

Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel



ONTWIKKELING

Ontwikkelingsvisie



EEN NIEUW DORPSHART VOOR SINT-MICHIELSGESTEL

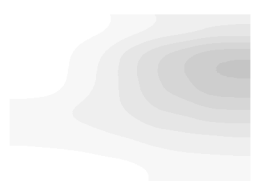


Petrus Dondersplein 1
5271 AA Sint-Michielsgestel

Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Tel. 
Fax 

Gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



HD-Planconcept

 en Stadsontwerp

Hoofdstraat 92

 LC Driebergen-Rijsenburg

T  F 

www.hdplanconcept.nl

Voorwoord

Met gepaste trots presenteert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel de ontwikkelingsschets voor het centrum van onze gemeente. De afgelopen periode is er door de gemeente, vertegenwoordigers van marktpartijen, diverse inwoners van het centrum en in het bijzonder door stedenbouwkundige  van HD Planconcept, veel werk verzet en intensief overleg gevoerd om tot deze schets te komen. Dat harde werk en intensief overleg heeft zich vertaald in een schets waarvoor enthousiasme is, niet alleen bij de gemeente, maar ook bij externe partijen.

In de schets wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling voor woonruimte, winkelruimte, parkeergelegenheid en recreatieve voorzieningen. Wat me in het bijzonder aanspreekt in de ontwikkelingsschets, is dat er consequent aandacht wordt besteed aan de aanwezige historische bebouwing met name rondom het Petrus Dondersplein en de bijzondere ligging aan de Dommel. Ik ben er dan ook van overtuigd dat we met deze ontwikkelingsschets een belangrijke stap kunnen zetten om in onze gemeente een centrum in te richten waar we allemaal trots op zijn!

Namens het college van burgemeester en wethouders,



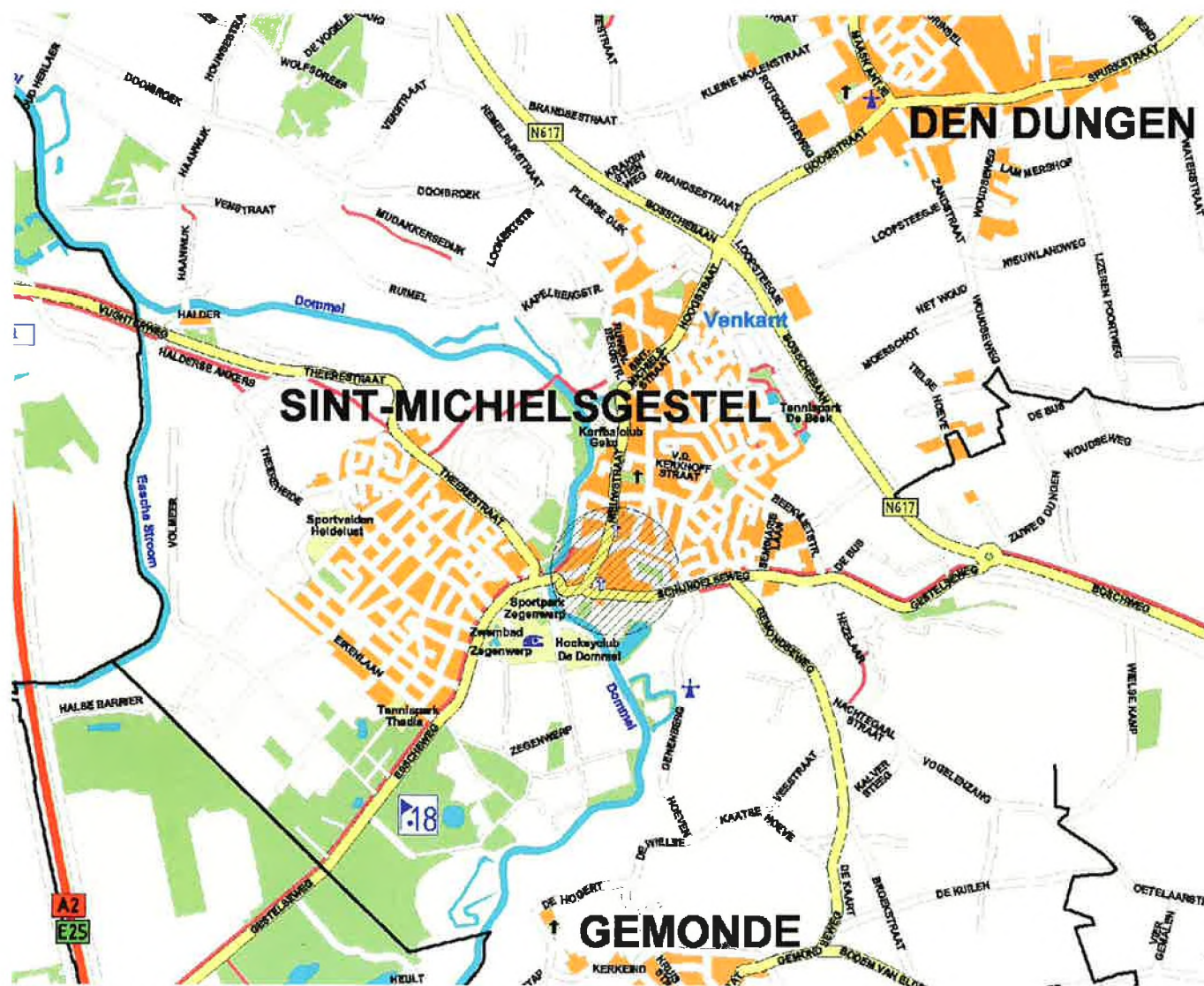
wethouder J.P. van Doorn-van Tuijl

Inhoud

Voorwoord

1.	Inleiding	5
1.1	Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel	
1.1	Totstandkoming Ontwikkelingsvisie	
1.2	Status ontwikkelingsvisie	
2.	Huidige situatie	7
2.1	Inleiding	
2.2	Huidig ruimtelijk beeld in het centrum	
2.3	Relevante ontwikkelingen in het centrum	
3.	Uitgangspunten	11
3.1	Functionele uitgangspunten	
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	
3.3	Beeld uitgangspunten	
4.	Het planvormingsproces	15
4.1	Inleiding	
4.2	Het binnenterrein	
4.3	Het winkeldeel	
5.	Toelichting van de ontwikkelingsvisie	20
5.1	Inleiding	
5.2	Locatie binnenterrein	
5.3	Locatie winkeldeel	
6.	Hoe gaan we verder	33

Colofon



SINT-MICHIELSGESTEL IN DE OMGEVING



BESTAAND CENTRUMGEBIED SINT-MICHIELSGESTEL

HUIDIGE SITUATIE

1. Inleiding

1.1 Een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel

Het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel is grofweg te begrenzen door de Dommel, Ceintuurweg, Spijt en Schijndelseweg (zie kaart). Binnen het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel zijn een aantal concrete aandachtpunten te benoemen die vragen om een aanpassing en herinrichting van de beschikbare ruimte. Het gaat hier om:

- het concentreren van winkels in het dorpscentrum;
- de uitbreidingswens van zowel de  als de Edah-supermarkt;
- nieuwbouw op het braakliggende terrein aan de Torenstraat;
- het creëren van een nieuw dorpshart/dorpsplein;
- het versterken van de relatie met de Dommel;
- het (her)invoeren van het wonen in het centrum.

Met de herontwikkeling van het dorpscentrum van de kern Sint-Michielsgestel heeft de gemeente zich ten doel gesteld door inpassing van bovenstaande ontwikkelingen een kloppend dorpshart terug te geven aan het dorp. De ambities hierbij zijn om met handhaving van de (historische) wanden aan de Nieuwstraat en het Petrus Dondersplein en met inpassing van de monumentale toren en het monument Torenstraat 4, de voorwaarden te scheppen voor een bloeiende en meer uitgebreide detailhandelsstructuur en de woonfunctie weer terug te brengen in "een nieuw dorpshart voor Sint-Michielsgestel".

1.2 Totstandkoming Ontwikkelingsvisie

Op 11 november 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de voorgestelde werkwijze en organisatie zoals beschreven in het "Plan van aanpak vervolgproces herontwikkeling dorpscentrum Sint-Michielsgestel". In december 2002 heeft de commissie Grondgebiedzaken kennis genomen van het plan van aanpak. Conform de in het plan van aanpak omschreven ontwikkelstrategie zijn de gesprekken met de marktpartijen in het dorpscentrum opgestart. Samen met de marktpartijen is een stedenbouwkundig bureau geselecteerd, namelijk HD-Planconcept. De samenwerking tussen HD-Planconcept als ontwerpende discipline, de marktpartijen met hun kennis van de markt en de gemeente met hun kennis van de lokale situatie heeft resulterend in een nieuwe ruimtelijke structuur voor het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel. Overleg met lokale vertegenwoordigers (voormalige "spiegelgroep"). heeft zinvol bijgedragen aan de uitwerking van de plannen.

1.3 Statusontwikkelingsvisie

Met de ontwikkelingsvisie geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij in het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel wenselijk vindt en hoe zij deze wil bewerkstelligen. De schets vormt een richtlijn en toetsingskader, het kader waarbinnen ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Maar ook dient de schets als generator van nieuwe ontwikkelinitiatieven. De ontwikkelingsvisie zal een vervolg moeten krijgen in een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwplannen etc. In deze plannen wordt de ontwikkelingsschets nader uitgewerkt.



BEELDEN VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2. Huidige situatie

2.1 Inleiding

In deze inventarisatie wordt geen samenvatting gemaakt van bestaande gemeentelijke notities en rapportages, maar wordt direct ingegaan op de beoordeling van de huidige ruimtelijke structuur en op de bestaande ontwikkelingen.

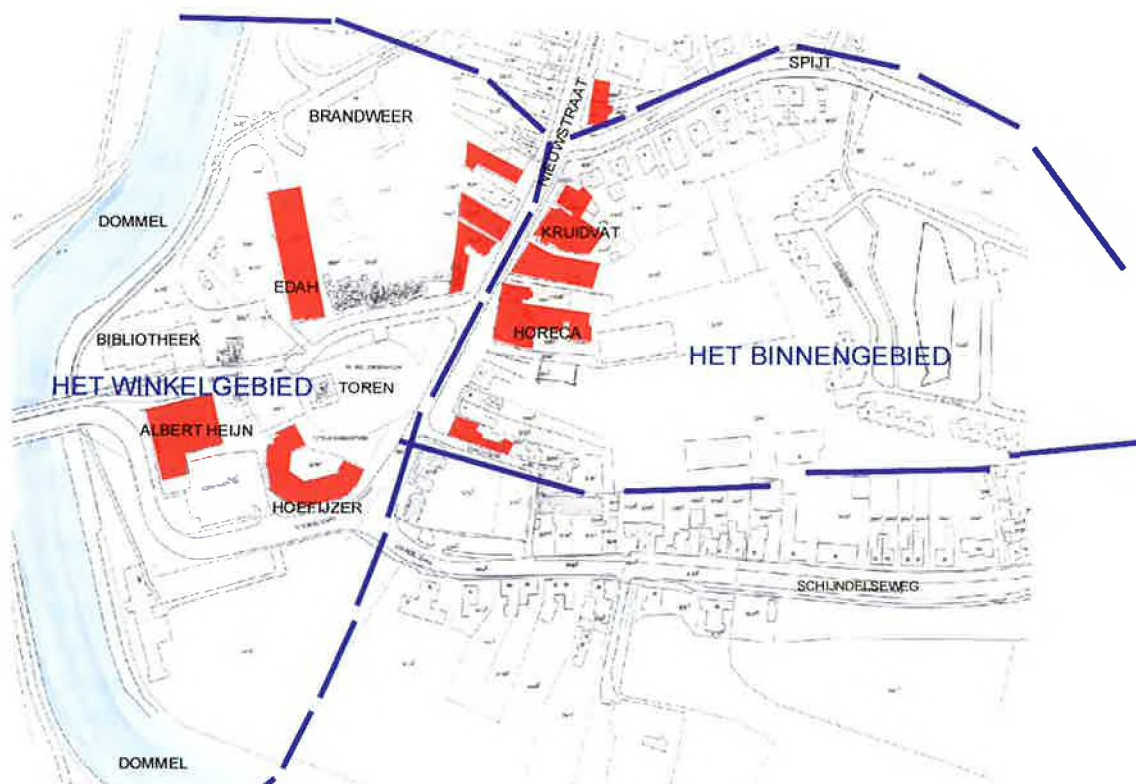
2.2 Huidig ruimtelijk beeld in het centrum

De bezoeker die voor het eerst een bezoek brengt aan Sint-Michielsgestel wordt verrast door de kwaliteit van de bebouwing, de fraaie inrichting van openbare groengebieden en de beeldende kunst die op tal van plekken de aandacht vraagt.

De bebouwing langs de diverse invalsroutes (oude dorpse verbindingswegen) is van een "Brabantse" schoonheid met één of twee lagen met een kap en met ruimte tussen de bebouwing. Ook recente invullingen aan die oude linten zijn ingepast in de dorpse sfeer en dragen daar aan bij. Een gemeente die zoveel aandacht besteedt aan het leefklimaat, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de bebouwing zal toch ook wel een heel mooi hart hebben? Die bezoeker vraagt zich echter af waar het deel dat als "centrum" valt aan te wijzen is gesitueerd. Immers, noch in functionele zin, noch in ruimtelijke zin is er thans een gebied te herkennen waar sprake is van concentratie van voorzieningen in samenhang met een prettige dorpse ambiance.

Alleen langs de Nieuwstraat is er op een tweetal plekken sprake van enige mate van concentratie van commerciële functies. De straat is echter een echte ontsluitingsroute waardoor het verblijfsklimaat t.b.v. centrumfuncties niet opti-

maal is. Dit ondanks de schitterende bebouwing die ook langs deze verkeersader staat. Er is nu dan wel geen goed herkenbaar centrum, er is wel een plek waar belangrijke aanzetten voor centrumontwikkeling aanwezig zijn. Aan het Petrus Dondersplein vinden we het gemeentehuis en de belangrijkste winkelvoorzieningen. Het gemeentehuis en de aanpalende bebouwing (woning en winkel) zijn van een bijzondere beeldkwaliteit en smaakmakend voor het Petrus Dondersplein. De bebouwing aan de oostzijde van het [REDACTED] plein (gasterij de Zwaantjes e.d.) draagt eveneens bij aan de Sint-Michielsgestelse sfeer van het plein. Hier vinden we ook het herkenningspunt van Sint-Michielsgestel: de schitterende toren van de voormalige kerk. Op de toeleidende wegen is deze van grote afstand te zien en daarmee is in feite de oriëntatie op het toekomstige hart van Sint-Michielsgestel gewaarborgd. Noemenswaardig zijn verder de rijksmonumenten van de hervormde kerk en pastorie aan het Petrus Dondersplein en de woningen op Torenstraat 4 en Schildershof 2. De kerk en de pastorie zijn van buitengewone kwaliteit en de genoemde woningen zijn typische voorbeelden van historische Brabantse woonbebouwing. De aanwezigheid van die kwaliteit moet maatgevend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de planvorming. De overige bebouwing in het gebied rondom het Petrus Dondersplein is van een marginaal architectuurniveau en ook ruimtelijk slecht ingebed in de structuur. Daarbij gaat het om de bebouwing van het "hoefijzer", de bebouwing van [REDACTED] Heijn, het pand waarin de Edah-supermarkt is gevestigd en de tijdelijke bebouwing van het gemeentehuis. Het grote probleem in dit gebied is daarom



BESTAANDE COMMERCIELE VOORZIENINGEN IN HET CENTRUM & DEELGEBIEDEN IN HET CENTRUM



OVERIGE VOORZIENINGEN IN HET CENTRUM

dat er veel meer ruimte om de bebouwing is dan door de bebouwing gevormde ruimte. Er is daarom sprake van een ruimtelijk structureel probleem. Dit soort structuurproblemen kan alleen worden opgelost door voor structurele oplossingen te kiezen. Dit betekent in concreto behoorlijk veel sloop en dus ook nieuwbouw.

Een onderdeel van de planvorming van het centrum betreft het gebied "binnen-terrein". Het binnenterrein dankt zijn naam aan zijn huidige situering binnen de bestaande bebouwing aan het Spijt, het woonzorgcomplex De Beemden, de Schijndelseweg en het [REDACTED] plein. Het is de bedoeling om dit gebied een volwaardig onderdeel van het centrum te laten zijn (met woonfunctie). Goede langzaamverkeer-relaties met het winkeldeel van het centrum zijn essentieel om te voorkomen dat het nieuwe woongebied ook in de toekomst als een bebouwd binnenterrein kan worden ervaren. Het gebied heeft ter plaatse van het verzorgingstehuis een bebouwingshoogte van 4 lagen en is daarmee in het centrum, met uitzondering van de toren, thans het hoogste bouwvolume.

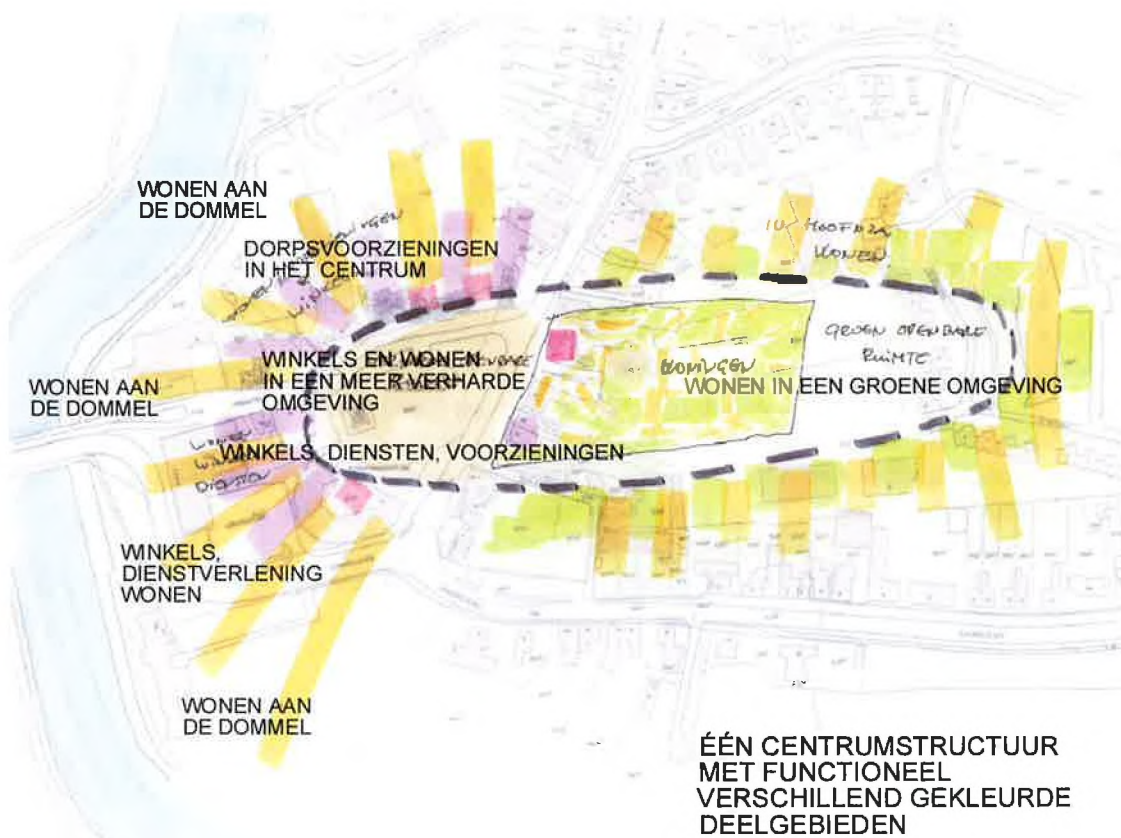
2.3 Relevante ontwikkelingen in het centrum

Diverse ontwikkelingen zijn van belang voor de planvorming. Het gaat daarbij om aspecten van algemeen belang en aspecten van privaat belang. Bij de aspecten van algemeen belang gaat het in eerste instantie om de kwaliteit van de Dommeloever. De gemeente Sint-Michielsgestel, het Waterschap De Dommel en de Brabantse Milieufederatie hebben gezamenlijk een visie opgesteld voor de inrichting en natuurontwikkeling langs de Dommel. Inhoud geven aan die visie houdt in dat op termijn de bestaande bebouwing van de bibliotheek en de Adrianusboerderij

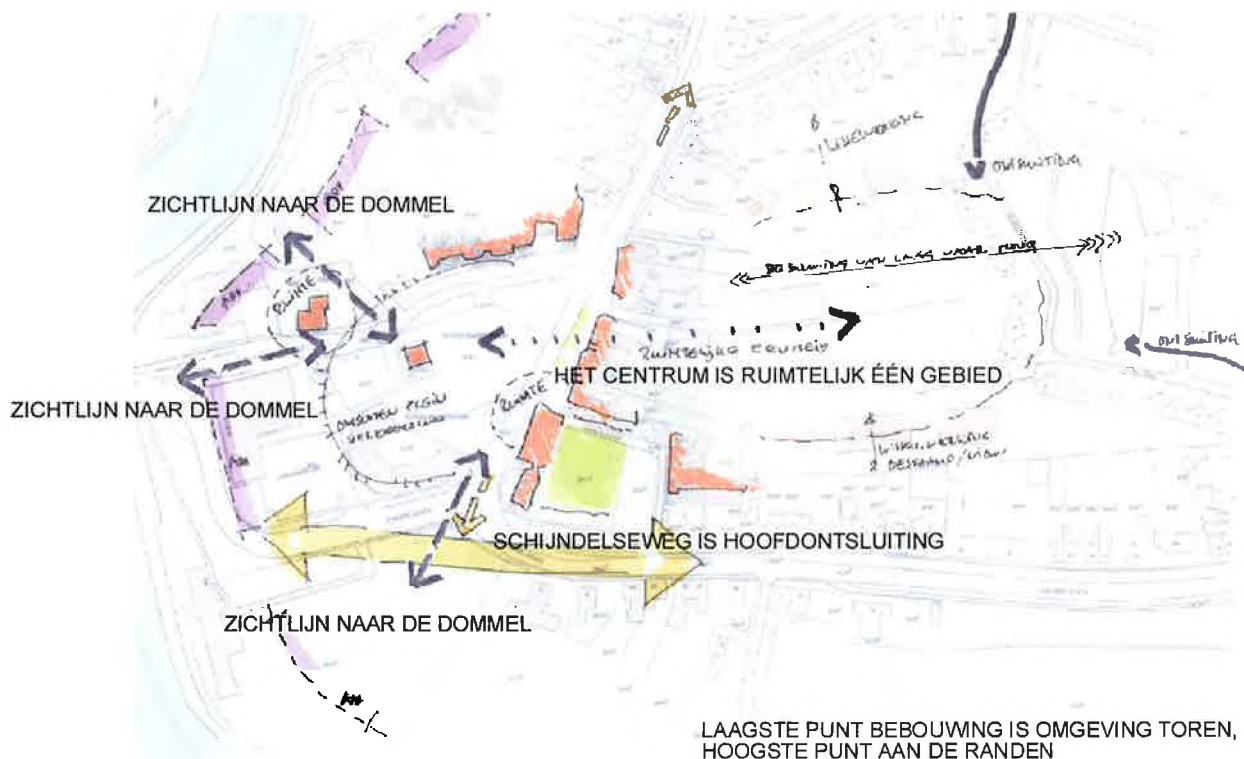
verwijderd zullen moeten worden. Beide gebouwen liggen binnen de ecologische zone van 30 meter gerekend uit de oeverlijn van de Dommel.

Daarnaast speelt de noodzaak tot uitbreiding van het gemeentehuis. Verplaatsing van deze functie naar een andere locatie wordt overwogen. Bij de aspecten van marktpartijen gaat het om optimaliseringwensen en de gevolgen voor het onroerend goed. Een voorbeeld is de planvorming die noodzakelijk is voor supermarkten om de winkel (qua lay-out, omvang en techniek) aan te passen aan de eisen van de tijd (Albert Heijn heeft al enige tijd wensen ten aanzien van de verbetering van het pand).





FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

3. Uitgangspunten

3.1 Functionele uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt is wel dat het centrum multifunctioneel moet zijn. Culturele- en commerciële functies zullen met de woonfunctie één geheel moeten vormen. De uitbreidingsruimte in de commerciële functies wordt volgens het DPO geschat op ca. 4.500 m² bruto vloeroppervlak. Het aantal woningen is niet bindend. In feite worden woningen gesitueerd op de locaties waar woonkwaliteit gemaakt kan worden en waar levendigheid en zeker ook sociale controle wenselijk is. Het spreekt voor zich dat de wens om woningen toe te voegen ook voortkomt uit de realisatie van een aantrekkelijk ruimtelijk straatbeeld. Verder, is het in functioneel opzicht zeer wenselijk dat er een goede en korte langzaamverkeersverbinding komt aansluitend op een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het Viataal-terrein en dat ook de woningontwikkeling van de Beemden een goede aanbinding heeft met het winkel-cultuurdeel van het centrum. Het bestaande gemeentehuis kan worden hergebruikt ten behoeve van commerciële en niet commerciële functies die passen bij de architecturale kwaliteit van de panden. De Toren is van bijzondere ruimtelijke kwaliteit maar voegt in functioneel opzicht thans niets toe aan het centrum (in feite niets anders dan een standbeeld). De invulling met een culturele functie (eventueel als entree naar een culturele functie) lijkt wenselijk. Ten aanzien van de bereikbaarheid gelden de volgende nadere uitgangspunten. Ten behoeve van een compact centrum waarbij de onderlinge relaties tussen functies optimaal zijn, is het een goede zaak het doorgaande verkeer zoveel mogelijk te laten verlopen via de Schijndelseweg en de huidige functie van de Nieuwstraat terug te brengen naar een centrumontsluitingsweg. Het

parkeren voor de centrumbezoekers zal zoveel als mogelijk op maaiveld gesitueerd worden. Daarbij wordt uitgegaan van 300 parkeerplaatsen. Het parkeren voor bewoners gebeurt zoveel mogelijk ondergronds. Als norm wordt 1,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Binnen de verkeersstructuur worden de bestaande fietsverbindingen gehandhaafd.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Het creëren van een eigen Sint-Michielsgestelse sfeer staat als uitgangspunt voorop. Daarbij wordt aangesloten bij de stijlkenmerken van de bestaande historische bebouwing rondom het Petrus Dondersplein. Het spreekt voor zich in een centrum zo dichtbij de Dommel dat die toegevoegde kwaliteit ook in ruimtelijke zin voelbaar moet zijn. Het hart van het centrum moet ten behoeve van de herkenbaarheid/oriëntatie gesitueerd zijn in de directe nabijheid van de toren. De hoogte van de bebouwing in het winkeldeel dient zodanig te zijn dat de toren ook in de toekomst als herkenningspunt kan blijven fungeren. De ruimtelijke kwaliteit van het centrumdeel waar wordt gewinkeld, zal een intiem verblijfsklimaat moeten hebben.

De veranderende verkeersfunctie van de Nieuwstraat en de oostzijde van het Petrus Dondersplein moet tot uitdrukking komen in een gewijzigde inrichting waarbij gedacht kan worden aan een erfinrichting met enkel "zachte" drempels en een 30 km zone. De waardevolle bomen in het centrumgebied blijven zoveel mogelijk behouden en moeten worden ingepast in het centrumplan. Voor het gehele gebied geldt dat de bouwhoogten oplopen vanaf het centrale gebied met de toren naar de buitenzijde (van laag naar hoog). Zo is



een bouwhoogte denkbaar rondom de toren die vergelijkbaar is met de bestaande hoogten in de gevelwand van het gemeentehuis. (onderlaag en twee woonlagen, met de bovenste laag gedeeltelijk in de kap). Aan de randen van het centrumgebied zijn vier bouwlagen mogelijk waarbij de bovenste laag enigszins kan worden teruggelegd (of in de kap). Een enkel accent met een vijfde bouwlaag (in de kap) moet gerealiseerd kunnen worden bij entreegebieden of als kleinschalig bebouwingsvolume (bijvoorbeeld een urban villa met veel groene ruimte om de bebouwing).

3.3 Beeld uitgangspunten

Het beeld dat straks bij de realisering van het hart moet ontstaan sluit naadloos aan bij de bestaande bebouwing van het gemeentehuis en bij de historische bebouwing die we langs de oude verbindingroutes aantreffen. Dit betekent dat de bebouwingshoogte in het hart, in de directe omgeving van de toren, niet hoger mag worden dan de bebouwing van het gemeentehuis. Dit betekent dat we langs de Dommel en in het binnenterrein iets hoger kunnen gaan. Dit betekent ook dat er in het hart sprake is van individueel herkenbare panden, van ruimtebeëindigende dakranden, goed gedetailleerde bouwkundige vormen met historisch besef; van zichtbare kapvormen en dat de nieuwe panden soms worden afgewisseld met enkele openingen tussen de bebouwing. Enkele tekeningen en schetsen zijn hier bijgevoegd om het te realiseren sfeerbeeld duidelijk te maken. Bij het beeld hoort naast de kwaliteit van de bebouwing ook de kwaliteit van de inrichting. In feite geldt voor dat onderdeel dat het motto van de herinrichting zou moeten zijn "voornamelijk eenvoud". Qua materiaalgebruik gaat het dan om gebakken klinkers, natuursteen banden, gietijzeren boomroosters, "lantaarn"palen.





ALLEEN GRONDGEBONDEN WONINGEN



ALLEEN GESTAPELDE WONINGEN



MIX VAN GESTAPELDE- EN GRONDGEBONDEN WONINGEN

4. Het Planvormingsproces

4.1 Inleiding

De genoemde uitgangspunten voor functie, ruimte en beeld zijn samen met de vele andere door de gemeente beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden veelvuldig besproken in het planvormingsproces. Het ontwerpproces is gestart met een eerste mogelijke schets (idee). Deze schets is met alle partijen besproken, niet zozeer om deze te vertalen in een uitwerking maar om van partijen te vernemen welke aspecten belangrijk gevonden worden. Met de gegevens van deze gesprekken is een tweede ideeschets gemaakt waarmee wederom met partijen is gecommuniceerd. Na verloop van tijd is de planvorming het plangebied in twee deelgebieden opgesplitst. Aan de oostzijde van het dorpscentrum het binnenterrein met een woningbouwprogramma en aan de westzijde van het dorpscentrum met zijn verschillende centrumfuncties.

4.2 Het binnenterrein

In de schetsfase zijn voor het gebied binnenterrein verkavelingstudies gemaakt op basis van een invulling met grondgebonden woningen, een invulling op basis van bebouwing met lage appartementgebouwen en één op basis van een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Op het moment dat het programma definitief is kan een nadere verfijning van de visie voor het binnenterrein worden gemaakt.

4.3 Het winkeldeel

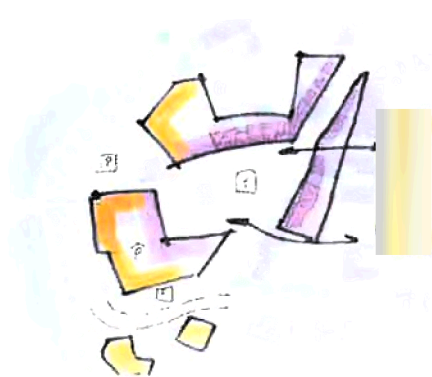
Voor het centrumdeel waar de commerciële voorzieningen gesitueerd worden is een uitgebreidere studie gemaakt. Na de genoemde inventariserende gesprekken zijn voor dit centrumdeel drie ontwikkelingsmodellen opgesteld. Ieder model heeft een eigen functionele karakteristiek. Deze theoretische model-

len zijn redelijk gedetailleerd uitgewerkt om ook de ruimtelijke en functionele consequenties op detailniveau te kunnen vaststellen.

Het **pleinmodel** heeft als belangrijk functioneel uitgangspunt het creëren van een dorpshart waar qua winkelfunctie het "boodschappen doen" centraal staat. Met de auto voor de deur van de winkel (of op zeer korte afstand) is dan een belangrijk item. Het pleinmodel resulteert ruimtelijk in een groot plein op de locatie van het huidige Petrus Dondersplein met winkels rondom het plein in de plint van de wanden. Het parkeren vindt plaats op het plein en rondom de toren. Bij dit model worden de beide supermarkten in elkaars nabijheid gesitueerd in een nieuw bouwblok. Ten behoeve van het parkeren moet op de huidige locatie van de bibliotheek een 70-tal parkeerplaatsen worden gemaakt.

Het pleinmodel heeft als nadelen onder andere de locatie van de supermarkten, de korrelgrootte van het bebouwingsvolume en niet in de laatste plaats ook een aanzienlijk tekort aan parkeerplaatsen op maaiveld waardoor er een parkeerdek zal moeten worden gemaakt op het bouwblok van de supermarkten.

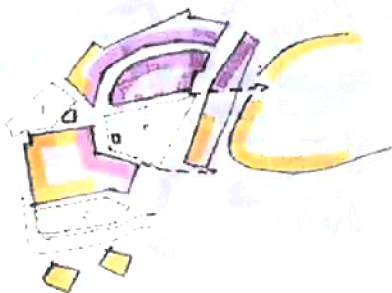
Het **straatmodel** heeft als belangrijk functioneel uitgangspunt het creëren van een dorpshart waar qua winkelfunctie het "winkelen" centraal staat. Enkele winkelstraten komen bij elkaar in een klein overzichtelijk pleintje. De supermarkten zijn uit elkaar geplaatst en fungeren als belangrijk doel in twee straten. De supermarkten liggen aan de uiteinden van de beide straten aan de parkeervoorzieningen. Het parkeervolume op maaiveld wordt in dit model



PLEINMODEL



STRAATMODEL



COMBIMODEL



hoofdzakelijk achter het bestaande gemeentehuis gerealiseerd en zal moeten worden aangevuld met ondergronds parkeren.

Het straatmodel heeft onder andere als nadelen; het ontstaan van achterkantsituaties aan de Nieuwstraat, de bevoorradingssituatie van de supermarkten en daarnaast een groot tekort aan parkeerplaatsen en een onbalans in de situering van de parkeermogelijkheden ten opzichte van de supermarkten.

Het **combimodel** gaat, zoals de naam al zegt, uit van een combinatie van boodschappen doen (pleinmodel) en winkelen (straatmodel). In dit model wordt daarnaast getracht een zo goed mogelijke koppeling te maken met de bestaande winkelvoorzieningen aan de Nieuwstraat. Er wordt een winkelstraat gemaakt die achter het gemeentehuis loopt tussen Nieuwstraat en de locatie van de huidige [REDACTED]. Deze straat maakt ruimtelijk gezien dankbaar gebruik van de bijzondere architectuurkwaliteit van de achterkant van het gemeentehuis. Het gewenste winkelvolumen en een gunstige parkeerverdeling kunnen in dit model worden gerealiseerd.

Het combimodel heeft als belangrijk nadeel de ligging van de supermarkten, waardoor de trekkracht in het winkelstraatje afhankelijk wordt van enkele nonfood trekkers. Het is nog maar de vraag of dergelijke trekkers bereid gevonden kunnen worden naar zo'n winkelstraat te verhuizen c.q. zich daar te vestigen.

Deze modellen en verkavelingstudies zijn in werkgroepverband met alle partijen bediscussieerd en beoordeeld. Een tussentijdse presentatie aan belangstellenden uit de gemeenteraad en een bespreking van de eerste resultaten met leden van de voormalige spiegelgroep completeerden de inventarisatie en de eerste resultaten van de modellenstudie.

Diverse aanpassingen en verbeteringen aan de modellen hebben daarna plaatsgevonden. Op basis van deze gewijzigde modellen heeft de werkgroep nogmaals enkele malen uitvoerig gediscussieerd en daarna de beste onderdelen uit de verschillende modellen samengebracht in een voorkeursmodel. Het voorkeursmodel c.q. de **ontwikkelingsvisie** is voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebiedzaken en aan de leden van de voormalige spiegelgroep.







5. Toelichting op de ontwikkelingsvisie

5.1 Inleiding

De ontwikkelingsvisie heeft betrekking op het gehele dorpscentrum, want het binnenterrein met zijn woningen en het winkeldeel dienen samen een logische ruimtelijke eenheid te vormen. De tekeningen en de toegevoegde sfeerbeelden voor de beide gebieden spreken voor zich en geven de gewenste kwaliteit van de gewenste ontwikkelingen duidelijk weer. Hierna wordt een nadere toelichting op de belangrijkste onderdelen gegeven.

5.2 Locatie binnenterrein

In de ontwikkelingsvisie is voor het gebied binnenterrein een verkavelingsschets opgenomen waarbij een invulling met zowel grondgebonden woningen als met appartementen mogelijk blijft. Het voorstel is de hoogte van de bebouwing in het middendeel van de ontwikkeling in oostelijke richting te laten oplopen van twee lagen met een kap (hoogte van de Zwaantjes) naar de bestaande hoogte van 4 lagen (De Beemden). Een enkel accent van 5 lagen wordt toegevoegd op de groenstrook voor de bestaande bebouwing van de Beemden. De hoogte van de bebouwing die aansluit op de achterzijden van de panden langs Spijt en Schijndelseweg wordt 2 lagen met een kap. De auto-ontsluiting voor bewoners wordt geregeld vanaf het Spijt en vanaf de Schijndelseweg. Er is geen koppeling tussen de twee ontsluitingen, zodat sluipverkeer door het nieuwe woongebied niet mogelijk is. Het is wenselijk het gebied voetgangersverbindingen te geven met het nieuwe winkelhart van Sint-Michielsgestel. Twee routes zijn daartoe opgenomen in de planvorming.

5.3 Locatie winkeldeel

De ontwikkelingsvisie gaat voor wat betreft het winkeldeel uit van het beste van het straatmodel en het combimodel.

De goede winkelstructuur uit het stratenmodel wordt gecombineerd met het leggen van een koppeling met de bestaande winkels in de Nieuwstraat uit het combimodel. Bovendien wordt het belangrijkste nadeel van deze twee modellen, de ligging van de supermarkten, opgelost. De oplossing wordt gevonden door de supermarkt van de Edah zodanig te situeren dat er een centraal winkelplein ontstaat en twee korte winkelstraten naar een parkeerlocatie (bronpunt). De winkelstraten functioneren op basis van de looproute tussen parkeren en de supermarkten. Een aanvullende looproute vanaf het straatje bij de Edah-supermarkt naar de Nieuwstraat draagt zorg voor een goede koppeling met de daar gevestigde ondernemingen. Aan het centrale winkelplein zullen het pand Torenstraat 4 en de toren de sfeer bepalen. Naast het winkelplein ontstaat er een nieuw vormgegeven Petrus Dondersplein ("marktplaats"), dat een mooie driehoekige vorm krijgt en waarvan de nieuw te realiseren wand een kwaliteit dient te krijgen die vergelijkbaar is met die van het gemeentehuis. Die wand krijgt aan het Petrus Dondersplein een meer culturele functie waarbij ook de toren door middel van een glazen aanbouw zal worden betrokken. Een derde plein ontstaat bij de parkeergelegenheid van de Edah waar ruimte is voor een groenplein. De bestaande beuk achter het gemeentehuis wordt in dit groenplein opgenomen. Voor de voetgangersdoorsteek naar de Nieuwstraat zal een nieuwe aansluiting moeten worden gemaakt. Bij voorkeur ligt deze in de omgeving van de bestaande bloemenwinkel. Vanaf het winkelplein (Torenplein) is er een visuele relatie met de Dommel via de Torenstraat en mogelijk ook via een nieuwe brug voor het langzaam verkeer naar een mogelijk toekomstige ontwikkeling op het

Viataal-terrein. Het winkelplein heeft via de transparante glazen aanbouw van de toren ook een visuele relatie met het Petrus Dondersplein. De bebouwingsvolumen zoals ontworpen voldoen aan de eerder bij de uitgangspunten genoemde bouwhoogten.

Van de panden die een matige uitstraling hebben, blijft in het centrum in feite alleen het bouwblok staan waarin Heijn is gevestigd. Om voldoende ruimte te hebben om het uiterlijk van dit blok te kunnen verbeteren wordt voorgesteld om een gedeelte van strook van de huidige bevoorradingszone van Heijn te bebouwen. Gelijktijdig met de verdere uitbouw van dit blok zal een overdekte bevoorradingsstraat worden gerealiseerd. Ook aan de zijde van de Torenstraat is ruimte gereserveerd voor een uitbreiding van het bouwblok. Niet alleen kan er dan een plastischer gevel worden gemaakt, het is ook mogelijk de plint aan de Torenstraat met een dienstverlenende- of winkelfunctie in te vullen. Het bestaande bouwblok dient derhalve in zijn geheel te worden herontwikkeld en uitgebreid om de ruimtelijke kwaliteiten aan te laten sluiten bij het niveau van het nieuwe hart. Het bestaande bibliotheekgebouw wordt gesloopt. Voorstel in het voorkeursmodel is om de bibliotheek te handhaven in het centrum. Wellicht is de bedachte culturele functie aan de bestaande toren (glazen aanbouw) een optie. ' Aan het "nieuwe" Petrus Dondersplein kan ook de bestaande oostwand worden herontwikkeld. Uitgangspunt is hier handhaving van de bestaande gevels met wellicht een sterk terugliggende vergroting en verhoging van het volume. In het voorkeursmodel zijn in het winkeldeel enkele andere aspecten van belang die hieronder nader worden toegelicht.

In het voorkeursmodel is planmatig rekening gehouden met de situering van de **wekelijkse markt**. Op het nieuwe Petrus Dondersplein kunnen de markt-

kramen worden gesitueerd. Het ruimtebeslag van de kermis is groter. Het betrekken van het nieuwe Torenplein bij de situering van de kermis lijkt voor de hand te liggen. Een tijdelijke afsluiting van de Nieuwstraat kan worden overwogen.

Er zijn in de nieuwe structuur drie **parkeerlocaties**. Er komt aan de Schijndelseweg een parkeerterrein als bronpunt voor de winkelstraat naar de vestiging. Aan Nieuwstraat/Petrus Dondersplein komt een parkeerlocatie die voornamelijk bedoeld is ten behoeve van het parkeren voor de centrumfuncties rondom dit plein. De derde parkeerlocatie, nabij de Edah, ligt ter hoogte van het huidige parkeerterrein van het gemeentehuis.

Voor de **bevoorrading** is zoveel als mogelijk gekozen voor een systeem waarbij het bevoorraden van de beide supermarkten en een enkele trekker wordt geregeld via een overdekt expeditiehof. Daar waar mogelijk zullen ook andere winkels gebruik kunnen maken van de expeditiehoven. Het bevoorraden van de overige winkels vindt plaats via het openbare gebied, eventueel binnen venstertijden.

Het gehele centrumgebied wordt op nieuw ingericht. Daarbij wordt gedacht aan een "historiserende" **inrichting**. De Nieuwstraat krijgt een erfinrichting waarbij de 30km zone inhoud krijgt. Het nieuwe Torenplein en de winkelstraten krijgen een inrichting waarbij klassieke materialen de toon zetten (gebakken klinkers e.d.) De mogelijk te plaatsen nieuwe langzaam verkeersbrug over de Dommel, tussen het winkelhart en de toekomstige ontwikkeling op het Viataalterrein, wordt modern vormgegeven om daardoor ook een extra ruimtelijk en eigentijds element te kunnen toevoegen. Enkele sfeer- en referentiebeelden voor de toekomstige inrichting zijn opgenomen.



CENTRUMPLAN WINKELDEEL BEGANE GROND

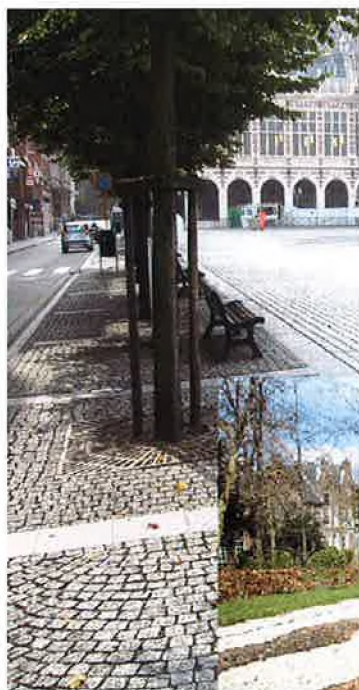
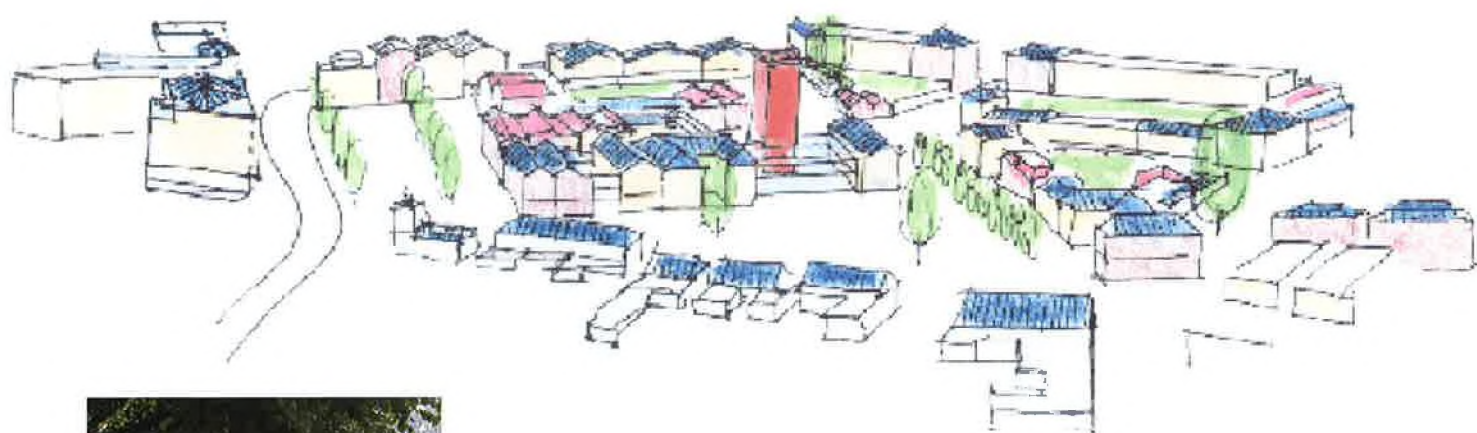


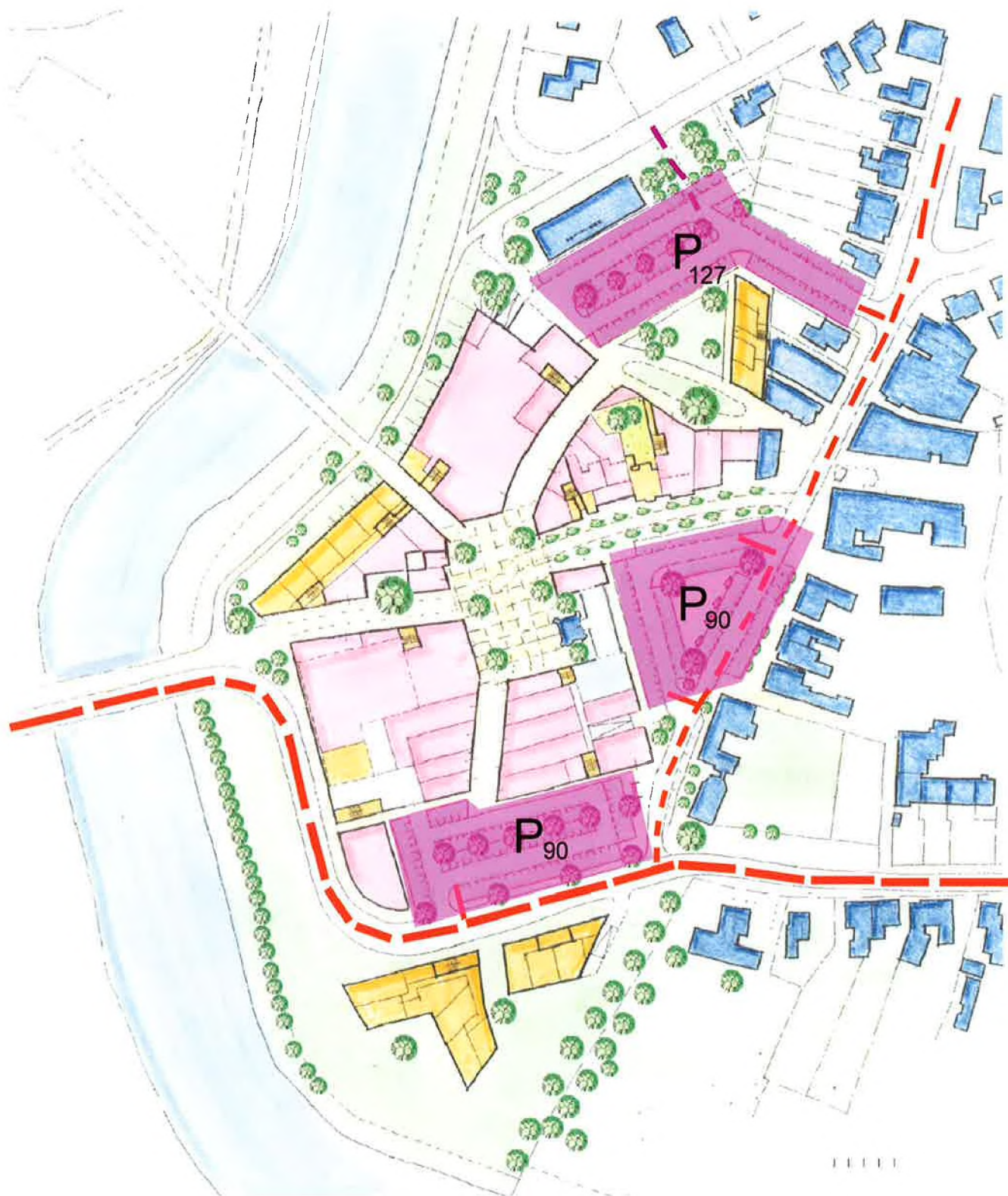
CENTRUMPLAN WINKELDEEL DE WOONLAGEN



CENTRUMPLAN WINKELDEEL OVERZICHT DAKPLAN





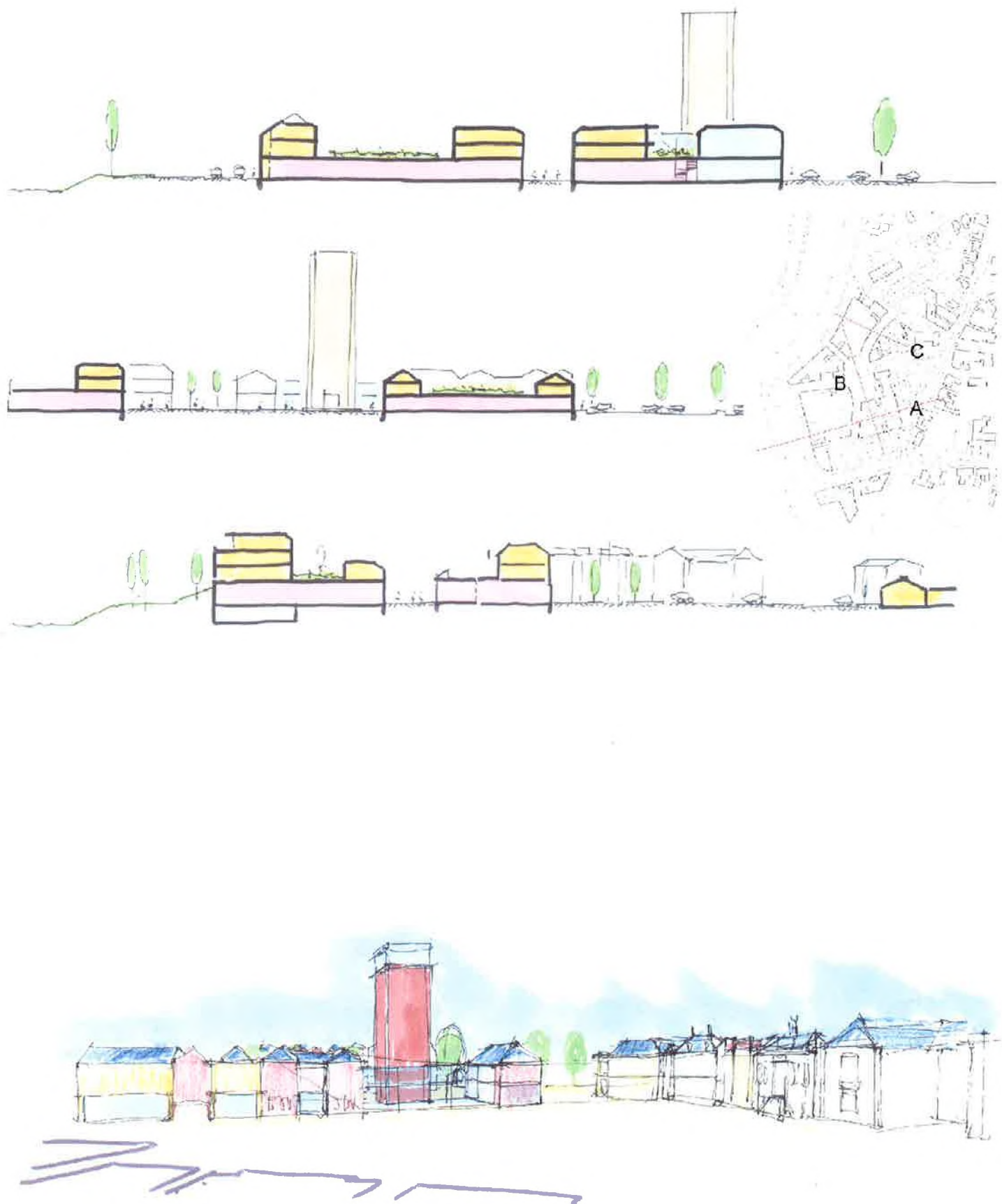




DE FIETSRUTES



DE PLEINEN



CENTRUMPLAN WINKELDEEL DOORSNEDEN EN PLEINAANZICHT

ROOD = winkels
GEEL = wonen
ORANJE = dienstverlening
PAARS = cultuur





CENTRUMPLAN WINKELDEEL HET NIEUWE TORENPLEIN



6. Hoe gaan we verder

Het voorkeursmodel is de **ontwikkelingsvisie** voor het centrum van Sint-Michielsgestel. Deze visie wordt breed gedragen door marktpartijen. De visie geeft de richting aan voor de ontwikkeling van het centrumgebied. Dit wil zeggen dat er weliswaar op detailpunten nog veranderingen mogelijk zijn, maar dat de hoofdlijn van de ontwikkeling vastligt. Eventuele nieuwe initiatieven en ontwikkelingen en bouwaanvragen in verband met uitbreidingsbehoefte van bestaande functies dienen zorgvuldig te worden gezien in het licht van de ontwikkelingsvisie. De visie geeft de richting aan voor de uitvoering van die plannen. De volgende belangrijke stap in het proces is het opstellen van een bestemmingsplan, waarin de visie juridisch wordt vastgelegd. Een bestemmingsplan is een voor iedereen bindend plan en is de juridische basis voor de uiteindelijke bouwplannen. Iedereen krijgt de gelegenheid om over het bestemmingsplan mee te praten. Inspraak is een vast onderdeel van de procedure. De gemeente zal daartoe een voorontwerp presenteren waarop mondeling of schriftelijk gereageerd kan worden. Na de verwerking van de reacties wordt het uiteindelijke bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad en de provincie. Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de concrete invulling van de bouwplannen.

Kansen voor nieuwe functionele ontwikkelingen en aanhaken aan bestaande structuren bepalen de kracht van de ontwikkelingsvisie. Een hart van een dorp moet meer zijn dan een centrum met winkels. Een bruisend hart wil zeggen dat er meer activiteiten zijn, dat iedere inwoner meer dan voldoende redenen heeft om het centrum geregeld te bezoeken. In het komende proces van vernieuwing zullen gemeentebestuur en marktpartijen vooral aandacht hebben voor de belangen van bestaande partijen in het ontwikkelingsgebied. De implementatie van dergelijke vernieuwingsplannen voor een historisch dorpscentrum als dat van Sint-Michielsgestel is uniek. Zorgvuldigheid en overleg over stedenbouwkundige detailinpassing en architectuur, in combinatie met belangenafweging van marktpartijen, zal bepalend en smaakmakend zijn voor de slagingskansen van het verdere proces en de uiteindelijke realisatie van een alom gewaardeerd nieuw hart van Sint-Michielsgestel.

Colofon

Medewerkers die hebben meegewerkt aan het tot stand komen van deze ontwikkelingsvisie voor het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel:

Gemeente Sint-Michielsgestel

	<i>Projectleider</i>
	<i>Ruimtelijke ordening</i>
R.A. de Munnik	<i>Civieltechniek</i>
	<i>Financiën</i>
	<i>Volkshuisvesting</i>

Adviesbureau Metafoor

	<i>Procesmanager</i>
	<i>Jurist</i>
E.D. 	<i>Planeconoom</i>

Marktpartijen

	<i>Ahold Vastgoed</i>
	<i>Corio Nederland Retail</i>
	<i>Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling</i>
	<i>Hevo Bouwmanagement</i>
	<i>Hevo Bouwmanagement</i>
	 <i>Properties</i>
	 <i>Properties</i>

HD-Planconcept

	<i>Stedenbouwkundig architect</i>
---	-----------------------------------