

Verslag

Gespreksavond Heidelust / De Bolster d.d. 6 september 2023

Datum: 6 september 2023
Locatie: Basisschool De Bolster 19.30 uur – 22.00 uur
Aanwezig: **Omwonenden en ouders van De Bolster**

- **Omwonenden, schoolbestuur en ouders van De Bolster**
- **Medewerkers van Bint**
- **Medewerkers van de Speelgoedbank en Kledingbank**
- **Tom Vaessen (gespreksleider)**

Vanuit gemeente:

- **Lianne van der Aa** (*wethouder van o.a. ruimtelijke ordening en openbare ruimte en inrichting*)
- **Peter Raaijmakers** (*wethouder van o.a. onderwijs en onderwijshuisvesting*)
- **Sam Goossens** (*wethouder van o.a. volkshuisvesting*)
- **Annoesjka Wintjes** (*projectleider herontwikkeling Heidelust / SCI terrein*)
- **Dirk-Jan Bruinsma** (*projectleider bouw van de nieuwe school 'De Bolster'*)
- **Tom Diebels** (*adviseur ruimtelijke ordening*)
- **Marieke Nagtegaal** (*communicatie*)
- **Marjolein Dortmans** (*communicatie*)
- **Anne Schilstra** (*projectassistent RO*)

1. **Opening**

Het doel van de avond is om iedereen bij te praten over de ontwikkelingen die gaande zijn voor locatie Heidelust en de nieuwbouw school Bolster. En om input op te halen bij inwoners en ouders van de school en om te vragen wat inwoners het college en de gemeenteraad mee willen geven als het gaat om de ontwikkelingen.

Wethouder Lianne van der Aa geeft een korte toelichting op de ontwikkelingen tot nu toe. Voor de ontwikkelvisie Theereheide is in 2019 en 2020 een traject doorlopen, waarbij sommigen van de aanwezigen vast ook hebben meegepraat. In 2020 heeft de gemeenteraad die ontwikkelvisie vastgesteld voor het gehele gebied van Theereheide. Daarin zijn verschillende onderdelen opgenomen. De nieuwbouw voor De Bolster is noodzakelijk en het voormalige SCI terrein ligt braak. Voor die twee onderdelen is gestart met de uitwerking. Het college heeft van de gemeenteraad de opdracht gekregen om de Ontwikkelvisie te gaan uitwerken, maar gaandeweg bleken meerdere zaken achterhaald te zijn (o.a. nieuwe wetgeving) en moet de ontwikkelvisie voor de locaties Heidelust en Bolster enigszins worden bijgesteld. Inmiddels zijn we 3 jaar verder (Corona, personele wisselingen, meerdere onderzoeken die moesten worden gedaan, gesprekken met Waterschap, Provincie, etc.). Het college denkt dat er nu twee haalbare scenario's liggen die aan de huidige maatschappelijke opgaven voldoen om tot daadwerkelijke uitwerking over te kunnen gaan. Daarbij wil het college iedereen meenemen en input ophalen bij de aanwezigen over de twee mogelijke scenario's. Het college wil weten wat er speelt alvorens een voorstel aan de Raad te kunnen doen. Daar is nu nog alle ruimte voor.



Peter Raaijmakers geeft aan dat in de visie destijds is opgenomen dat het schoolgebouw van De Bolster verouderd is. Er moet een nieuw schoolgebouw komen. In de visie destijds is opgenomen dat De Bolster verhuist naar Heidelust / SCI terrein. Na de uitwerking van de visie, onderzoeken en de gesprekken met de Provincie en het Waterschap is de vraag gerezen waar de nieuwe school het beste kan komen? Blijft het op de plaats waar het nu staat of wordt het een nieuwe plek op het SCI terrein? Hierover zijn we ook in gesprek met het schoolbestuur. Deze avond willen we graag input verkrijgen over waar we rekening mee moeten houden bij beide scenario's.

Vervolgstappen

Het doel is nieuwe huisvesting voor de school De Bolster en nieuwe woningen met een divers woningbouwprogramma. Sam Goossens geeft aan dat we vanavond over twee mogelijke scenario's in gesprek gaan. De woningnood is hoog en in de visie van destijds stond een bepaald woningbouwprogramma, dat in deze tijd niet meer wenselijk of haalbaar is en daarom moet worden bijgesteld. Los van wat de aantallen te bouwen woningen uiteindelijk gaan worden, zal het woningbouwprogramma eruit zien als 50% sociale huur of goedkope koop-, 25% middensegment- en maximaal 25% vrije sector-appartementen.

Deze avond nemen we iedereen mee in de planontwikkeling en halen we input op bij de bewoners, organisaties zoals het bestuur van de school en de ouders van de school. Uiteindelijk gaat de gemeenteraad een keuze maken op basis van de scenario's en geeft richting aan het vervolg. Dat leidt uiteindelijk tot een bestemmingsplan/omgevingsplan, waarop zienswijzen in te brengen zijn en waarover de Raad een besluit gaat nemen.

Wat zijn de beweegredenen om bij deze gespreksavond te zijn?

(Aanwezig zijn: betrokken buurtbewoners, ouders van de school, sociaal werker van Bint Welzijn, BSO-eigenaar, bestuur en personeel van De Bolster en Stroomm, Stichting Kledingbank/Speelgoedbank)

- Omdat dit in mijn voortuin gebeurt, ik kijk uit op het SCI-terrein.
- Ik wil graag weten wat de plannen zijn.
- Ook ik kijk uit op het SCI-terrein, wat nu nog een prachtig schilderij is en ik wil graag meer weten van de plannen die er zijn voor dit gebied. Ook gaat mijn dochter in december naar school op De Bolster.
- Ik wil graag duidelijkheid over de Essche Stroom.
- De voorzitter van de Kledingbank is aanwezig om steun te betuigen aan de omwonenden en laat weten alle medewerking te willen verlenen aan De Bolster en woningbouw.

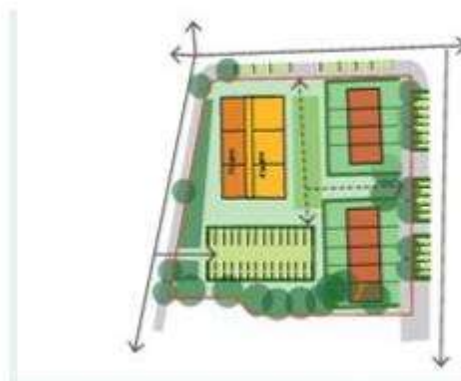
2. Proces tot nu toe

Annoesjka Wintjes en Dirk-Jan Bruinsma zijn de projectleiders van respectievelijk de herontwikkeling van het Heidelust / SCI-terrein en de bouw van de nieuwe school. Annoesjka licht het proces toe wat tot nu toe is doorlopen.

De gemeenteraad heeft eind 2020 de ontwikkelvisie Theereheide vastgesteld met daarin stedenbouwkundige schetsen voor de locaties Heidelust en Ericastraat. Voor Heidelust waren 80 woningen en een nieuwe school met appartementen erboven gepland, voor de Ericastraat ca 30 woningen. Vervolgens zijn we aan de slag gegaan met de uitvoering van beide scenario's.



Locatie Heidelust Ontwikkelvisie Theereheide 2020



Locatie Ericastraat Ontwikkelvisie Theereheide 2020

- Onderzoek naar waterbergingsmogelijkheden

Inmiddels zijn er twee uitgebreide onderzoeken gedaan naar waterbergingsmogelijkheden op Heidelust/SCI terrein om de situatie van het grondwater inzichtelijk te krijgen en waar rekening mee moet worden gehouden bij overstromingen van de Essche stroom. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de wettelijke partners (Waterschap en de Provincie).

- Planologische haalbaarheid

Er is een interne projectgroep opgestart voor onderzoek naar de planologische haalbaarheid.

- Betrokkenheid omwonenden, schoolbestuur, organisaties

Er vond overleg plaats met het schoolbestuur, afvaardiging van wijkbewoners en organisaties.

3. Voor welke opgave staan we?

We hebben te maken met meerdere maatschappelijke opgaven. Er moet rekening worden gehouden met waterberging, het klimaat, de woonbehoefte, leefbaarheid en de kosten.

Waterberging van regenwater en de beek is een belangrijke opgave evenals het voorkomen van hittestress en bijdragen aan klimaatopgaven.

In overleg met het Waterschap en ook de Provincie is duidelijk geworden dat er op Heidelust op een andere manier gebouwd moet gaan worden i.v.m. de waterberging op het terrein van Heidelust. Dit gebied ligt in het overstromingsgebied van de Essche Stroom. Er moeten nieuwe manieren van bouwen worden onderzocht: niet alles grondgebonden, bouwen op palen, compacter bouwen, etc. Dat brengt meer kosten met zich dan drie jaar geleden gedacht.

Het Waterschap heeft aangegeven dat bodem en water sturend moeten zijn voor nieuwe ontwikkelingen en dat bij Heidelust/SCI terrein een natuurlijke inpassing gewenst is. Een haalbare optie zou zijn om op de helft van het SCI terrein woningbouw te ontwikkelen.

Ook is er nu een goed inzicht in welke woonbehoefte er daadwerkelijk is; er is grote behoefte aan sociale woningbouw. Sociale woningbouw brengt minder op in het geheel van de gebiedsexploitatie waardoor een budgetneutrale exploitatie op deze locatie realistischer lijkt. Leefbaarheid in de wijk is sterk gerelateerd aan gezondheid, dus daarmee moet ook rekening worden gehouden bij de herinrichting van nieuwe woonwijken.

Daarbij komt dat bouwmaterialen duurder zijn geworden en ook dat heeft effect op de bouw van nieuwe woningen of de school. Oorzaken van de extra kosten waar nu rekening mee moet worden gehouden:

- aangepast bouwen (*waterbergingsopgave; andere manier van bouwen, compacter en op palen boven maaiveld*)
- aangepast woningbouwprogramma (*andere woonbehoefte, meer sociaal*)
- indexeringen (*i.v.m. langere tijdspanne*)

Conclusie:

Het gekozen optimalisatiemodel uit de ontwikkelvisie Theereheide zoals in 2020 is vastgesteld, is niet meer haalbaar en moet worden bijgesteld.



4. Twee mogelijke scenario's voor nieuwbouw van de school De Bolster en herontwikkeling van het SCI terrein

Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (ca 2 jaar voorbereidingstijd en start bouw))
- Woningbouw (gemixt) op Heidelust (A) (circa 54 – 90 woningen)
- Natuurpark en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelust (B)

Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelust zonder woningen erboven (A) (na circa 5 jaar voorbereidingstijd i.v.m. bestemmingplanwijziging en start bouw)
- Woningbouw op Ericastraat (30+ extra woningen)
- Natuurpark en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelust (B)

Het grote verschil tussen de twee scenario's:

- Bij de 1e optie kan de voorbereidingstijd van de nieuwbouw van de school binnen 2 jaar gereed zijn, omdat geen bestemmingsplanprocedure nodig is. Er is alleen een omgevingsvergunning nodig.
- Bij de 1^e optie is de kans het grootste om de meeste permanente woningen te realiseren.
- Bij de 2^e optie zal de voorbereiding van de nieuwe school circa 5 jaar duren, omdat er een bestemmingsplanwijziging moet worden uitgevoerd, wat een langere voorbereidingstijd vraagt.
- Bij de 1e optie zijn extra investeringen nodig voor tijdelijke huisvesting en bij de 2e optie zijn extra investeringen nodig voor waterbergingsmaatregelen.

5. Vervolgproces

Na deze gespreksavond neemt het college een besluit dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarbij wordt de input van vanavond meegenomen. Het streven is om nog dit jaar een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen zodat in 2024 kan worden verdergegaan met beide projecten (De Bolster en ontwikkeling Ericastraat en Heidelust). Per project komen er dan aparte vervolgbijeenkomsten over de stedenbouwkundige opzet en het inrichtingsplan. Daarover kunt u meepraten.

6. Vragen vanuit de zaal per thema

6.1 Tijdelijke woningen:

1. Wat wordt er bedoeld met tijdelijke woningen en voor wie zijn die bedoeld?

Reactie: tijdelijke woningen staan maximaal 15 jaar op een plek. Deze woningen zijn bedoeld voor de sociale huur. Sociale woningen worden volgens het bestaande toewijzingsbeleid van de gemeente en woningbouwvereniging toegewezen.

2. Er wordt gesproken over sociale huurwoningen. Wordt daarbij ook naar leeftijd gekeken, gaat dat op loting, of wordt er naar woningzoekenden binnen de gemeente gekeken? Hoe wordt invulling van sociale woningen gedaan? *Reactie: zie vraag 1*

3. **Er wordt gesproken over 15 jaar tijdelijke woningen. Om hoeveel woningen gaat dat en hoeveel laags is dat dan; hoe ziet dat eruit?**
Reactie: het gaat om circa 35 tijdelijke woningen en deze kunnen ook in appartement vorm, maar dat moet nog worden uitgewerkt. In detail zijn we nog niet zover.*

** Noot van redactie: dit moet maximaal 50 tijdelijke woningen zijn.*
4. **Waarom is de keuze gemaakt voor 15 jaar; heeft dat een bepaalde reden? En waar blijven die mensen dan; die hebben dan toch ook nog een woning nodig?**
Reactie: via een omgevingsvergunning kun je voor maximaal 15 jaar tijdelijke woningen plaatsen. Dat is de maximale tijd die we kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan. Voor deze locatie focussen we op 15 jaar en daarna worden de tijdelijke woningen verplaatst naar een andere plek. De bewoners stromen door naar reguliere woningen; de komende 15 jaar meer permanente woningen gebouwd.
5. **Hebben we 15 jaar geen kans op overstromingen? Of komt er later alsnog iets definitiefs te staan? Ik wil graag een toezegging dat de tijdelijke woningen na 15 jaar weggaan. Want dan is er nog steeds woningnood.**
*Reactie: een bestemmingsplan maak je voor de langere termijn. Het gebied is in twee delen opgedeeld: deel A is de school of de woningen en deel B is de landschappelijke inpassing. Deel B moeten we op den duur teruggeven aan de natuur.
15 jaar kunnen daar tijdelijke woningen staan met een vergunning; na deze afwijking van maximaal 15 jaar gaat het bestemmingsplan voor natuur daar gelden en dan moeten de woningen daar weg.
Het Waterschap geeft aan dat ook met tijdelijke woningen de waterbergingscapaciteit niet mag afnemen.*
6. **Als het tijdelijk is, dan ga je daar toch geen duur project neerzetten? Die tijdelijke woning blijven daar gewoon staan.**
Reactie: wanneer de bestemming natuur is gecreëerd in een bestemmingsplan, dan mogen daar geen woningen staan. Het gaat nu echt om de tijdelijke nood die er is aan woningen. Nu komt op die locatie tijdelijke bebouwing om daar later natuur te creëren.
7. **Welke doelgroep komt daar te wonen in de tijdelijke woningen?**
Reactie: de tijdelijke huurwoningen worden gebouwd voor de kleinere huishoudens en zal gaan volgens reguliere toewijzing (urgentie, open inschrijving en wachtlijst). Naar verwachting komt 40% van bewoners uit gemeente zelf.
8. **Hoe ziet gemeente dat dan voor zich? Een gebied dat is bebouwd, riolering, etc. en dan teruggeven aan de natuur? En kan daarvan worden afgeweken?**
Reactie: het gebied van de tijdelijke woningen wordt een parkachtige omgeving met bestemming 'natuur'. Een bestemmingsplan legt een juridische bestemming neer op gronden; daar kun je tijdelijk van afwijken. Met de aanleg van het natuurpark kan al begonnen worden tijdens de plaatsing van de tijdelijke woningen. Na 15 jaar wordt het gebied helemaal ingericht voor de natuur.
9. **Ik heb het idee dat jullie nu zoeken naar een plek om aan jullie vereiste te voldoen voor woningbouw, maar die behoefte is over 15 jaar niet weg, die wordt alleen maar groter. In de aankomende 15 jaar zullen er ook overstromingsproblemen zijn en daarna zouden daar dan ook definitieve woningen kunnen komen.**
Reactie: zoals bij de vorige vraag staat, willen we nu een tijdelijke woonsituatie creëren en later met het bestemmingsplan een permanente natuur/landschappelijke situatie op die plek te creëren, namelijk met de bestemming: 'Natuur'.

10. De tijdelijke woningen van 15 jaar, zijn die voor COA-gegadigden?

Reactie: nee, deze woningen worden als volgt verdeeld: 1/3 wachtlijst, 1/3 urgentie en 1/3 open inschrijving.

11. Samenstelling doelgroepen woningen versus school; hoe wordt veiligheid en toezicht gewaarborgd?

Sociale huur: hoe stuur je daarop en wie laat je toe? Stel dat er woningen voor het COA komen en er staat tevens een school met 800 leerlingen. Hoe wordt er gezorgd voor een veilige situatie van die twee groepen die naast elkaar leven?

Reactie: dit komt aan de orde bij de uitwerking van de plannen. Zie ook het antwoord op de vorige vraag.

Bewoner is het daar niet mee eens. Juist bij de ontwikkeling van een visie heb je het over toekomst-perspectief; hoe wil je dat de toekomst eruit gaat zien? Daar hoort veiligheid ook zeker bij thuis. Je kunt het hier niet alleen hebben over woningbouw, waterberging en de bouw van een school en verder niets over veiligheid benoemen.

Reactie: we zijn de visie aan het bijstellen en er zijn nieuwe vraagstukken die we bij de visie of uitwerking betrekken. Afgelopen jaar is er een Woonzorgvisie ontwikkeld, deze komt in september in de Gemeenteraad en die gaat erover hoe mensen fijn oud kunnen worden in een buurt, etc. Alle plannen toetsen we aan onze beleidsstukken en visies.

12. Vraag aan het Waterschap: is het toegestaan om daar tijdelijke woningen te bouwen?

Reactie Waterschap: tijdelijke woningen worden door ons getoetst alsof het definitieve woningen zijn. Ook voor tijdelijke woningen moet je waterberging regelen. Wij toetsen bij tijdelijke woningen hetzelfde als op definitieve woningen omdat er een kans is dat het gebied overstroomt en daarvoor moeten wij bescherming bieden. Zolang de waterbescherming wordt geregeld, zijn tijdelijke woningen geen probleem.

13. Kunnen wij bezwaar maken tegen tijdelijke woningbouw?

Reactie: de gemeenteraad kiest een scenario dat we nader gaan uitwerken. Daarna moet er een vergunning worden verleend voor de tijdelijke woningbouw en daarvoor geldt de reguliere bezwaarprocedure en dan kunt u bezwaar indienen.

6.2 Water:

14. Wat is het effect van het overloopgebied vanuit het Waterschap op nieuwe woningen?

Reactie: nieuwe woningen mogen van het Waterschap alleen gebouwd worden als de waterbergingscapaciteit van de Essche stroom niet afneemt. Dat betekent dat er anders gebouwd moet gaan worden: compact en op palen (boven maaiveld).

15. Wat is het effect van water van bouwen op de bestaande woningen? Wanneer je daar gaat bouwen, heeft dat ook effect op de rest van de omgeving/de bebouwing die er al staat.

Reactie: omdat er alleen gebouwd kan worden als de waterbergingscapaciteit per saldo niet afneemt, heeft dit geen effect op de rest van de bebouwing die er al staat.

16. Wordt er eerst iets gedaan aan waterafvoer voordat er wordt gebouwd en wat precies? Wij hebben nu al regelmatig natte voeten in de wijk.

Reactie: het Waterschap geeft aan dat er een afkoppelrioleringsplan door de gemeente in de wijk gaat worden uitgevoerd tot 2027, waardoor de problemen zullen afnemen.

17. Er zijn in de wijk veel problemen met het riool, wat al verholpen had moeten zijn. Wanneer staat dat op de planning? De gehele wijk moet dan qua riolering toch eerst af zijn voordat je iets anders gaat bouwen? Wordt de riolering geïntegreerd in het nieuwe project?

Reactie: zie vraag 16.

Zie ook website: <https://www.sint-michielsgestel.nl/in-de-gemeente/in-ontwikkeling/vervanging-riolering#:~:text=Vanaf%202020%20zijn%20we%20gestart,leefbaarheid%27%20en%20%27klimaat%27.>

6.3 Bouwen op palen:

18. **Bouwen op palen; houdt dat in op heipalen of echt de hoogte in op palen? Wat bedoelen jullie precies?**
Reactie: we bedoelen echt de hoogte in, bouwen op palen. Het doel is dat je gaat bouwen zonder dat je de overstromingsmogelijkheden van de Essche Stroom benadeelt. Het Waterschap geeft aan dat er alleen gebouwd mag worden wanneer andere bestaande wijken er geen last van hebben. Water moet er onderdoor kunnen. Er zijn varianten te bedenken waar je onder de woningen kunt parkeren, maar ook kun je denken aan andere hoogten van bijvoorbeeld 1 meter. De uitwerking hiervan moet nog worden gedaan.
19. **Aangepast bouwen en bouwen op palen: betekent dit dat het hele SCI vol wordt gelegd met heipalen? Wordt er rekening gehouden met de leefomgeving van omwonenden (geluidsoverlast, verkeersdrukke, etc.)? Hoe lang gaat dat duren?**
Zie vraag 17: De meeste palen worden tegenwoordig in de grond geschroefd. De overlast hiervan is veel minder dan bij heipalen die de grond in worden geslagen.
20. **Wat is in detail de visie van het aangepast bouwen en wat is de impact van bouwen op palen?**
Zie vraag 18.
21. **Is het duurder om op palen te bouwen?**
Reactie: de constructie van het bouwen op palen moet worden toegevoegd, dus bouwen op deze manier is wel duurder.
22. **Hoe staat het met de bestaande woningbouw; aansprakelijkheid, verzekeringen, etc. wanneer er op palen wordt gebouwd en er ontstaat schade aan bestaande huizen? Is daar over nagedacht (planschade) en hoe werkt dat?**
Reactie: planschade wordt altijd meegenomen bij nieuwe bestemmingsplannen. Planschade bij bestemmingsplannen is echter iets anders dan feitelijke schade die mogelijk ontstaat door bijvoorbeeld heien. Tegenwoordig wordt met schroefpalen gewerkt in plaats van met heipalen. Er wordt altijd een nulmeting door een aannemer gedaan van de panden die rondom een nieuwe ontwikkeling liggen. Bij planschade wordt beoordeeld of een onroerende zaak in waarde is gedaald door een aangrenzende planologische ontwikkeling. Een verzoek hiertoe wordt na de bewuste bestemmingswijziging onafhankelijk en deskundig beoordeeld.
23. **Tijdelijke woningen vallen buiten het bestemmingsplan; geldt dat dan ook?**
Reactie: ja, ook bij de aanleg van tijdelijke woningen wordt door de aannemer gewerkt met een voor- en een na-opname.

6.4 Verkeer:

24. Is er rekening gehouden met verkeer (ontsluiting, verkeersbewegingen, etc.)?

Reactie: dat is in deze fase nog niet meegenomen, maar dat is altijd een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan en daar gaan we zeker mee aan de slag bij het vervolg.

25. Meer woningbouw, school op een andere locatie: dat betekent meer verkeer en meer geluidsoverlast op een locatie. Wordt er rekening gehouden met de veiligheid en drukte van het verkeer bij de nieuwe situatie?

Reactie: zie vraag 24

26. Wordt er ook gekeken naar een andere uitgangsweg dan de huidige Kamperfoelieweg?

Reactie: zie vraag 24

27. Wordt er bij de plannen ook gekeken naar bereikbaarheid met openbaar vervoer?

Reactie: ja, zie vraag 24

6.5 Hoogte bebouwing Ericastraat:

28. In scenario 2 staat de ontwikkeling van 30+ woningen op de Ericastraat genoemd. In de eerdere visie stonden daar 12 woningen genoemd. 30+ woningen op die locatie wordt hoogbouw; over wat voor hoogbouw praten we dan?

Reactie: in de oorspronkelijke visie waren er 32 woningen genoemd op deze locatie, geen 12 en had men appartementen en grondgebonden woningen in gedachte. Het vraagstuk van de hoogte wordt uitgewerkt in de fase waarbij de ontwikkelaar/initiatiefnemer betrokken is. Dan wordt er een dialoog gevoerd met omwonenden om na te gaan welke hoogte acceptabel is. Dat wordt verwerkt in bestemmingsplan en daarop kan bezwaar worden ingediend. In het geval van de Ericastraat kan gedacht worden aan appartementen in plaats van grondgebonden woningen, waardoor het aantal ook kan toenemen.

6.6 Overig:

29. Het sportcomplex Theereheide is ook vrij verouderd. Betekent dit dat er een nieuw sportgebied komt bij de nieuwe school zodat de kinderen daar ook kunnen gaan sporten (leefbaarheid van wijk, veiligheid)?

Reactie: het sportcomplex is niet betrokken bij deze plannen.

30. Waarom zijn voor ons de visiebeelden niet inzichtelijk? Zijn die documenten er? Want hoe kun je anders weten waar je het over hebt? Het is nu zo vaag.

Reactie: nee, er zijn nog geen uitgewerkte tekeningen, enkelschetsen om berekeningen uit te kunnen voeren om na te gaan of de mogelijkheden haalbaar zijn. Hierover informeren wij de Raad.

31. Er staat een grote zendmast op locatie. Wordt er wat dat betreft ook rekening gehouden met de gezondheid van kinderen? Er is nog niet veel bekend over wat straling doet met de hersenen van kinderen. Is er bijvoorbeeld een reglement voor afstand tot een zendmast, etc.?

Reactie: dit is een onbekend onderdeel, maar wordt meegenomen in de uitwerking.

6.7 Financiering:

32. Waarom ga je tijdelijke woningen bouwen wanneer de bouwkosten nu juist toenemen? Dat is toch onlogisch? Waarom investeren in tijdelijke woningen?

Reactie: *het gaat om circa 35* tijdelijke woningen. De gemeente gaat een ambitie formuleren om circa 200 flex-woningen (tijdelijke woningen) te realiseren. Dat geeft lucht in de woningmarkt. Reden voor flex-woningen is dat je daarvoor geen bestemmingsplanwijziging nodig hebt (kost minimaal 2 jaar), maar een tijdelijke vergunning. Dat betekent dat die woningen er vrij snel kunnen komen. Hierbij gaat het om reguliere sociale huurwoningen (1/3 wachtlijst, 1/3 urgentie en 1/3 via inschrijving).*

** Noot van redactie: dit moet maximaal 50 tijdelijke woningen zijn.*

33. Is er een bepaald budget voor het bouwen in het groen? Is er een visie en een bepaald budget? Neemt de Raad een beslissing op visieniveau?

Reactie: *de gemeente gaat zelf over de bouw van de nieuwe school en is daarover in overleg met het schoolbestuur. Voor de bouw van de school krijgt de gemeente een budget van het Rijk volgens normen (o.a. het aantal kinderen) die in heel Nederland gelden. De gemeente kan zelf bepalen welke kwaliteit de buitenruimte krijgt en daarvoor budget beschikbaar stellen.*

Over het bouwen van de woningen en de financiering daarvan gaat een ontwikkelaar/woningcorporatie. Wanneer de nieuwe Omgevingswet is ingevoerd, zijn ook zij verplicht om met omwonenden in gesprek te gaan over nieuw te ontwikkelen plannen. Net als vanavond gaan we later ook met omwonenden in gesprek over de uitwerkingen, namelijk het stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan.

De Raad gaat een beslissing nemen om de al eerder vastgestelde Ontwikkelvisie bij te stellen.

34. Sinds 2018 praten wij als Werkgroep Buren Sportpark Theereheide met de gemeente. Van de oorspronkelijke visie van 2020 is niets meer over. Destijds was vanuit de Provincie al bekend dat de verstedelijkingsgrens dwars loopt over de sportvelden en het Waterschap heeft een grote claim op de sportvelden. Wanneer deze twee plannen worden voorgelegd aan de gemeenteraad, dan moet daar toch een kostenplaatje bij? Waarom is dat er niet?

Reactie: *er is een doorrekening uitgevoerd door de gemeentelijke grondeconomen. Vervolgens informeren wij het college en de gemeenteraad op basis van die berekeningen. De bouw van een nieuwe school is goed te ramen. De ontwikkeling van woningen is een inschatting, want de uitvoering gebeurt door projectontwikkelaars/woningcorporaties en wij kunnen niet in hun portemonnee kijken.*

De gemeenteraad heeft deze presentatie vóór de zomer ook gezien en deze gaan wij verder uitwerken.

6.8 Vervolgproces:

35. Wanneer de Raad hier niet uit komt; beginnen we dan weer opnieuw?

Reactie: *we schatten in dat we deze varianten kunnen uitwerken en dat de raadsleden hierover een besluit gaan nemen. Ruimtelijk gezien, verwachten we dat beide scenario's mogelijk zijn en de projectleiders staan klaar om aan de slag te gaan met de uitwerking daarvan.*

36. Hoe hard is dat tijdspad? In 2020 is er een visie geweest. Jullie geven bij scenario 1 aan dat de school er over 2 jaar staat: hoe hard is de einddatum?

Reactie: *de bestemming is al geregeld wanneer je op de huidige locatie gaat bouwen. Dan is gemiddeld twee jaar voorbereidingstijd nodig (aanbesteden en bouwvoorbereiding). Daarna start de bouw.*

- 37. Eerst was er een idee, maar dat blijkt nu niet te kunnen door o.a. het water. Ik heb het idee dat dit een compromis is.**

Reactie: op het moment dat we voor scenario 1 kiezen, dan hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd voor de school terplekke en kun je snel beginnen. Bij scenario 2 gaat de school naar een andere locatie, namelijk Heidelust, en dan is er sprake van een wijziging van het bestemmingsplan en dat duurt langer. De onderzoeken zijn gedaan, technisch zijn scenario 1 en 2 mogelijk. Hetgeen waarover een besluit moet worden genomen, is de locatie: blijft de school op de huidige locatie of gaat deze naar Heidelust?

De directeur van de school geeft aan dat het belangrijk is dat de nieuwe school past op de plek en dat de school daarover kan meepraten.

- 38. Is een andere plek niet handiger? Is het een prestigeproject?**

Reactie: het is zeker geen prestigeproject. De Raad heeft een visie vastgesteld met een onderliggend plan. Wij als college hebben de opdracht om dat uit te gaan voeren. De conclusie is dat de uitvoering niet haalbaar is zoals destijds is besloten en daarom is een bijstelling van de visie nodig. Overall is momenteel woningbouw nodig; er is sprake van 'en/en': bij Kentalis gaan we ook bouwen en bij De (voormalige) Huif.

- 39. Wordt de school tijdens de bouw van de nieuwe school tijdelijk ergens anders neergezet? Mijn kinderen kunnen niet goed tegen veranderingen en 2 verhuizingen in 2 jaar tijd is niet bevorderlijk.**

Reactie: bij het scenario 'Nieuwbouwschool op de Ericastraat' moet er tijdens de sloop en nieuwbouw inderdaad tijdelijke huisvesting komen, bijvoorbeeld op Heidelust (deel A).

- 40. Hoe gaat het college deze twee scenario's aan de Raad presenteren met welke parameters voor de afweging/hoe wordt de onderbouwing gedaan?**

Reactie: dit zijn inderdaad de twee mogelijkheden die we willen gaan voorleggen aan de Raad. Er gelden veel parameters: diverse onderzoeken zijn gedaan, er zijn gesprekken gevoerd en dit zijn de meest reële en hoogst haalbare scenario's. Wat we deze avond ophalen aan input leggen we ook voor aan de Raad. Daarbij moeten de scenario's wettelijk kunnen, ze moeten bij het Waterschap en Provincie passen, het moet financieel haalbaar zijn, het moet passen in de woningbouwopgave. Vele argumenten wegen mee voordat het tot een voorstel komt. Uiteindelijk komt het college met een voorstel, dat moet doorgerekend worden en vervolgens wordt dat aan de Raad voorgelegd. De Raad neemt de beslissing en stelt het geld beschikbaar.

- 41. Wordt er ook rekening gehouden met het woonplezier van de mensen die er al 30, 40, 50 jaar wonen?**

Reactie: ja, daar wordt rekening mee gehouden, daarom houden we dit soort avonden zodat u uw inbreng kunt geven.

- 42. In hoeverre liggen de scenario's al vast; kunnen er nog onderdelen vanaf worden gehaald?**

Reactie: vanavond is bedoeld zodat men input kan geven. Jullie inbreng vanavond nemen we mee en gaat naar het college en naar de gemeenteraad. Uiteindelijk zal de gemeenteraad een keuze maken en op basis van de twee varianten richting geven aan de nieuwe ontwikkeling. Op basis van de besluitvorming vindt de verdere dialoog plaats.

43. **Waar gaat de Raad uiteindelijk 'ja' op zeggen? Wat er nu wordt getoond, is allemaal zo vaag. Kunnen wij de onderbouwing ook inzien waar de Raad 'ja' op zegt?**
Reactie: de Raad moet ervan uitgaan dat er straks een plan voorligt dat technisch klopt met onderliggende onderzoeken. De Raad zelf heeft daarbij een controlerende functie. Het college verwacht dat het woningbouwproject een kostenneutraal plan wordt. De school financiert de gemeente wel volledig. De stukken voor de gemeenteraad zijn grotendeels openbaar.
44. **Kan de bouw van de school worden losgekoppeld van de bouw van de huizen? Het ene probleem kan dan sneller worden opgelost dan het andere (ik proef namelijk dat de voorkeur uitgaat naar scenario 2)**
Reactie: de locatie van de school en de mogelijkheid tot het bouwen van woningen hangt met elkaar samen.
45. **Hoe kan het dat het de bedoeling is dat deze scenario's al zo snel naar de Raad gaan, terwijl het allemaal nog zo vaag is? Over twee maanden willen jullie dit al aan de Raad voorleggen?**
Reactie: wij vragen de gemeenteraad om een al vastgestelde visie bij te stellen. Pas daarna breekt de fase van uitvoering aan.
46. **Opmerking:** als schoolbestuur hebben wij duidelijk onze keuze uitgesproken richting bestuur en ouders, namelijk scenario 2. De eerdere visie wordt nu herijkt en wij zijn hierbij betrokken, maar onze keuze is gewoon heel duidelijk. Ik wil dat op deze avond delen.

Opbrengst van gesprekken in aparte groepen:

SCENARIO 1

Uitwerking ontwikkelvisie
 Theereheide
 Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heidelberg (A) (ca tussen de 54 en 90)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

Algemene opmerkingen

Samenvatting van opmerkingen m.b.t. scenario 1

- Visie komt in de knel
- Snelheid voor de bouw van De Bolster is een voordeel / snelle(re) realisatie van de school
- Rekening houden met buitenruimte voor kinderen
- Rekening houden met verbetering van verkeerssituatie (oude school rekening houden) / Rekening houden met de verkeerssituatie
- Rekening houden met de tijdelijke huisvesting van school voor kinderen / Goede tijdelijke huisvesting school
- Meer woningen (waardering)
- Tijdelijkheid van de flexwoningen vastleggen
- Goedkopere optie voor school
- Meer groen bij de school
- Niet te hoog bouwen
- Tijdelijke woningen niet acceptabel
- Een goede onderbouwing is essentieel / Zorg voor een complete onderbouwing, overweeg dus alles
- Vastleggen dat er een termijn is van maximaal 15 jaar voor de tijdelijke woningen.

SCENARIO 2

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelust / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelust (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelust (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30+ extra woningen)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

Algemene opmerkingen

Samenvatting van opmerkingen m.b.t. scenario 2

- Visie op de school, daar moet de school over gaan
- Visie op Wonen, daar moet de gemeente over gaan
- Meer kwaliteit maken op beide plekken.
- Helderheid geven en consistentie in beleid.
- School in groen = goed
- Geen woningen boven de school = goed
- Prachtig gebied met veel mogelijkheid tot spelen in de natuur
- Lange doorlooptijd voor nieuwe school
- Meer overlast van woningen dan van een school
- Rekening houden met de verkeerssituatie / Kinderen moeten de Kamperfoeliestraat oversteken
- Niet te hoog bouwen
- Tijdelijke woningen niet acceptabel
- Zorg voor een complete onderbouwing, overweeg dus alles / Met veel meer dan de nu getoonde '3 bolletjes' rekening houden
- Vastleggen dat er een termijn is van maximaal 15 jaar voor de tijdelijke woningen
- Deel informatie.

7. Afsluiting

Tom Vaessen geeft een korte samenvatting van de opbrengst van de gesprekken per scenario, zie alle input hiervoor.

Vraag aan Peter Raaijmakers: hoe kijk jij terug op deze avond en wat neem je mee?

Er is veel gezegd en er is een grote betrokkenheid. Dat ervaar ik als zeer positief. Aan ons nu de kunst om alles wat er gezegd is goed op papier te krijgen en mee te nemen naar de Raad. Die gaat de uiteindelijke beslissing nemen. Zelf neem ik van vanavond mee de oproep om met meer verbeelding en onderbouwing te komen dan we vanavond hebben getoond. Op de achtergrond wordt zeker gewerkt aan meer onderbouwing en inkleuring voor wanneer we de scenario's later dit jaar aan de gemeenteraad voorleggen zodat de gemeenteraad een goed afgewogen besluit kan nemen. De school, omwonenden en de kleding- en speelgoedbank wachten al heel erg lang; het is belangrijk dat wij goed luisteren en dit alles ook meegeven aan de Raad. We moeten verder met de school en met de woningbouw.

Op de website: <https://praatmee.sint-michielsgestel.nl/projecten/theereheide/> kunt u de ontwikkelingen volgen en t.z.t. ook het verslag van deze avond en de stukken zien die aan de Raad worden voorgelegd en waarover de Raad een besluit gaat nemen.

Opmerking bewoner: jammer dat er voor deze avond de twee scenario's niet op de website stonden want dan hadden we ons kunnen voorbereiden. Deze tip nemen we mee voor een volgende keer. Voor vanavond was de intentie om het gesprek te voeren en input op te halen.

Hartelijk dank aan alle aanwezigen voor hun inbreng en het willen meedenken!

BIJLAGE

Opbrengst gesprekken in aparte groepen

Mogelijkheid 1

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heidelberg (A) (ca tussen de 54 en 90) **Zonder woningen**
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)



Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heidelberg (A) (ca tussen de 54 en 90)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

- Verkeerssituatie beide locaties
- Goede tijdelijke huisvesting voor kinderen
- Niet te hoog voor omwonenden ^{het gebouw} (beide locaties)
- Geen huizen, ^{meer groen} _{waan nog kan}

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

- Kort tijdsbestek voor school
- Meer woningen → waar? ^{ook ipu de school}
- Goedkopere optre voor de school ^{op Heidelberg}

Algemene opmerkingen

- Vastleggen dat er een termijn is van max. 15 jr voor tijdelijke woningen.
- Ontsluiting belangrijk

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

- "geen" kwaliteit te maken voor de Bolster
- druk op woonwijk:
 - : stenen
 - : parkeer
 - : massa

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

- snelheid Her Bolster

Algemene opmerkingen

- onderbouwing afwijking bestuurs Raad eind 2020?
- int mogelijkheid 2 → afwijking ^{€?} _{waarschijnlijk wts organen plan} voorkeur ^{€€€?} _(onderbouwd)

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heide lust / Ericastraat



Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heide lust (A) (ca tussen de 54 en 90)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heide lust (B)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

- Tijdelijke herlocatie school. Duur!
- Relatief klein schoolplein. Gemiste kans voor tov 2 voor brede sociale mogelijkheden
- Veel woningen waarvan geen aanbidding

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

—

Algemene opmerkingen

- wat is onderbouw v/d 2 jaar (tov 5 jaar)
- geen visuele beeld van plan
- geen kosten onderbouw

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heide lust / Ericastraat



Mogelijkheid 1

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heide lust (A) (ca tussen de 54 en 90)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heide lust (B)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

- * tijdelijke huivering kosten?
- * voorzieningen? (buitenruimte)
- * op basis van voort schrijdend inzicht hogere eisen waterberging
- * Buitenspreek ruimte kinderen.
- * MEER kinderen meer verkeer? Hoe Richt je dat in.

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

- * Ruimtelijk met veel groen

Algemene opmerkingen

- * Kan A ook draaien met B
- * Wat is de "mix" van woningen
- * Hoe Hoog worden de appartementen

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 1

Zie voor mijn opmerkingen vel op pag 2 (met dit handschrift).

- Nieuwe school in 2 lagen met groen op Ericastraat (binnen 2 jaar gereed en geen extra kosten)
- Woningbouw (gemixt) op Heidelberg (A) (ca tussen de 54 en 90)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)

→ Hoe zo? Tijdelijke huisvesting op sci-terrein Kuisbuis?

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 1?

- Tijdelijke huisvesting en speelruimte school kinderen.
- Verbeteren verkeerssituatie rond school (toegangsweg naar A)

Wat waardeert je aan deze mogelijkheid?

korte doorlooptijd bouw school

Algemene opmerkingen

risico grondverdrichting tijdelijke bouw
WADI naast A Falsoemenen voor recreatie en natuurbeleving

Mogelijkheid 2

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelberg (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30 + extra woningen)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

- ~~alle~~ visie op onderwijsstoekenst-pa
(Bolster IS kadig)

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

- er IS kwaliteit te maken
 - duurzaamheid
 - ruimtelijke mogelijkheid
 - kans om visie Bolster

Algemene opmerkingen

- zie opm. mogelijk 1 (afwijking)
- Consistentie in beleid en geven van vertrouwen/helderheid geven

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelberg (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30 + extra woningen)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

- 5 jaar te kort ingeschat $\pm 10\%$
voor de school permanent
de kinderen moeten allemaal
de straat over.
- Veiligheid voor iedereen (Verkeer)
- Voldoende ontsluitingswegen

Wat waardeer je aan deze mogelijkheid?

- Prachtig gebied ~~om te bouwen~~
Veel mogelijkheden voor spelen
in de natuur
Binnen 2 jk. Epokeijke woningen.

Algemene opmerkingen

- Ruimte voor school belangrijk
als de school maar Heidelberg.
hoeveel woningen worden hier
dan gebouwd?
waarschijnlijk heb je hier meer
last van van het aantal won.
ipv vd school

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelberg (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30 + extra woningen)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

Tijdelijke woningen lijkt me financieel niet interessant. Waarom wordt dit zo gepusht?

Wat waardeert je aan deze mogelijkheid?

visie school. + locatie

Algemene opmerkingen

— Sluit perfect aan bij visie voor school.
— Focus lijkt op wonen te liggen - Andere functies lijken ongeschikt

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
Locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelberg (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30 + extra woningen)

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

Parkmogelijkheid school aanzicht voor "overburen" school ook op park verhoogd?

Wat waardeert je aan deze mogelijkheid?

groene karakter gebied rond school.
Combinatie verschillende functies in 1 gebouw

Algemene opmerkingen

Denk na over onderwijs over 20-30 jaar Dat ziet er anders uit dan het nu!

Onderstaande geldt ook voor optie 1.

met alles (niet met 3 boulets)

Uitwerking ontwikkelvisie
Theereheide
locaties Heidelberg / Ericastraat



Mogelijkheid 2

- Nieuwe school op Heidelberg (A) (na min. 5 jaar gereed en extra kosten)
- Natuurpark met waterberging en eerste 15 jaar tijdelijke woningen op Heidelberg (B)
- Woningbouw op Ericastraat (30 + extra woningen)

als we dan toch moeten kiezen gaat, a.b.v. beperkte info die wij krijgen voorkeur uit naar optie 2, m.u.v. de tijdelijke woningen. Die willen we niet!

Waar moeten we rekening mee houden bij mogelijkheid 2?

- * waterberging
 - * Overloop naar buitengebied (dus geen bebouwing van meer dan 2 hoog)
 - * Verkeer
 - * Leefbaarheid
 - * Stadsbehoud
 - * Groene geluidsheid
- ook op Ericastr. niet hoger dan 2 lagen

Wat waardeert je aan deze mogelijkheid?

- * dat de school ruimte krijgt en er aandacht is voor groen en waterberging
- * dat er geen woningen boven school komen

- * we waarderen niet dat er t.o.v. de huidige woningen geen keuze is anders dan bebouwen

Algemene opmerkingen

- * Zorg voor een complete onderbouwing en schetsen voor beide plannen. een keuze maken op basis van risico is het domste wat je kunt doen. Denk na en overweeg nu al alles
- * gebrek aan inzicht en onderbouwing maakt dat er geen vertrouwen is en veel frustratie. Doel met ons wat jullie weten er is zeker weten meer bekend.