



▲ Het pluimveebedrijf aan de Hezelaar tussen Gemonde en Sint-Michielsgestel. Er komen straks negentien Ruimte voor Ruimte-woningen voor in de plaats. FOTO MARC BOLSUIS

Duizenden kippen weg voor nieuw buurtschapje Hezelaar

Met een warme sanering van een pluimveehouderij aan de Hezelaar tussen Gemonde en Sint-Michielsgestel wordt de weg geplaveid naar de komst van een nieuw buurtschapje.

Domien van der Meijden
Gemonde/Sint-Michielsgestel

De negentien Ruimte voor Ruimte-woningen die er komen krijgen landelijke toegangsweggetjes en zelfs een eigen brink, een centrale plek. Het ontwerp gaat nu de inspraakperiode in. Wethouder Lianne van der Aa en directeur Wim van de Kerkhof van Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte hebben inmiddels hun goedkeuring gegeven. Nu wordt een volgende stap gezet: de inspraak rondom het ontwerp van de nieuwe buurtschap op en rond de plek van de pluimveehouderij.

Hogeschoolvoetbal

„Het is een voorbeeld van een potje hogeschoolvoetbal. Want het traject op Hezelaar was uitermate complex. Een pluimveehouder die eerst wil uitbreiden, maar dan in gesprek raakt met de gemeente en de buurt”, aldus Van de Kerkhof.

„We hebben heel veel keukentafelgesprekken gevoerd. En zeker

vier buurtbewoners zijn bereid geweest zelf gronden in te zetten voor het hele plan. Dat plan moest betaalbaar zijn. En dat kan alleen als je een agrariër fatsoenlijk uitkoopt. Er verdwijnt straks 4300 vierkante meter aan bedrijfsruimte. Maar zo ontstond uiteindelijk het plan voor een buurtschapje met negentien kavels. De provincie moest hier ook in mee willen, omdat er strenge regels zijn voor het buitengebied.”

Loting

Volgens Van de Kerkhof is er ondanks de bouw- en andere crises veel vraag naar Ruimte voor Ruimte-kavels. „Er heerst flinke inflatie, hogere hypotheekrentes en hoge bouwkosten. Maar we krijgen straks per kavel zeker vier tot vijf inschrijvingen.”

„Wat opvalt is dat vooral jonge mensen vanaf dertig jaar en wat ouder, vaak tweeverdieners, dit graag



Het plan moest betaalbaar zijn, en dat kan alleen als je een agrariër fatsoenlijk uitkoopt

– Wim van de Kerkhof

willen. Mensen mogen straks hun voorkeur uitspreken. En bij overschrijving op de kavels volgt loting.”

Zover is het echter nog niet, weet ook projectleider Joep van Gorp van de gemeente. „Nu is het zes weken inspraak. Omdat veel buurtbewoners steeds mee hebben mogen beslissen over ontwerpen en plannen, is de kans op bezwaren minder groot. Als die er niet komen kan het plan snel naar de gemeenteraad. Maar met zienswijzen en eventueel een beroepszaak, duurt het uiteraard veel langer, als bijvoorbeeld de Raad van State zich erover moet uitspreken.”

Ongeduldig

En op dat laatste hoopt de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte uiteraard niet, zegt ook Caroline Smets, projectleider voor Hezelaar bij Ruimte voor Ruimte. „Buurtbewoners zijn nu al wat ongeduldig geworden. En dat snappen we ook. Want we zijn met deze plannen al een tijd onderweg. Dus hopen we dan ook snel te mogen bouwen.”

En Van de Kerkhof vult aan: „Ook voor de pluimveehouder is dat van belang. Hij boert nog door omdat de schoorsteen moet blijven roken. Pas als er een onherroepelijk bouwplan ligt, stop hij ermee. Maar dan

neemt de leefbaarheid in het gebied ook snel toe met stankvermindering van het bedrijf.”

Zelfbewoningsplicht

Rob Huisman van MLG Gebiedsontwikkeling heeft de plannen voor Hezelaar begeleid. „Er is veel werk gemaakt van een mooie inpassing in het landschap. Met volop bouwvoorschriften wat daar mag en niet mag, maar ook met een groene inpassing en verschillende boomsoorten voor de biodiversiteit. Met daarbij een brink in het

nieuwe buurtschapje en toegangsweggetjes die passen in het landelijk gebied.”

De kavels bij variëren van 700 vierkante meter tot 1200 vierkante meter. Volgens Van der Aa geldt er straks zelfbewoningsplicht. „Mensen die kopen en bouwen moeten er ook vijfjaar blijven wonen. Het is wel mogelijk om bijvoorbeeld voor een familielid te bouwen, zoals een kind of voor ouders. En de kavels bieden mogelijkheden voor mantelzorgwoningen in bijvoorbeeld kleine bijgebouwen.”



▲ Een opzet voor het nieuwe bouwplan bij de Hezelaar, met een brink en toegangsweggetjes. BEELD MLG