

Verslag omgevingsdialoog Herontwikkeling voormalig MOB-complex, Mill

Om direct omwonenden en belanghebbenden te informeren over de herontwikkeling van het voormalig MOB-complex te Mill, heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit plan is op 2 manieren gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden

- **Publicatie plan in lokale media**
Op vrijdag 21 mei 2021 heeft Ruimte voor Ruimte een persbericht verspreid aan de lokale pers en enkele regionale dagbladen. Dit persbericht is bovendien gepubliceerd op de website van Ruimte voor Ruimte en op de website van de gemeente Mill en Sint Hubert. In het persbericht zijn contactgegevens opgenomen van de gemeente en van Ruimte voor Ruimte en wordt lezers de mogelijkheid geboden daarvan gebruik te maken voor het stellen van vragen.
- **Digitale informatieavonden met direct aanwonenden**
Door de beperkingen ten gevolge van het corona-virus, bleek het organiseren van een fysieke bijeenkomst niet mogelijk. In plaats daarvan is ervoor gekozen om direct aanwonenden persoonlijk uit te nodigen voor een digitale informatieavond. Vanwege het grote aantal aanwonenden hebben 2 informatieavonden plaatsgevonden, namelijk op 20 mei 2021 en 26 mei 2021. Voor de informatieavonden zijn 60 direct aanwonenden uitgenodigd. Tijdens de informatieavonden waren 40 aanwonenden aanwezig. Aanwonenden hebben op verschillende manieren de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren
 - Mondeling tijdens de digitale informatieavond;
 - Door gebruik te maken van een chatfunctie tijdens de digitale informatieavond;
 - Door na afloop van de avond, maar uiterlijk binnen een week na de informatieavond, een email te sturen naar Ruimte voor Ruimte.Voorafgaand aan de informatieavond is het concept-stedenbouwkundig plan per email opgestuurd naar degenen die zich voor de avond hadden aangemeld. opgestuurd. Na afloop van de informatieavond is voorliggend verslag en het beeldmateriaal van de avond per email beschikbaar gesteld aan de aanwezigen.

Van alle reacties die zijn ontvangen is voorliggend verslag opgesteld. In dit verslag zijn de reacties geanonimiseerd. Het verslag wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vraag en antwoord

- Heeft het plan tot gevolg dat er een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer komt op de Mezenhof?
 - De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuw te realiseren doorgaande ontsluitingsweg. Daarvoor wordt inderdaad aangesloten op Mezenhof en op de bestaande T-splitsing Leeuwerikstraat/Notenkrakerstraat. Dit zijn beide ontsluitingen voor autoverkeer. De verwachting is dat alleen bestemmingsverkeer gebruik zal maken van deze ontsluiting. Doorgaande verkeer zal gebruik blijven maken van de bestaande wegenstructuur rondom het voormalig MOB-complex.
- Aan de noordzijde van de Leeuwerikstraat wordt een trottoir aangelegd. Worden daar bomen voor gekapt?
 - Er kan inderdaad niet worden uitgesloten dat daar bomen voor gekapt moeten worden. Wel wordt ter plaatse beoordeeld welke bomen behouden kunnen blijven.
- Wordt er aan Mezenhof ook een stoep aangelegd?
 - Nee, het plan voorziet niet in de realisatie van een stoep aan Mezenhof.
- Hoe wordt het overtollig hemelwater vanaf het MOB-complex in de nieuwe situatie afgevoerd?
 - Uitgangspunt is dat op elke kavel het hemelwater op eigen terrein in de bodem infiltreert. Uit een waterhuishoudkundig plan zal blijken hoe dat precies gebeurt. Het waterhuishoudkundig plan is nog niet gereed. In het waterhuiskundig plan wordt ook opgenomen hoe de kavels worden aangesloten op het riool.
- Blijft de groenstrook langs de Leeuwerikstraat intact?
 - De groenstrook langs de Leeuwerikstraat blijft intact. Op verzoek van de aanwezigen tijdens de informatieavond wordt langs de Leeuwerikstraat een strook van 5 meter aan de kavels onttrokken. Deze strook komt in bezit en beheer van de gemeente.
- Krijgen de kopers van de percelen direct naast de Leeuwerikstraat het recht om de begroeiing, d.w.z. bomen en struiken te verwijderen?
 - De gronden aan de Leeuwerikstraat behouden een bestemming als 'Bos'. Deze bestemming verbiedt het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas. Tenzij er sprake is van normaal onderhoud.
- Mag er schaduwdoek worden bevestigd op hekwerken rondom de kavels? Met name aan de zijde van de Leeuwerikstraat, grenzend aan de openbare ruimte, is dit relevant.
 - In het bestemmingsplan is opgenomen dat op de erfgrenzen alleen transparante hekwerken geplaatst mogen worden. Het aanbrengen van schaduwdoek op hekwerken is niet toegestaan.
- De nieuwe kavels aan de zijde van de Leeuwerikstraat grenzen met de achterzijde direct aan de openbare weg. Er bestaat een risico dat nieuwe bewoners op de achterste grens van hun kavel ieder een eigen hekwerk plaatsen. Dat zou ten koste gaan van het groene karakter van de Leeuwerikstraat
 - Dat zou theoretisch inderdaad mogelijk kunnen zijn. Op verzoek van de aanwezigen tijdens de informatieavond wordt daarom langs de Leeuwerikstraat een strook van 5 meter aan de kavels onttrokken. Deze strook komt in bezit en beheer van de gemeente. Op kosten van Ruimte voor Ruimte wordt een transparant hekwerk op de kavelgrens geplaatst met instandhoudingsverplichting voor de nieuwe eigenaren. Op die manier

behoud de Leeuwerikstraat haar groene karakter en is een eenduidige uitstraling van het hekwerk gegarandeerd. Wanneer er aanwonenden zijn die zich willen inzetten voor het beheer, is de gemeente bereid met hen in gesprek te gaan.

- Waarom zijn de kavels niet iets dieper in het groen gelegd zodat er een bufferzone blijft aan de Leeuwerikstraat,
 - De nieuwe ontsluitingsstructuur is leidend geweest voor de situering van de kavels. Voor de nieuwe ontsluitingsstructuur wordt aangesloten bij een bestaand pad op het terrein, dat een overblijfsel is van het Mob-complex. Dat heeft ook tot gevolg dat minder bomen gekapt hoeven te worden. Met de hiervoor beschreven aanpassing blijft er een groene buffer langs de Leeuwerikstraat behouden.
- Grenzend aan de Mezenhof ligt een perceel op het MOB-complex dat in bezit is van de gemeente. Wordt deze bij het plan gevoegd?
 - Ja, dit wordt ook onderdeel van het plan.
- Is het mogelijk om voor bouwverkeer een ontsluiting te realiseren direct op de Graafseweg. Daarvoor zou gebruikt gemaakt kunnen worden van een bestaande ingang tot het terrein.
 - Onderzocht wordt of hier een tijdelijke inrit/uitrit voor bouwverkeer gerealiseerd kan worden.
- Is instandhouding van het bos gegarandeerd
 - De bestemming 'Bos' in het bestemmingsplan garandeert een instandhouding van het bos.
- De kavels worden welstandsvrij. Zijn er dan nog eisen aan de hoogte van bebouwing?
 - Ja, het bestemmingsplan schrijft voor dat de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen. Dat is de bouwhoogte die algemeen wordt toegepast in de gemeente Mill en Sint Hubert. Overigens bestaat er een grote mate van vrijheid, maar worden de kavels niet helemaal welstandsvrij. Er zijn met de gemeente afspraken gemaakt over een beeldkwaliteitsplan waar aan getoetst moet worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Wanneer zijn de resultaten van het bodemonderzoek bekend
 - Bij de ontmanteling van het complex is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Bovendien heeft destijds een bodemsanering plaatsgevonden. Om er zeker van te zijn dat de bodem schoon is, wordt de komende maanden, voor vaststelling van een bestemmingsplan, het bodemonderzoek geactualiseerd.
- Hoe komt de doorgang bij de Brugse Berg 62 eruit te zien?
 - De exacte vormgeving en maatvoering is nog niet bekend. Het toegangspad zal een breedte hebben van ongeveer 2 meter. Er wordt een voorziening getroffen om te voorkomen dat motoren het gebied via deze zijde kunnen bereiken.
- Hoe concreet zijn deze plannen? Is er een mogelijkheid dat het plan niet doorgaat of op een andere manier?
 - De gepresenteerde plannen zijn concreet. Het plan is getoetst aan planologische en milieutechnische aspecten en wordt haalbaar geacht. Met de gemeente wordt gestreefd naar een vaststelling van het bestemmingsplan eind 2021.

- Waarom mogen er geen openingen of poorten worden aangebracht in het hekwerk dat aan de achterzijde van de te vergroten zij- en achtertuinen wordt geplaatst?
 - Daar is een aantal redenen voor:
 - (1) Op dit moment zijn er onrechtmatige openingen in het bestaande hekwerk gemaakt. Op tal van plaatsen is te zien dat aan de andere zijde van het hekwerk activiteiten plaatsvinden in de vorm van opslag, bomenkap, wandelpaden, speeltoestellen. De gemeente wil hier niet op hoeven handhaven en een heldere eindsituatie bereiken.
 - (2) Door in iedere achtertuin een poort naar het achterliggende natuurgebied te maken, vind te veel verstoring plaats van aanwezige flora en fauna. Bovendien zullen vanuit de achtertuinen wandelpaden gaan ontstaan, die niet gewenst zijn.
 - (3) Het toestaan van poorten zal ten koste gaan van privacy. Vanuit die optiek bestaat er bezwaar tegen de poorten.
- Mag er bij de aangekochte grond op de erfgrans gebouwd worden?
 - Op het moment dat de grond wordt gekocht is sprake van een woonbestemming. Binnen de regels van het bestemmingsplan, die gelden voor bijbehorende bouwwerken, mag in principe tot de erfgrans worden gebouwd.
- Worden wij geïnformeerd over de aanvang van de werkzaamheden op het terrein? Bijvoorbeeld wanneer hekken worden verwijderd en geplaatst.
 - Ja, daar wordt u over geïnformeerd.
- Wanneer de tuinen niet worden aangekocht, wat gebeurt er dan met het hekwerk?
 - Dan wordt het bestaande hekwerk hersteld of vervangen. Directe toegang tot het MOB-complex is niet toegestaan. De beoogde achtertuinen en zijtuinen behouden dan de huidige bestemming 'Bos'.
- De te verkopen woonpercelen bestaan uit een bouwvlak voor de woning en een bijbehorend deel met een bosbestemming. Wie gaat er op toezien dat in het bijbehorende bos geen bomen worden gekapt.
 - Daar ziet de gemeente op toe.
- Moet er een kapvergunning worden aangevraagd voor de kap van bomen die op de aangekochte achtertuinen staan?
 - De kap van bomen wordt getoetst aan de Bomenverordening van de gemeente. Daarin staat dat het kappen van bomen vergunningplichtig is ter plaatse van aangewezen gebieden zoals opgenomen op de 'groene kaart' welke te raadplegen is via de gemeentelijke website. Sommige achtertuinen en zijtuinen vallen geheel buiten de zone 'boomzone CGM' waardoor er zonder vergunning gekapt mag worden. Andere percelen vallen gedeeltelijk binnen deze zone, waarbij het kappen wel vergunningplichtig is. De gemeente is echter voornemens om deze boomzone te verwijderen ter plaatse van de beoogde tuinen en bouwvlakken waardoor er overal gekapt kan worden zonder kapvergunning.
- Kan het inrichtingsplan analoog worden opgestuurd?
 - Ja. Zowel het inrichtingsplan als de presentatie, die tijdens de informatieavond is gegeven, worden nagestuurd.

- Is er al een ecologisch onderzoek uitgevoerd op het MOB-complex?
 - Ja, dat onderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd ecooloog van bureau Sweco. Dit onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Mag er nog met groot materieel in het bos gewerkt worden? En in hoeverre kan dit schade berokkenen aan de bomen die blijven staan?
 - In het kader van beheer mag er met groot materiaal in het bos gewerkt worden. Dat zou niet tot schade mogen leiden aan bomen die blijven staan.
- Wat is de huidige bestemming van het voormalig MOB-complex?
 - Vrijwel het hele MOB-complex heeft momenteel een bestemming 'Bos'.
- Is er een garantie dat er verder nooit gebouwd gaat worden op het terrein aan de Brugse Berg?
 - Als onderdeel van het nu voorliggend plan blijft de bebouwing beperkt tot de zuidoostzijde van het plangebied. Het overige deel behoudt een bosbestemming. Of dat in de verre toekomst zo blijft kunnen wij niet garanderen.
- Welke voorwaarden worden er aan het gebruik van de kavels gesteld naast de maximale m3 bouw? En door wie en hoe wordt dit gehandhaafd?
 - Dit zijn de standaardvoorwaarden die overal in de gemeente van toepassing zijn op reguliere woonbestemmingen, zoals een maximale bouwhoogte van 11 meter, een maximale goothoogte van 6 meter, beperkte gebruiksmogelijkheden, bijgebouwen, etc. De gemeente handhaaft daarop.
- Waarom wordt er gekozen voor kavels met deze grote omvang?
 - Er is aangesloten bij het concept van de prijsvraag uit 2014. De percelen zijn groot, maar de bouwvlakken (daar waar gebouwd mag worden) zijn veel kleiner. Bovendien komen we hiermee de omwonenden tegemoet, doordat het terrein een groen karakter behoudt.
- Er gaan bomen gerooid worden, komen hier nog bomen voor in de plaats in het resterende deel van het complex?
 - Ja, op een gedeelte van de bestaande open ruimtes zal bos ontstaan om een robuuster boscomplex te krijgen. Er blijft ook een aantal open ruimtes behouden.
- Is het mogelijk de toegangen tot de binnenruimte zodanig af te sluiten dat er geen motorcrossers meer kunnen komen?
 - Ja, dat is mogelijk en zullen we bij de uitvoering opnemen.
- Wat is de bestemming van de binnenruimte/rest van het gebied op korte en middellange termijn?
 - De binnenruimte behoudt een bestemming 'Bos'. Dat is dezelfde bestemming als op dit moment van kracht is.
- Moet de kap van bomen worden gecompenseerd?
 - Ja, in sommige gevallen moet de kap van bomen worden gecompenseerd. Het inrichtingsplan voorziet in de compensatie van bosareaal.