

Raad van Bestuur Stichting Koninklijke
Kentalis
t.a.v. de heer Dekker en mevrouw Beuving
Postbus 7
5270BA Sint-Michielsgestel

Zaaknummer	1259853	Behandeld door:	Willem van den Heuvel
Uw kenmerk:	RvB/ MvdB/21U.055-	Telefoonnummer:	073-5531125
		Datum	\$datumond\$

Onderwerp: Zienswijze over ambtiedocument Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel

Beste heer Dekker en mevrouw Beuving,

Inleiding

De afgelopen periode is door u hard gewerkt aan de uitwerking van het transformatiekader, daarbij rekening houdend met ons besluit van 24 januari 2019. Dit heeft geresulteerd in een ambtiedocument/nota van randvoorwaarden en uitgangspunten met als titel "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel", waarvoor onze dank.

Wij hebben kennis genomen van dit ambtiedocument en wij zien dit vooral als vertrekpunt voor het nemen van vervolgstappen om tot de gewenste transformatie van uw terrein te komen. Om input te geven voor deze vervolgstappen hebben wij een zienswijze vast gesteld. Deze zienswijze heeft als doel om de voor ons belangrijke aandachtspunten nog eens expliciet onder uw aandacht te brengen. Ook maakt dit voor de toekomstige ontwikkelende partijen duidelijk, wat voor ons zwaar weegt in deze ontwikkeling.

Uw ambtiedocument en onze zienswijze daarop vormen de basis voor de uitwerking van de door u aangekondigde Ontwikkelstudie. Wij hebben het college opdracht gegeven om de ontwikkelstudie daaraan te toetsen en ons daarover via een raadsinformatiebrief te informeren.

Toetsing ambtiedocument aan raadsbesluit van 24 januari 2019.

Allereerst hebben wij het ambtiedocument getoetst aan het raadsbesluit van 24 januari 2019 en de daarbij behorende moties en aandachtspunten. De gemeenteraad heeft het college toen opdracht gegeven om de gemaakte opmerkingen en gedane suggesties in te brengen in de volgende fase van het transformatieproces. Per punt geven wij aan of en hoe dit door u overgenomen is en waar dit terug te vinden is in het ambtiedocument.

Uit de moties:

- Van de woningbouw zal minimaal 20% sociale huur zijn en minimaal 20% goedkope koop. Dit is overgenomen voor wat betreft het woningbouwprogramma op de oost- en westflank en is terug te vinden in hoofdstuk 8.2 op pagina 67, maar niet voor wat betreft het woningprogramma in het hoofdgebouw.
- Vanaf de Dommeloever wordt 50 meter ruimte gelaten voor de ecologische verbindingszone (EVZ) met groene belevingsactiviteiten. Tevens hebben wij aangedrongen om in samenwerking

met andere actoren een plan te maken voor het voltooien en verbeteren van de EVZ langs de Dommel door Sint-Michielsgestel vanaf Genenberg tot en met park Ruwenberg. Voor zover het uw competentie betreft is dit overgenomen en is dit terug te vinden in hoofdstuk 4.2.3. op pagina 35 en hoofdstuk 5.1.II op pagina 41;

- Naast, met en in deze zone ook ruimte te scheppen voor beleavingsgerichte groene activiteiten. Dit is overgenomen en terug te vinden in hoofdstuk 5.1.V en 5.1.VI op pagina 42;
- Er wordt voorzien in tijdige aanpassing van de infrastructuur in de omgeving op de verkeerstoename door het ontwikkelprogramma. In hoofdstuk 4.2.4. op pagina 37 wordt uitvoerig ingegaan op een aantal verkeersaspecten. Aangezien de gemeente ook met ontwikkelingen start in de wijk Theereheide (op basis van de op 10 december 2020 vastgestelde Visie Theereheide) is het effect van al die ontwikkelingen op het verkeer en de infrastructuur nog onderwerp van studie.

Uit de aandachtspunten:

- Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.2.4 op pagina 37 en in hoofdstuk 5.2 op pagina 46;
- Afstand houden tot de Dommel in verband met de EVZ. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.2.3 op pagina 35 en hoofdstuk 5.1.II op pagina 41;
- Stadsparkachtige natuurontwikkeling op het terrein. Dit is verder uitgewerkt in de hoofdstukken 4.2.2, 4.2.3, 4.4. vanaf pagina 35 en hoofdstuk 5.1.II op pagina 41;
- Brug ter hoogte van Willem Alexanderplein. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.1.VI op pagina 42 en is aangeduid op de kaart van pagina 45;
- Duurzaam bouwen. Dit is verder aangegeven in hoofdstuk 4.1.5 op pagina 31;
- Beheer en onderhoud openbare ruimte bij eigenaar laten. Wij zijn er in principe geen voorstander van om beheer en onderhoud van de openbare ruimte bij de eigenaar te laten. Daardoor kan het openbaar gebruik en karakter belemmerd worden en zijn verantwoordelijkheden niet duidelijk. Het Kentalisterrein moet juist grotendeels vrij toegankelijk worden voor iedereen en moet uitnodigen tot beleven, fietsen en wandelen.
- Eerst hoofdgebouw oplossen en daarna pas nieuwbouw plegen. De visie op het hoofdgebouw is verder uitgewerkt in hoofdstuk 7.1. op pagina 55. Dat de transformatie van het hoofdgebouw tegelijk opgepakt moet worden met de ontwikkeling van de westflank (cultuurlandschap) en de ontwikkeling van de oostflank (dynamisch Dommeldal) is nog niet voldoende geborgd. Hieraan zal in de nog op te stellen ontwikkelvisie expliciet aandacht besteed moeten worden;
- Maatschappelijke functies (sport, cultuur, onderwijs) meenemen bij ontwikkeling. Er is in het voorliggende ambitiedocument geen rekening meer gehouden met het realiseren van maatschappelijke functies. De reden hiervoor is dat de maatschappelijke functies, waarvan toen sprake was, op basis van de gebiedsvisie Theereheide in die wijk blijven en niet naar een plek buiten de wijk verplaatst worden. Overigens zijn er geen plannen voor het verplaatsen naar of realiseren van maatschappelijke functies op het Kentalisterrein;
- Vooraf goed kijken naar aansluitingen/ontsluitingen op de Theerestraat. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 4.2.4 op pagina 37;
- Alle inwoners moeten mee kunnen genieten van het complex. Uit het ambitiedocument blijkt ruim voldoende dat dit uitgangspunt is;
- Versterken terrein als groene long: EVZ, waterberging, park. Voor wat de EVZ betreft is dit uitgewerkt in hoofdstuk 4.2.3. op pagina 35 en hoofdstuk 5.1.II op pagina 41; Voor wat betreft de

Sint-Michielsgestel

waterberging is dit uitgewerkt in hoofdstuk 5.2. onder het kopje terreinhoogte op pagina 48 en 49. Waterberging zal ook nog nadrukkelijk onderwerp zijn van de ontwikkelstudie, die nog opgesteld moet worden. Dat geldt ook voor de parkachtige inrichting in combinatie met het laadvermogen van het terrein en de hoogteaccenten;

- Bij bouwen is de woonvisie van de gemeente uitgangspunt. Dit is overgenomen en is terug te vinden in hoofdstuk 4.2.1. op pagina 33;
- Bij bouwen voldoende huur en goedkope koop. Dit is conform de al genoemde motie overgenomen en is terug te vinden in hoofdstuk 8.2. op pagina 62;
- Inspraakreacties meegeven met onze inbreng. Dit is door het college gedaan. Het betrof inspraakreacties van de Natuurgroep Gestel en van Het Groene Hart. Voor zover het uw competentie betreft zijn de opmerkingen overgenomen en is dit terug te vinden in hoofdstuk 4.2.3. op pagina 35 en hoofdstuk 5.1.II op pagina 41;

Opmerkingen en aandachtspunten naar aanleiding van het ambitiedocument.

In het ambitiedocument staat dat Kentalis en het omliggende terrein deel uit maken van het DNA van het dorp Sint-Michielsgestel. Dat onderschrijven wij van harte. Functioneel en ruimtelijk heeft Kentalis een belangrijke plek in deze kern. De ligging aan de Dommel en de positie ten opzichte van het centrum biedt een kans om meerwaarde te bereiken. Vanuit die gedachte willen wij Kentalis complimenteren met het voorliggende ambitiedocument.

Ook na de transformatie zal het terrein als totaal de uitstraling hebben van een ingetogen gebied dat ruimte biedt voor zorgfuncties, wonen, bijzondere functies, interactie en ontmoeting. Daarmee draagt het getransformeerde terrein bij aan een inclusieve samenleving en geeft bescherming en beschutting aan kwetsbare cliënten.

Voor ons kan de ambitie voor het terrein samengevat worden in de woorden *integrale kwaliteit*. Voor een toekomstbestendig en ingetogen gebied vragen onderstaande punten nog nadere aandacht. Deze zijn zo veel mogelijk per onderwerp en/of aandachtsgebied samengebracht en moeten gezien worden als aanvulling op het ambitiedocument en als belangrijke input voor de nog op te stellen ontwikkelstudie.

Hoofdgebouw.

Primaire ambitie is het Rijksmonument toekomstbestendig te transformeren en in zijn kracht te zetten. Afhankelijk van de toekomstige functie(s) is mogelijk meer ruimte nodig rondom het Rijksmonumentale ensemble om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Dit kan van invloed zijn op de andere ontwikkelvelden. Een goede start bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van het eindbeeld van het totale terrein. Wij vragen daarom de uitvoering van het hoofdgebouw voor te laten gaan op de uitvoering van de oostelijke en westelijke flanken.

Kwaliteit woonmilieu en stedenbouwkundige kwaliteit.

Wij onderschrijven de noodzaak van de verdiepende studies naar water, de ruimtelijke- en programmatische invulling en de invulling van het hoofdgebouw, die samen een beeld geven van de te bereiken eindkwaliteit.

Een ingetogen eindbeeld met een parkachtig karakter vraagt om lucht en ruimte. Welke bebouwingsdichtheden, oriëntatie van woningen en hoogte van de eventuele accenten passen bij een dergelijk karakter? Hoe blijft het landschappelijk raamwerk robuust, houd je droge voeten en zorg je voor samenhang tussen de deelgebieden? De deelgebieden hebben elkaar nodig om tot het gewenste eindbeeld te komen, waarin ruimte is voor de duurzaamheidsopgave, wandel- en fietsroutes en ontmoetingsmogelijkheden.

Op pagina 57 en volgende wordt aan de hand van referentiebeelden een indruk gegeven van de mogelijke ontwikkeling van de westflank (het cultuurlandschap). De referentiebeelden suggereren meer ruimte dan er in werkelijkheid is ("slechts" 60 meter). Het is van belang om ook hier de kwaliteit van het woonmilieu voldoende te borgen. De oriëntatie van de woonomgeving in relatie tot de beleving van het achterliggende cultuurlandschap is daarbij ook van belang.

Op pagina 61 en volgende wordt ingegaan op de ontwikkeling van de oostflank (dynamisch Dommeldal). Wij vragen om in de ontwikkelstudie nog eens nadrukkelijk stil te staan bij de mogelijke hoogteaccenten van vier bouwlagen (aangeduid met een ster) langs de zichtrelaties met de Dommel. Dit in relatie tot het beoogde "wonen in een parkachtige omgeving".

Duurzaamheid.

In hoofdstuk 4.5 van het ambitiedocument geeft u aan dat ambities op het vlak van duurzaamheid beschouwd moeten worden als integraal vraagstuk op gebiedsniveau. U wil in verschillende deelgebieden keuzes maken voor de uitvoering van meer of minder duurzaamheidsmaatregelen, zolang het totaal maar van voldoende niveau is. Met name vergaande verduurzaming van het hoofdgebouw in combinatie met behoud van historische waarden is volgens u moeilijk te combineren. Dat onderkennen wij, maar dan moet wel aangegeven zijn wanneer sprake is van een voldoende niveau. Om te voorkomen dat op aspecten van duurzaamheid onvoldoende doorgepakt wordt willen wij in de ontwikkelstudie terug zien hoe u dit verder vorm wil geven met de toekomstige ontwikkelaars. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het realiseren van energie-neutrale bebouwing, verbinding met de natuur, transformatie van het hoofdgebouw naar een toekomstbestendig rijksmonument, een fiets- en wandelvriendelijke inrichting van het terrein, een goede laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, mogelijkheden voor energieopwekking en tot slot klimaatbestendig wonen en recreëren aan de Dommel.

Volkshuisvesting.

Wij kunnen ons ten aanzien van het onderwerp Volkshuisvesting vinden in de kaders en uitgangspunten uit het ambitiedocument. Met name de ambitie om bij te dragen aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven in Sint-Michielsgestel ondersteunen wij van harte. Die aandacht blijkt ook uit de reacties, die opgetekend zijn uit de omgevingsdialoog. We zien voor alle doelgroepen kansen voor bijzondere woonmilieus die afwijken van de standaard woonconcepten. Dit dient hand in hand te gaan met de landschappelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit, bijvoorbeeld zichtrelaties en oriëntatie van tuinen.

Wel zien wij een nog niet nader onderzochte kans, namelijk leegstandbeheer in de bestaande bebouwing op de oost- en westflank zodra deze voor u als Kentalis overbodig worden. Wij verzoeken voor deze 3 afzonderlijke bouwblokken tijdelijke huisvesting (transformatie) te onderzoeken en mogelijk te maken, bij voorkeur in samenwerking met de woningcorporaties. Tevens vragen wij tijdelijke woningen (bijvoorbeeld in de vorm van Flexwoningen naar voorbeeld van Brabant Wonen in 's-Hertogenbosch) te overwegen en op te nemen in de tijdsfasering van de nieuw te ontwikkelen bouwblokken op de oost- en westflank.

De door ons destijds unaniem aangenomen motie voor wat betreft een woningbouwprogramma, waarbij minimaal 20% sociale huur en minimaal 20% goedkope koop moet zijn, is niet op een correcte wijze verwerkt in het ambitiedocument. De motie heeft betrekking op alle nieuwe woningen en niet alleen op de woningen op de oost- en de westflank, zoals op pagina 67 gesuggereerd wordt. Ook de woningen die in het hoofdgebouw gerealiseerd worden tellen hierin mee. Wat ons betreft hoeft aan deze percentages niet per deelgebied voldaan te worden, maar wel gemiddeld over het gehele terrein.

Gelet op de historische bestemming van zorg, wonen en verblijf op het Kentalisterrein willen wij graag concrete resultaten zien in het op te leveren aantal huurwoningen en goedkope koopwoningen. Dit vraagt niet alleen om eengezinswoningen, maar juist ook om woningen die passen bij de doelgroepen jongeren, ouderen en inwoners met een speciale behoefte. Ook voor de 60% vrijesector beogen wij een mix van huur- en koop, waarin ook ruimte moet zijn voor de categorie huurwoningen voor het middensegment. In de nog door u op te stellen Ontwikkelstudie zal dit in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt worden.

De corporaties hebben op uw uitnodiging een gezamenlijke reactie neergelegd op het concept-ambitiedocument. Zij pleiten daarin met name voor een hoger percentage sociale woningbouw (nu 20% sociale huur en 20% goedkope koop) en voor het vervangen van goedkope koopwoningen door huurwoningen voor het middensegment. Deze zijn dan volgens de corporaties beter te behouden voor de doelgroep. Op dit moment zien wij geen aanleiding om de in het ambitiedocument opgenomen percentages en/of het woningbouwprogramma opnieuw ter discussie te stellen. Ook aan goedkope koopwoningen is veel behoefte. Uiteraard willen wij graag dat u de opmerkingen van de corporaties meeneemt in de nog op te stellen Ontwikkelstudie.

Bomen en groen.

Op de pagina's 48 en 49 wordt nader ingegaan op de terreinhoogte en het verplaatsen van grond (ophogen en verlagen binnen een gesloten grondbalans). Dit kan (en zal) gevolgen hebben voor het behoud van de bestaande bomen, waarmee mogelijk het unieke karakter van het gebied aangetast wordt. Dat zal voor een deel onontkoombaar zijn. Wij vragen in dat verband aandacht voor het waar mogelijk behouden van het unieke karakter van dit gebied.

Verkeer en verbinding.

De transformatie van het Kentalisterrein biedt kansen voor verbinding in de ruimste zin van het woord: sociaal maatschappelijk en toeristisch recreatief.

Een extra brug over de Dommel tussen het Kentalisterrein en park Ruwenberg (zoals aangegeven op de verbeelding van het ruimtelijk landschappelijk raamwerk op pagina 45) is een belangrijke voorwaarde voor deze verbinding. De beide dorpsdelen sluiten daardoor nog beter op elkaar aan en ook kan daardoor de basis gelegd worden voor een netwerk van fietsroutes dat als een ordenend principe voor Kentalis gezien kan worden. Het opwaarderen van het struinp pad langs de Dommel vanaf het Centrum naar de Piet van der Leebrug naar een recreatief wandel- en fietspad moet daar ook onderdeel van zijn. Alleen een fietsroute voor het hoofdgebouw door als verbinding tussen de Halderse Akkers en het Centrum is daarvoor niet voldoende. Naast de verbinding tussen de Halderse Akkers en het Centrum dienen ook de mogelijkheden onderzocht te worden voor de aanleg van een fietspad dat doorgetrokken wordt van het Centrum naar de Bleeke.

Wij vragen aandacht voor de bereikbaarheid van de woningen en in het bijzonder als deze gesitueerd zijn in de beoogde parkachtige omgeving (dynamisch Dommeldal). Daarbij loopt de groene omgeving op basis van de referentiebeelden soms door tot aan de gevel.

Bij de beoogde ontwikkeling van de oostflank (dynamisch Dommeldal) wordt het parkeren opgelost aan de binnenzijde van een bouwblok. Deze parkeerplaatsen moeten bij voorkeur een integraal onderdeel vormen van de leefomgeving van de toekomstige bewoners, zodat deze ruimte actief gebruikt en beleefd wordt.

De Denktank Verkeer Gestel doet de suggestie om voor de langere termijn te denken aan een tweede auto-brug over de Dommel in de buurt van de Ruwenberg naar de Bleeke. Hiermee zou het autoverkeer voor een flink deel uit het centrum kunnen worden geweerd, ten voordele van het langzaam verkeer. De transformatie van uw terrein biedt daarvoor volgens de Denktank een kans. Gelet op de functies en identiteit van het compacte Kentalis (hoofdstuk 6 uit het ambitiedocument) past een dergelijke ontwikkeling voor het autoverkeer daarin niet. Ook als het al een idee zou zijn om een bypass te maken en ook als het al een positief effect zou hebben op de verkeersafwikkeling tussen de dorpsdelen, is het op dit moment geen issue voor uw plannen.

Openbaar gebied.

In het ambitiedocument is aangegeven dat het plan (financieel) haalbaar moet zijn. Een aantrekkelijke woonomgeving betekent niet alleen dat er mooie en goede woningen worden gebouwd. Het betekent ook dat er een passende openbare ruimte gecreëerd wordt die verder gaat dan het aanleggen van een rijbaan, parkeerplaatsen en voetpaden. Zonder voldoende beleefbare openbare ruimte is er geen leefomgeving te realiseren waar het tot in lengte van jaren prettig wonen is. Het is daarom van belang om in de ontwikkelstudie al aan te geven wat de maximale woningdichtheid mag zijn.

Het is noodzakelijk om in overleg tussen Kentalis en onze gemeente te bepalen welke onderdelen van het terrein openbaar gebied worden, die in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente komen.

Omgevingsdialoog.

U heeft in de periode 16 december 2020 tot en met 25 januari 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Er hebben 3 algemene gespreksbijeenkomsten plaats gevonden en een aantal bilaterale overleggen met belanghebbende organisatie/verenigingen (o.a. de corporaties, het waterschap, de provincie, de natuurgroep Gestel en Het Groene Hart). Van deze omgevingsdialoog is door u een impressie van de reacties opgesteld. Deze impressie maakt deel uit van het ambitiedocument. Enerzijds kunnen wij ons vinden in uw reactie op de ingebrachte aandachtspunten, want die reactie past bij de kaderstellende status van het ambitiedocument. Anderzijds zijn ook veel onderwerpen genoemd, die in de toekomst nog nader vorm en inhoud krijgen. Wij hechten veel belang aan draagvlak en vragen aan u om ook in de vervolgstappen, waaronder de komende uitwerking in de vorm van een ontwikkelstudie, de dialoog met de omgeving en andere actoren te blijven voeren.

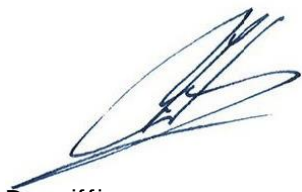
Samenwerkingsovereenkomst Kentalis en gemeente.

U en de gemeente gaan een aantal basisafspraken vastleggen over de transformatie van het terrein. Dit betreft bijvoorbeeld de inhoudelijke en programmatische uitgangspunten, afspraken over het planvormingsproces, de overdracht van toekomstig openbaar terrein en over de verdeling van de kosten. Die basisafspraken moeten vastgelegd worden in een samenwerkingsovereenkomst, die één op één doorgelegd moet worden naar de toekomstige ontwikkelaars. Een door u en de gemeente vastgestelde samenwerkingsovereenkomst is voorwaarde om in te kunnen stemmen met de ontwikkelstudie.

Tot slot.

Wij wensen u veel succes toe bij de uitwerking van de ambitienota in de door u genoemde ontwikkelstudie. Wij hopen dat onze zienswijze daaraan een constructieve bijdrage levert, zodat wij de uiteindelijke transformatie in vertrouwen tegemoet kunnen zien.

Met vriendelijke groet,
Namens de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,



De griffier,
N.A. Hoogerbrug-van de Ven



De voorzitter,
H.J. Looijen