

Project Kindcentrum De Bolster

Betreft: Demarcatie terrein – Kindcentrum De Bolster en Heidelust

Opsteller: Gemeente Sint-Michielsgestel

Datum: 29 september 2025

Bijlage 1: Plangebied Kindcentrum De Bolster

In deze notitie is een toelichting gegeven op het plangebied voor de Bolster (zie bijlage). Binnen dit plangebied zijn alle kosten voor onderwijshuisvesting. Tevens dient daarmee samenhangend onderstaande tekst in de SOK opgenomen te worden:

- Bijlage 1 geeft het plangebied voor de ontwikkeling van de school De Bolster/Kentalis aan.
- Het plangebied omvat het gehele ruimtelijke programma's van de Bolster en Kentalis, zoals vastgelegd in de SOK.
- In het plangebied dient het volledige programma parkeren (auto en fiets) gerealiseerd te worden, conform parkeernormen gemeente en rapportage Goudappel met referentie 0199525.20250218.R1.04 d.d. 25-07-2025
- Binnen het plangebied dient ook het halen en brengen (busjes-auto vervoer) van de kinderen opgelost te worden.
- Binnen het plangebied dient ook het schoolplein gerealiseerd te worden.
- De kosten voor het realiseren van de school, incl. het programma parkeren en schoolplein zijn in de investeringskosten voor het onderwijsprogramma opgenomen. De definitieve investeringskosten worden voor aanvang van de realisatie vastgesteld.
- Partijen zijn ermee bekend dat de gemeente het uitgangspunt hanteert dat de speelplaats openbaar toegankelijk dient te zijn en gebruikt moet kunnen worden door omwonenden. Partijen zullen hiertoe afspraken trachten te maken. Mocht blijken dat de speelplaats openbaar toegankelijk wordt en de gemeente hieraan eisen stelt, zullen er afspraken gemaakt worden over de financiële verdeling van de investering, waarbij de gemeente in ieder geval de meerkosten, die ontstaan door de openbaarmaking, beschikbaar zal stellen.
- Partijen zijn ermee bekend dat de onderhavige ontwikkeling binnen een, in ontwikkeling zijnde, landschapspark Heidelust gesitueerd wordt. Partijen zijn zich hiervan bewust en zullen elkaar over hun ontwikkeling informeren en met elkaar overleggen. Partijen zijn zich ervan bewust dat beslissingen over en weer invloed kunnen hebben op hun uitwerking van de plannen. Een voorbeeld hiervan is de gehele waterbergingsopgave die door het waterschap vereist is in het plangebied. Partijen zullen hiertoe met elkaar blijven overleggen en afstemming zoeken, om in integrale afstemming, beslissingen te kunnen nemen die recht doen aan eenieder's belangen.

Definitie bouwrijp binnen Heidelust is als volgt:

- Gemeente levert het perceel bouwrijp op. Dat wil zeggen, de riolering, een nutstracé, een ophoging en puinverharding (of andere tijdelijke verharding) ter plaatse van het parkeerterrein. Daarnaast zorgt gemeente ervoor dat het landschapspark rond de school en woningen al is gegraven (samen met de woningen) en de beplanting grotendeels al is aangebracht.

Voor wat betreft nuts:

- School zal een eigen huis- grootverbruik aansluiting moeten aanvragen. Kosten voor het aanvragen en laten aanbrengen van de aansluiting voor rekening van de school. Projectleider openbare ruimte geeft verder aan: *Dan wordt er, voor zover bekend, vanaf de weg naar het gebouw een kabel en/of leiding gelegd naar de ingang van het gebouw en aangesloten in de meterkast. Gemeente hoeft daarvoor geen nieuw hoofdtracé te laten aanleggen door de nutspartijen zoals bij de woningen.*

Voor wat betreft planologische procedure:

- Verder hebben we geconcludeerd dat de TAM-IMRO qua planning simpelweg niet haalbaar is. Bedoeling is om na goedkeuring voorbereidingskrediet en actief worden van de SOK de plannen uit te werken en zsm de RO procedure op te starten. Dit zal dan via de normale procedures gaan, en niet meer via de uitzondering TAM-Imro.

Plankaart | versie juli 2025

Definitief ontwerp

Stedenbouwkundig plan

- Bodem en water**
 - Ven-waterberging
 - Klimaatbuffer
 - Sloot-watergang
 - Plas-draszone
 - Pomp waterschap
 - Relief: hoge vlakken
- Bereikbaarheid**
 - Parkeerpockets
 - Ontsluiting auto
 - Kiss and Ride zoekgebied
 - Fietspad
 - Fietsopstelplek
 - Vlonderpaden
 - Bushalte
- Landschap**
 - Natuurlijke oevers
 - Kruidenrijk gras
 - Erfstruweel
 - Bomenrij + struweel
 - Open bomenlaan
 - Bossage
 - Groenstrook
 - Parkeervelden grasbeton
- Occupatie**
 - Omringende bebouwing
 - Milieucontour en spuitzone
 - Contour geluid (35m)
 - Positie zendmast
 - Zichtlijnen
 - Ruimtereservering schoolgebouw
 - Barli woningen + bergingen
 - Verblijven en spelen
 - Gemeenschappelijke plekken
 - Ontmoetingsplekken

