klankbordgroep niet meer gereageerd heeft, hebben Woonmeij en Van Wanrooij, in afstemming met de gemeentelijke projectleider, helaas moeten concluderen dat een verdere voortzetting van de omgevingsdialoog niet reëel is. Dat betekent dat de conclusie welke variant het meest passend is in de omgeving uiteindelijk niet is gebeurd in afstemming met de klankbordgroep, maar in overleg tussen Woonmeij, Van Wanrooij en de gemeente. Daarbij is geconcludeerd dat variant B het beste rekening houdt met de gewisselde argumenten, zoals:

- positie van de bebouwing t.o.v. bestaande achtertuinen;

- ligging van de nieuwe ontsluitingsweg t.o.v. bestaande woningen;
- geen langsparkeren aan de Veldstraat;
- mogelijkheden voor groen (bomen aan de voorzijde); en
- de beste planopzet vormt voor de te bouwen grondgebonden woningen in het achtergebied (bereikbaarheid).



B

- * entree plangebied links
- * appartementengebouw rechts
- * geen parkeren aan Veldstraat

Bijlagen:

- Presentatie d.d. 03-09-2019;
- Presentatie d.d. 17-11-2020;
- Projectplan d.d. 10-05-2021;.
- Presentatie d.d. 15-09-2021