

**Datum:** 5 januari 2022

**Registratienummer:**

**Portefeuillehouder:** Ed Mathijssen/Lianne van der Aa

**Contactpersoon:** Willem van den Heuvel (projectleider)

---

## Onderwerp

Ontwikkelstudie als deeltuitwerking van Ambitiedocument "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel"

## Aanleiding

Uw raad heeft op 27 mei 2021 kennis genomen van het ambitiedocument "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel" en daarover een zienswijze vastgesteld. Het ambitiedocument is door Kentalis, met in acht name van uw zienswijze, op een aantal onderdelen uitgewerkt in een ontwikkelstudie. Ook nu is hierin weer ambtelijk en bestuurlijk samengewerkt door Kentalis en de gemeente. Kentalis heeft wederom werksessies gehad met de omgeving en diverse sleutelactoren. Daarbij is rekening gehouden met de door uw raad aangenomen motie Omgevingsdialoog Kentalisterrein. In de Ontwikkelstudie is hiervan uitgebreid verslag gedaan.

Wij hebben er voor gekozen om, net als bij het Transformatiekader in januari 2019 en bij het Ambitiedocument in mei 2021, deze Ontwikkelstudie ter kennisname aan u voor te leggen onder begeleiding van een concept-zienswijze. Aan u wordt gevraagd om deze zienswijze vast te stellen en kenbaar te maken aan Kentalis. Het ambitiedocument "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel" en de deeltuitwerking daarvan in de nu voorliggende Ontwikkelstudie, vormt, samen met uw zienswijzen, het zogenaamde ontwikkelkader. Dit ontwikkelkader is de basis voor de daadwerkelijke transformatie van het terrein en maakt als zodanig deel uit van de documenten, waarmee Kentalis de ontwikkeling gaat aanbesteden.

Wij merken op dat uw raad geen besluiten heeft genomen over het Transformatiekader (januari 2019), het Ambitiedocument (mei 2021) en ook geen besluit gaat nemen over de nu voorliggende Ontwikkelstudie. Wij menen wel dat Kentalis, door uw kennisneming van de hiervoor genoemde documenten en uw vaststelling van de bijbehorende zienswijzen, deze documenten, (tezamen aangeduid als Ontwikkelkader), als richtinggevend en kaderstellend mag zien. Dit kader zullen wij dan ook als leidraad hanteren bij de verdere uitwerking en realisatie van de bouw- en inrichtingsplannen en bij het vaststellen van de planologische instrumenten en vergunningen. Wij merken daarbij op dat wij vanuit die optiek alle relevante belangen zullen afwegen en op zorgvuldige wijze uw publiekrechtelijke taak en beleidsvrijheid als planwetgever zullen voorbereiden en borgen.

## Inhoud

### Algemeen beeld Ontwikkelstudie in relatie tot het Ambitiedocument "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel".

De Ontwikkelstudie laat de transformatie van het huidige Kentalisterrein zien, zowel wat betreft de ontwikkeling van het te verkopen hoofdgebouw en ontwikkelvelden als de voor Kentalis belangrijke herinrichting van het compacte Kentalisterrein. Het compacte Kentalisterrein maakt logisch onderdeel uit van het totale gebied en biedt naast de bescherming en beschutting voor de kwetsbare cliënten ook kansen voor verbinding tussen Kentalis en de gemeenschap van Sint-Michielsgestel. Wij zien de meerwaarde van het behouden van Kentalis voor Sint-Michielsgestel, als toonaangevende zorgorganisatie en als belangrijke werkgever voor onze gemeente.

Om integrale kwaliteit te bereiken is het belangrijk, dat er sprake is van een samenhangend ruimtelijk-landschappelijk raamwerk. Ook functies en sociale samenhang bepalen de eindkwaliteit van het Kentalisterrein als geheel. Hoe verhouden de 4 deelgebieden (het monumentale hoofdgebouw, het compacte Kentalisterrein, het dynamisch Dommeldal

(oostflank) en het cultuurlandschap (westflank)) zich tot elkaar en hoe krijgt de samenhang vorm. Ruimtelijk-landschappelijk zoomt de ontwikkelstudie vooral in op het monumentale hoofdgebouw en de oostflank. De combinatie van de verdiepende studie naar o.a. water en het woningbouwprogramma leidde tot aanpassing van de ontwikkelvelden dynamisch Dommeldal (oostflank) en het monumentale hoofdgebouw.

Het aangepaste ruimtelijk-landschappelijk kader in het dynamisch "Dommeldal (oostflank)" omvat minder "eilanden" dan in het ambitiedocument, maar deze zijn wel groter geworden. In de bouwvelden is een gedifferentieerde verkaveling mogelijk, waarin ruimte is voor grondgebonden woningen (in rijtjes, in de vorm van tweekappers of als vrijstaande woningen). Verder kan op een aantal plekken een appartementengebouw van maximaal 4 bouwlagen ingepast worden, om daarmee tegemoet te komen aan de vraag naar dergelijke woningen, bijvoorbeeld in de sociale sector. Samen met de gekozen invulling voor de wateropgave past deze invulling beter bij de aard, de kwaliteit en de schaal van het terrein als geheel. De gewijzigde invulling draagt bij aan de gewenste parkachtige uitstraling en de verbinding tussen de beide dorps helften. Dit is ook zichtbaar gemaakt in de proefverkavelingen. De kwaliteit van de inrichting, uitstraling en afstemming tussen privéterrein en openbaar gebied bepalen in belangrijke mate de uiteindelijke kwaliteit. In een volgende fase vraagt de uitwerking van de 'eilanden' extra stedenbouwkundige en architectonische aandacht om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen borgen.

Voor het Rijksmonumentale hoofdgebouw vond een extra studie plaats naar de transformatiemogelijkheden en aanvullende nieuwbouw vanuit o.a. cultuurhistorische invalshoek. Uit deze studie blijkt niet alleen dat het gebouw door zijn omvang en grandeur kansen biedt voor een omvangrijk programma, maar ook dat het gebouw er zich prima voor leent om per bouwdeel in te vullen. Zoals ook uit de studie van STEC blijkt kan juist een gedifferentieerde invulling met diverse programmaonderdelen tot een meerwaarde voor het gebouw en voor Sint-Michielsgestel leiden. Daarbij wordt met name gedacht aan invulling op basis van een woningbouwprogramma met luxe wonen, wonen in combinatie met zorg of een zorgfunctie. Dit programma kan dan worden aangevuld met andere functies, zoals een restaurant, een kleinschalig boetiekhotel of een voorziening voor werken. Ook is gekeken naar passende/aanvullende nieuwbouw vast aan het hoofdgebouw. Hieruit komt naar voren dat nieuwbouw een kans biedt om het pandhof te herstellen, een gevarieerd woningaanbod te realiseren en het parkeren te integreren. Dit laatste als optie, omdat het gebouw hoger is gelegen dan het aansluitende terrein. Wij zien dit als een kans onder voorwaarde dat de nieuwbouw het Rijksmonumentale hoofdgebouw versterkt en daarmee bijdraagt aan een toekomstbestendige invulling. Het behoud van het doorzicht naar de centrale as is één van de randvoorwaarden. In een volgende fase is nader onderzoek nodig naar de genoemde eventuele nieuwbouw bij het Rijksmonumentale hoofdgebouw, mede in relatie tot de toekomstige invulling van dat gebouw en de relatie met het compacte Kentalis.

Samenvattend zijn wij van mening, dat de gekozen opzet van zowel de onderdelen als van het gehele Kentalisterrein bijdraagt aan het beoogde ingetogen eindbeeld met een parkachtig karakter. Het gebied gaat een mooie toekomst tegemoet. In een volgende fase (na verkoop) is door de ontwikkelaar een verdere uitwerking op onderdelen nodig om de gewenste 'integrale kwaliteit' te borgen. Ook de invulling van het compacte Kentalisterrein speelt daarin een rol. Uiteraard zijn en blijven er uitdagingen en aandachtspunten. Deze komen in het vervolg van deze zienswijze nog aan de orde.

#### Toetsing Ontwikkelstudie aan raadsbesluit van 27 mei 2021.

Wij hebben de Ontwikkelstudie getoetst aan de zienswijze van uw raad over het ambitiedocument "Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel". Per punt geven wij aan of en zo ja hoe er met uw zienswijze is omgegaan in de Ontwikkelstudie. Ook geven wij aan wanneer dit niet het geval is en waarom Kentalis niet in heeft kunnen gaan op dat deel van uw zienswijze.

#### Hoofdgebouw:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: in het ambitiedocument is niet voldoende geborgd dat de transformatie van het hoofdgebouw tegelijk opgepakt moet worden met de ontwikkeling van de west- en de oostflank. Gevraagd is om het hoofdgebouw voor te laten gaan op de uitvoering van de oostelijke en westelijke flanken.

In de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de herontwikkeling van de ontwikkelgebieden een integrale ontwikkeling betreft. De ontwikkelaar zal in dat verband de planvorming voor de ontwikkelgebieden (Rijksmonument en Oost- en Westflank) gelijktijdig opstarten en dit plan als een integraal programmatisch en ruimtelijk plan aan de Gemeente voorleggen. Op basis van dit plan zal de ontwikkelaar tevens een ontwikkelstrategie aan de gemeente voorleggen, waaronder begrepen een voorstel voor de fasering van de realisatie van de plannen wat betreft de drie ontwikkelgebieden. Deze ontwikkelstrategie moet inzicht geven in de fasering van de verschillende delen. Daarnaast dient de ontwikkeling van de drie ontwikkelgebieden in samenhang met de herinrichting van het compacte Kentalisterrein plaats te vinden. Deze samenhang is ook in hoofdstuk 7 van de Ontwikkelstudie (Ontwikkelstrategie) expliciet genoemd. Hiermee is naar onze mening voldoende geborgd dat de ontwikkeling van het hoofdgebouw tegelijk wordt opgepakt met de ontwikkeling van de west- en oostflank.

#### Kwaliteit woonmilieu en stedenbouwkundige kwaliteit:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: een ingetogen eindbeeld met een parkachtig karakter vraagt om lucht en ruimte. Gevraagd is om aan te geven welke bebouwingsdichtheden, oriëntatie van woningen en hoogte van de eventuele accenten passen bij een dergelijk karakter. Hoe blijft het landschappelijk raamwerk robuust, houdt je droge voeten en zorg je voor samenhang tussen de deelgebieden (inclusief het compacte Kentalisterrein).

Dit aspect is met name uitgewerkt in hoofdstuk 5 (Structuurkaart). Het ruimtelijk-landschappelijk raamwerk uit het ambitiedocument is uitgewerkt in een landschappelijk-ruimtelijke hoofdstructuur, waarin nieuwe inzichten uit de ontwikkelstudie zijn vertaald. De westflank is daarin slechts beperkt gewijzigd, met een uitgewerkt straatprofiel van de westelijke ontsluiting en inrichting van het gebied tussen de route en het Carré. Rondom de belevingstuin zijn de openbare routes ontkoppeld van de routes van de cliënten.

Rondom het hoofdgebouw zijn (mogelijke) ontwikkelvelden ontstaan en er is een inrichtings-concept voor het onthaalplein van Kentalis-compact voorgesteld. In de centrale, open midden-zone is de ontvlechting uitgewerkt. In de oostzijde zijn de uiterwaarden aan de Dommel en de wadistructuren gesitueerd en de positie, maat en het aantal ontwikkelvelden is verminderd (van 9 velden naar 5 velden en 2 appartementenlocaties). De landschappelijke tussenmaat is daardoor vergroot tot minimaal 35 meter, maar door wijking van de eilanden meestal groter. Met name het ontwikkelveld rondom het voormalige broederhuis, tussen het hoofdgebouw en het gemeenschapshuis, heeft een andere hoedanigheid door de optie van hergebruik van het gebouw 'De Schakel'. Het bouwveld tussen het hoofdgebouw en het gemeenschapshuis kent een wat dichtere invulling. Het bestaande gebouw 'De Schakel' biedt mogelijk kansen voor transformatie naar kleinere wooneenheden. De rest van het bouwveld kan worden ingevuld met bebouwing die in maat en schaal hierbij aansluit.

De ruimtelijke structuurkaart geeft het landschappelijke en ruimtelijke raamwerk weer, waarbinnen de ontwikkelende partijen tot voorstellen voor een stedenbouwkundige invulling kunnen komen. Om inzicht te verkrijgen in het laadvermogen van de ontwikkelvelden is een aantal proefverkavelingen opgesteld. Dit zijn slechts voorbeelden van een mogelijke uitwerking. De ontwikkelaar is hiervoor nadrukkelijk aan zet om dit samen met de gemeente verder uit te werken.

Ten aanzien van de "droge voeten" het volgende:

In hoofdstuk 2 is de wateropgave, in nauwe samenwerking met het waterschap, verder uitgewerkt. Het klimaat verandert en het regent vaker en vooral harder. De transformatie van het gebied dient concreet hierop in te spelen door - in samenhang - hemelwater op te vangen (1), hoogwater te bergen (2) en droge voeten te houden (3). Voor de hemelwateropvang (1) geldt dat een percentage van de toegevoegde hoeveelheid verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd voor waterberging. Eveneens dient het gebied (eventueel) hoogwater van Maas en Dommel te kunnen bergen (2). In beide (extreme) situaties dient nieuwe bebouwing droge voeten te houden (3).

Gezien deze specifieke situatie kan de wateropgave worden opgelost door (een combinatie van) vier oplossingsrichtingen:

1. berging van hemelwater in wadi's (droge sloten, zoals nu al ten oosten van het Carré) op het terrein;
2. bieden van (tijdelijke) buffercapaciteit voor hoogwater door uiterwaarden in het Dommeldal;

3. indien mogelijk bouwen op hogere delen van het terrein;
4. lagere terreindelen waar toch wordt gebouwd opheffen tot een minimum peilhoogte.

De wateropgave is aanzienlijk en neemt in de toekomst wellicht verder toe. Er zijn verschillende opties denkbaar om de wateropgave op te lossen. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk om op basis van wet- en regelgeving en op basis van bovenstaande uitgangspunten te komen tot een stedenbouwkundig plan dat hierbinnen past. In principe dient de wateropgave te worden opgelost binnen de ontwikkelvelden zelf. Onder voorbehoud van een functioneel en veilig gebruik van de bufferzones door cliënten is het echter mogelijk om met Kentalis af te stemmen of en in welke mate de bufferzones hierin kunnen worden meegenomen.

#### Westflank:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is hoe de kwaliteit van het woonmilieu bij de ontwikkeling van de westflank geborgd is. Mede in relatie tot de beleving van het achterliggende cultuurlandschap. De referentiebeelden op pagina 57 van het ambitiedocument suggereren meer ruimte dan er in werkelijkheid is.

Het ruimtelijk-landschappelijk raamwerk is uitgewerkt in een landschappelijk, ruimtelijke hoofdstructuur, waarin nieuwe inzichten uit de ontwikkelstudie zijn vertaald. Uit de indicatieve proefverkavelingen (hoofdstuk 5.2) blijkt dat het voor een ontwikkelaar mogelijk moet zijn om bij de ontwikkeling van de westflank een kwalitatief hoogstaand woonmilieu te realiseren, ongeacht het woningtype.

#### Oostflank:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is om nog eens nadrukkelijk stil te staan bij de mogelijke hoogteaccenten van vier bouwlagen langs de zichtrelaties met de Dommel. Dit in relatie tot het beoogde “wonen in een parkachtige omgeving”.

In de oostzijde zijn de uiterwaarden aan de Dommel en de wadistructuren gesitueerd en de positie, de maat en het aantal ontwikkelvelden is verminderd (van 9 velden naar 5 velden en 2 appartementenlocaties). De landschappelijke tussenmaat is daardoor vergroot tot minimaal 35 meter, maar is door wijking van de eilanden meestal groter. De mogelijkheid tot het realiseren van enkele appartementengebouwen past bij de uitdrukkelijke wens van de corporaties om een deel van het aandeel sociale huurwoningen in te kunnen vullen met gestapelde bouw. Dit zal echter door de ontwikkelaars en de corporaties verder uitgewerkt moeten worden. De vermindering van het aantal velden heeft een positieve invloed op de beleving van wonen in een parkachtige omgeving.

#### Duurzaamheid:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: om te voorkomen dat op aspecten van duurzaamheid onvoldoende doorgepakt wordt, is gevraagd om in de ontwikkelstudie terug te laten zien hoe dit verder vorm gegeven wordt 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.

Duurzaamheid is in de Ontwikkelstudie niet verder uitgewerkt. In het ambitiedocument is de opdracht voor de ontwikkelaar al duidelijk verwoord. Het ambitiedocument maakt onderdeel uit van het ontwikkelkader. Voor wat betreft duurzaamheid moeten de meeste van de door uw raad in uw zienswijze op het ambitiedocument benoemde aandachtspunten tijdens de uitwerking opgepakt worden door de ontwikkelaar. De gemeente ziet daarop toe.

Zoals al eerder opgemerkt is heeft Kentalis een uitgebreide studie laten doen naar de transformatiemogelijkheden van het hoofdgebouw. Daaruit is gebleken dat het niet haalbaar is om het pand verdergaand dan de huidige wet- en regelgeving te verduurzamen. Uiteraard zullen wij bij de verdere begeleiding en ontwikkeling van de plannen hiervoor voortdurend aandacht vragen. Uit de ontwikkelstudie (en dan met name uit de structuurkaart en de toelichting daarop) blijkt dat de verbinding met de natuur versterkt is en dat ook voor een fiets- en wandelvriendelijke inrichting meer aandachtspunten zijn opgenomen.

### Volkshuisvesting en woningbouwprogramma:

Hoewel dit niet in uw zienswijze op het Ambitiedocument naar voren is gebracht willen wij binnen het kader van het onderwerp Volkshuisvesting en woningbouwprogramma in deze zienswijze nog expliciet ingaan op de vraag hoe de ontwikkeling van het Kentalisterrein zich verhoudt tot het woningbouwprogramma dat de gemeente de komende jaren wil en kan realiseren. Dit is vooral een theoretische vraag, omdat niemand jaren vooruit kan kijken naar de ontwikkelingen op woningbouwgebied en die van de woningmarkt. Desondanks willen wij dit onder uw aandacht brengen.

Allereerst kunnen we concluderen dat de locatie van het Kentalisterrein in beginsel aansluit bij de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking. De Kentalis-locatie is een bijzondere locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Door 'wonen' op deze locatie mogelijk te maken kan het monumentale hoofdgebouw worden behouden. Daarnaast kan een aantrekkelijk woonmilieu worden gerealiseerd dat complementair is aan de bestaande woningvoorraad. Dit is geheel in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale regels en beleid op dit vlak, waarbij locaties binnen bestaand stedelijk gebied in beginsel voor gaan op locaties buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt dan ook dat zij graag ruim baan geeft aan de ontwikkeling van een dergelijke locatie.

De Kentalis-locatie kan aantoonbaar voorzien in een woningbehoefte. De Kentalis-locatie biedt ruimte voor 335 - 445 woningen en vult daarmee een belangrijk deel van het gemeentelijk woningbouwprogramma in. Het in opdracht van Kentalis door STEC uitgevoerde onderzoek laat bovendien zien dat de locatie ook de potentie heeft extra huishoudens aan te trekken van buiten de gemeente en daarmee in een regionale vraag kan voorzien. In die zin kan Sint-Michielsgestel als gemeente een wezenlijke bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch. Belangrijker nog is dat de locatie, gelet op haar bijzondere karakter en ligging, ook in kwalitatieve zin kan voorzien in de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. Genoemd kunnen worden senioren (kleinere woningen, dicht bij voorzieningen, mogelijk in collectieve woonvormen) en jongeren (kleinere betaalbare woningen).

Indien sprake is van plannen die direct na of tegelijkertijd met de Kentalis-locatie in procedure gaan zal een adequate onderbouwing naar de op dat moment bestaande behoefte nodig zijn. Dit moet per plan nader uitgewerkt worden in de zogenaamd laddertoets. (Via [deze](#) link kunt u meer informatie vinden over de ladder voor duurzame verstedelijking). Omgekeerd zal ook bij de ontwikkeling van de deelgebieden op het Kentalisterrein rekening gehouden moeten worden met andere plannen binnen de gemeente. Belangrijk gegeven is dat in de gemeente Sint-Michielsgestel het aantal huishoudens volgens de actuele provinciale prognose ook na 10 jaar gestaag doorgroeit. Hiervoor zijn ook woningen nodig. Het opnemen van plannen in de gemeentelijke woonprogrammering is daarmee voor een deel een faseringsvraagstuk. Daarnaast heeft de locatie – afhankelijk van de invulling – de potentie extra huishoudens uit de regio aan te trekken (Den Bosch, Vught, Meijerijstad, Boxtel). De locatie legt dan minder beslag op de lokale woningbehoefte. Hierop zet Kentalis in door een onderscheidend woonmilieu na te streven en dit samen met de gemeente nader af te stemmen in de regio.

Door de provincie is de woningbouwbehoefte voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel bepaald op 760 woningen tot en met 2030 (bron: monitor bevolking en wonen van de provincie Noord-Brabant, te raadplegen via [deze](#) link). Dat wil zeggen dat de gemeente tot en met 2030 nog 760 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Dit is inclusief de prognose voor sloop. Zoals al eerder opgemerkt kan niemand ver vooruit kijken en zijn de cijfers gebaseerd op prognoses. Uit overleg tussen de gemeente, Kentalis en gedeputeerde Ronnes over de ontwikkelingen bij Kentalis is het advies naar voren gekomen om een visie op te stellen voor wat betreft de woningbouwontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Dit advies sluit aan bij het voornemen om in 2022 een nieuwe woonvisie te maken. De transformatie van het Kentalis-terrein past binnen ons ruimtelijk beleid om de beide dorps helften te verbinden en onderscheidende woonmilieus aan te bieden. De transformatie biedt exclusieve kansen voor het aanbieden van diverse woningbouwtypes voor diverse doelgroepen en draagt op die manier ook bij aan de levendigheid van Sint-Michielsgestel en het draagvlak voor onze voorzieningen. Wij staan dan ook positief tegenover het toevoegen van de toekomstige woningen op het Kentalis-terrein.

Uit uw zienswijze op het ambitiesdocument: de kansen voor bijzondere woonmilieus, die afwijken van de standaard woonconcepten, dienen hand in hand te gaan met de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit (bijvoorbeeld met betrekking tot zichtrelaties en oriëntatie van tuinen). Gevraagd is om dit inzichtelijk te maken.

In de Ontwikkelstudie wordt op diverse plekken aandacht besteed aan de mogelijkheden om bijzondere woonmilieus te creëren. De Ontwikkelstudie daagt daar zeker toe uit. Wij verwijzen daarvoor naar de hoofdstukken over het woningbouwprogramma (3) en het hoofdgebouw (6). Integraal wordt in de hoofdstukken over het openbaar gebied (4) en de structuurkaart (5) (met daarin de proefverkavelingen) inzichtelijk gemaakt hoe dit hand in hand kan gaan met landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

De destijds (januari 2019) unaniem aangenomen motie voor wat betreft een woningbouwprogramma, waarin minimaal 20% sociale huur en minimaal 20% goedkope koop opgenomen moet zijn, heeft betrekking op alle nieuwe woningen en niet alleen op de woningen op de oost- en de westflank. Ook de woningen die in het hoofdgebouw gerealiseerd worden tellen hierin mee. Aan deze percentages hoeft niet per deelgebied voldaan te worden, maar wel gemiddeld over het gehele terrein. Gevraagd is om dit inzichtelijk te maken.

Kentalis heeft veel tijd en energie gestoken in het onderzoeken van de transformatie-mogelijkheden van het hoofdgebouw (hoofdstuk 6). Door Tarra architecten is een gedetailleerde studie naar de mogelijkheden opgesteld. Deze studie is als bijlage bij de Ontwikkelstudie gevoegd. Doel van deze studie is om, zowel in de richting van alle belanghebbenden (zoals de cliënten van Kentalis, de omgeving) en de gemeente te laten zien wat de kansen zijn die het hoofdgebouw biedt. De studie heeft ook tot doel om ontwikkelende partijen uit te dagen om tot een bij de ambities van Kentalis en de gemeente passende invulling te komen binnen een haalbare transformatie. Voor meer details wordt verwezen naar hoofdstuk 6 (Transformatie en uitbreidingsmogelijkheden hoofdgebouw).

Door STEC (economisch adviesbureau voor vastgoed) is in opdracht van Kentalis een marktverkenning uitgevoerd voor de transformatie van het monumentale hoofdgebouw. Hieruit blijkt onder meer, dat zowel Sint-Michielsgestel als de locatie van Kentalis, een bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Het gebied is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Uit de studie van STEC blijkt dat er een grote lokale en (boven)regionale vraag is naar woningen op de locatie van het Kentalisterrein. Uit de studies voor hoofdgebouw en ontwikkelvelden blijkt verder dat de locatie hierin een bijzonder aanbod kan creëren, maar ook dat sprake is van een ruimtelijk laadvermogen van ongeveer 335 tot 445 woningen. Voor meer details wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (Programma).

De studie naar de transformatie-mogelijkheden voor het Hoofdgebouw (waarop in hoofdstuk 6 dieper wordt ingegaan) heeft helaas laten zien dat sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in het hoofdgebouw niet haalbaar zijn. Niet alleen Er is in dit gebouw sprake van een maatvoering en een daarmee samenhangend investeringsniveau, dat sociale huur/koopwoningen niet te realiseren zijn binnen de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Ook zouden de bijdragen van die sociale woningen ten behoeve van het in stand houden en onderhouden van het gehele gebouw niet betaalbaar zijn voor de doelgroep. De corporaties onderschrijven deze conclusie.

In de studie naar het hoofdgebouw is ook gezien of de sloop en vervangende nieuwbouw ter plaatse van Martha kansen biedt voor een sociaal programma op deze plek. De conclusie is dat, om tot een haalbare transformatie van het Rijksmonumentale hoofdgebouw te komen, ook voor dit bouwvolume een programma nodig is dat voldoende opbrengst genereert om de integrale transformatie haalbaar te maken. Concreet wordt hiermee gezegd dat de door uw raad aangegeven verhouding van 20-20-60 niet haalbaar is voor het hoofdgebouw, de eventuele uitbreidingen daarvan en het Marthagebouw. Ook wordt door Kentalis aangegeven dat verevening van dit percentage met de volumes binnen de west- en oostflank niet mogelijk is, omdat dit leidt tot een onhaalbare businesscase voor de totale transformatie.



Getalsmatig ziet dit er als volgt uit:

| Bandbreedte woningbouwprogramma         |     |          |          |                           |          |
|-----------------------------------------|-----|----------|----------|---------------------------|----------|
|                                         |     |          |          | Sociaal (huur/koop = 40%) |          |
|                                         |     |          |          |                           |          |
|                                         |     | Minimaal | Maximaal | Minimaal                  | Maximaal |
| Ontwikkelvelden                         | 190 | 275      |          | 76                        | 110      |
|                                         |     |          |          |                           |          |
| Hoofdgebouw                             | 95  | 100      |          | 0                         | 0        |
| Martha                                  | 25  | 40       |          | 0                         | 0        |
| Nieuwbouw                               | 25  | 30       |          | 0                         | 0        |
|                                         |     |          |          |                           |          |
| Totaal                                  | 335 | 445      |          | 76                        | 110      |
| Percentage sociaal van totaal programma |     |          |          | 22,70%                    | 24,70%   |

Kentalis heeft ons onder geheimhouding inzage gegeven in de door hen opgestelde businesscase. Hoe spijtig dan ook kunnen wij niet anders dan deze conclusie onderschrijven. Aan blijven dringen op 40% sociale huur/koop over het totaal kan betekenen dat Kentalis niet kan overgaan tot verkoop van het hoofdgebouw en de ontwikkelvelden, omdat deze niet past binnen de kaders die de toezichthouders en de banken hieraan stellen. Daarmee wordt op korte termijn geen nieuwe invulling van het hoofdgebouw gevonden en zijn dan ook de ontwikkelingen binnen de west- en oostvleugel van de baan. De door ons gewenste integrale ontwikkeling, die zowel het behoud en een nieuwe passende functie voor het hoofdgebouw als een onderscheidende invulling van de ontwikkelvelden met woningen voor diverse doelgroepen borgt, is daarmee niet langer mogelijk. We moeten er voor waken dat we qua businesscase onhaalbare eisen opleggen aan Kentalis en daardoor de transformatie onmogelijk maken en prachtige kansen laten liggen. Wij stemmen dan ook in met het uitgangspunt dat in de ontwikkelvelden sprake moet zijn van tenminste 20% sociale huur en 20% goedkope koop, maar dat deze voorwaarden niet gelden voor het hoofdgebouw en het terrein daaromheen noch gecompenseerd hoeven te worden op de rest van het terrein.

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is om in de ontwikkelstudie ook voor de 60% vrije sector een mix van huur en koop uit te werken, waarin ook ruimte moet zijn voor de categorie huurwoningen voor het middensegment.

Uit de marktanalyse van STEC en vanuit de gemeente komt ook een potentiële vraag naar (middeldure) huurwoningen naar voren. De marktpartijen worden dan ook uitgenodigd om binnen het aandeel van de vrije sectorwoningen met voorstellen voor het invullen van deze categorie te komen. Dit is als zodanig opgenomen in de Ontwikkelstudie.

#### Tijdelijk gebruik of tijdelijke huisvesting:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is om voor de 3 afzonderlijke bouwblokken/ontwikkelgebieden tijdelijke huisvesting (transformatie) te onderzoeken en mogelijk te maken, bij voorkeur in samenwerking met de woningcorporaties.

De bestaande gebouwen op de ontwikkelvelden (de paviljoens, schoolgebouw Compas en Terp 2) zijn zeer gedateerd en voldoen niet meer voor de functie waarvoor ze nu gebruikt worden. Deze gebouwen zijn verder niet ingericht op het huisvesten van bewoners; tijdelijke huisvesting zou om investeringen in sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor bijvoorbeeld brandveiligheid vragen. Bovendien wil Kentalis de gebouwen gesloopt hebben voordat overdracht aan de marktpartij plaatsvindt; deze overdracht is voorzien in het voorjaar van 2023. Deze sloop vraagt tijd, onder andere om voldoende rekening te houden met ecologische aspecten (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van vleermuizen) en met asbestverwijdering. Dit betekent dat Kentalis de periode na leegkomen van de gebouwen (voorjaar – zomer 2022) nodig heeft om de gebouwen te kunnen slopen. Om die reden kan er geen sprake zijn van tijdelijk gebruik.

Het te behouden monumentale hoofdgebouw blijft nog tot eind 2022 in gebruik bij Kentalis en zal eind Q1 2023 aan de nieuwe eigenaar worden overgedragen. Het gebouw is niet rendabel geschikt te maken voor tijdelijke bewoning. Dit heeft te maken met de afwezigheid van voorzieningen (voor bv koken of douchen), het monumentale karakter, de bouwkundige

structuur van het gebouw en de verwevenheid van het technische installaties. Mogelijk dat de toekomstig eigenaar, in de tijd tussen overdracht en daadwerkelijke start verbouwing wel een vorm van leegstandbeheer toe wil passen onder zeer strenge voorwaarden om de veiligheid in het gebouw te waarborgen.

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is om de realisering van 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

Hoewel de vraag naar tijdelijke woonruimte erkend wordt is de conclusie dat de Ontwikkelvelden niet geschikt zijn voor het realiseren van tijdelijke woningen voor bijzondere doelgroepen. Allereerst is er het belang van een voortvarende realisatie van de nieuwe omgeving die ruimte biedt voor een onderscheidend woonmilieu waarin verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden. Ten tweede leert de ervaring dat tijdelijke woningen tenminste een exploitatieperiode van 10 tot 15 jaar moeten hebben om rendabel te exploiteren. Gelet op de wens om zo snel mogelijk (ruim binnen de genoemde rendabele exploitatieperiode) de gewenste plannen te hebben gerealiseerd is het dan ook niet mogelijk om tijdelijke woningen op deze locatie op te richten.

#### Bomen en groen:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: gevraagd is om waar mogelijk aandacht te hebben voor het behouden van het unieke karkater van het terrein.

Voor de inrichting van het openbaar gebied is onder andere de schaal, maat en kwaliteit van het landschappelijk raamwerk als één van de leidende principes aangemerkt. Dit is naar onze mening voldoende en overtuigend uitgewerkt in het hoofdstuk over de openbare ruimte (4) en in het hoofdstuk over de structuur (5). Dit vormt de basis voor de plannen, die de ontwikkelaar mag gaan maken. De gemeente ziet daarop toe. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Kentalis en de gemeente, die onverkort doorgelegd wordt naar de ontwikkelaar, zijn daartoe voldoende waarborgen opgenomen.

#### Verkeer en verbinding:

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: aandacht is gevraagd voor de aanleg van een extra brug over de Dommel tussen het Kentalisterrein en park Ruwenberg om daarmee de basis te kunnen leggen voor een netwerk van fiets- en wandelroutes als ordenend principe voor Kentalis. Het opwaarderen van het struinpad 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. Hoe is dit uitgewerkt in de ontwikkelstudie.

In de Ontwikkelstudie is dit aandachtspunt onder 4.2 nader uitgewerkt. Met de door u genoemde aspecten/onderwerpen is rekening gehouden. Een en ander zal in de toekomst door de ontwikkelaar binnen de geschetste kaders verder uitgewerkt moeten worden. De extra fietsbrug over de Dommel richting park Ruwenberg zal qua kostenverdeling nog onderwerp van overleg worden tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Een gezamenlijke financiering ligt daarbij voor de hand.

Uit uw zienswijze op het ambitiedocument: aandacht is gevraagd voor de bereikbaarheid van woningen en in het bijzonder als deze gesitueerd zijn in de beoogde parkachtige omgeving (dynamisch Dommeldal).

Om een duurzame, verkeersveilige opzet van de oostelijke route te garanderen wordt er een profiel voorzien, dat 'verjongt' naarmate het verder het terrein op komt en er minder intensief gebruikt van gemaakt wordt. Bij de aansluiting op de Theerestraat is het een breed profiel, met bomenlaan en vrij liggende fiets- en voetpaden. Voorbij het hoofdgebouw versmalt het profiel naar een fietsstraat, waar de auto te gast is. In de nabijheid van de overgang van de route naar de wenselijke toekomstige nieuwe brug over de Dommel, versmalt het tot een fiets-wandelpad.



Het profiel aan de westzijde behoudt het bestaande karakter, van een rijbaan met vrij liggend voetpad gescheiden door een haag.

Uit uw zienswijze op het ambitiesdocument: bij de beoogde ontwikkeling van de oostflank (dynamisch Dommeldal) wordt het parkeren opgelost aan de binnenzijde van een bouwblok. Deze parkeerruimtes moeten bij voorkeur een integraal onderdeel vormen van de leefomgeving van de toekomstige bewoners, zodat deze ruimte actief gebruikt en beleefd wordt. Gevraagd is om dit inzichtelijke te maken.

Het principe van het parkeren is dat elk deelgebied de eigen parkeerbehoefte conform de gemeentelijke normering oplost op maaiveld of via een gebouwde voorziening. In hoofdstuk 5 zijn een drietal proef/schetsverkevelingen uitgewerkt. In de schetsverkevelingen zijn indicatieve parkeeroplossingen aangegeven. Bij de uitwerking van de plannen dient de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een sluitende parkeerbalans te overleggen, gebaseerd op de dan geldende gemeentelijke parkeernormen en het optimaal gebruik van nieuwe vormen van mobiliteit en parkeervoorzieningen.

#### Openbaar gebied:

Uit uw zienswijze op het ambitiesdocument: gevraagd is om in de ontwikkelstudie aan te geven wat de maximale woningdichtheid mag zijn. Dit in relatie tot het creëren van voldoende beleefbare ruimte, waar het tot in lengte van jaren prettig wonen is in een omgeving met een parkachtig karakter.

In de Ontwikkelstudie wordt hierop in diverse hoofdstukken nader ingegaan. Wij zijn van mening dat voldoende onderbouwd is dat de maximale woningdichtheid past bij het uitgangspunt dat voldoende beleefbare ruimte gecreëerd moet worden. De gepresenteerde proefverkevelingen laten dit zien. Het is wel van belang om te realiseren dat dit slechts proefverkevelingen zijn. Het is straks aan de ontwikkelaar om plannen te bedenken en te presenteren aan de gemeente. De Ontwikkelstudie is nadrukkelijk geen concreet plan, maar bevat de kaders waarbinnen uitgewerkt moet worden. De proefverkevelingen zijn gemaakt om te laten zien dat de uitgangspunten haalbaar zijn.

Uit uw zienswijze op het ambitiesdocument: het is noodzakelijk om te bepalen welke onderdelen van het terrein openbaar gebied worden, die in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente komen.

Uitgangspunt is dat alle openbare ruimte aangelegd wordt door de ontwikkelaar conform uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente en dat deze openbare ruimte daarna om niet overgedragen wordt aan de gemeente. De openbare ruimte komt daarmee in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente. Dit is verder geborgd in de samenwerkings-overeenkomst tussen de gemeente en Kentalis, die onverkort doorgelegd wordt aan de ontwikkelaar. Ook in hoofdstuk 7 (Ontwikkelstrategie) wordt dit expliciet onder de aandacht gebracht.

#### Omgevingsdialoog:

Uit uw zienswijze op het ambitiesdocument en de motie: door de gemeenteraad wordt veel belang gehecht aan draagvlak. Gevraagd is om ook bij de uitwerking in de vorm van een ontwikkelstudie de dialoog met de omgeving en andere actoren te blijven voeren en daarvan verslag te doen in de ontwikkelstudie.

De door uw raad aangenomen motie "Omgevingsdialoog Kentalis" is door Kentalis uitgewerkt in een aanpak voor de omgevingsdialoog over de Ontwikkelstudie. In de nu gevolgde werkwijze zijn twee bijeenkomsten georganiseerd, waarbij tijdens de eerste bijeenkomst input is opgehaald. Tijdens de tweede bijeenkomst heeft Kentalis vervolgens aangegeven hoe zij met de ingekomen reacties zijn omgegaan. In de Ontwikkelstudie is in hoofdstuk 8 uitgebreid verslag gedaan van de resultaten van de omgevingsdialoog. Bovendien zijn alle ingekomen reacties in een aparte bijlage opgenomen, gerubriceerd en van een gemotiveerde reactie van Kentalis voorzien. Naar onze mening heeft Kentalis uitvoering gegeven aan de strekking van de motie.

#### Samenwerkingsovereenkomst Kentalis en gemeente:

Uit uw zienswijze op het ambitedocument: een door Kentalis en de gemeente vastgestelde samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) is voorwaarde om in te kunnen stemmen met de ontwikkelstudie.

Kentalis en gemeente hebben in een SOK de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het hoofdgebouw en de ontwikkelvelden vastgelegd. Dit betreft onder andere het uitgangspunt dat sprake moet zijn van de gehele transformatie van het Hoofdgebouw en de beide ontwikkelvelden en dat deze ontwikkeling in samenhang met de herinrichting van het compacte Kentalisterrein dient plaats te vinden. De ontwikkelaar dient op basis van een integraal plan te komen tot een uitgewerkte ontwikkelstrategie die inzicht geeft in de fasering van de verschillende delen. Verder zijn procesafspraken gemaakt over het verdere planvormingstraject en het gemeentelijk kostenverhaal. Tenslotte is in de SOK het uitgangspunt opgenomen dat de ontwikkelaar de toekomstige openbare gronden inricht en overdraagt aan de gemeente. De gemeente houdt hier grip op door afspraken dat de ontwikkelaar de plannen en technische uitwerking oppakt conform de gemeentelijke uitgangspunten en de gemeente de tussentijdse resultaten moet goedkeuren.

Deze SOK wordt via een tenderprocedure, te voeren door Kentalis, onverkort en integraal doorgeleid aan de toekomstig eigenaar/ontwikkelaar. Deze SOK bevat alle rechten, plichten en verantwoordelijkheden voor Kentalis, de gemeente en de ontwikkelaar ten aanzien van de transformatie van het Kentalisterrein en het kostenverhaal. Daarmee en daardoor is de SOK de basis voor de anterieure overeenkomst(en) tussen de gemeente en Kentalis (voor het compacte Kentalisterrein) en tussen de gemeente en de ontwikkelaar (voor de west- en oostvleugel en voor het hoofdgebouw en omgeving). Wij hebben in principe ingestemd met deze SOK. Een definitief besluit nemen wij na uw besluit over deze zienswijze.

#### **Vervolg**

Na besluitvorming brengt het college uw besluit schriftelijk onder de aandacht van Kentalis. Kentalis wil in april 2022 van start met aanbestedingsprocedure die uiterlijk in het voorjaar van 2023 moet leiden tot een daadwerkelijke verkoop van de ontwikkelgebieden en het hoofdgebouw. Naar verwachting kan de gemeente vanaf dan met de ontwikkelaar aan de slag met de voorbereiding van de uitvoering van de transformatie.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,



G.A.A. van Rijswijk-van Mook  
secretaris



H.J. Looijen  
burgemeester