12

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel
Meanderplein 1 5271 GC
Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg.Nr.	
Inge-komen: 22 OKT. 2024 Veldstraat ong. Den Dungen	
Bestemd voor:	
Cluster:	

Den Dungen, 18 oktober 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan

Geacht college,

Hierbij maken wij, de bewoners van [redacted] onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoemen wij puntsgewijs onze bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geprobeerd wordt om te veel woningen op een te klein oppervlakte te realiseren. Er is immers onvoldoende ruimte voor bomen, openbaar groen, water, parkeerplaatsen en verkeer.

3 Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie.

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening.

In de structuurvisie 2025[1] wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden.

Uit de duurzaamheidsvisie[2] blijkt dat de gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om *meer* groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan[3] is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie[4] wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaatadaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie[5] is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente[6].

Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het Projectplan Veldstraat 5 staat:

- *Inpassen boom 3, 8 en 13;*

- *0,7 boom per woning;*

- *75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;*

- *3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv extra breed voetpad of een grasveldje).*

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.

Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet[7] (artikel 6) is opgenomen dat er *"geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021"* en daarnaast zelfs zorgen voor een **toename** van de stedelijke groene ruimte en *"netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen"*.

Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: "voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m"[2].

Op klimaateffectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Literstraat (zie bijlage 1). Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: "Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving (100m)."

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan (zie bijlage 2). Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m^2 verharding in plaats van de huidige 60mm per m^2. Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m^2."

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*

- *Waterberging op eigen terrein;*

- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*

- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een **open** berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld *wel* wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt?

Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

Ook staat in Bijlage 6: Watertoets, 'Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m2 zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m2 openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m2 bedroeg, naast de 1250 m2 bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was (zie bijlage 2). Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt er op dat de 'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden.

4 Welstand

In de welstandsnota[9] wordt de Veldstraat getypeerd als één van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die "bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur**". In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja: wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

Hierbij willen wij nog aangeven dat aan het begin van de Veldstraat, vanaf de Tuinstraat gezien 6 sociale huurwoningen staan, het voormalige Wit Gele Kruisgebouw wat nu gesloopt is, 9 sociale huurwoningen komen en dan op het voormalige Kiemveld nog eens 16 sociale huurwoningen. Deze té grote concentratie van sociale huur die men nu wil realiseren in de Veldstraat, komen voort uit de problemen die de gemeente in het verleden niet heeft opgepakt bij eerdere projecten zoals o.a. het Jacobskamp.
Het voelt hierdoor aan dat wij het afvoerputje worden van de gemeente.

5 Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij middels een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel[10] aangeeft dat de CROW normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeerkencijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een ***hogere*** *parkeernorm."*

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus *geen* sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop	16 x 1,4 = 22,4
8 huurhuis, vrije sector	8 x 2,0 = 16,0
Totaal:	38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

6 Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht.

In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename.

Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd.

7 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit[11] (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg.

Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8 Conclusie

Samenvattend: de gemeente houdt onvoldoende rekening met onze belangen en met de belangen van bewoners in de toekomst. Zoals eerder aangegeven zijn wij niet tegen bouwen, mits dit past bij het karakter en schaal van de Veldstraat. Het huidige plan is er op gericht om een maximaal aantal woningen op een klein oppervlak te realiseren, ten koste van de leefbaarheid en groen.

We verzoeken de gemeente het plan aan te passen aan de uitdagingen van deze tijd; met voldoende aandacht voor groen en afwatering. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook de leefbaarheid op de lange termijn mee te wegen in haar besluitvorming. Het volledig volbouwen van alle stukjes groen in de kernen zal de leefbaarheid in de toekomst ernstig schaden.

Concreet stellen we voor om ten minste 4 woningen minder te realiseren. Daarmee komen we terug op de aantallen (20 woningen) zoals genoemd in het projectplan. Hierdoor wordt het bebouwde oppervlakte verkleind en zijn er ook minder parkeerplaatsen en bergingen nodig. Wanneer deze extra ruimte wordt benut voor groen en afwatering is er sprake van een evenwichtiger plan.

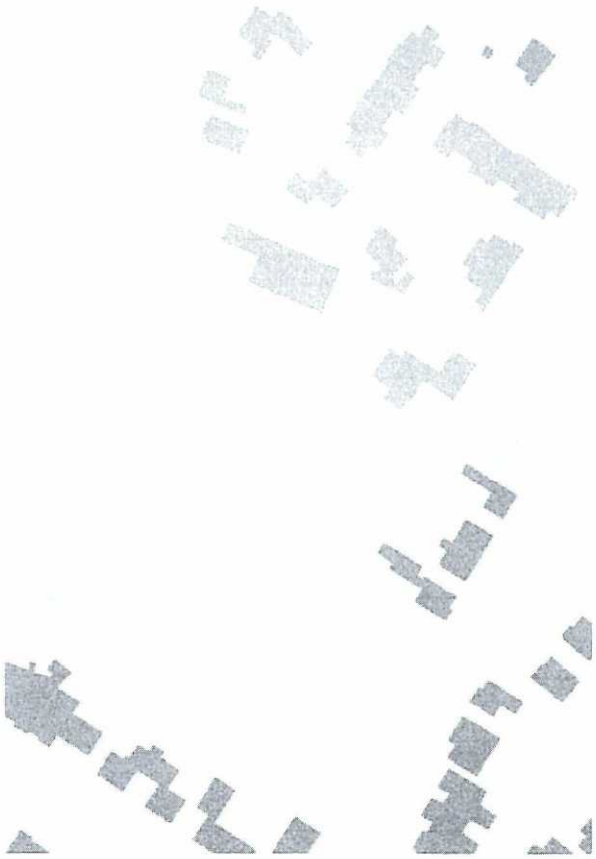
Wij verzoeken u het omgevingsplan te herzien met inachtneming van bovenstaande standpunten.

Graag ontvang ik van u een bevestiging van ontvangst van deze brief,
én een antwoord op deze vragen.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage 1: afstand tot koelte



Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf
[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22
[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22
[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1
[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm
[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2
[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304
[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030
[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf
[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070
[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38

R BRIEF AANGETEKEND NL D
NL Frankering betaald €10,8 PostNL
38 gr. 156670 18-10-2024 14:53
NL



3SRPKS564553725 5271GC 1

27

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Sint Michielsgestel
Meanderplein 1
5271 GC Sint Michielsgestel

13

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel
Meanderplein 1 5271 GC
Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel
Reg.Nr.
Inge-komen: 22 OKT. 2024
Bestemd voor:
Cluster:

Den Dungen, 21-10- 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij, de bewoners van [redacted] Den Dungen, onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoemen wij puntsgewijs onze bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geprobeerd wordt om te veel woningen op een te klein oppervlakte te realiseren. Er is immers onvoldoende ruimte voor bomen, openbaar groen, water, parkeerplaatsen en verkeer.

3 Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie.

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening.

In de structuurvisie 2025[1] wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden.

Uit de duurzaamheidsvisie[2] blijkt dat de gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om *meer* groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan[3] is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie[4] wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaatadaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie[5] is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente[6].

Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het Projectplan Veldstraat 5 staat:

- *Inpassen boom 3, 8 en 13;*

- *0,7 boom per woning;*

- *75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;*

- *3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv extra breed voetpad of een grasveldje).*

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.

Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet[7] (artikel 6) is opgenomen dat er *"geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021"* en daarnaast zelfs zorgen voor een **toename** van de stedelijke groene ruimte en *"netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen"*.

Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: "voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m"[2].

Op klimaateffectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Literstraat (zie bijlage 1). Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: "Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving (100m)."

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan (zie bijlage 2). Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m^2 verharding in plaats van de huidige 60mm per m^2. Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m^2."

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*

- *Waterberging op eigen terrein;*

- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*

- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een **open** berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld *wel* wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt?

Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

Ook staat in Bijlage 6: Watertoets, 'Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m2 zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m2 openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m2 bedroeg, naast de 1250 m2 bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was (zie bijlage 2). Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt er op dat de 'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden.

4 Welstand

In de welstandsnota[9] wordt de Veldstraat getypeerd als één van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die "bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur**". In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja: wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

5 Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij middels een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel[10] aangeeft dat de CROW normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeerkencijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een ***hogere*** *parkeernorm."*

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus *geen* sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop	16 x 1,4 = 22,4
8 huurhuis, vrije sector	8 x 2,0 = 16,0
Totaal:	38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

6 Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht.

In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename.

Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd.

7 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit[11] (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg.

Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8 Conclusie

Samenvattend: de gemeente houdt onvoldoende rekening met onze belangen en met de belangen van bewoners in de toekomst. Zoals eerder aangegeven zijn wij niet tegen bouwen, mits dit past bij het karakter en schaal van de Veldstraat. Het huidige plan is er op gericht om een maximaal aantal woningen op een klein oppervlak te realiseren, ten koste van de leefbaarheid en groen.

We verzoeken de gemeente het plan aan te passen aan de uitdagingen van deze tijd; met voldoende aandacht voor groen en afwatering. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook de leefbaarheid op de lange termijn mee te wegen in haar besluitvorming. Het volledig volbouwen van alle stukjes groen in de kernen zal de leefbaarheid in de toekomst ernstig schaden.

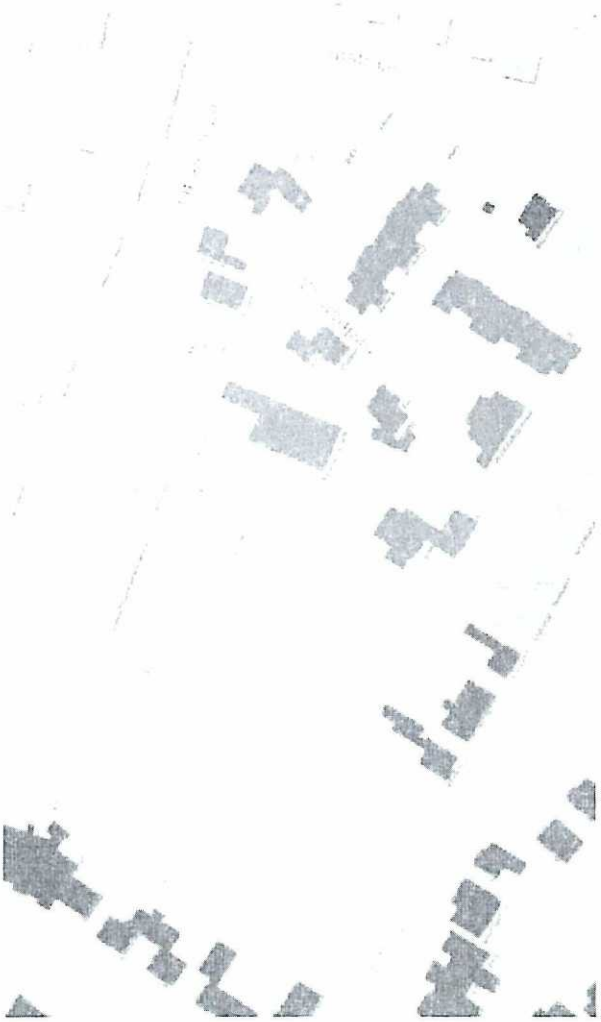
Concreet stellen we voor om ten minste 4 woningen minder te realiseren. Daarmee komen we terug op de aantallen (20 woningen) zoals genoemd in het projectplan. Hierdoor wordt het bebouwde oppervlakte verkleind en zijn er ook minder parkeerplaatsen en bergingen nodig. Wanneer deze extra ruimte wordt benut voor groen en afwatering is er sprake van een evenwichtiger plan.

Wij verzoeken u het omgevingsplan te herzien met inachtneming van bovenstaande standpunten.

Hoogachtend,

Jos Gilissen en Simone van Houtum

Bijlage 1: afstand tot koelte

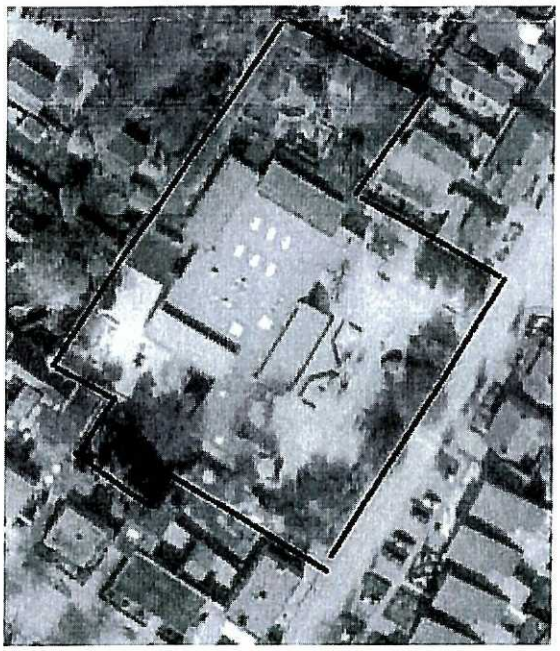


Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf
[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22
[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22
[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1
[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm
[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2
[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304
[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030
[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf
[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070
[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38

GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL
INGE-KOMEN: 16 OKT. 2024
REG. NR.
BESTEMD VOOR

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel

Meanderplein 1 5271 GC

Postbus 10000

5270 GA Sint-Michielsgestel

Den Dungen, 15 Oktober 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij, de bewoners van [ADRES], onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoemen wij puntsgewijs onze bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%,

op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geprobeerd wordt om te veel woningen op een te klein oppervlakte te realiseren. Er is immers onvoldoende ruimte voor bomen, openbaar groen, water, parkeerplaatsen en verkeer.

3 Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie.

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening.

In de structuurvisie 20251 wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden.

Uit de duurzaamheidsvisie2 blijkt dat de gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om *meer* groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan3 is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie4 wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaatadaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie5 is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente6.

Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het Projectplan Veldstraat 5 staat:

- *Inpassen boom 3, 8 en 13;*

- *0,7 boom per woning;*

- *75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;*

- *3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv extra breed voetpad of een grasveldje).*

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.

Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet7 (artikel 6) is opgenomen dat er "*geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021*" en daarnaast zelfs zorgen voor een **toename** van de stedelijke groene ruimte en "*netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen*".

Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: "voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m"[2].

Op klimaateffectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Literstraat (zie bijlage 1). Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie8 staat: "Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving (100m)."

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan (zie bijlage 2). Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie8 staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m^2 verharding in plaats van de huidige 60mm per m^2. Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m^2."

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*

- *Waterberging op eigen terrein;*

- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*

- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een **open** berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld *wel* wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt?

Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

Ook staat in Bijlage 6: Watertoets, 'Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m2 zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m2 openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m2 bedroeg, naast de 1250 m2 bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was (zie bijlage 2). Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt er op dat de 'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden.

4 Welstand

In de welstandsnota9 wordt de Veldstraat getypeerd als één van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die "bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur**". In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja: wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

5 Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij middels een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel10 aangeeft dat de CROW normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeerkencijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een ***hogere*** *parkeernorm."*

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus *geen* sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop 16 x 1,4 = 22,4

8 huurhuis, vrije sector 8 x 2,0 = 16,0

Totaal: 38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

6 Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht.

In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename.

Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd.

7 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit11 (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg.

Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8 Conclusie

Samenvattend: de gemeente houdt onvoldoende rekening met onze belangen en met de belangen van bewoners in de toekomst. Zoals eerder aangegeven zijn wij niet tegen bouwen, mits dit past bij het karakter en schaal van de Veldstraat. Het huidige plan is er op gericht om een maximaal aantal woningen op een klein oppervlak te realiseren, ten koste van de leefbaarheid en groen.

We verzoeken de gemeente het plan aan te passen aan de uitdagingen van deze tijd; met voldoende aandacht voor groen en afwatering. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook de leefbaarheid op de lange termijn mee te wegen in haar besluitvorming. Het volledig

volbouwen van alle stukjes groen in de kernen zal de leefbaarheid in de toekomst ernstig schaden.

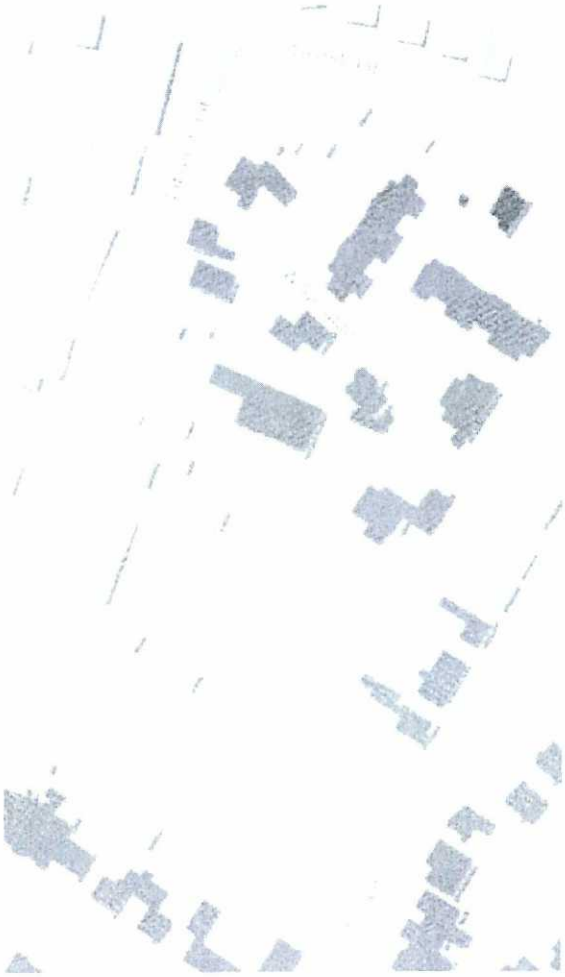
Concreet stellen we voor om ten minste 4 woningen minder te realiseren. Daarmee komen we terug op de aantallen (20 woningen) zoals genoemd in het projectplan. Hierdoor wordt het bebouwde oppervlakte verkleind en zijn er ook minder parkeerplaatsen en bergingen nodig. Wanneer deze extra ruimte wordt benut voor groen en afwatering is er sprake van een evenwichtiger plan.

Wij verzoeken u het omgevingsplan te herzien met inachtneming van bovenstaande standpunten.

Hoogachtend,

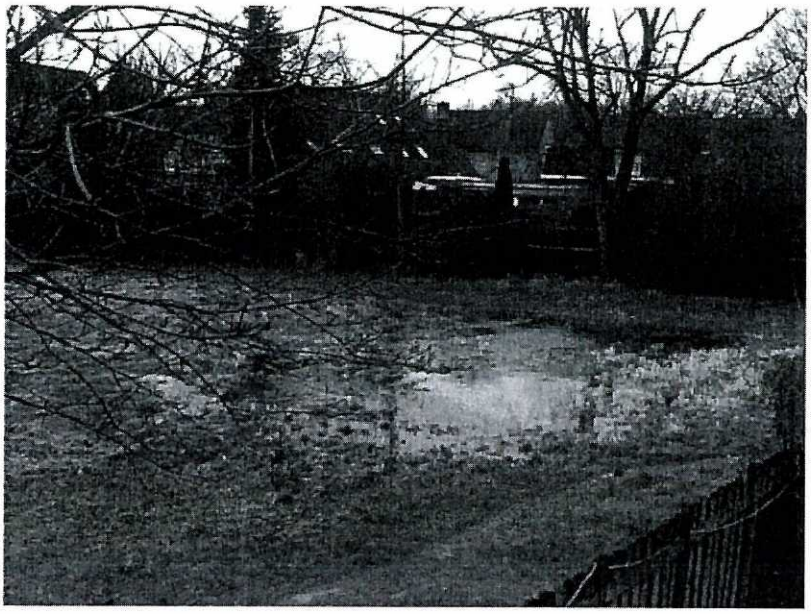


Bijlage 1: afstand tot koelte

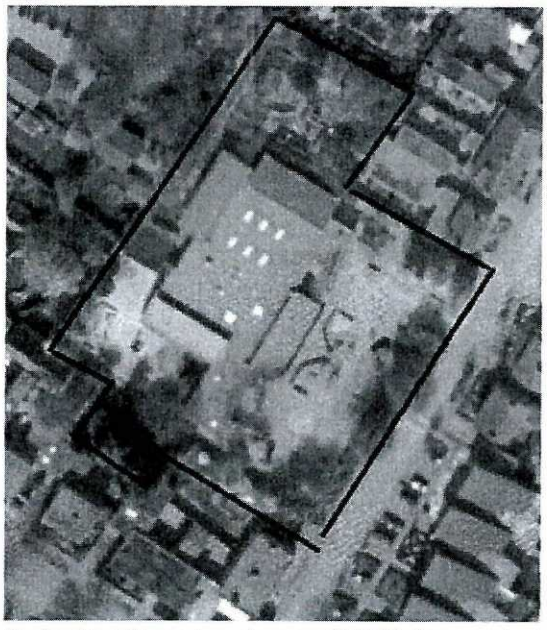


Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf
[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22
[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22
[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1
[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm
[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2
[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304
[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030
[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf
[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070
[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38

GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL
INGE-KOMEN: 16 OKT. 2024
REG. NR.
BESTEMD VOOR:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel

Meanderplein 1 5271 GC

Postbus 10000

5270 GA Sint-Michielsgestel

Den Dungen, 15 Oktober 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij, de bewoners van [ADRES], onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoemen wij puntsgewijs onze bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%,

op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geprobeerd wordt om te veel woningen op een te klein oppervlakte te realiseren. Er is immers onvoldoende ruimte voor bomen, openbaar groen, water, parkeerplaatsen en verkeer.

3 Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie.

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening.

In de structuurvisie 20251 wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden.

Uit de duurzaamheidsvisie2 blijkt dat de gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om *meer* groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan3 is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie4 wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaatadaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie5 is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente6.

Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het Projectplan Veldstraat 5 staat:

- *Inpassen boom 3, 8 en 13;*

- *0,7 boom per woning;*

- *75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;*

- *3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv extra breed voetpad of een grasveldje).*

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.

Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet7 (artikel 6) is opgenomen dat er "*geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021*" en daarnaast zelfs zorgen voor een **toename** van de stedelijke groene ruimte en "*netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen*".

Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: "voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m"[2].

Op klimaateffectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Literstraat (zie bijlage 1). Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie8 staat: "Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving (100m)."

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan (zie bijlage 2). Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie8 staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m^2 verharding in plaats van de huidige 60mm per m^2. Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m^2."

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*

- *Waterberging op eigen terrein;*

- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*

- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een **open** berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld *wel* wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt?

Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

Ook staat in Bijlage 6: Watertoets, 'Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m2 zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m2 openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m2 bedroeg, naast de 1250 m2 bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was (zie bijlage 2). Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt er op dat de 'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden.

4 Welstand

In de welstandsnota9 wordt de Veldstraat getypeerd als één van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die "bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur**". In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja: wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

5 Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij middels een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel10 aangeeft dat de CROW normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeerkencijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een ***hogere*** *parkeernorm."*

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus *geen* sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop 16 x 1,4 = 22,4

8 huurhuis, vrije sector 8 x 2,0 = 16,0

Totaal: 38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

6 Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht.

In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename.

Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd.

7 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit11 (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg.

Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8 Conclusie

Samenvattend: de gemeente houdt onvoldoende rekening met onze belangen en met de belangen van bewoners in de toekomst. Zoals eerder aangegeven zijn wij niet tegen bouwen, mits dit past bij het karakter en schaal van de Veldstraat. Het huidige plan is er op gericht om een maximaal aantal woningen op een klein oppervlak te realiseren, ten koste van de leefbaarheid en groen.

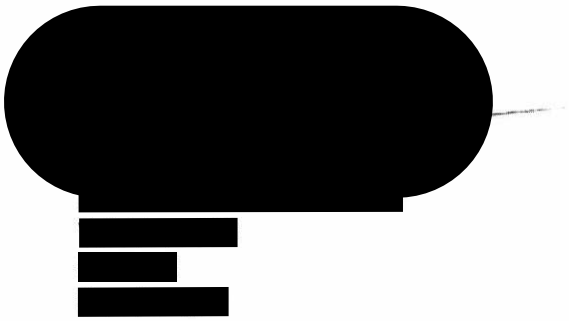
We verzoeken de gemeente het plan aan te passen aan de uitdagingen van deze tijd; met voldoende aandacht voor groen en afwatering. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook de leefbaarheid op de lange termijn mee te wegen in haar besluitvorming. Het volledig

volbouwen van alle stukjes groen in de kernen zal de leefbaarheid in de toekomst ernstig schaden.

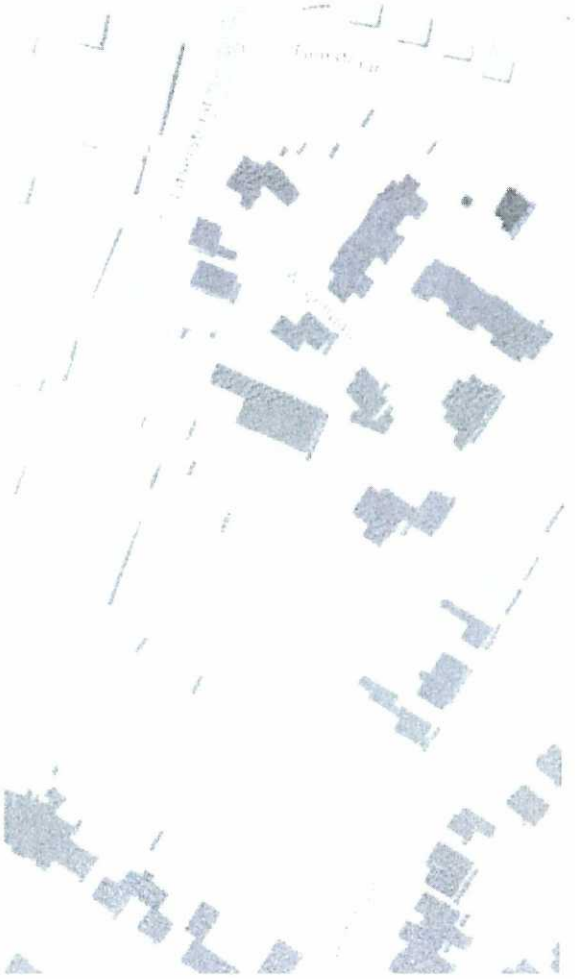
Concreet stellen we voor om ten minste 4 woningen minder te realiseren. Daarmee komen we terug op de aantallen (20 woningen) zoals genoemd in het projectplan. Hierdoor wordt het bebouwde oppervlakte verkleind en zijn er ook minder parkeerplaatsen en bergingen nodig. Wanneer deze extra ruimte wordt benut voor groen en afwatering is er sprake van een evenwichtiger plan.

Wij verzoeken u het omgevingsplan te herzien met inachtneming van bovenstaande standpunten.

Hoogachtend,

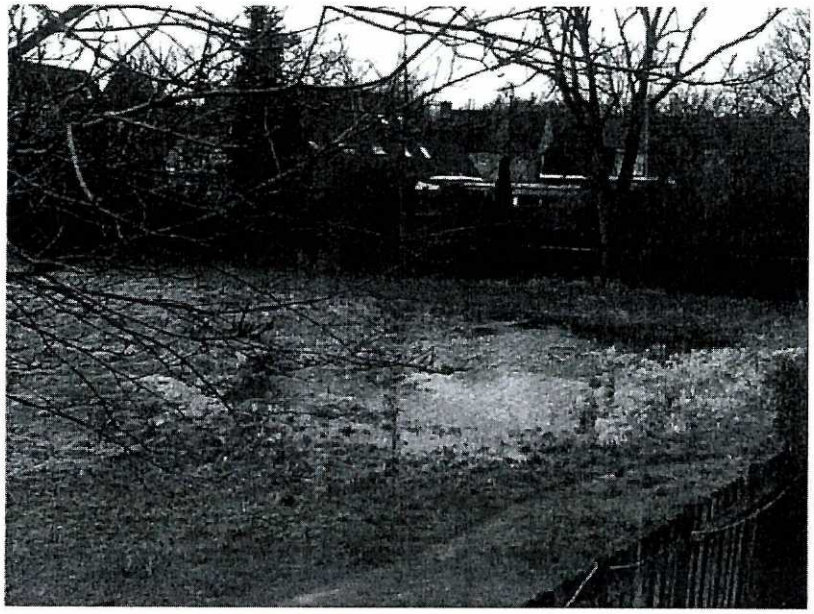


Bijlage 1: afstand tot koelte

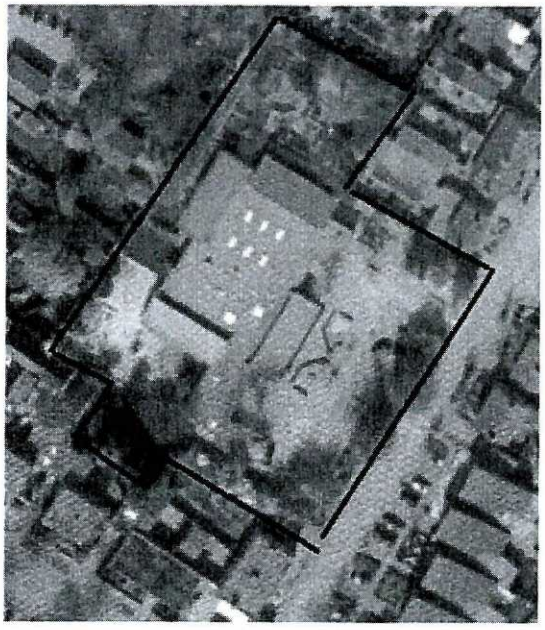


Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf
[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22
[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22
[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1
[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm
[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2
[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304
[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030
[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf
[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070
[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38

16

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel
Meanderplein 1 5271 GC
Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg.Nr.	
Inge-komen:	- 8 OKT. 2024
Bestemd voor:	
Cluster:	

Den Dungen, 05-10-2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maakt ondergetekende mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoem ik puntsgewijs mijn bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

In het in 2021 opgestelde 'Projectplan Veldstraat 5 Den Dungen - Ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders' gold als uitgangspunt de bouw van circa 20 woningen. Dat er nu 24 woningen zijn gepland is een forse stijging ten opzichte van deze uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken refereren we vaker aan dit projectplan, omdat ook een groot deel van de overige uitgangspunten uit dit plan niet gehaald blijken te worden.

Voor de volledigheid: wij zijn niet tegen bouwen, maar verwachten wel dat nieuwbouw passend is bij de schaal en karakter van onze buurt.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geprobeerd wordt om te veel woningen op een te klein oppervlakte te realiseren. Er is immers onvoldoende ruimte voor bomen, openbaar groen, water, parkeerplaatsen en verkeer.

3 Groen, biodiversiteit en water

Op het perceel staan 15 volwassen bomen, naast veel kleinere bomen en struiken. Vrijwel al het groen zal gekapt worden. Slechts 2 bomen blijven gespaard. Het uitgangspunt was dat 3 volwassen bomen zouden blijven bestaan, maar recent is de derde boom gekapt nadat deze door achterstallig onderhoud takken begon te verliezen. Er is geen poging gedaan om een andere boom in te passen in het plan.

Kwalijk is de bewering dat het plan geen uitbreiding van verhard oppervlak brengt. Er wordt een vergelijking getrokken met het voormalig gebruik als basisschool. Een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw, al 10 jaar niet meer bestaat en die met de huidige uitdagingen en standaarden niet meer als acceptabele maatstaf gebruikt kan worden.

Het is in het licht van de klimaat- en stikstofproblematiek niet goed te praten dat natuur zo gemakkelijk moet wijken. Omdat het meeste groen zich aan de randen van het perceel bevindt, leent het perceel zich juist uitermate goed voor wonen in het groen, met aandacht voor hittestress, afwatering, biodiversiteit en CO2-reductie. Daarnaast is het huidige groen de verblijfplaats van een grote diversiteit aan o.a vogels , vleermuizen en beschermde diersoorten zoals de spitssnuit muizen. De uilen die regelmatig in de bomen verblijven zijn er dol op! Daarnaast nestelt een grote verscheidenheid aan vogels zoals de bonte en groene specht, duiven en diverse andere vogelsoorten in de bomen die volgens uw plan verwijderd worden!

3.1 Nakomen van de eigen doelen

De gemeente heeft zichzelf doelen gesteld wat betreft duurzaamheid en vergroening.

In de structuurvisie 2025[1] wordt de groene uitstraling de onderscheidende kwaliteit van de gemeente genoemd, die behouden en *versterkt* moet worden.

Uit de duurzaamheidsvisie[2] blijkt dat de gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, bevordering van de biodiversiteit en de ambitie om *meer* groen te realiseren.

Een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan[3] is "het zoveel mogelijk behouden van gezonde bomen met een levensduur van meer dan 15 jaar". Ook staat benoemd dat volwassen bomen waardevoller zijn dan nieuwe aanplant.

In de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie[4] wordt ingezet op het nemen van *meer* klimaatadaptieve maatregelen, het *toevoegen* van groen in de openbare ruimte en aandacht voor circulair bouwen.

In de Omgevingsvisie[5] is als uitgangspunt benoemd: "de natuur en groene kwaliteit wordt behouden en versterkt" en ook "Maatregelen met het oog op klimaatadaptatie zijn een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen."

Toch kent Den Dungen maar erg weinig openbaar groen: het **minst** van alle kernen in de gemeente[6].

Het is erg vreemd dat de gemeente haar eigen doelen niet na wil komen. Wij als omwonenden wijzen de gemeente er al jaren op dat het plan zal leiden tot een enorme afname van groen en biodiversiteit en ook dat juist hier een kans ligt om nieuwbouw met behoud van waardevol groen te realiseren.

3.2 Bomen en openbaar groen

In het Projectplan Veldstraat 5 staat:

- Inpassen boom 3, 8 en 13;

- 0,7 boom per woning;

- 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;

- 3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijv extra breed voetpad of een grasveldje).

Boom 3 is inmiddels gekapt. Waarom wordt er geen andere boom ingepland?

Waar is de gemeente voornemens de 0,7 boom en 75m2 openbaar groen per woning te realiseren? Bij 24 woningen gaat dit om 16,8 bomen en 1800m2 openbaar groen.

Waar is de 'bespeelbare ruimte' gepland?

Boom 13 is aangemerkt als 'waardevolle boom' die bewaard moet blijven. Deze staat echter erg dicht (zelfs overlappend) op de bouwlocatie van het appartementencomplex. Hoe wordt gewaarborgd dat deze boom geen schade ondervindt van de bouwwerkzaamheden en nadien voldoende ruimte behoudt? Is een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd of gaat die nog uitgevoerd worden?

3.3 Natuurherstelwet

In de natuurherstelwet[7] (artikel 6) is opgenomen dat er *"geen nettoverlies van stedelijke groene ruimte en van stedelijke boomkroonbedekking is ten opzichte van 2021"* en daarnaast zelfs zorgen voor een **toename** van de stedelijke groene ruimte en *"netto meer stedelijke groene ruimte die is geïntegreerd in bestaande en nieuwe gebouwen en infrastructuurontwikkelingen"*.

Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat in de kern Den Dungen meer openbaar groen wordt gerealiseerd?

3.4 Hitte

In de Strategie Klimaatadaptatie staat: 'voor iedere inwoner is op hooguit 300 meter een koelteplek aanwezig van minimaal 200m²'.

Op klimaateffectatlas.nl is te zien dat de afstand tot koelte nu al niet voldoet voor veel bewoners aan het Wilgenpad en Literstraat (zie bijlage 2). Waar is de gemeente voornemens een nieuwe koelteplek van minimaal 200m2 aan te leggen voor deze bewoners?

In het projectplan staat: "klimaatadaptatie en hittestress tegengaan meenemen in de planopzet".

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: 'Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden standaard hittebestendig gebouwd en ingericht om het verkoelende effect maximaal te benutten. Een toename van bebouwing en verharding leidt niet tot een toename van de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving (100m).'

In het omgevingsplan is hier niets over terug te vinden. Slechts 2 bomen blijven bestaan, naast een smalle groenstrook aan de randen van het perceel. De bewering uit het omgevingsplan dat de openbare ruimte wordt ingericht met 'veel groen' is niet juist. Het weinige groen is onvoldoende om de toename van verharding te compenseren. Hierdoor zal de gevoels-/luchttemperatuur in de directe omgeving wel degelijk toenemen.

3.5 Water

Afwatering in de Veldstraat is nu al ondermaats en het riool is verouderd. Na een hevige regenbui staat de straat blank en op het veld blijft water soms wekenlang staan (zie bijlage 2). Er wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van de toename van verharding en de toename van extreem weer in de toekomst.

In de strategie klimaatadaptatie[8] staat: "Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd van 70mm per m^2 verharding in plaats van de huidige 60mm per m^2. Deze eis gaat gelden vanaf de eerste vierkante meter aan toename in plaats van vanaf 250m^2."

In het Projectplan Veldstraat 5 staan de volgende randvoorwaarden wat betreft regenwater:

- *Gescheiden riolering;*

- *Waterberging op eigen terrein;*

- *Opvang in open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan;*

- *Omvang 60mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.*

Er is in het plan echter geen sprake van een **open** berging. In een wijk als Jacobskamp zijn bijvoorbeeld *wel* wadi's gerealiseerd. Waarom wordt hier in onze wijk zo makkelijk overheen gestapt?

Ook blijkt na navraag er 'geen budget' te zijn voor een sedumdak.

In het omgevingsplan wordt beargumenteerd dat de verharding *niet* toeneemt ten opzichte van de situatie in het verleden, toen er nog een schoolplein aanwezig was. Een vergelijking maken met een situatie die stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw ten opzichte van de huidige eisen en uitdagingen is onredelijk. De verharding neemt immers extreem toe ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 10 jaar is geweest.

Ook staat in Bijlage 6: Watertoets, 'Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie' dat het toekomstig openbaar groen 1.444m2 zou bedragen. Waar is dit op gebaseerd? Er is in het hele plan nauwelijks sprake van openbaar groen, en het enige stukje dat die naam zou mogen dragen moet ook deels verhard worden ten behoeve van hulpdiensten (zie hoofdstuk 7). Een oppervlak van 1.444m2 openbaar groen is een derde van het hele perceel. De bewering dat het weinige openbare groen dat momenteel gepland is een derde van het perceel zou beslaan is niet realistisch.

Tenslotte bestrijden we ook de bewering dat de (openbare) verharding van de 'huidige' situatie (voormalig schoolplein) maar liefst 2800 m2 bedroeg, naast de 1250 m2 bebouwd oppervlak. Op oude satellietbeelden is duidelijk te zien dat een aanzienlijk deel van het perceel een tuin was (zie bijlage 2). Naast het overige groen aan de randen en voorzijde van het perceel. Het lijkt er op dat de

'huidige' situatie zo ongunstig mogelijk gepresenteerd wordt, om daarmee aan te tonen dat de verharding niet toeneemt en maatregelen niet nodig zijn.

Wij zijn van mening dat er wel degelijk sprake is van een toename van verharding en verzoeken de gemeente dan ook hier in de plannen rekening mee te houden. Aantoonbaar is nu al de wateroverlast die bewoners in de Veldstraat, Wilgenpad en Litserstraat ervaren in hun kelders en kruipruimtes! Dagelijks water wegpompen in de natte periodes is nu al standaard!

4 Welstand

In de welstandsnota[9] wordt de Veldstraat getypeerd als één van de drie straten in Den Dungen met een individuele woningbouw die 'bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing op vaak **ruime kavels in een open structuur'**. In het toetsingskader voor individuele woningbouw is opgenomen dat kappen vergelijkbaar met de omgeving moeten zijn, een *individuele* architectuur hebben en een architectonische eenheid vormen in vorm en gebaar.

Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoet aan deze uitgangspunten. Daar komt bij dat de terrassen en balkons van de appartementen buiten het bouwvlak gerealiseerd zullen gaan worden. Bijna tegen de weg en stoep aan. Van een 'open structuur' is hier geen sprake.

Is het plan getoetst aan de eisen van de welstand en zo ja: wat is de reden dat een appartementencomplex als passend wordt gezien?

5 Parkeren

In het projectplan staat: "de Beleidsregels parkeernorm Sint-Michielsgestel gelden als uitgangspunt bij planvorming".

Het is daarom vreemd dat Woonmeij middels een eigen onderzoek o.b.v. 800 respondenten probeert aan te tonen dat een lagere parkeernorm acceptabel is.

Ten eerste omdat dit haaks staat op de bevindingen van de gemeente zelf, dat in de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel[10] aangeeft dat de CROW normen worden gehanteerd, maar:

"Een uitzondering hierop zijn starterswoningen en sociale huurwoningen. Bij deze woningen is veelal sprake van startende tweeverdieners en hanteren wij de parkeerkencijfers voor twee-onder-een-kap koopwoningen."

en

"Starterswoningen en sociale huurwoningen zijn relatief goedkope woningen. Het CROW vermeldt bij goedkope woningen een betrekkelijk lage parkeernorm. Dit is niet in overeenstemming met de realiteit van de laatste jaren. Voor deze woningen kiezen we voor een ***hogere*** *parkeernorm."*

Ten tweede omdat de 8 levensloopbestendige woningen in het omgevingsplan worden meegenomen als 'grondgebonden sociale huurwoningen'. De 8 levensloopbestendige woningen zijn echter middeldure huurwoningen, en dus *geen* sociale huurwoningen.

Uitgaande van de parkeernormen voor de categorie 'niet stedelijk' en in de ligging 'rest bebouwde kom' (zoals ook De Roever gebruikt in het stikstofdepositieonderzoek):

16 huur, etage, midden/goedkoop 16 x 1,4 = 22,4

8 huurhuis, vrije sector	8 x 2,0 = 16,0
Totaal:	38,4

In totaal zijn er dus 38 parkeerplaatsen nodig. Dat is 6 parkeerplaatsen meer dan gepland.

We verzoeken de gemeente om haar eigen parkeernormen toe te passen en daarnaast de 8 middeldure huurwoningen niet als sociale huurwoningen mee te nemen in de berekeningen.

6 Verkeer

Het onderwerp verkeersgeneratie is onvoldoende belicht.

In het stikstofdepositieonderzoek wordt voor de gebruiksfase berekend dat de verkeersgeneratie zal toenemen met:

- 191 lichte voertuigbewegingen per etmaal
- 15 vrachtwagenbewegingen per maand

Er is geen onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van deze toename.

Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%. Dat dit leidt tot een grote stijging van het aantal verkeersbewegingen is logisch en nergens zijn de consequenties hiervan benoemd.

7 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het bouwbesluit[11] (artikel 3) staat dat woningen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten (d.m.v. een grotendeels verharde verbindingsweg van ten minste 4,5 meter breed).

Echter, 3 van de 4 patiowoningen aan de noordzijde zijn alleen te bereiken door middel van een voetpad, en geen volwaardige verbindingsweg.

Aangezien het hier gaat om levensloopbestendige woningen lijkt dit een onlogische keuze.

Wanneer wordt gekozen voor waterdoorlatende bestrating om het voetpad officieel te verbreden dan gaat dit ten koste van het stukje 'groen' dat grenst aan het voetpad. Aangezien er geen obstakels aanwezig mogen zijn, kan er van echt groen geen sprake zijn. Dit is des te pijnlijker, aangezien dit enige wezenlijke stukje groen in het hele plan nu ook gebruikt moet worden als verbindingsweg.

8 Conclusie

Samenvattend: de gemeente houdt onvoldoende rekening met onze belangen en met de belangen van bewoners in de toekomst. Zoals eerder aangegeven zijn wij niet tegen bouwen, mits dit past bij het karakter en schaal van de Veldstraat. Het huidige plan is er op gericht om een maximaal aantal woningen op een klein oppervlak te realiseren, ten koste van de leefbaarheid en groen.

We verzoeken de gemeente het plan aan te passen aan de uitdagingen van deze tijd; met voldoende aandacht voor groen en afwatering. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook de leefbaarheid op de lange termijn mee te wegen in haar besluitvorming. Het volledig volbouwen van alle stukjes groen in de kernen zal de leefbaarheid in de toekomst ernstig schaden.

Concreet stellen we voor om ten minste 4 woningen minder te realiseren. Daarmee komen we terug op de aantallen (20 woningen) zoals genoemd in het projectplan. Hierdoor wordt het bebouwde

oppervlakte verkleind en zijn er ook minder parkeerplaatsen en bergingen nodig. Wanneer deze extra ruimte wordt benut voor groen en afwatering is er sprake van een evenwichtiger plan.

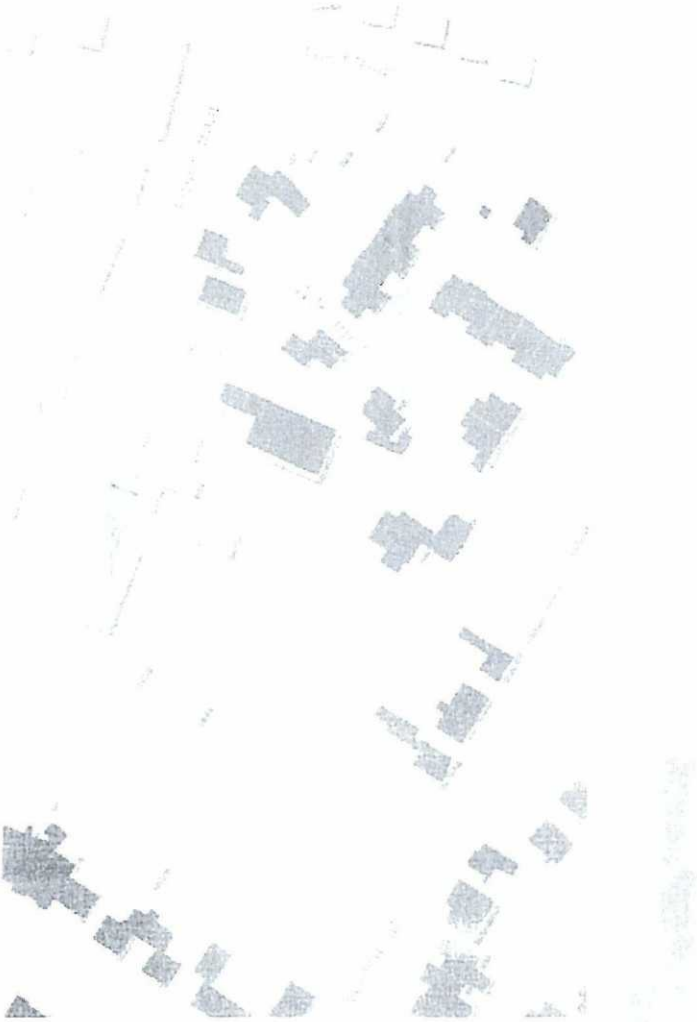
Ik verzoek u het omgevingsplan te herzien met inachtneming van bovenstaande standpunten.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1: afstand tot koelte

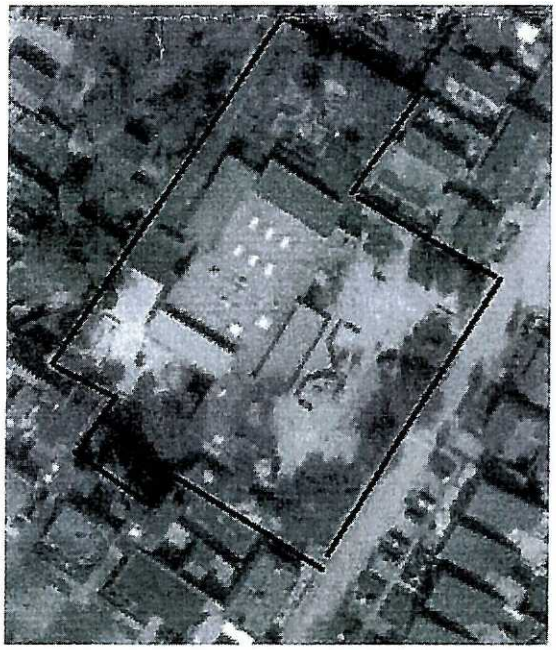


Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



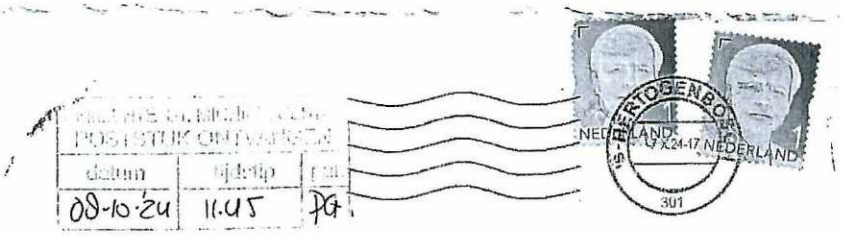
Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf
[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22
[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22
[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1
[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm
[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2
[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304
[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030
[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf
[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070
[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38



College van Burgemeester en Wethouders

Sint Michielsgestel

Meanderplein 1 5271 GC

5270 GA Sint_Michielsgestel

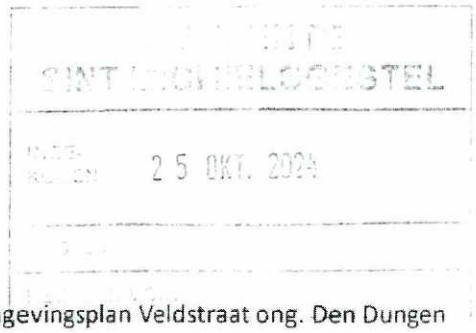
17

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel

Meanderplein 1 5271 GC

Postbus 10000

5270 GA Sint-Michielsgestel



Den Dungen, 22 oktober 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoem ik puntsgewijs mijn bezwaren.

1. **Omgevingsdialoog**

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

2. **Aantallen**

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel

18

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel
Meanderplein 1 5271 GC
Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL
INGEKOMEN 16 OKT. 2024
BEHANDELD DOOR

Den Dungen, 9 oktober 2024

Betreft: zienswijze met betrekking tot TAM-imro omgevingsplan Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij, de bewoners van Veldstraat 15, onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024VeldstrDDN-ON01. Het oprichten van 24 woningen op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Hieronder benoemen wij puntsgewijs onze bezwaren.

1 Omgevingsdialoog

Sinds de eerste presentatie in 2019 is er nooit sprake geweest van participatie. Het appartementencomplex, de aantallen en de doelgroep zijn vanaf dat moment gepresenteerd als 'uitgangspunt' waar niet meer van afgeweken kon worden. De woningbouwvereniging en het bouwbedrijf waren zelfs al bij de allereerste presentatie aanwezig.

Een concreet plan vanuit de buurt voor een hofje voor ouderen (een Knarrenhof) is afgewezen zonder argumentatie. Op geen enkel moment heeft de buurt mee kunnen praten over de eigen visies en behoeften.

Er wordt onterecht de indruk gewekt dat er is geluisterd naar de omwonenden. Men heeft iets hoger ingezet (27 woningen in het eerste plan in 2019) en stelt dat het meest recente plan (24 woningen) het resultaat is van de omgevingsdialoog. Dit is misleidend; de buurt heeft vanaf het eerste moment gepleit voor een minder massaal plan en meer ruimte voor groen.

Uiteindelijk zijn 3 varianten van het plan voorgelegd aan de buurt. De enige keuze bestond daarbij uit het iets naar voren of opzij schuiven van het gehele appartementencomplex. Dit is *geen* inspraak.

De omgevingsdialoog is daarmee slechts een verplicht vinkje geweest tijdens een traject dat al lang besloten was.

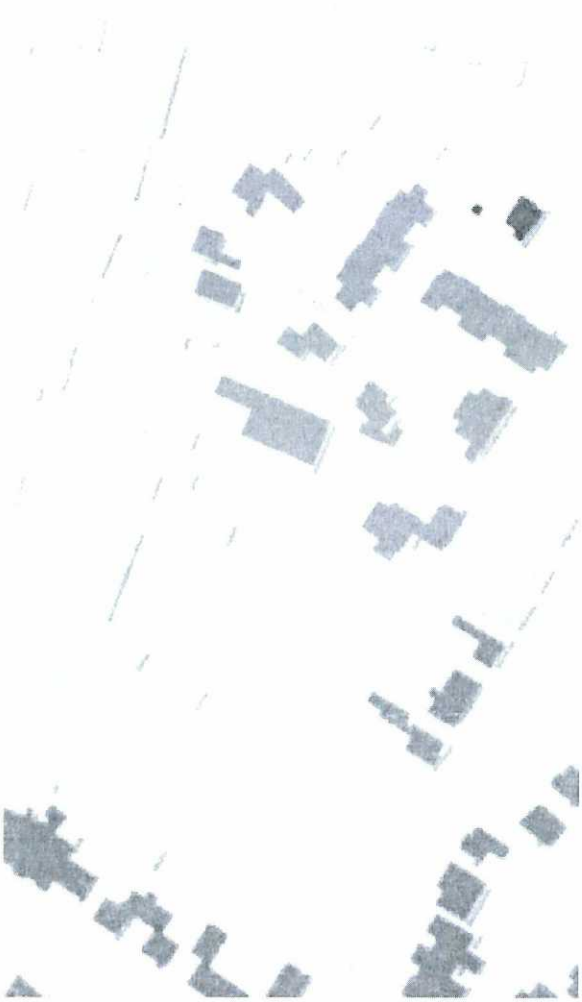
2 Aantallen

Een toename van 24 woningen zien wij als een onevenredige stijging in een rustige straat als de Veldstraat. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de structuurvisie waarin staat:

"Van belang is dat de ontwikkeling passend wordt naar aard en schaal bij de bestaande woonkern en het karakter van de bestaande omgeving."

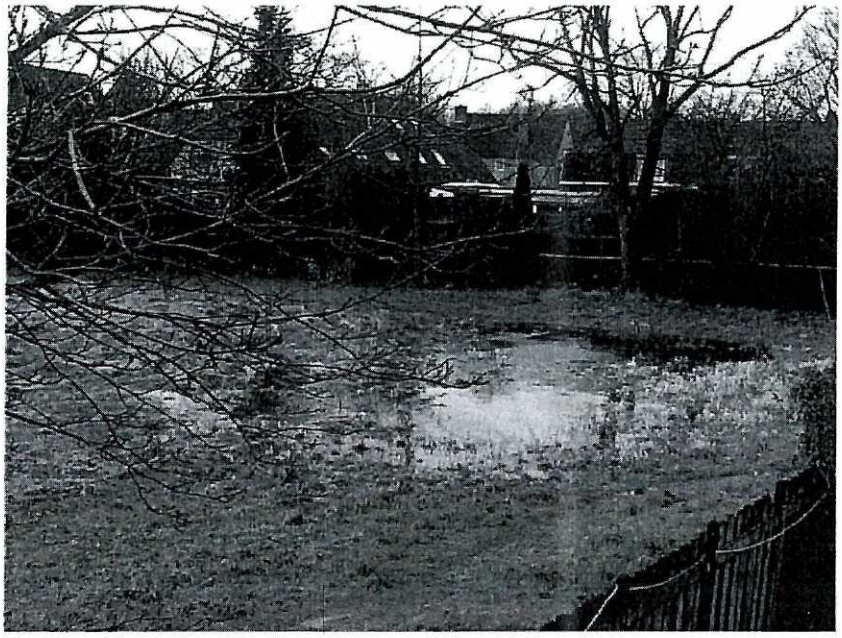
Er is echter niet onderbouwd waarom een appartementencomplex en een toename van 24 woningen passend is bij de aard en de schaal van de omgeving. Momenteel zijn er 36 woningen aan de Veldstraat. Een toename van 24 woningen betekent een toename van maar liefst 67%, op een veel kleiner oppervlak. Veel bewoners zijn bewust komen wonen in een rustige straat als de Veldstraat. Dat er in 1 klap 67% woningen bijkomen is een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot.

Bijlage 1: afstand tot koelte

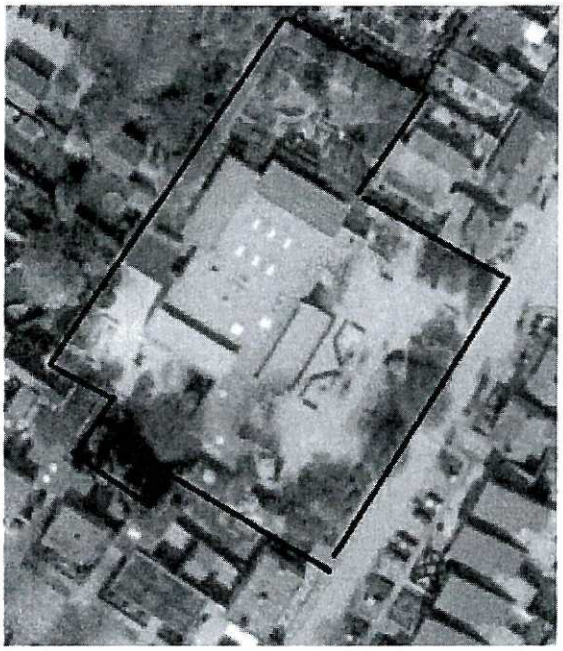


Afstand tot koelte (bron: klimaateffectatlas.nl)

Bijlage 2: water



Water blijft liggen, 21-02-2022



Oude situatie met veel groen (2010). Bron: edugis.nl

Bronnen

---

[1] **Structuurvisie 2025** https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01/b_NL.IMRO.0845.SV2011SMG2025-OH01.pdf

[2] **Duurzaamheidsvisie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/7888126/1#search=%22duurzaamheid%22

[3] **Bomenbeleidsplan** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/9166416/1#search=%22bomenbeleidsplan%22

[4] **Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13706384/1

[5] **Omgevingsvisie** https://ovisie-st-michielsgestel.ireporting.nl/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v240917141534/@T250d2VycCBvbWdldmluZ3N2aXNpZSBTaW50LU1pY2hpZWxzZ2VzdGVsIC0ucGRm

[6] **Openbaar groen in de gemeente** https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/?short=taay2

[7] **Natuurherstelwet** https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0304

[8] **Strategie klimaatadaptatie** https://sint-michielsgestel.raadsinformatie.nl/document/13122784/1/Bijlage+1+-+Strategie+Klimaatadaptatie+Sint-Michielsgestel+2023-2030

[9] **Welstandsnota** https://www.sint-michielsgestel.nl/sites/default/files/2019-08/Welstandsnota_2013.pdf

[10] **Beleidsregels parkeernormen Sint Michielsgestel** https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR419070

[11] **Bouwbesluit** https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd6/afd6-8#art6.38

19

Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg.Nr.	
Inge-komen:	22 OKT. 2024
Bestemd voor:	
Cluster:	

Zienswijze omgevingsvergunning

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

GEMEENTE ST. MICHIELSGESTEL
POSTSTUK ONTVANGEN

datum	tijdstip	par.
22-10-'24	10 05	BG

Den Dungen, 21 oktober 2024

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp TAM-imro omgevingsplan "Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024/VeldstrDDN-ON01 op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen.

Ondergetekenden wonen aan het [redacted] Den Dungen. Ons perceel sluit met de tuin aan op het plangebied aan de Veldstraat. Op 3 september 2019 hebben wij de informatiebijeenkomst bezocht, waarin de gemeente Sint-Michielsgestel aangaf dat zij voornemens is om woningbouw te plannen op het terrein van de voormalige basisschool Kiemveld aan de Veldstraat.
Tijdens deze bijeenkomst zijn de uitgangspunten voor de planontwikkeling door de gemeente gepresenteerd en is een eerste verkenning getoond van mogelijke ontwikkelingen voor woningbouw op deze locatie. Van het Groot Grinsel was een aantal bewoners tijdens deze bijeenkomst aanwezig. In de bijeenkomst werd door de gemeente opgeroepen een reactie op de planontwikkeling of suggesties voor de planontwikkeling met de gemeente te delen. Daarom hebben wij met de (toenmalige) bewoners van het Groot Grinsel gezamenlijk een reactie geformuleerd. Dit was een reactie met een positieve insteek, waarin de kwaliteiten van de plek werden benoemd, voorzien van suggesties/aanbevelingen voor verdere planontwikkeling. Op deze inbreng is vanuit de gemeente nooit een reactie gekomen. Nadat we, na enige tijd, contact hebben opgenomen met de (nieuwe) projectleider, bleek dat onze inbreng kwijt was geraakt. Deze hebben wij wederom aangeleverd, om mee te nemen in de verdere planvorming.

Een geformeerde klankbordgroep heeft vervolgens contact met de gemeente Sint-Michielsgestel en Van Wanrooij onderhouden. Via de klankbordgroep kregen wij in juni 2021 te horen dat de gemeente een

projectplan had opgesteld waarin de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders voor het te bebouwen terrein werden vastgelegd. Dit projectplan, dd. 10 mei 2021, concept, opgeleverd door Bram Keijsers, is op 15 juni 2021 door het College van B&W vastgesteld en dient als kader voor de verdere ontwikkeling/uitwerking. Het projectplan is ons door de klankbordgroep toegestuurd, zodat wij daarvan kennis konden nemen. De inhoud van het projectplan stelde ons gerust. Het te bouwen programma was naar beneden bijgesteld ten opzichte van eerdere plannen, er moest een kwalitatief goed plan worden opgesteld met aandacht voor erfafscheidingen bij aangrenzende percelen, klimaatadaptatie en hittestress was een punt van aandacht en de hoeveelheid groen werd gekwantificeerd. Met onder andere deze uitgangspunten hadden wij vertrouwen in een goed bouwplan voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden.

Eind juni 2024 ontvingen wij van Woonmij een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 4 juli voor het bouwplan aan de Veldstraat. Tijdens deze inloopbijeenkomst stond een projectleider van Woonmeij ons te woord en gaf toelichting op het bouwplan. De projectleider gaf aan dat het plan was aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de klankbordgroep, dat de gemeente Sint-Michielsgestel akkoord is met het plan en dat dit het plan is dat in procedure wordt gebracht. Wij gaven aan dat, zo op het oog, niet aan alle kaders is voldaan die in het projectplan staan vermeld. Op onze vraag op welke onderdelen van de gestelde kaders in het projectplan is afgeweken, kon de projectleider geen antwoord geven. Hij gaf aan dat hij de gestelde kaders niet paraat had, naar onze mening zorgelijk. Juist tijdens deze bijeenkomst zou dat inzichtelijk gemaakt moeten kunnen worden. Opmerkingen op het plan moesten we volgens hem maar kenbaar maken middels een zienswijze als het plan in procedure gebracht zou worden.

Onze zienswijze richt zich erop dat het ontwerp TAM-imro omgevingsplan "Veldstraat ong. Den Dungen, niet past binnen en overeenkomt met de vastgestelde kaders, zoals opgenomen in het projectplan Veldstraat 5 Den Dungen, datum 10 mei 2021, concept, opgeleverd door [redacted] RO en vastgesteld door het college op 15 juni 2021 en vigerend gemeentelijk beleid.

Het perceel beslaat volgens de kadastrale gegevens 4.396 m². Hierop zouden volgens het omgevingsplan 24 woningen worden gerealiseerd. Bij nameting lijkt het perceel aan de Veldstraat 75 cm smaller dan volgens de kadastrale gegevens. Wij adviseren om voor vaststelling het terrein te laten inmeten, omdat het programma en de beschikbare ruimte erg 'strak in zijn jasje zit' en afwijkingen niet kunnen worden opgevangen zonder consequenties voor andere aspecten.
Enkele belangrijke punten die conflicteren tussen het projectplan en gemeentelijk beleid enerzijds en het omgevingsplan Veldstraat anderzijds:

Groen

- Gemeentelijk beleid geeft het volgende aan: Ontharding en vergroening dragen bij aan het creëren van een klimaatbestendig Sint-Michielsgestel, waar het aangenaam wonen en werken is. Bij elk project in de openbare ruimte gaan we daarom standaard vergroenen en zorgen we dat groen een goede plek krijgt met voldoende ruimte voor wortelgroei, waterinfiltratie en bodemvoeding.
- Het projectplan: Groen levert een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de bewoonde omgeving, zowel door het tegengaan en voorkomen van hittestress als door het vermogen regenwater op te nemen. Het projectplan vereist:
  - 0,7 boom per woning (bestaand +nieuw), waarvan tenminste de helft van de 1e grootte (eindhoogte boom > 15 meter) en maximaal 15% van de 3e grootte (eindhoogte < 8 meter). Dit betekent: 0,7*24 woningen=16,8 -> 17 bomen, waarvan minimaal 9 bomen van de 1e grootte, maximaal 2 bomen van de 3e grootte;
  - 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;
  - 3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijvoorbeeld extra breed voetpad of een grasveldje).
  - Bij het inpassen van de te behouden bomen in het inrichtingsplan gelden de volgende uitgangspunten: binnen de kroonprojectie + 1 meter verandert de standplaats niet, geen wijzigingen, tijdelijk of permanent, in de vochthuishouding van de bomen, boom krijgt ruimte om uit te groeien, zonder dat daarbij overmatige overlast voor nieuwe bewoners optreedt. Als er binnen de kroonprojectie wel veranderingen kunnen gaan plaatsvinden, is het noodzakelijk voor deze bomen een BoomEffectAnalyse uit te laten voeren.

  Het openbaar groen buiten het plangebied is volledig toe te rekenen aan de bestaande woningen.
- Omgevingsplan:

  In het omgevingsplan worden 2 bestaande bomen van de 1e grootte ingepast en 5 nieuwe bomen aan de Veldstraat aangebracht. Hierbij wordt getwijfeld of de inpassing van 5 bomen aan de Veldstraat realistisch is vanwege de zeer beperkte ruimte tussen het openbare voetpad met aanwezig nutstracé en appartementen met buitenruimte. Wanneer hier bomen mogelijk zijn, zijn dat maximaal bomen van de 3e grootte vanwege de beperkte ondergrondse groeiruimte.
  Ook wordt getwijfeld aan de inpassing van een te handhaven boom, boom 8, gewone esdoorn. 'Handhaving van deze boom is voorstelbaar indien er binnen de kroonprojectie geen verandering van ondergrond plaats vindt.' In het omgevingsplan is een voetpad en een deel rijweg gelegen binnen de kroonprojectie van de boom. Een BoomEffectAnalyse is niet uitgevoerd om aan te tonen dat deze ingreep mogelijk is.

	totaal	1e grootte	2e grootte	3e grootte
projectplan	17	>= 9	ca. 6	max. 2
omgevingsplan	7	2		5
conclusie	-10	-7	-6	3

Overzicht bomen in stuks

In het omgevingsplan wordt slechts 40% van de vereiste hoeveelheid bomen ingepast, waarbij twijfel is of de hoeveelheid aangegeven bomen daadwerkelijk ingepast kan worden. Er worden gezonde bomen van de 1e grootte in de buitenrand van het plangebied verwijderd om het bouwplan mogelijk te maken, terwijl in het plan geen ruimte is om (grote) nieuwe bomen in te passen.

Daarnaast wordt 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning vereist. Bij een bouwplanontwikkeling van 24 woningen, zal 1800 m2 groen moeten worden ingepast. Op basis van het voorgestelde plan kunnen de volgende oppervlaktes worden bepaald:

eenheid	oppervlakte	
bebouwing	1.500	m²
tuin	670	m²
infrastructuur	1.415	m²
containers	10	m²
groen	800	m²
totaal	4.396	m²

Overzicht oppervlaktes omgevingsplan

Van de vereiste 1.800 m2 openbaar groen wordt slechts 45% gerealiseerd.

Regenwater:

- Gemeentelijk beleid: De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2020-2024 beschrijft hoe de gemeente deze verplichting invult. Hemelwater dat op daken en verhardingen valt mag niet versneld worden afgevoerd. De gemeente heeft de ambitie om op zowel privaat terrein als publiek terrein een bui van 60mm/uur te kunnen bergen/verwerken zonder schade aan huizen of vitale infrastructuur.

- Het projectplan: waterberging op eigen terrein, opvang in een open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan, opvang 60 mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.
- Omgevingsplan: In het omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen ten aanzien van de verwerking van hemelwater. Er wordt alleen gerefereerd aan de watertoets van het waterschap. Hieraan wordt voldaan, omdat er in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan de inrichting rondom de school van 10 jaar geleden. De ambitie vanuit het gemeentelijk beleid en het kader zoals aangegeven in het projectplan is niet in het omgevingsplan opgenomen.

Bovenstaande samenvattend: de bouwplanontwikkeling is in omvang te groot, waardoor het totale programma niet past op het beschikbare perceel. Het projectplan is uitgegaan van 20 woningen, terwijl in het omgevingsplan is uitgegaan van 24 woningen. Iedere woning meer vraagt meer oppervlakte aan bebouwing, bijbehorende private buitenruimte, extra oppervlak parkeren, groen en bomen. Er is niet voldaan aan het uitgangspunt om een kwalitatief goed plan op te stellen met aandacht voor erfscheidingen bij aangrenzende percelen en waarbij klimaatadaptatie en hittestress een punt van aandacht is.
Wij vragen u daarom om, op grond van het voorgaande, de vergunning van het omgevingsplan niet te verlenen, maar dat er een nieuwe balans gezocht moet worden tussen de noodzakelijke klimaat adaptieve maatregelen, het woningbouwprogramma en de bijbehorende aspecten als private buitenruimte, infrastructuur en parkeren. De openbare ruimte mag geen restproduct zijn van een gebouwde ontwikkeling, maar het moet een integrale afweging zijn van belangen.

Hoogachtend,

[redacted]

College van B&W

Postbus 10.000

5270 GA Sint. Michielsgestel

20

Zienswijze omgevingsvergunning

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel
Reg.Nr.
Inge-komen: 24 OKT. 2024
Bestemd voor:
Team:

GEMEENTE ST. MICHIELSGESTEL
POSTSTUK ONTVANGEN
datum | tijdstip | kan
24-10-24 | 11:39 | 19

Den Dungen, 24 oktober 2024

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp TAM-imro omgevingsplan "Veldstraat ong. Den Dungen

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk: NL.IMRO.0845.TAM2024/VeldstrDDN-ON01 op locatie Veldstraat 5 te Den Dungen. Ik woon aan het [redacted] Den Dungen, mijn perceel sluit aan de tuinzijde aan op het plangebied aan de Veldstraat.

Op 3 september 2019 heb ik de informatiebijeenkomst bezocht, waarin de gemeente Sint-Michielsgestel aangaf dat zij voornemens is om woningbouw te plannen op het terrein van de voormalige basisschool Kiemveld aan de Veldstraat. Tijdens deze bijeenkomst zijn de uitgangspunten voor de planontwikkeling door de gemeente gepresenteerd en is een eerste verkenning getoond van mogelijke ontwikkelingen voor woningbouw op deze locatie. Van het Groot Grinsel was een aantal bewoners tijdens deze bijeenkomst aanwezig. In de bijeenkomst werd door de gemeente opgeroepen een reactie op de planontwikkeling of suggesties voor de planontwikkeling met de gemeente te delen. Daarom hebben wij met de (toenmalige) bewoners van het Groot Grinsel gezamenlijk een reactie geformuleerd. Dit was een reactie met een positieve insteek, waarin de kwaliteiten van de plek werden benoemd, voorzien van suggesties/aanbevelingen voor verdere planontwikkeling. Op deze inbreng is vanuit de gemeente nooit een reactie gekomen. Nadat we, na enige tijd, contact hebben opgenomen met de (nieuwe) projectleider, bleek dat onze inbreng kwijt was geraakt. Deze hebben wij wederom aangeleverd, om mee te nemen in de verdere planvorming.

Een geformeerde klankbordgroep heeft vervolgens contact met de gemeente Sint-Michielsgestel en Van Wanrooij onderhouden. Via de klankbordgroep kregen wij in juni 2021 te horen dat de gemeente een projectplan had opgesteld waarin de ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders voor het te bebouwen terrein werden vastgelegd. Dit projectplan, dd. 10 mei 2021, concept, opgeleverd door Bram Keijsers, is op 15 juni 2021 door het College van B&W vastgesteld en dient als kader voor de verdere ontwikkeling/uitwerking. Het projectplan is ons door de klankbordgroep toegestuurd, zodat wij daarvan kennis konden nemen. De inhoud van het projectplan stelde ons gerust. Het te bouwen programma was naar beneden bijgesteld ten opzichte van eerdere plannen, er moest een kwalitatief goed plan worden opgesteld met aandacht voor erfafscheidingen bij aangrenzende percelen, klimaatadaptatie en hittestress was een punt van aandacht en de hoeveelheid groen werd gekwantificeerd. Met onder andere deze uitgangspunten hadden wij vertrouwen in een goed bouwplan voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden.

Eind juni 2024 ontvingen wij van Woonmij een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 4 juli voor het bouwplan aan de Veldstraat. Tijdens deze inloopbijeenkomst stond een projectleider van Woonmeij ons te

woord en gaf toelichting op het bouwplan. De projectleider gaf aan dat het plan was aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de klankbordgroep, dat de gemeente Sint-Michielsgestel akkoord is met het plan en dat dit het plan is dat in procedure wordt gebracht. Wij gaven aan dat, zo op het oog, niet aan alle kaders is voldaan die in het projectplan staan vermeld. Op onze vraag op welke onderdelen van de gestelde kaders in het projectplan is afgeweken, kon de projectleider geen antwoord geven. Hij gaf aan dat hij de gestelde kaders niet paraat had, naar onze mening zorgelijk. Juist tijdens deze bijeenkomst zou dat inzichtelijk gemaakt en toegelicht kunnen worden. Opmerkingen op het plan moesten we volgens hem maar kenbaar maken middels een zienswijze als het plan in procedure gebracht zou worden.

Mijn zienswijze richt zich erop dat het ontwerp TAM-imro omgevingsplan "Veldstraat ong. Den Dungen, niet past binnen en overeenkomt met de vastgestelde kaders, zoals opgenomen in het projectplan Veldstraat 5 Den Dungen, datum 10 mei 2021, concept, opgeleverd door [redacted] RO en vastgesteld door het college op 15 juni 2021 en vigerend gemeentelijk beleid.

Het perceel beslaat volgens de kadastrale gegevens 4.396 m^2. Hierop zouden volgens het omgevingsplan 24 woningen worden gerealiseerd. Bij nameting lijkt het perceel aan de Veldstraat 75 cm smaller dan volgens de kadastrale gegevens. Ik adviseer u om voor vaststelling het terrein te laten inmeten, omdat het programma en de beschikbare ruimte erg 'strak in zijn jasje zit' en afwijkingen niet kunnen worden opgevangen zonder consequenties voor andere aspecten.
Enkele belangrijke punten die conflicteren tussen het projectplan en gemeentelijk beleid enerzijds en het omgevingsplan Veldstraat anderzijds:

<u>Groen</u>

- Gemeentelijk beleid geeft het volgende aan: Ontharding en vergroening dragen bij aan het creëren van een klimaatbestendig Sint-Michielsgestel, waar het aangenaam wonen en werken is. Bij elk project in de openbare ruimte gaan we daarom standaard vergroenen en zorgen we dat groen een goede plek krijgt met voldoende ruimte voor wortelgroei, waterinfiltratie en bodemvoeding.
- Het projectplan: Groen levert een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de bewoonde omgeving, zowel door het tegengaan en voorkomen van hittestress als door het vermogen regenwater op te nemen. Het projectplan vereist:
  - 0,7 boom per woning (bestaand +nieuw), waarvan tenminste de helft van de 1^e grootte (eindhoogte boom > 15 meter) en maximaal 15% van de 3^e grootte (eindhoogte < 8 meter). Dit betekent: 0,7*24 woningen=16,8 -> 17 bomen, waarvan minimaal 9 bomen van de 1^e grootte, maximaal 2 bomen van de 3^e grootte;
  - 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning;
  - 3% van de oppervlakte van het plangebied is bespeelbare ruimte (bijvoorbeeld extra breed voetpad of een grasveldje).
  - Bij het inpassen van de te behouden bomen in het inrichtingsplan gelden de volgende uitgangspunten: binnen de kroonprojectie + 1 meter verandert de standplaats niet, geen wijzigingen, tijdelijk of permanent, in de vochthuishouding van de bomen, boom krijgt ruimte om uit te groeien, zonder dat daarbij overmatige overlast voor nieuwe bewoners optreedt. Als er binnen de kroonprojectie wel veranderingen kunnen gaan plaatsvinden, is het noodzakelijk voor deze bomen een BoomEffectAnalyse uit te laten voeren.

  Het openbaar groen buiten het plangebied is volledig toe te rekenen aan de bestaande woningen.

- Omgevingsplan:
  In het omgevingsplan worden 2 bestaande bomen van de 1e grootte ingepast en 5 nieuwe bomen aan de Veldstraat aangebracht. Hierbij wordt getwijfeld of de inpassing van 5 bomen aan de Veldstraat realistisch is vanwege de zeer beperkte ruimte tussen het openbare voetpad met aanwezig nutstracé en appartementen met buitenruimte. Wanneer hier bomen mogelijk zijn, zijn dat maximaal bomen van de 3e grootte vanwege de beperkte ondergrondse groeiruimte.
  Ook wordt getwijfeld aan de inpassing van een te handhaven boom, boom 8, gewone esdoorn. 'Handhaving van deze boom is voorstelbaar indien er binnen de kroonprojectie geen verandering van ondergrond plaats vindt.' In het omgevingsplan is een voetpad en een deel rijweg gelegen binnen de kroonprojectie van de boom. Een BoomEffectAnalyse is niet uitgevoerd om aan te tonen dat deze ingreep mogelijk is.

	totaal	**1e grootte**	**2e grootte**	**3e grootte**
projectplan	17	>= 9	ca. 6	max. 2
omgevingsplan	7	2		5
conclusie	-10	-7	-6	3

Overzicht bomen in stuks

In het omgevingsplan wordt slechts 40% van de vereiste hoeveelheid bomen ingepast, waarbij twijfel is of de hoeveelheid aangegeven bomen daadwerkelijk ingepast kan worden. Er worden gezonde bomen van de 1e grootte in de buitenrand van het plangebied verwijderd om het bouwplan mogelijk te maken, terwijl in het plan geen ruimte is om (grote) nieuwe bomen in te passen.

Daarnaast wordt 75 m2 toegankelijk en beleefbaar openbaar groen per woning vereist. Bij een bouwplanontwikkeling van 24 woningen, zal 1.800 m^2 groen moeten worden ingepast. Op basis van het voorgestelde plan kunnen de volgende oppervlaktes worden bepaald:

eenheid	**oppervlakte**	
bebouwing	1.500	m^2
tuin	670	m^2
infrastructuur	1.415	m^2
containers	10	m^2
groen	800	m^2
totaal	4.396	m^2

Overzicht oppervlaktes omgevingsplan

Van de vereiste 1.800 m2 openbaar groen wordt slechts 45% gerealiseerd.

Regenwater:

- Gemeentelijk beleid: De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2020-2024 beschrijft hoe de gemeente deze verplichting invult. Hemelwater dat op daken en verhardingen valt mag niet versneld worden afgevoerd. De gemeente heeft de ambitie om op zowel privaat terrein als publiek terrein een bui van 60mm/uur te kunnen bergen/verwerken zonder schade aan huizen of vitale infrastructuur.
- Het projectplan: waterberging op eigen terrein, opvang in een open berging, inpassen in de ruimtelijke opzet van het plan, opvang 60 mm op verhard oppervlak, diepte maximaal 0,50 m.
- Omgevingsplan: In het omgevingsplan zijn geen eisen opgenomen ten aanzien van de verwerking van hemelwater. Er wordt alleen gerefereerd aan de watertoets van het waterschap. Hieraan wordt voldaan, omdat er in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan de inrichting rondom de school van 10 jaar geleden. De ambitie vanuit het gemeentelijk beleid en het kader zoals aangegeven in het projectplan is niet in het omgevingsplan opgenomen.

Bovenstaande samenvattend: de bouwplanontwikkeling is in omvang te groot, waardoor het totale programma niet past op het beschikbare perceel. Het projectplan is uitgegaan van 20 woningen, terwijl in het omgevingsplan is uitgegaan van 24 woningen. Iedere woning meer vraagt meer oppervlakte aan bebouwing, bijbehorende private buitenruimte, extra oppervlak parkeren, groen en bomen. Er is niet voldaan aan het uitgangspunt om een kwalitatief goed plan op te stellen met aandacht voor erfscheidingen bij aangrenzende percelen en waarbij klimaatadaptatie en hittestress een punt van aandacht is.
Ik vraag u daarom om, op grond van het voorgaande, de vergunning van het omgevingsplan niet te verlenen, maar dat er een nieuwe balans gezocht moet worden tussen de noodzakelijke klimaat adaptieve maatregelen, het woningbouwprogramma en de bijbehorende aspecten als private buitenruimte, infrastructuur en parkeren. De openbare ruimte mag geen restproduct zijn van een gebouwde ontwikkeling, maar het moet een integrale afweging zijn van belangen.

Daarnaast wil ik aandacht vragen voor de aansluiting van het bouwplan op mijn eigen perceel. Achter in de tuin staat een koetshuis, een cultuurhistorisch relikwie. Het heeft ooit behoord tot de Villa Van Lanschot welke in de straat Groot Grinsel stond. Dit koetshuis is deels in mijn bezit en deels in het bezit van mijn buren. Het koetshuis staat niet op de rand van het perceel, zodat onderhoud hieraan kan worden verricht. Op de kaart in het omgevingsplan kan ik niet zien of de kavelgrenzen zijn overgenomen. Ik vraag u dit te controleren, zodat ik onderhoud kan blijven doen aan mijn opstal en er tevens met de inrichting rekening mee te houden dat ik onderhoud aan mijn erfscheidingen kan blijven uitvoeren.
Naast deze aandachtspunten wil ik u vragen om de aanwezige Linde, boom 14, van de inventarisatie d.d. 29-8-2018, in te passen in het plan. Op de situatietekening van het beoogde bouwplan staat deze boom niet aangegeven, op de vogelvlucht van het plan (Hilberinkbosch architecten, 261 VO 03 Kiemveld – Den Dungen, vogelvlucht, 24-04-2024). wel. De projectleider van Woonmeij heeft aangegeven dat deze boom zou worden ingepast, maar dit is niet weergegeven op de situatietekening van het plan (Hilberinkbosch architecten, 261 VO 03 Kiemveld – Den Dungen, parkeernorm, 24-04-2024). Deze boom is vanuit mijn woning beeldbepalend en een mooie natuurlijke afscherming naar de nieuwbouw. Daarnaast is de linde in goede conditie en heeft een toekomstverwachting van enkele decennia. Voor bijen is de linde een belangrijke boom, omdat het een hoge nectarwaarde heeft. Ik wil u vragen om deze boom in het plan op te nemen.

Hoogachtend,

[redacted]