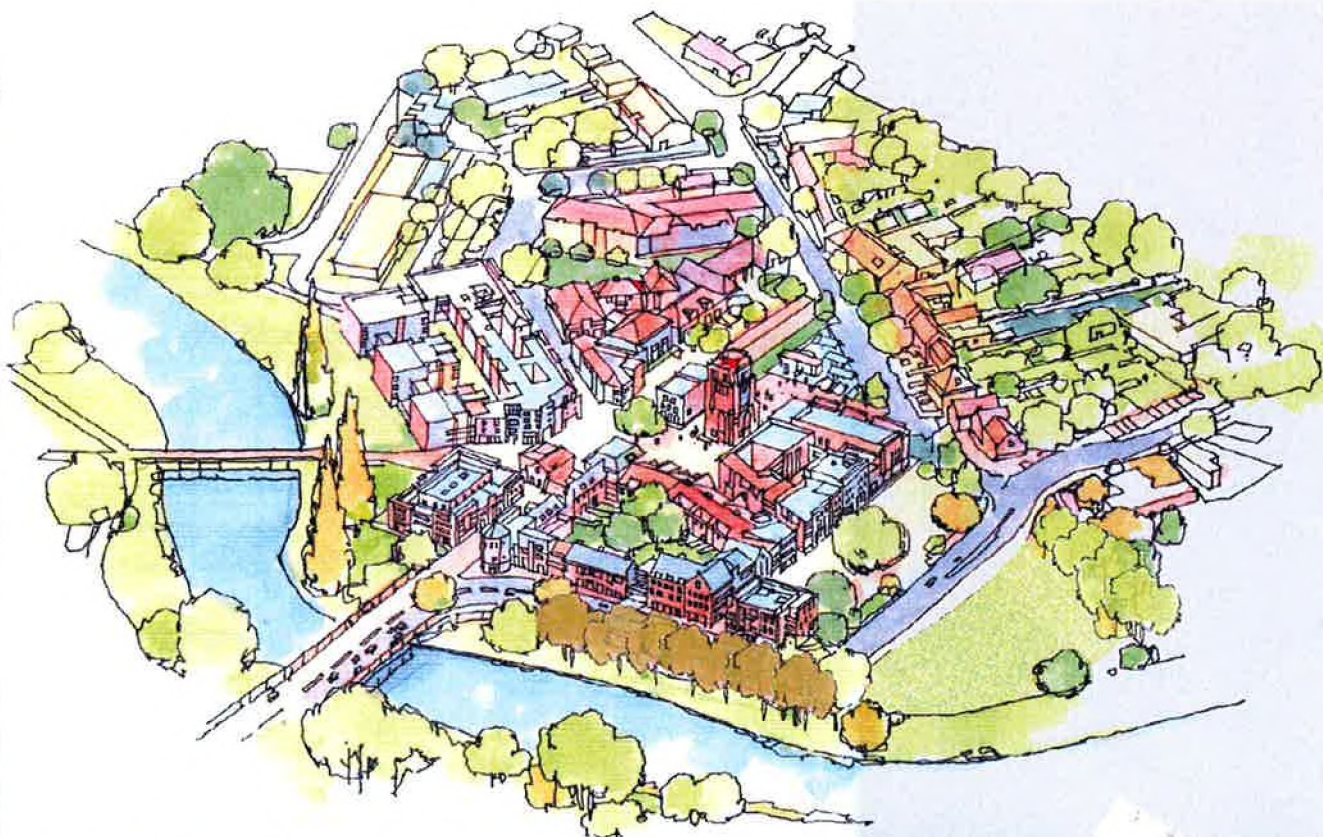




BEELDKWALITEITSPLAN CENTRUM SINT-MICHIELSGESTEL 2010





BEELDKWALITEITSPLAN CENTRUM SINT-MICHELSGESTEL 2010

HOOGSTAD ARCHITECTUUR EN STADSONTWERP
HOOFDSTRAAT 92
3972 LC DRIEBERGEN-RIJSENBURG
T: F:
E:

januari 2010

SINT-MICHELSGESTEL
gemeente

Meanderplein 1
5271 GC Sint-Michielsgestel

Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Tel
Fax

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl

BEELDKWALITEITSPLAN 2010 dorpshart Sint-Michielsgestel

inhoud:		Pag.
1	Inleiding	
1.1	Doel van het beeldkwaliteitsplan	2
1.2	Algemeen ruimtelijke aspecten	4
2	Verantwoording stedenbouwkundige planvorming	
2.1	De ontwikkeling van de kern en het centrum	6
2.2	Cultuurhistorische landschapswaarden	7
2.3	Bestaande situatie bij planvorming	9
2.4	Aandachtspunten planvorming	11
2.5	Het stedenbouwkundig ontwerp	14
3	Het beeldkwaliteitsplan 2010	
3.1	Historische schets	17
3.2	Bestaande situatie ruimtelijke analyse van kwaliteiten en knelpunten	17
3.2.1	Ruimtelijke aspecten van de bestaande structuur	17
3.2.2	Ruimtelijke kwaliteiten openbaar gebied	20
4	Het ruimtelijk beleid in hoofdlijn	
4.1	Het DO-Centrumplan	23
4.2	Functionele beschrijving	24
4.3	Ruimtelijke beschrijving	25
4.4	Verkeer en parkeren	28
5	De gewenste beeldkwaliteit	
5.1	Inleiding	28
5.2	Beeldkwaliteit in relatie tot de openbare ruimte	32
5.3	Beeldkwaliteit in relatie tot bebouwing	32
5.4	Individuele bedrijfspresentaties	35
5.5	Kiosken, kramen, terrassen en straatmeubilair	37
5.6	Voorbeelden inrichting van de openbare ruimte	38
5.7	Voetgangersbrug	40
5.8	Schakeling AH-blok en villa	40
6	Onderhoud en beheer	41
7	Toetsing en controle	42
8	Samenvatting en hoofdlijn per gebiedsdeel	
8.1	Samenvatting bouwblokken bibliotheek, Torenstraat 4 en Em-Té	43
8.2	Samenvatting bouwblokken voormalige gemeentehuis en groenplein	44
8.3	Samenvatting bouwblokken [redacted], Villa en Toren	45
8.4	Samenvatting bouwontwikkeling Binnengebied	46

1 Inleiding



1.1 Doel van het Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan behandelt de gewenste beeldkwaliteit van het centrum van Sint-Michielsgestel in de toekomst. Op 29 januari 2004 is de Ontwikkelingsvisie Dorpscentrum Sint-Michielsgestel vastgesteld. Deze visie is uitgewerkt in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Beide plannen verwoorden het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het centrumgebied voor de komende periode.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling/wijziging van de welstandsnota (art 12a woningwet). Het plan is het referentiekader voor de ruimtelijke vormgeving van de ontwikkelingen in het centrum en het binnengebied van Sint-Michielsgestel en beoogt samenhang te brengen tussen architectonische uitwerking en stedenbouwkundige vormgeving. Het Beeldkwaliteitsplan moet er voor zorgen dat de centrumontwikkeling van Sint-Michielsgestel zodanig wordt vormgegeven dat het gewenste eindbeeld ontstaat. Het dient de communicatie tussen architectuur en stedenbouw te bevorderen. Bij de welstandsbeoordeling wordt het Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruikt.

Voor meetbare aspecten van beeldkwaliteit zoals kapvormen, hoogten, perceelmaten en is het Beeldkwaliteitsplan afgestemd op het bestemmingsplan. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan functioneert ook als Welstandsnota. De Welstandscommissie zal toekomstige planuitwerkingen toetsen aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan, waarbij ook meer subjectieve aspecten, zoals vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik, een rol zullen spelen.

Objectieve en subjectieve aspecten bepalen samen de gewenste beeldkwaliteit.

Het Beeldkwaliteitsplan moet niet gezien worden als een strak keurslijf waarbinnen de ontwerpvrijheden volledig worden ingeperkt. Het Beeldkwaliteitsplan is eerder een middel dat door het geven van richtlijnen en suggesties de communicatie tussen betrokken partijen (architecten, ontwerpers openbare ruimte, etc) wil bevorderen. Het Beeldkwaliteitsplan moet bij die partijen zodanig enthousiasme en inspiratie oproepen dat de ontwerpen passen bij de bestaande en de gewenste Sint-Michielsgestelse sfeer en daar een toegevoegde waarde aan kunnen leveren. Bij de noodzakelijke communicatie tussen partijen wordt een duidelijke rol gedacht voor de Welstandscommissie. Communicatie beperkt zich bij deze commissie dan niet tot een inhoudelijke controle achteraf maar gaat veel meer uit van een ontwerpdiscussie vooraf. Het in stand houden of realiseren van een waardevolle omgeving is niet alleen een zaak van het gemeentebestuur. Bewoners, ondernemers en bezoekers hebben ook belang bij en invloed op die kwaliteit. Met behulp van het Beeldkwaliteitsplan wil het gemeentebestuur de discussie over en het enthousiasme voor beeldkwaliteit verder brengen en zo gezamenlijk met betrokkenen het aanzien van het dorp verbeteren.

Om het Beeldkwaliteitsplan als instrument adequaat te kunnen inzetten, moet het plan worden vastgesteld door de gemeenteraad in het kader van artikel 9.1 van de bouwverordening.

Daardoor wordt het Beeldkwaliteitsplan als Welstandsnota vastgesteld, waaraan getoetst dient te worden.

Het Beeldkwaliteitsplan gaat allereerst in op meer algemene aspecten van de ruimtelijke kwaliteit, vervolgens op de specifieke situatie van het centrum van Sint-Michielsgestel; de ontstaansgeschiedenis, de huidige verschijningsvorm en uiteindelijk op het gewenste eindbeeld.

1.2 Algemeen ruimtelijke aspecten

Het centrumgebied van Sint-Michielsgestel is in eerste instantie voor de bewoners het oorspronkelijke ontmoetingspunt; hier vindt integratie van functies plaats; hier vindt communicatie plaats. Het centrumgebied is het oriëntatiepunt van de bewoner en de bezoeker. In oude dorpscentra vindt de bezoeker veelal aan zijn maat gerelateerde compositie-elementen. Historisch gegroeide dorpscentra zijn op organische wijze ontstaan; ieder pand werd voor een specifiek doel gebouwd en op een specifieke locatie. De traditionele kleinschaligheid sloot naadloos aan bij de maatschappelijke structuur, waardoor de menselijke maat automatisch herkenbaar bleef.

De thans gewenste ontwikkeling van het dorpscentrum is qua ruimtegebruik voor een kern als Sint-Michielsgestel van een zeer grote omvang. Daarbij zijn vormgevingsaspecten zoals **ruimtelijkheid, schaal, maat, ritme, dominantie en herkenbaarheid van essentieel belang**. Deze aspecten krijgen dan ook sterk de aandacht bij de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen.

Ruimtelijkheid (Buitenruimte)

Karakteristiek voor een historisch dorpscentrum is de beslotenheid van de buitenruimte bij pleinen en straten. De beslotenheid wordt bepaald door de begrenzingen van de buitenruimte. Alleen ruimten met afmetingen waarbij er een functionele relatie is tussen de wanden en die duidelijk begrensd worden door pleinwanden, vormen besloten buitenruimten. Diversiteit aan buitenruimten maakt het ruimtelijk karakter van een dorpscentrum. Door het veranderen van de richtingen in straten ontstaat een diversiteit aan buitenruimten. Niet evenwijdige wanden, toelopende pleinen of straten zorgen voor verrassingen. Openheid, afgewisseld met beslotenheid, nodigt uit om door een gebied te lopen. Pleinen vormen de schakelpunten in het ruimtelijk weefsel. Te grote open gebieden kunnen die schakelfunctie niet waarmaken. Alleen tijdelijk verblijf is in zo'n gebied aan de orde.

Maat, schaal en ritme

De waardering die er is voor de ruimtelijke kwaliteit van de historische dorpscentra en de binnensteden komt vooral voort uit de herkenbare maatvoering en de schaal van deze gebieden. De mens vindt hier aan zijn maat gerelateerde compositie-elementen. De maat van die elementen en de schaal waarin zij tot elkaar staan, zijn weer een gevolg van de historische maatschappijstructuur. De bebouwing en de maatvoering van de openbare ruimte werden afgestemd op de menselijke maat. De maximaal te realiseren loopafstanden en de loopsnelheid bepaalden de situering van functies in het centrum. Om alle functies op loopafstand te hebben werd steeds meer geconcentreerd gebouwd.

Een goede verhouding tussen de menselijke maat en de omgeving betekent een goede absolute schaal. De verhouding tussen de afzonderlijke ruimtelijke elementen noemen we de relatieve schaal. In de meeste historisch gegroeide centra zijn absolute en relatieve schaal met elkaar in overeenstemming.

De ontwikkeling van het centrum van Sint-Michielsgestel is er op gericht om een perfecte samenhang te creëren tussen die schalen.

Ritme in de bebouwing (parcellering) of in groenvoorzieningen (rij bomen) zorgt voor het kunnen meten (inschatten) van afstanden in de omgeving. Die afstanden kunnen worden gemeten met de menselijke maat. De loopsnelheid en de breedtemaat van panden kunnen worden omgezet in de inschatting van loopafstanden. Een enigszins (hol)gebogen gevelwand vergemakkelijkt dit meten omdat het bebouwingsritme gemakkelijker te overzien is. Verticale bebouwingselementen dragen sterk bij aan het ritme in de straatwand (en dus het meten). Het

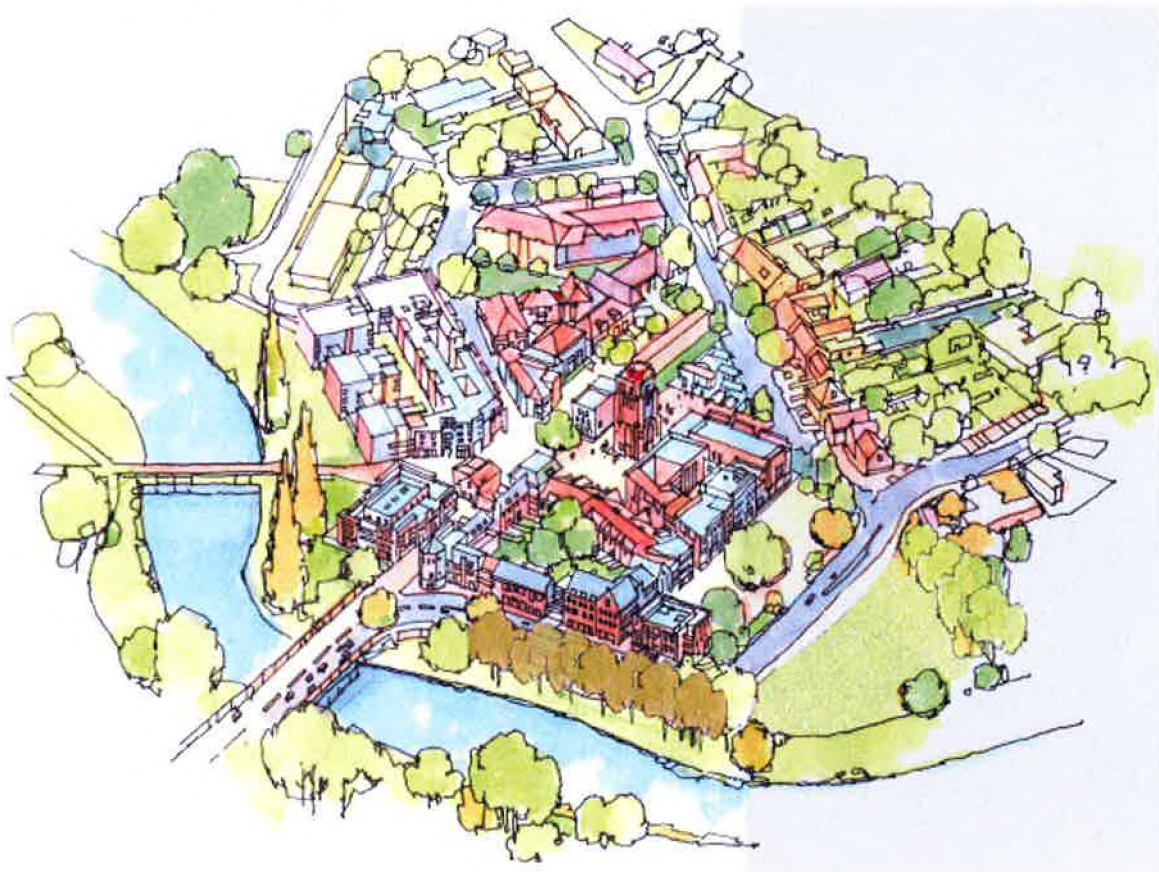
silhouet van de bebouwing is eveneens belangrijk in het ritme; de nokrichting speelt daarbij een rol; loodrecht op de straatgevel draagt deze meer bij aan het ritme dan evenwijdig aan de gevel.

Herkenbaarheid

Herkenbaarheid wordt bereikt door middel van markante (detail)elementen en dominante gebouwen. Dergelijke aspecten zijn onmisbaar voor een goede oriëntatie en geven het centrumbeeld een eigen gezicht.



De toren is het herkenningspunt van het dorpshart op grote afstand



2 Verantwoording planvorming centrum Sint Michielsgestel

Op basis van cultuurhistorisch kaartmateriaal is bekend dat een groot deel van het plangebied tot de historische kern van Sint Michielsgestel behoort.

De kern ligt in een cultuurhistorisch zeer waardevolle omgeving. Het centrum is op de cultuurhistorische waardenkaart hoog gewaardeerd. Het provinciaal beleid gaat ervan uit dat bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen met de cultuurhistorische landschapswaarden van bovenlokaal belang rekening wordt gehouden. Daarbij valt onder andere te denken aan het Belvédèregebied en de directe omgeving van de Dommel.

Cultuurhistorie is door de eeuwen heen nadrukkelijk bepaald door de wijze waarop werd geleefd door de inwoners van het dorp. Als voorbeeld geldt dat 50 jaar geleden er slechts verharde karrensporen waren en misschien 2 of drie kleinschalige winkels en wat ambachten. De huidige inwoners leven anders; de winkels zijn vandaag de dag onderhevig aan schaalvergrotingsprocessen; inwoners verplaatsen zich met personenauto's en ondernemers ondervinden concurrentie van buurgemeenten. Daarnaast zijn er nu veel meer voorwaarden voor de kwaliteit van bebouwing.

Terugkijken naar het ontstaan van de kern Sint Michielsgestel en het centrum daarbinnen is noodzakelijk voor het begrip van de kwaliteiten van de kern en het centrum. Letterlijk kopiëren van de stedenbouwkundige kaarten van het centrum, zoals het dorp er vijftig of tweehonderd jaar geleden heeft uitgezien, geeft geen meerwaarde aan het plan en doet geen recht aan de evolutie van de kern en de wensen en eisen die de inwoners, bezoekers en ondernemers in alle tijdsbeelden mogen stellen aan de kwaliteit van het hart van het dorp. Het centrum van Sint Michielsgestel dient voor iedere inwoner wat te bieden zowel functioneel en ruimtelijk en zal voor zover realistisch en haalbaar moeten aansluiten bij het cultuurhistorische veranderingsproces en de gewenste bovenlokale landschapswaarden. In de planvorming van vandaag de dag gaat het erom de waardevolle cultuurhistorische elementen te verbinden met de eisen van deze tijd.

2.1 De ontwikkeling van de kern en het centrum.

De kern Sint Michielsgestel is ontstaan op een zandheuveld in een bocht van de Dommel. De Dommeloever werd al in de Romeinse tijd bewoond. Vanwege een oversteekplaats over de Dommel vormde Sint Michielsgestel een centraal punt in de wegenstructuur tussen Den Bosch, Vught en Schijndel. De Nieuwstraat, Schijndelseweg en de Torenstraat behoren binnen de kern en het centrum tot de oudste verbindingen. Langs die verbindingen vormde zich in de loop der tijd de meeste bebouwing met als centraal middelpunt de iets hoger gelegen middeleeuwse kerk.

Enkele kaarten geven de ontwikkeling weer van de kern en het centrum van Sint Michielsgestel over de laatste eeuwen.



Situatie anno 1812



Situatie anno 1936



Luchtfoto dertiger jaren

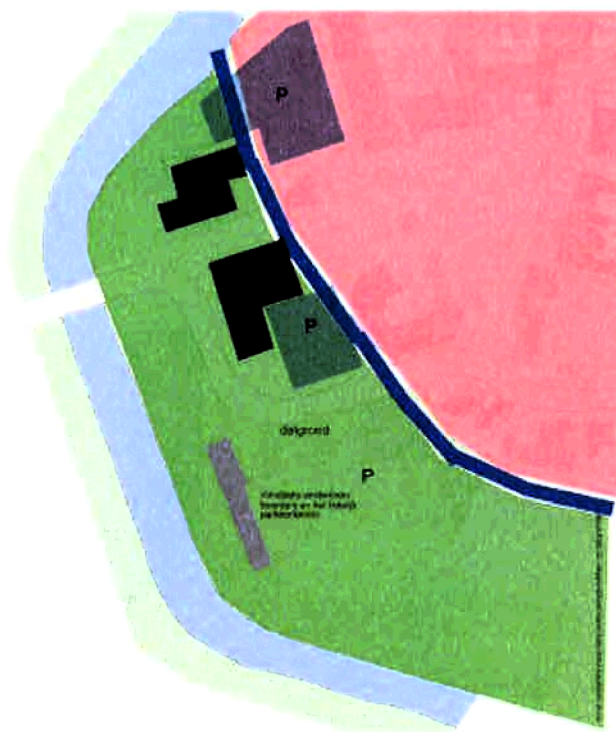
2.2 Cultuurhistorische landschapswaarden

Cultuurhistorische landschapswaarden zijn de aspecten die tijdens de groei van de kern van belang zijn gebleven voor de ruimtelijke ontwikkeling. Dit valt onder te verdelen in aspecten zoals onder andere de groenopbouw, de hoog en laag gelegen delen, de waterlopen en mogelijke verkavelingsprincipes in het centrum van de kern. Enkele kaarten hieronder geven daarvoor de belangrijkste aspecten.



Oorspronkelijke dalgronden en hooggelegen gronden

De huidige **groenopbouw** rond het centrumgebied bevindt zich in hoofdzaak in het dal van de Dommel. Latere bebouwing van het klooster en de Adrianushoeve en de huidige bebouwing van bibliotheek en het bestaande [redacted]-blok bevinden zich op de lager gelegen gronden van het dal. Ook een gedeelte van de Schijndelseweg, een punt het hoefijzergebouw en de parkeerplaatsen van [redacted] en de Em-té-supermarkt (klein deel) zijn aangelegd op dalgronden.

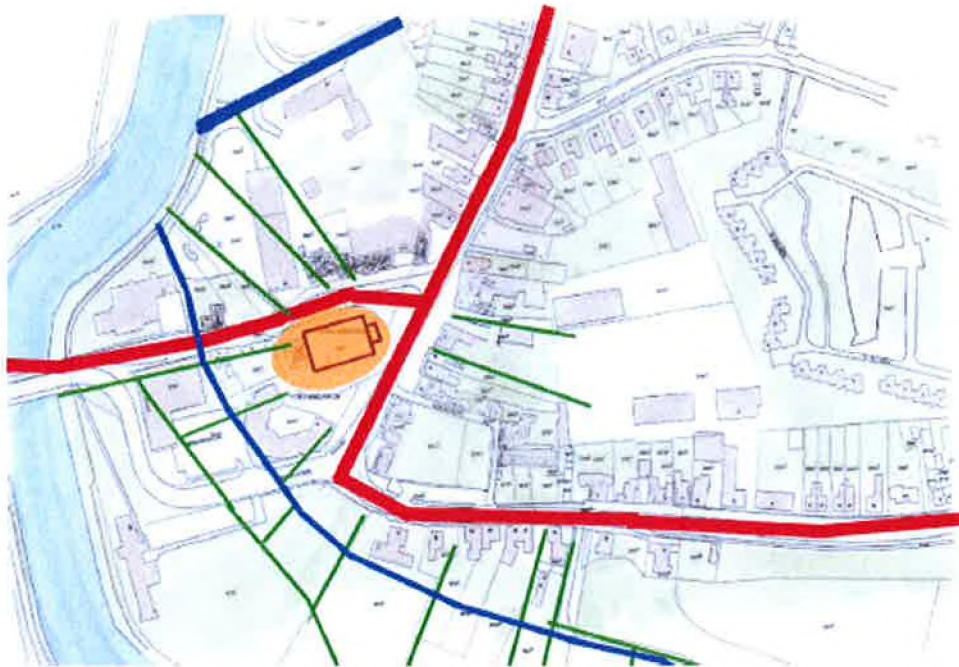


Bebouwing en P-verharding in het dal bij aanvang ontwerpproces

Wat nu resteert als groene dalgronden zijn de stroken langs de Dommel aan de west- en zuidzijde en een klein gebied ten noorden van de bibliotheek. In het ontwerptraject is met het Waterschap afgesproken dat er een groenstrook langs de Dommel wordt vrijgehouden met een breedte van gemiddelde 30 meter. Om het dalgebied zoveel mogelijk herkenbaar te maken zal worden getracht de oevers van de Dommel te verlagen zodat er een natte en droge situatie ontstaat. De verlaagde oevers kunnen worden benut voor het opvangen van het water indien dat nodig is. De Dommel wordt daardoor meer betrokken bij het centrum en biedt een meer wisselend en levendig beeld.

In het verleden heeft ook een kleine **waterloop** door het centrumgebied gelopen (zie kaart). Inmiddels is die waterloop zowel op gemeentelijk terrein als op de diverse particuliere gronden (o.a. langs de Schijndelseweg) verdwenen.

Over de historische **verkavelingsprincipes** valt te vertellen dat de meeste gebieden tussen de Dommel en de kerk werden gevormd door radialen die gericht werden op het gebied rond de kerk(toren).



In het groen is aangegeven de historische verkavelingsstructuur, in het blauw de historische waterloop en in rood de oorspronkelijke loop van de hoofdwegenstructuur.

2.3 Bestaande situatie bij planvorming

Positieve aspecten:

Op de kaart is aangegeven welke gebieden gerekend kunnen worden tot gebieden met een kwaliteit voor het interieur van het dorp (veelal de begrensde gebieden). Ook wanden, groenplekken en bomen leveren een bijdrage aan de kwaliteit van het dorpsinterieur. Deze positief te waarderen elementen (bij de bebouwing veelal gemeentelijke en rijksmonumenten) zijn aangegeven.

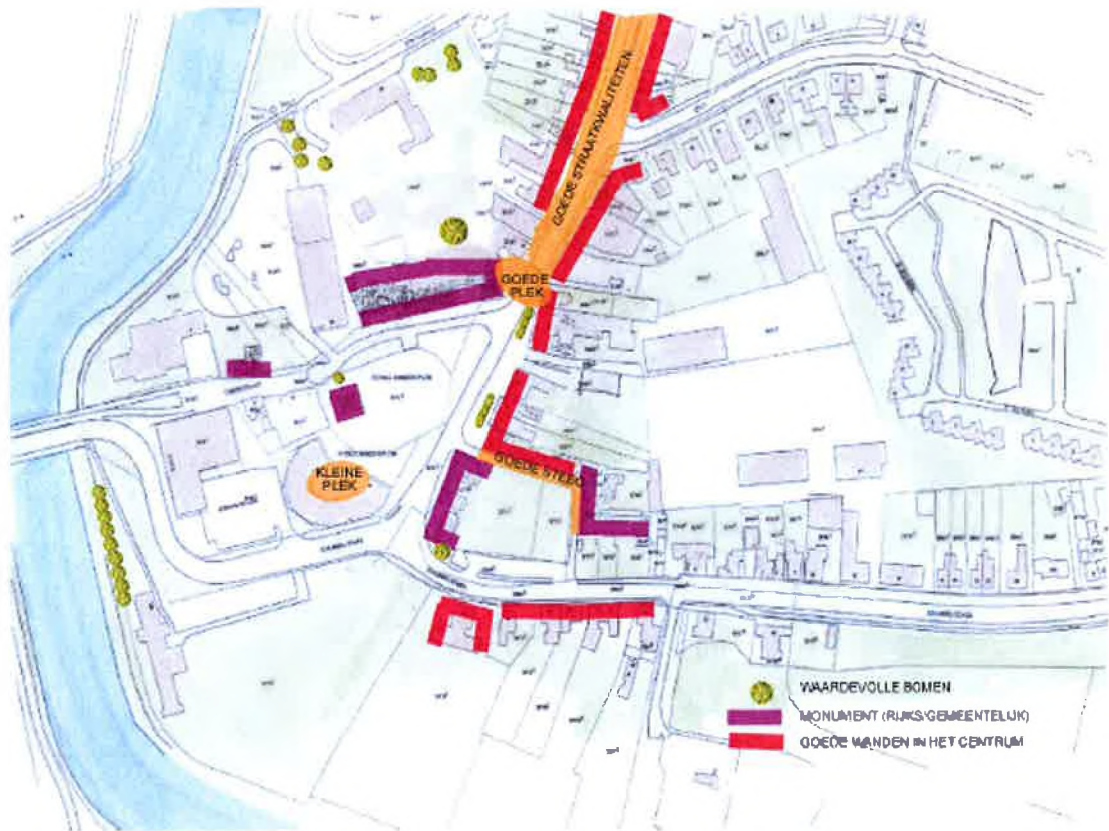
Knelpunten in de bestaande structuur zijn eveneens aangegeven.

Een belangrijk knelpunt in de huidige ruimtelijke situatie van het centrum is dat er in feite nergens besloten buitenruimten zijn.

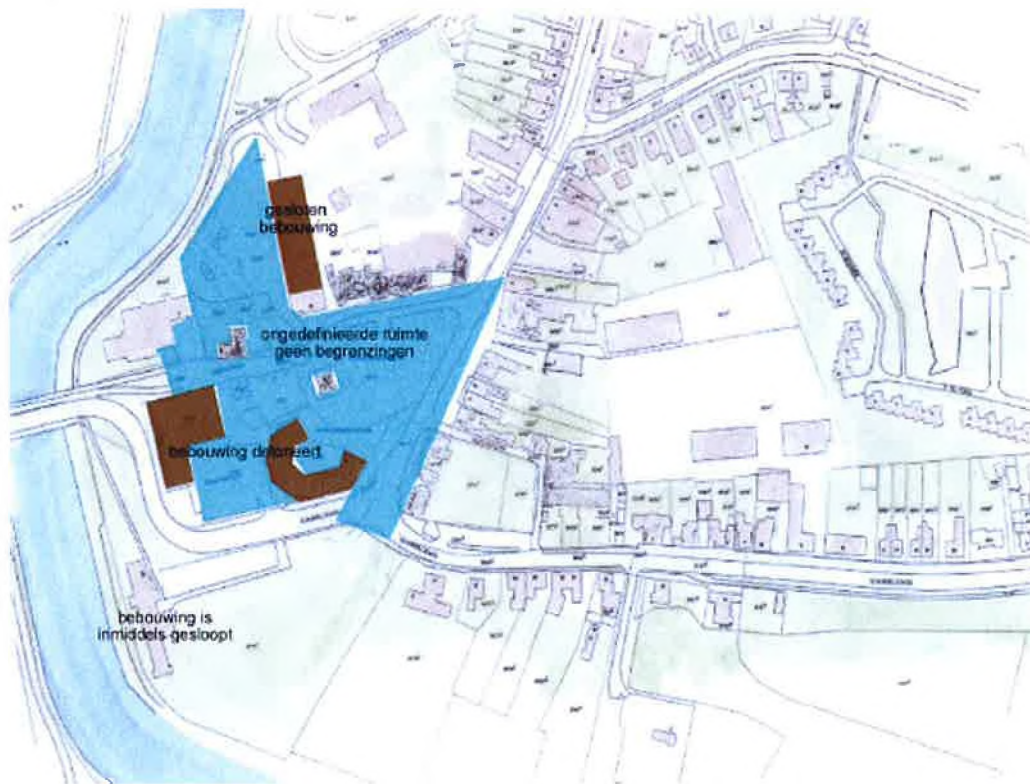
Het Petrus Dondersplein loopt volstrekt weg. Een goede westelijke begrenzing ontbreekt. Het hoefijzergebouw draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plein. Het Hoefijzer poogt alleen een kleine ruimte tussen de winkels te vormen maar is te laag en in vormgeving zodanig dat er geen bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorpscentrum.

Alleen de wanden van het voormalige gemeentehuis en de zuidwand van het plein vormen ruimte en bepalen nu de sfeer in het gebied..

Een ander knelpunt is het feit dat er nergens in het centrum autovrije gebieden zijn waar het langzaam verkeer alle vrijheid geniet en het verblijfsklimaat op orde is. Het centrum is nu in feite een aaneenschakeling van parkeerplekken.



positieve aspecten ruimtelijke beleving
(niet getekend de toren als herkenningspunt)



dissonanten in de ruimtelijke beleving
(niet getekend is de matige herkenning van de Dommel vanuit het centrumgebied)

2.4 Aandachtspunten planvorming

Vanuit de hiervoor besproken cultuurhistorische en landschappelijke aspecten kunnen aandachtspunten worden aangegeven die in de verdere planvorming zijn gebruikt.

Versterken van de groenstructuur door de oevers van de Dommel een breedte van gemiddeld 30 meter te geven, zeker aan de noordkant van het plan biedt dit een uitbreiding van de groenzone (nu parkeerterrein Em-té supermarkt).

Binnen het plangebied is een groenplein rondom de oude rode beuk achter het voormalige gemeentehuis ontworpen. In de uitwerking zal dit groenplein een groenverbinding krijgen met de Dommeloever aan de Noordzijde. Samen met een aanwijzing naar de voormalige loop van de Dommel bij de Ceintuurweg ontstaat een knoop in de structuur die een duidelijke verwijzing is naar cultuurhistorische waarden.

In hoeverre nu of in de toekomst bebouwing in het Belvédèregebied aan de zuidzijde van het dorpshart mogelijk is zal na onderzoek moeten blijken.

De bestaande wegenstructuur blijft in hoofdlijn gehandhaafd. Alleen de Schijndelseweg wordt aan het zuidelijk deel van de Dommeloever in het centrum iets naar de zuidkant verschoven. In feite wordt in ruimtelijke zin het bestaande parkeerterrein binnen het centrum gelegd (o.a. uit oogpunt van veiligheid). Door het parkeerterrein van de Em-té-supermarkt te verplaatsen naar het terrein achter het voormalige gemeentehuis komt er in het centrum ruimte vrij voor de voetganger en ten behoeve van verblijfsgebied.

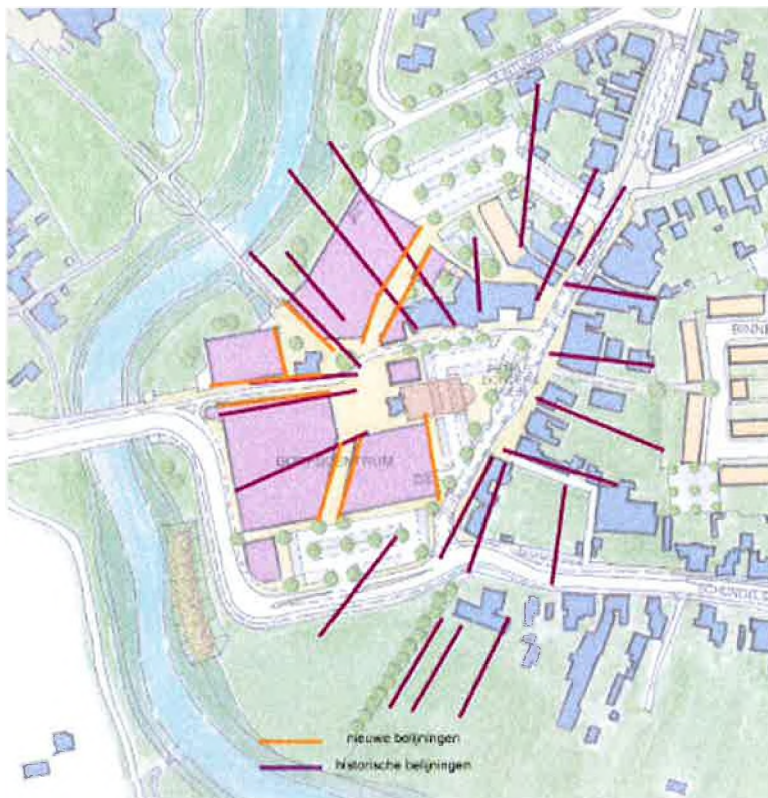
Nieuwe straten zijn zodanig gesitueerd dat de wanden als nieuwe radialen uitkomen op het nieuwe plein onder de voet van de kerktoeren.

Daarbij sluiten de radialen aan bij de historische verkavelingsstructuur.



De Torenstraat was begin vorige eeuw ruimtelijk gezien een echte straat

Door de bestaande hoofdwegen als uitgangspunt te nemen, kan het historische straatprofiel aan de Torenstraat worden hersteld en kan het Petrus Dondersplein een driehoekige vorm krijgen omdat de Nieuwstraat ter plaatse van de NH-kerk ruimtelijk wordt geknepen. Het hoefijzergebouw wordt vervangen door een bouwblok dat het Petrusdondersplein de noodzakelijke derde wand geeft.



beplanningen historisch en nieuw

De **waterloop** van de Dommel zal in de planvorming niet worden gewijzigd. Een verbreding en verlaging van de Dommeloever zal wel kunnen bijdragen aan een meer gevarieerd beeld van de Dommel. Vanuit het centrum bestaan bij het verlagen van de Dommeloever betere zichtlijnen naar het water en dit komt de integratie van Dommel en centrumgebied ten goede. In de inrichting van de Dommeloever worden verwijzingen gemaakt naar de voormalige loop van de Dommel in de richting van Ceintuurweg en door het voormalige beekje aan de Dommeloever vorm te geven en de loop door het centrum herkenbaar te maken in de bestrating.



Dommel en waterloop

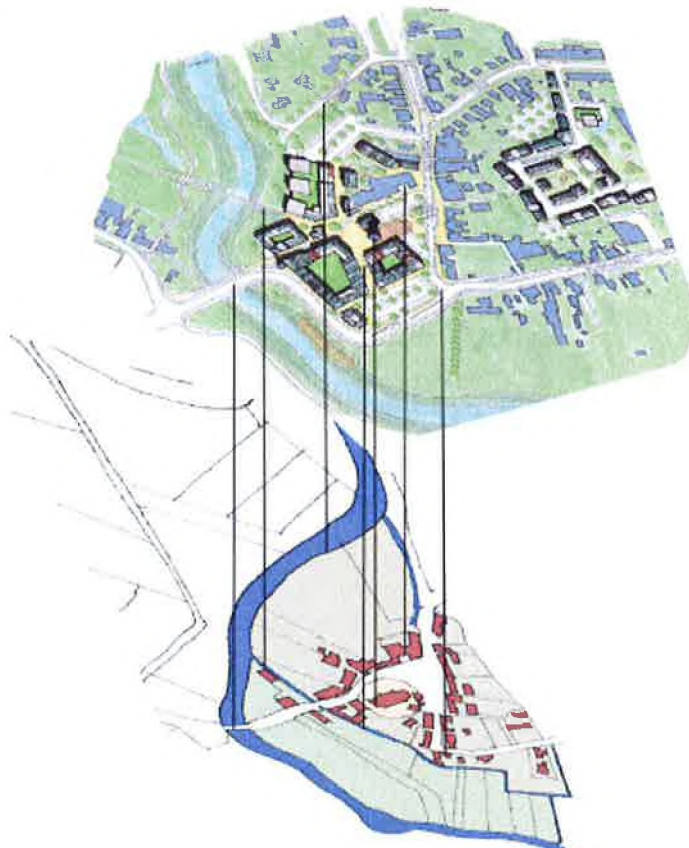
De **inrichting** van het centrum zal ook moeten aansluiten bij cultuurhistorische waarden. Daartoe wordt in het ontwerp voorgesteld het voormalige kerschip in bestrating en verdere inrichting te verduidelijken. De halfronde crypte kan daarbij worden vormgegeven als een overdekte plek op het nieuwe centrum. De breedte van het voormalige schip is ook terug te vinden in de bebouwing aan weerszijden van de toren. Een vergroot verhoogd plateau rond de toren geeft uiting aan het hoogteverschil tussen voormalige donk en het plein. Een ronde vorm kan hier uiting geven aan de vorm van de voormalige donk. De nieuwe bebouwing in het centrum moet recht doen aan historische kwaliteiten van het centrumgebied



Kerk en donk

2.5 Het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit twee elkaar overlappende lagen. Een laag van inrichting, historische waterloop en positionering van historisch stratenpatroon waarbij cultuurhistorische aspecten als uitgangspunt zijn genomen en een transparante laag met de nieuwe bouwblokken die de lijnen versterken en die verblijfsruimten creëren op de historische onderlaag.



Verwevenheid historische laag en het stedenbouwkundig ontwerp

3 Het beeldkwaliteitsplan 2010

Het Beeldkwaliteitsplan gaat over de goede en waarneembare ruimtelijke eigenschappen van het centrum.

Teneinde een volledig overzicht te hebben van de onderdelen waaraan de beeldkwaliteit nu en in de toekomst kan worden gerelateerd is het nodig aandacht te besteden aan:

- a. de ontstaansgeschiedenis van het dorp Sint-Michielsgestel;
- b. een ruimtelijke analyse van kwaliteiten en knelpunten;
- c. een globale functionele analyse.

3.1 Historische schets / ontstaansgeschiedenis

In deze schets worden een aantal aspecten die reeds beschreven zijn in hoofdstuk 2 nog herhaald.

De meest oorspronkelijke bebouwing van Sint-Michielsgestel is gelegen rond het Petrus Dondersplein. Op deze schildvormige structuur lag de dorpskerk, het slotje Overkerk (het witte deel van het gemeentehuis en de aangrenzende winkel). De kern Sint-Michielsgestel is gesticht op de oevers van de Dommel. Zowel de hoge oevers als de aanwezigheid van beekwater zijn belangrijke voorwaarden geweest voor het ontstaan van de kern.



Een deel van de bebouwing van het voormalige gemeentehuis (slotje Overkerk)



Bebouwing langs de Nieuwstraat

Op de oostoever is aan het eind van de 19^e eeuw het Adrianusklooster ontstaan. Het klooster is inmiddels verdwenen. Ook de bij het klooster behorende boerderij, die in de jaren tachtig geheel is nieuw gebouwd is inmiddels verdwenen. Van de oorspronkelijke bebouwing resteert niets.

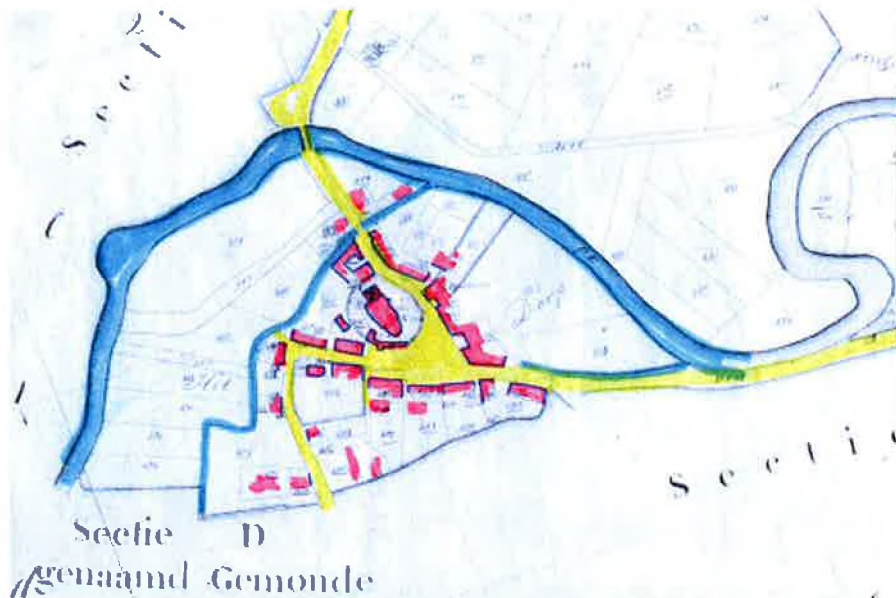
Buiten de kern lagen verspreide hoeven, die later tot gehuchten zijn uitgegroeid.

De nabijheid van de stad 's-Hertogenbosch heeft de stedelijke ontwikkeling van de kern Sint-Michielsgestel versterkt. Aan het eind van de 19^e eeuw werd in en nabij Sint-Michielsgestel een aantal villa's gebouwd en er vestigden zich instituten en notabelen. Het instituut voor doven, het klein-seminarie Beekvliet en het jongensinternaat De Ruwenberg zijn daarvan voorbeelden.

De verbinding met 's Hertogenbosch werd verbeterd door de aanleg in 1899 van een tramlijn tussen deze stad en het dorp Sint-Michielsgestel.

Vanuit het centrumgebied heeft de dorpsbebouwing zich geleidelijk ontwikkeld langs de Nieuwstraat, de Schijndelseweg, de Theerestraat, Esscheweg en (na de oorlog) het Spijt. Langs deze wegen komt overwegend vrijstaande bebouwing voor met een individueel karakter. Kenmerkend voor deze geleidelijke ontwikkeling is functiemenging. Verspreid tussen de woonbebouwing komen winkels, kleine bedrijven, kantoren, horecevestigingen e.d. voor. Het binnenterrein dat wordt omsloten door de Schijndelseweg, Petrus Dondersplein en het Spijt is later ingevuld met het verzorgingstehuis De Beemden en enkele wat grotere bedrijven.

Het huidige centrumgebied rond het Petrus Dondersplein was begin 1900 nog een dorpshart met enkele woningen, het klooster en de kerk met kerktoren. Die laatste twee waren in feite in die tijd beeldbepalend voor het dorpshart.



Met de komst van meer gedifferentieerd aanbod aan winkels, schaalvergrotingsprocessen bij commerciële functies en een toename van het autoverkeer was het noodzakelijk om na 1950 de ruimtelijke structuur van het centrum te veranderen. Dit betekende het moeten verdwijnen van enkele woningen en het klooster en herinrichting van het openbaar gebied om dit proces mogelijk te maken. Deze schaalvergroting in structuur staat in schril contrast met de vroegere kleinschalige bebouwingsstructuur. Er is nu een "plein" ontstaan dat er in vroegere jaren niet was. Plein tussen haakjes, omdat er in feite geen sprake is van een besloten buitenruimte met een goede functionele relatie tussen de wanden.



Het Petrus Dondersplein: erg groot t.o.v. de bebouwingshoogte



Het hoefijzergebouw met winkels

Tot de openbare ruimte behoort ook de Dommel en haar oevers. Vanuit het grotendeels bebouwde centrum van de kern zijn nog enige doorkijkjes naar de genormaliseerde Dommel te vinden. Uit deze doorkijkjes blijkt nog de relatie van de kern met de Dommel en het belang van de Dommel voor de historie van de kern Sint-Michielsgestel. Deze relatie tussen de kern en de

Dommel was vroeger sterker, mede omdat de bebouwing toen dichter op de Dommel stond. Naast dit centrumdeel is het waardevol te vermelden dat het zogenaamde Binnengebied tussen 't Spijt en de Schijndelseweg is in vroeger tijden een belangrijk overloopgebied geweest van de Dommel (Beemd). Ook nu nog ligt dit gebied ca 1 meter lager dan de Nieuwstraat. In het volgende hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de kenmerken van Sint-Michielsgestel voor wat betreft de ruimtelijke aspecten in de bestaande structuur, de bebouwing en het openbaar gebied. Dit in hoofdlijnen en op basis van de eerder genoemde algemene ruimtelijke aspecten.

3.2 Bestaande situatie; ruimtelijke analyse van kwaliteiten en knelpunten

3.2.1 Ruimtelijke aspecten in de bestaande structuur

De beschrijving van het ontstaan en de historische opbouw van Sint-Michielsgestel geeft een beeld dat ook thans nog van toepassing is. Naoorlogse wijzigingen in die centrumstructuur hebben hoofdzakelijk op en rond het Petrus Dondersplein plaatsgevonden. Ook deze wijzigingen zijn in de diverse teksten reeds uitvoerig behandeld. Hieronder wordt daarom ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten in het centrum(winkel)gebied.

"Structuur" ontbreekt in het centrumgebied van Sint-Michielsgestel. Pleinen worden niet als een plein ervaren (Petrus Dondersplein), straatkenmerken ontbreken (Torenstraat). De bebouwingsstructuur langs de toeleidende wegen naar het centrum (Nieuwstraat Schijndelseweg) biedt wel samenhang, ruimtelijke continuïteit en duidelijkheid bij de ruimtelijke beleving.



De Nieuwstraat richting Petrus Dondersplein



Entree van het Schildershof

Maat en schaal

In het centrum van Sint-Michielsgestel zijn nagenoeg alle gebouwen, uitgezonderd de bebouwing van [redacted] en van de Em-Té- supermarkt kleinschalig van karakter.



Huidige zijgevel van de Em-Té supermarkt



Een mooie gevel aan een te groot plein

De openbare ruimte (onder andere Petrus Dondersplein) heeft thans niet de maatvoering, waarbij kan worden gesproken van een intiem centrumgebied waar het goed toeven is. Er is in feite thans geen gebied aan te wijzen waar het centrum een besloten buitenruimte heeft. Het Petrus Dondersplein loopt ruimtelijk gezien aan alle kanten weg en de Torenstraat heeft te weinig gevels om een echte straat te zijn. Het "hoefijzer" poogt nog een zekere pleinruimte te vormen aan de binnenzijde van de bebouwing maar komt in uitstraling te monotoon over. De historisch fraaie gevelwand van het voormalige gemeentehuis is in hoogte afgestemd op een ruimte van kleinere omvang dan het huidige Petrus Dondersplein (meer op de ruimte met het voormalige kerkship), waardoor de verhouding tussen pleinwand en de pleinruimte niet optimaal is. De bomen zorgen hier, als coulissen, voor een verzachting van dat karakter. Een ander aspect bij het bepalen van de schaal en het karakter van het centrumgebied is de parcellering, ofwel de breedtemaat van de verschillende percelen en de herkenbaarheid daarvan in de straatwanden. Wat dat aspect betreft, biedt het centrumgebied met de wand van het voormalige gemeentehuis, de naastliggende woning en de oostwand aan het Petrus Dondersplein, voldoende kwaliteit. Ook in de bestaande bebouwing van [REDACTED] en het hoefijzergebouw is getracht de parcellering langs de straat tot uitdrukking te brengen. Lay-out, situering in de stedenbouwkundige context en de monotone opbouw van de geparcelleerde panden bepalen dat deze bouwblokken ruimtelijk niet positief gewaardeerd kunnen worden.



Pastorie op het Petrus Dondersplein



Kleinschalige bebouwing langs de Nieuwstraat

De bebouwing in de omgeving van het centrum heeft hoofdzakelijk de woonfunctie en is kleinschalig van karakter. Lage dakvoeten bepalen het beeld (Spijt, Schijndelseweg, Nieuwstraat, Therestraat etc). Opvallend qua maat en schaal zijn zowel het verzorgingshuis De Beemden (waar vier tot vijf bouwlagen in grote bouwblokken is gerealiseerd) evenals de historische bebouwing op het Viataalterrein (Doven-instituut).

In de omgeving van het centrum staan ook veel waardevolle losse panden (o.a. langs de Nieuwstraat enkele oude villa's). Deze meer statige bebouwing heeft een iets grotere maat; veelal van twee verdiepingen en afgedekt met een zadeldak.

Behoud van de schaal en de parcellering van de bebouwing kan worden beschouwd als een belangrijk streven van het gemeentelijke beleid. Dit betekent dat nieuwbouw en ook verandering en vergroting van bebouwing met de nodige zorgvuldigheid zal moeten worden ontworpen en ingebed in de stedenbouwkundige structuur.

Behalve de schaal en de parcellering is ook de herkenbaarheid van de bebouwing (de diversiteit van verschijningsvormen en de aanwezigheid van dominanten) een belangrijk kenmerk. Herkenbaarheid zorgt in belangrijke mate voor het eigen sfeerbeeld (het wezen) van het centrum.

Herkenbaarheid (behoort bij herkenningspunten)

Een wezenlijk aspect van herkenbaarheid is diversiteit in bebouwing (met een herkenbare leeftijd en kenmerkende stijl en vormtaal).

De belangrijkste historische bebouwingselementen in het centrum zijn gelegen aan de Nieuwstraat en het Petrus Dondersplein.



Het herkenningspunt

Op de eerste plaats moet de wand van het huidige gemeentehuis aan het Petrus Dondersplein als een zeer beeldbepalend en gaaf ensemble van historische elementen worden genoemd. Zowel aan de voor-, de achter- en zijgevels kunnen hoge waarden worden toegekend. Verder natuurlijk de rijksmonumenten Torenstraat 4 en de Toren. Een ander zeer betekenisvol en markant gebouw aan het Petrus Dondersplein is de Kerk met pastorie van de Hervormde Gemeente van Sint-Michielsgestel. Ook de bijbehorende tuin met zijn ommuring vormt een belangrijk onderdeel van het sfeerbeeld in dit gebied (Schildershof).



De NH-kerk aan het te grote plein, dankzij de bomen nog gevoel voor schaal



De plattegrond van de voormalige kerkschepen

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteiten van het openbaar gebied

Binnen de begrenzing van dit Beeldkwaliteitsplan onderscheiden zich een aantal onderdelen die gezamenlijk de kwaliteit van de openbare ruimte bepalen.

a. Water en groen

Op de plek waar Dommel en Sint-Michielsgestel samenkomen, ter weerszijden van de brug over de Dommel, wordt in feite de identiteit van het dorp bepaald. Hier worden bebouwd en onbebouwd met elkaar in relatie gebracht. Thans is geen sprake van integratie of wisselwerking tussen bebouwd en onbebouwd. De Dommel is eerder een ruimtelijke toevalligheid dan een structureel aanwezig element. De toekomstige gebruikswaarde van dit deel van de Dommeloever is niet groot, gezien de ecologische zonering. De visuele waarde is en blijft ook in de toekomst wel zeer groot. De genoemde ecologische zone van gemiddeld 30 meter vanaf de Dommeloever bepaalt dat er in die strook in feite geen activiteiten kunnen plaatsvinden. Een fietsverbinding wordt vanwege de noodzakelijke verharding ecologisch als onwenselijk beschouwd.



De Dommeloever in een zomer- en wintersituatie

De Dommeloever is in feite de belangrijkste groenelementen in het centrum,

In het overige centrumgebied vallen vooral de bomen tussen het gemeentehuis en de Ceintuurweg op; deze bepalen de sfeer langs de Ceintuurweg en de sfeer in het gebied achter het voormalige gemeentehuis. Verder zijn er diverse incidentele bomen van belang (o.a. voor de NH-kerk).

Ook privé groengebieden dragen bij aan de sfeer in het centrumgebied. De ommuurde tuin naast de NH-kerk aan het Schildershofje is een goed voorbeeld van het dorps karakter in dit deel.

Vermeldenswaard is verder het feit dat de groenzone in het binnengebied ter plaatse van het verzorgingstehuis ook nu nog dienst doet als tijdelijke waterberging.

b. Straten en pleinen

Het gebied met het grootste druktebeeld wordt begrensd door het Petrus Dondersplein, de Torenstraat en de Nieuwstraat. De toren, met de ruimte eromheen, is het centrale punt in deze structuur.

Het Petrus Dondersplein

Het plein maakt een wijd uitlopende indruk. Er ontbreken pleinwanden (geen beslotenheid) en het plein mist daardoor herbergzaamheid en intimiteit. Het aantal openbaar toegankelijke entrees aan het plein is in feite beperkt, waardoor de gebruikswaarde van het plein laag is. De verplaatsing van het gemeentehuis heeft het aantal publieke entrees nog verder verminderd. Het verlengde van de Nieuwstraat en de Torenstraat ter plaatse van het Petrus Dondersplein

vormt de begrenzing van het Petrus Dondersplein. Qua inrichting gaat dat voor de Torenstraat wel op; de erfinrichting vormt één geheel met het plein. Het verlengde van de Nieuwstraat vormt thans geen ruimtelijke eenheid met het plein. De grote doorgaande verkeersstroom op de Nieuwstraat bepaalt het wegprofiel en daarmee de inrichting en de relatie tussen de oostwand en het Petrus Dondersplein. Het Petrus Dondersplein fungeert goed als parkeeraccommodatie en marktplein.

Herinrichting van het Petrus Dondersplein en de aanliggende Nieuwstraat is noodzakelijk om de toekomstige pleinwanden en de dan besloten buitenruimte tot één geheel te maken.

Een plein met beperktere afmetingen of iets hogere bebouwing draagt bij aan de kwaliteit van dit centrumdeel.

Situatief ligt het Petrus Dondersplein, tussen de Nieuwstraat en de Torenstraat, op een cruciale plaats. Het plein vormt de schakel ertussen.

De Nieuwstraat

Hier vinden we een concentratie van winkels aan beide zijden. De ruimtelijke aansluiting aan het Petrus Donders-Plein is goed vanwege o.a. de inleidende verbreding t.p.v. de zijkant van het voormalige slotje Overkerk (t.p.v. modewinkel en reisbureau). De Nieuwstraat heeft goede straatkenmerken (breedte van de straat in relatie tot de hoogte van de bebouwing). Er is sprake van enkele fraaie panden in het gebied.

De Nieuwstraat heeft, zoals hiervoor reeds genoemd, nu een belangrijke verkeersfunctie. Er is een inrichting die het primaat voor het ruimtegebruik legt bij het autogebruik. De profielbreedte en de detailinrichting met betonklinkers bepalen dat de straat zich thans leent voor veel en snel autoverkeer.



Nieuwstraat ter plaatse van de winkels



Nieuwstraat, inrichting voor verkeer is nu dominant

Indien de verkeersfunctie tot bestemmingsverkeer kan worden beperkt, is aanpassing van de inrichting en het profiel dringend gewenst.

Aan de Oostzijde van de Nieuwstraat zal, indien mogelijk, ergens in de bestaande gevelwand de toekomstige langzaamverkeer-verbinding met het binnenterrein worden aangelegd. De Nieuwstraat ligt ca 1 meter hoger dan het binnengebied.

De Torenstraat

De Torenstraat heeft geen straatkenmerken. De straat heeft geen duidelijke entrees/beëindigingen. De wanden zijn niet aaneengesloten. Alleen de gevel van [redacted] vormt nog enigszins een straatwand. De verspringende bebouwing van de bibliotheek speelt geen rol bij het vormen van een straatwand. Een verdere versmalling van de Torenstraat en het formeren van duidelijke straatwanden kan het karakter van het gebied versterken en de ruimtelijke afwisseling in het centrum vergroten.



Torenstraat 4: straks historische kwaliteit in een nieuwe
sedenbouwkundige setting

Het rijksmonument Torenstraat 4 staat nu los van de overige bebouwing en zal in de plannen een sfeerbepalend element zijn.

De Torenstraat fungeert als een belangrijke fietsroute welke gehandhaafd dient te worden, mede omdat de fietsroute langs de Dommel, qua verharding, thans niet past in de ecologische filosofie. De fietsroute over de Torenstraat zal goed herkenbaar moeten worden vormgegeven, zodat de wandelende en fietsende bezoekers van het centrum hier niet met elkaar in conflict komen.

4 Het ruimtelijk beleid in hoofdlijn



4.1 Definitief ontwerp – Centrumplan

De hoofdlijn voor het stedenbouwkundig plan is vastgelegd in het bestemmingsplan. Aan die hoofdlijn hebben het DO stedenbouwkundig plan voor het centrum-winkeldeel en het stedenbouwkundig ontwerp voor het binnengebied ten grondslag gelegen. Samen vormen ze het centrumplan.

Ruimtelijk gezien is het dorpshart onder te verdelen in de openbare ruimten die met elkaar het dorpscentrum-interieur (introvert karakter) vormen en de ruimten die het naar de Dommel gerichte gebied vormen (extrovert karakter). Het naar binnen gerichte deel (interieur) is het deel met een grote mate van intieme ruimtebeleving en dit deel omvat het nieuwe "Toren"plein, het Petrus Dondersplein, het "groen"plein en de straatverbindingen tussen die pleinen.

De genoemde extroverte en introverte ruimten hebben een eigen karakteristiek en dragen samen bij aan de eigen sfeer van Sint-Michielsgestel.
Het binnengebied (ter plaatse van de Beemden) zal ook een intiem karakter krijgen en bestaat uit een hoofdstructuur van kleinschalige woonbebouwing. Alleen aan de zijde van het verzorgingshuis komt iets hogere bebouwing voor.
Dit plandeel wordt ingericht als dorpserv, waar de voetganger alle ruimte krijgt.

4.2 Functionele beschrijving

"Form follows function" (FFF). Natuurlijk wordt architectuur in een dorpshart gemaakt voor de functie die er is/wordt gehuisvest. In hoofdlijn heeft het DO op basis van FFF voor de winkelfunctie met een shoppingkarakter in Sint Michielsgestel geresulteerd in een ruimtelijk intiem gebied dat afgestemd kan worden op verblijven (rondlopen). Voor de winkelfunctie/dienstverlening die afhankelijk is van autobereikbaarheid zijn bestaande en nieuwe gebieden ruimtelijk gekoppeld aan dit intieme centrumgebied (o.a. Nieuwstraat en winkels t.p.v. parkeren).

Historische aspecten kunnen ook bepalen dat bestaande gebieden zich lenen voor bepaalde functies. Ontwikkeling van commerciële functies aan de Dommeloever is economisch en ecologisch gezien niet aan de orde. De woonfunctie past hier gewoon veel beter. Vandaar dat aan de randen van het Centrumplan de woonfunctie domineert. Kwalitatief hoogwaardige horeca-gelegenheden moeten het veelal hebben van de combinatie van goed verblijfsgebied en uitstekende bereikbaarheid. De situering aan het vernieuwde Petrus Dondersplein en het Torencplein ligt voor de hand. De beide supermarkten zijn de trekkers in het gebied en bepalen door de keuze van de entree naar de supermarkt ook de "winkelkwaliteit" van het centrumgebied. Een voorstel voor de mogelijke entrees van de winkels en de supermarkten is opgenomen. Uitgangspunt is een levendig beeld aan de straten in het dorpsinterieur rond het Torencplein.



Voorstel entrees naar commerciële voorzieningen

4.3 Ruimtelijke beschrijving

Zoals reeds in 3.1 is verwoord zullen het nieuwe dorpshart en het binnengebied een ruimtelijk intiem interieur kennen. De bebouwing zal qua karakter aansluiten bij de omliggende (historische) bebouwing en qua maat en schaal duidelijk ondergeschikt zijn aan de toren. De straat en pleinwanden in het dorps-interieur zijn qua architectuur en maatvoering "familiair" met de bestaande bebouwing aan de noordwand van het Petrus Dondersplein (gemeentehuis etc.). Het zal worden vormgegeven door architectuur met een mixture van (in hoofdzaak) het uiterlijk van stedelijke villa's in een dorpsse ambiance (hart van het centrum).

De woonbebouwing langs de buitenkant van het dorpshart aan de Dommel kan ter plaatse van het Em-Té blok van een hedendaagse architectuur zijn in geparcelleerde setting. Bij de realisering daarvan kan geen afbreuk gedaan worden aan de kwaliteiten van het interieur van het dorpshart en dient prioriteit gegeven te worden aan de uitstraling daarvan. Om de herkenbaarheid van centrumdelen te optimaliseren wordt op enkele locaties een verbijzondering in de architectuur voorgesteld.

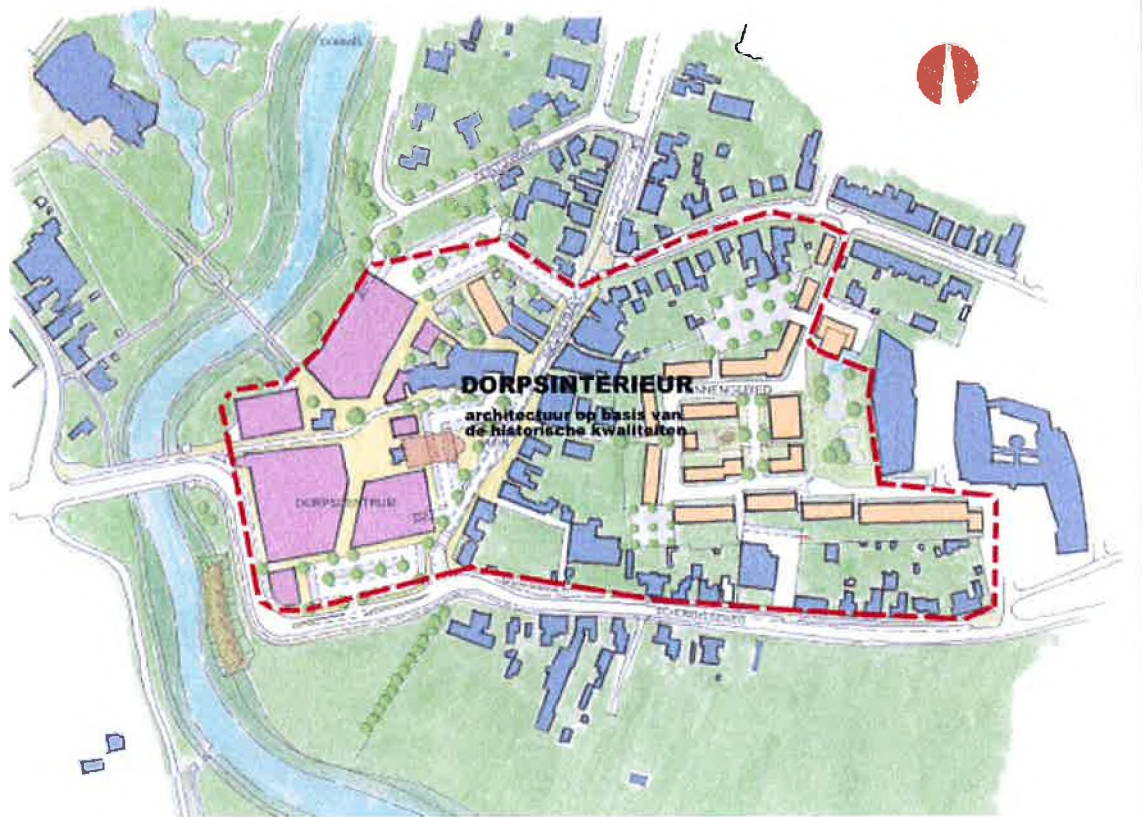


Voorstel hoogteaccenten en verbijzonderingen

Naast dergelijke details in de architectuur is het ook noodzakelijk in bouwblok-architectuur beeldbepalende elementen toe te voegen. (Zie tekening.) Zo zal het bouwblok dat gesitueerd is naast de bestaande bebouwing van [] en ligt in de zichtlijn van de Schijndelseweg, het karakter krijgen van een historische villa (eventueel eigentijds vormgegeven).

Verder zijn accenten gedacht bij de entree van de Torenstraat (t.p.v. de autobrug over de Dommel), bij het nieuwe pand aansluitend op de bestaande noordwand van het Petrus Dondersplein (stadsvilla conform bestaande bebouwing) en de gehele nieuwe westwand van het

nieuwe Petrus Dondersplein.
 Qua architectuur en gebiedsinrichting zal er één beeld ontstaan.



Voorbeeld van een historische villa



Voorbeeld studiemacquette van een mogelijke
 bebouwingsstructuur van het Em-Té blok



Stedenbouwkundig basismodel dak-overzicht / parcellering

In het binnengebied zullen eveneens accenten worden aangebracht in architectuur en een accent in hoogte.
 Het nieuwe appartementengebouw (met eigentijdse architectuur aansluitend bij de bestaande architectuur van het verzorgingstehuis) zal met 4 woonlagen op een verhoogd plint het hoogste stedenbouwkundige element zijn.

4.4 Verkeer, parkeren en bevoorrading

In de verkeersstructuur zal de Schijndelseweg de hoofdader zijn voor het doorgaande autoverkeer. De Nieuwstraat krijgt de functie van ontsluitingsroute voor het centrum (parkeren) en zal van zijn huidige functie (t.b.v. doorgaand verkeer) zoveel mogelijk worden ontlast. Inrichtingsmaatregelen zullen de nieuwe functie met het accent op zowel bereikbaarheid als verblijven moeten bewerkstelligen. De Nieuwstraat zal daartoe als een winkelerf worden ingericht.

Het parkeren voor de centrumbezoekers wordt gerealiseerd in drie openbare parkeerlocaties op maaiveld.

Voor de nieuwe bewoners in het centrum worden zoveel als mogelijk de parkeerplaatsen in (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. De inritten en hellingbanen t.b.v. het ondergronds parkeren dienen te worden opgenomen in de bouwblokken.

De bevoorrading van de winkels zal plaatsvinden vanuit de winkelstraten. Daartoe zullen bevoorradingstijden worden vastgesteld. Buiten deze vastgestelde tijdstippen dient de bevoorrading plaats te vinden vanaf de openbare parkeerplaatsen. Bij de supermarkt in het -blok zal een verbetering van de bestaande laad- en losplaats moeten worden gerealiseerd zodanig dat de openbare inrichting op een hoogwaardig niveau komt te liggen en de voetganger en fietser een aangename route langs de Schijndelseweg wordt geboden. De vrachtwagen is hier tijdens laad- en lostijden te gast. Ter plaatse van de supermarkt in het Em-Té-blok wordt een afgesloten bevoorradingplaats gewenst.

Ten behoeve van het langzaam verkeer wordt er over de Dommel een nieuwe brug gerealiseerd tussen het centrumgebied en het Gemeentehuis.

5 Gewenste beeldkwaliteit

5.1 Inleiding

Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een subjectieve grootheid.

Er bestaat niet zoiets als "de" kwaliteit. Bij presentaties aan gebruikersgroepen van een Centrumplan komt het er vaak op neer dat het aantal meningen over de te realiseren kwaliteit even groot is als het aantal aanwezige mensen. Waar altijd bij gebruikersgroepen consensus over bestaat in de beschrijvingen van ruimtelijke kwaliteit zijn termen/aspecten als: een gezellige omgeving, geborgen voelen, verrassende ruimte, goed ingericht, fijn vertoeven, gemakkelijk te bereiken, etc. etc.

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt getracht richting te geven aan de kwaliteitsverbetering van het centrumgebied en juist een redelijke mate van objectiviteit in het gemeentelijke beleid in te voeren. Het geheel van subjectieve en objectieve kwaliteitsaspecten moet aan ontwerpers inspiratie geven om een beeld voor het centrum te ontwikkelen waarbij, binnen de historische context, tegelijkertijd zoveel mogelijk kwaliteitselementen aanwezig zijn en zij moeten elkaar versterken. Deze elementen moeten met elkaar in evenwicht zijn om beeldkwaliteit te generen. Beeldkwaliteit wordt opgebouwd uit het samenspel van verschillende kwaliteitselementen (architectuur, stedenbouw, landschap).

De opgenomen schetsen zijn niet bedoeld als zaligmakend voor de verdere planvorming, maar beogen een beeld te geven wat ruimtelijk mogelijk is. Het zijn derhalve suggesties voor bebouwing en inrichting. Nadere ontwerpen van openbare ruimte en architectuur zullen getoetst worden aan het geschetste totaalbeeld in deze nota.

5.2 Beeldkwaliteit in relatie tot de openbare ruimte

Algemeen

De stedenbouwkundige structuur van het Sint-Michielsgestelse centrum is thans van een onduidelijke samenhang en bezit een matige eigen identiteit. De belevingskwaliteit is derhalve laag.

In het DO-Centrumplan is gekozen voor een sterkere oriëntatie binnen het centrumgebied en karakteristieke herkenbaarheid gekoppeld aan een goede menging van functies (nieuw plein, nieuwe straten). Daarbij is een zo groot mogelijk ruimtelijk en functioneel evenwicht gebracht in het dorpsbeeld. Sint-Michielsgestel is een dorp dat haar karakter nu in hoofdzaak ontleent aan enkele monumenten. De stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke inbedding (de relatie met de Dommel) schieten tekort.

Sint-Michielsgestel wordt straks een dorp dat haar centrum karakter ontleent aan deelgebieden met een eigen karakteristiek en voldoende afwisselingen in ruimtelijke beleving om het verblijven in het centrum aantrekkelijk te maken.

Een groot deel van de aspecten die gaan over de beeldkwaliteit van het centrumgebied worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarin worden de functies vastgelegd, de situering van straten, afmetingen en vorm van de bebouwing etc. Allemaal planologische en stedenbouwkundige aspecten.

Voor de ontwikkeling en het behoud van de totale beeldkwaliteit is echter meer nodig.



Afwisseling in de openbare ruimten, pleinen en straten, groengebieden

Daarbij is de beeldkwaliteit in relatie tot inrichting van openbare gebieden van groot belang. In het nieuwe dorpshart (winkeldeel) en het binnenterrein ligt het accent bij de voetganger, die moet zich comfortabel en veilig binnen het gebied kunnen bewegen. Dit wordt bereikt door middel van herstructurering en herinrichting van het openbaar gebied.

De straten en pleinen in het centrum en het binnenterrein zullen, gerelateerd aan de functie van het gebiedsdeel, over een aantal primaire voorzieningen moeten beschikken:

- In het centrum/winkelgebied (**zie kaart**) en het binnengebied, wordt een voor de voetganger, binnen de verkeerskundige mogelijkheden, zo optimaal mogelijk ingerichte straatverharding nagestreefd. Voor de overige centrumdelen moet per onderdeel worden bepaald op welke wijze vorm gegeven kan worden aan de specifieke functie en het wenselijk gebruik (bijvoorbeeld parkeerlocaties);



Voetgangerszone (behoudens tijdgelimiteerde bevoorrading)

- De gewenste fietsroutes in het centrum zijn aangegeven. Voor het doorgaande fietsverkeer (Torenstraat) wordt een duidelijke zone gemarkeerd waarbij de veiligheid van fietsers en voetgangers zoveel als mogelijk wordt gewaarborgd. Fietsenrekken moeten op goed herkenbare locaties worden geplaatst en op korte afstand van de winkels in de dagelijkse sector. De fietsenrekken moeten qua vormgeving aansluiten op de historische kwaliteit in het dorpsinterieur en worden geïntegreerd in de inrichting;
- Winkels en woningen zullen ook goed bereikbaar moeten zijn met de auto (bevoorradend verkeer, ambulances, taxi's, brandweer e.d.). bevoorrading van de supermarkt in het Em-Té-blok dient binnen het bouwblok (intern) plaats te vinden. Bevoorrading in de winkelstraten moet mogelijk zijn binnen venstertijden;



Voorbeeld bevoorrading van een supermarkt in een (woon)gevelwand

- Waar mogelijk zal binnen het centrumgebied en het binnengebied in de gebiedsinrichting en aan de individuele bebouwing een eigen voorruimte worden toegevoegd als stoep of tuintje. De stoep/ het tuintje wordt uitgevoerd als een afgebakende zone in de openbare bestrating (en behorend bij de maat van het "pand"). Deze nieuwe zones liggen qua hoogte gelijk met de inrichting van de straat. Dit ter versterking van de karakteristiek van het individuele pand. Dit wordt de "teen" aan het gebouw. Deze stoepen kunnen in het winkelgebied buiten de openingstijden gebruikt worden als loopstroken; tijdens de openingstijden kunnen zij uitstalruimte (displayzone) voor de winkels worden gebruikt (zie tekening inrichting);



Voorbeeld van een stoep



Voorbeeld van een groenzone voor de bebouwing

- Bij het ontwerpen van de straatinrichting zal herkenbaarheid een grote rol spelen; de straten dienen in hun verschijningsvorm "familie" van elkaar te zijn. Moderne vormgeving hoeft daarbij niet te worden geschuwd, integendeel, binnen de historische context is Sint-Michielsgestel ook een dorp van vandaag;



Enkele voorbeelden van inrichting van het openbaar gebied

- Voornamelijk eenvoud in inrichting maar ook in reclame-uitingen, ornamenten e.d. is een belangrijk kenmerk van een goede omgevingsinrichting;
- Bij het ontwerp voor de herinrichting dient rekening gehouden te worden met een gelijkmatige verlichting (o.a. t.b.v. veiligheid). Daar waar het profiel van de straat het gebruik van lantaarnpalen uitsluit kunnen wandarmaturen worden overwogen;
- Nieuwe bomen worden zoveel als mogelijk bij ruimtelijke verbredingen in de straten en op de pleinen geplant. Dit teneinde de gevels van de gebouwen niet te beschadigen en voldoende ruimte voor de andere functies over te laten. Bestaande bomen worden ruimtelijk zodanig ingepast dat zij beeldbepalend in het nieuwe centrum zijn en kwalitatief voldoende ruimte hebben;
- Inrichtingselementen zoals verlichtingsarmaturen zitbanken, bewegwijzering, prullenbaken, fietsenrekken, e.d. moeten op overzichtelijke, niet hinderlijke plaatsen worden gezet en goed vormgegeven zijn.



Voorbeeld bebouwing met 1 laag en 1 laag met kap in een architectuur die aansluit bij de historische context.



Voorbeelden van zitbanken in een historische context

5.3 Beeldkwaliteit in relatie tot de bebouwing

In het dorpshart van Sint-Michielsgestel zal veel aandacht moeten worden besteed aan kwaliteit bij de vernieuwing van de bebouwing. Daarbij zijn het ook de uiterlijke kenmerken van bebouwing, zoals materiaal- en kleurgebruik, detaillering en de onderlinge afstemming van groot

belang.

In het centrum dient in principe gebruik te worden gemaakt van aan de omgeving aangepaste vormen en materialen. Uitgangspunt is het bereiken van harmonie en overeenkomst, en niet van contrast. Straat- en pleinwanden in het historisch centrum dienen als een aaneenschakeling van individuele panden te worden vormgegeven. Dit betekent dat er "open" ruimten zijn tussen de panden en een duidelijke afwisseling in gevelafwerking. Hoe dicht bij de toren, hoe dicht de bebouwing in het dorpsinterieur. Dit betekent dat hoe dicht de bebouwing in het hart van het centrum (bij de Toren) is gesitueerd des te kleiner de ruimte tussen de panden (tot nihil).

Nieuwbouw dient in detaillering en materiaalgebruik passend gemaakt te worden. Dit wil zeggen dat er ook gekozen moet worden voor een rode baksteen, een pannendak, een verticale gevelindeling, en de toepassing van een voet "plint" en een daklijst. Dit zijn de elementen, die het karakter van de bestaande panden met kwaliteit in het dorp bepalen. Afwijken van dit patroon kan mogelijk zijn (en misschien wenselijk zijn) indien speciale situatieve, functionele of vormgevende eisen daartoe aanleiding geven.

Kenmerken en richtlijnen detailleringe n

Algemeen

De hoogte van de panden van het bestaande gemeentehuis zijn in principe richtinggevend. De recente aanpassingen van het bouwbesluit vragen om hogere verdiepingen. Dit betekent een hogere bouwmassa met eenzelfde opbouw van een winkellaag met twee woonlagen. In de bestaande panden van het gemeentehuis ligt de maximale goothoogte op ca 9,20 m. Het gaat in de ontwikkeling en verdere planvorming om een in het bestemmingsplan vastgelegde maximale goothoogte van 11m in het gebied rond de toren. Binnen die maximale maat kan een gevelbeeld gemaakt worden met in hoogte variërende goten. Bij een winkelhoogte van 4,5 m en een hoogte van een woonlaag van 3m kan de goothoogte globaal variëren tussen de 9,50 en 11 meter.

Algemene kenmerken van de gevelopbouw en van (de aaneenschakeling van) individuele panden in Sint-Michielsgestel-centrum en het binnengebied kunnen als volgt worden geformuleerd:

- Over het algemeen wordt een bebouwingshoogte van 1 winkellaag en daarboven 2 woonlagen met (de bovenste woonlaag gedeeltelijk in de) kap gerealiseerd aan de pleinen en straten en 1 winkellaag en 1 woonlaag aan de straat tussen het nieuwe Torenplein en het parkeerterrein t.p.v. de Ceintuurweg. Bij het binnengebied in hoofdzaak 2 lagen met kap.
- Overheersend verticale richting in de gevels en gevelopeningen;
- Hoge vensters en relatief smalle muurdammen (ramen blijven "gaten" in de gevels);
- Om de verticaliteit te bevorderen kunnen op de begane grond, eerste en tweede verdieping vensters van afnemende hoogte worden geplaatst;
- Geprononceerde dakranden;
- Gevels van de panden met (rood tot roodbruine) gevlamde baksteen, afgewisseld met gevelvlakken van lichtkleurig pleisterwerk;
- Lichtkleurige, witte kozijnen en afwisselend bij de panden lichte en donkerkleurige dakranden;
- Dakbedekking met de kwalitatieve uitstraling van gebakken dakpannen, merendeels rood en gesmoord blauw van kleur.

Vervolgens kunnen de volgende richtlijnen en suggesties worden gehanteerd:

- In het gebiedsdeel dat historische detaillering vraagt wordt belang gehecht aan een vlakke of vrijwel vlakke gevel (geen al te zware plastic door erkers, balkons, loggia's);
- Geen galerij-ontsluitingen, indien noodzakelijk dan alleen toepassen als deze niet in het zicht komen vanaf het openbaar gebied;

- Een "open" gevel met verticale raamopeningen;
- Een toegankelijke begane grond, dat wil zeggen: voorzien van venster- en deuropeningen;
- Een indeling van de begane grondpui die strookt met het bovenliggend gevelgedeelte (geen volledige glaspui over de gevelbreedte);
- Aanwezigheid van een zichtbare, hellende kap (tussen de 30 en 75 graden kaphelling).
- Kaprichting en kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en bouwmassa's in de gehele gevelwand;
- Toepassing van een goed gedetailleerde daklijst of dakgoot;
- Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel;
- Glas niet als grootste geveloppervlak. Dit geldt voor de totale gevelhoogte en niet specifiek voor de begane grond. Op de begane grond zal het glasoppervlak het grootst kunnen zijn;
- Geen plaatwerk, kunststof of metaal in de gevel;
- Dakvlakken bij voorkeur gedekt met rode of gesmoorde blauwgrijze Hollandse pannen (of soortgelijke) in het historiserende deel van het centrum. Afwisseling met een plat dak kan incidenteel plaatsvinden;
- De woonbebouwing dient te beschikken over goede buitenruimten in de vorm van terrassen en/of balkons, daarbij dient qua vormgeving rekening gehouden te worden met de gewenste gevelkwaliteiten in het dorpsinterieur (historisch bewust).

Dezelfde uitgangspunten gelden voor de achter- en zijgevels die in het zicht zijn vanaf de openbare ruimte. Incidenteel (bijvoorbeeld bij hoekpanden) kan de plasticiteit van de gevels nadrukkelijker zijn.

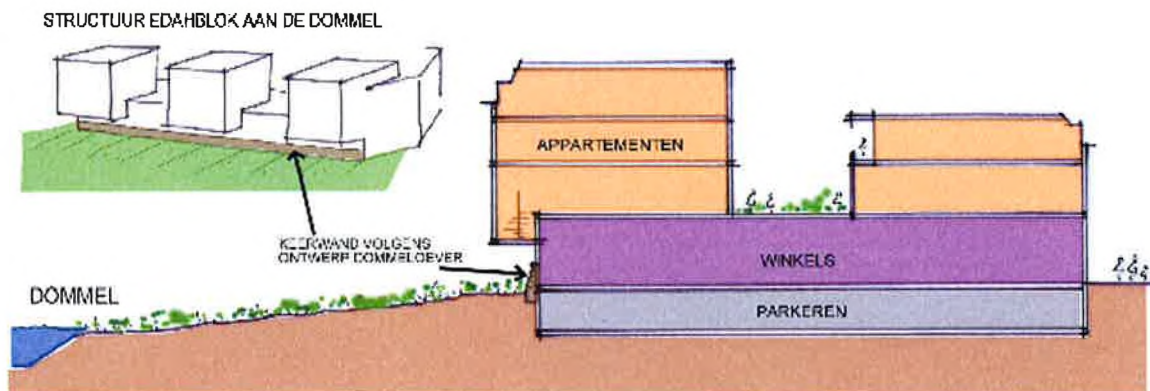
Afwijkingen van kenmerken

Bij het strikt hanteren van de genoemde uitgangspunten zal dat kunnen leiden tot een ongeïnspireerde architectuur, die op zijn best een slap aftreksel is van historische voorbeelden en te weinig eigen kwaliteit bezit. Om een hogere kwaliteit te bereiken moet gezocht worden naar architectonische oplossingen van vandaag, die zich terdege laten inspireren door de bestaande omgeving en die de bestaande gebouwen in hun waarde bevestigen. Er is geen behoefte aan historiserende kopieën, maar er is ook geen behoefte aan zich sterk opdringende zelfstandige moderne "incidenten".

De uitdaging is, om het eigentijdse antwoord te vinden op de historische omgeving. Dit kan nauwelijks worden voorgeschreven; het vraagt om degelijk architectonisch en geïnspireerd vakmanschap.



Voorbeeld/suggestie bebouwingsprincipe Dommeloever aan de noordzijde van het centrum



5.4 Individuele bedrijfspresentaties

De gevel(s) en de entree zijn, in samenhang met de gevelreclame, het "visitekaartje" van het bedrijf. De branche, het prijsniveau en de kwaliteit van de zaak wil de ondernemer ermee tot uitdrukking laten komen.

Onderscheid kan worden gemaakt in verbouw, waar de (winkel)pui in een bestaande gevel wordt opgenomen en nieuwbouw, waar sprake is van een geheel nieuw ontworpen gevel. In het algemeen zal men de ondernemer zoveel mogelijk vrijheid willen geven bij zijn keuzes. Maar het gewenste karakter van het dorpshart kan niet genegeerd worden. Daarom moet de indeling van de bedrijfspui minstens in overeenstemming zijn met de rest van de gevel. Dit betekent dat men zich bij verbouw zal moeten laten leiden door de gevelindeling van het bestaande pand.

Eenheid, harmonie en verticale gerichtheid zijn eisen die hier centraal staan.

Afstemming op het bestaande of te formeren straatbeeld is van grote betekenis.

Reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op het karakter van het dorp, de straat/het plein en het pand. Te veel reclame in de straat mist het uiteindelijke effect: het oog kan niet meer waarnemen dan een kakofonie aan kleuren en beeldmerken, je ervaart noch de individuele reclameboodschappen, noch de straatwanden. Zelfs individuele panden kunnen schuilgaan achter dergelijke reclame. Effectief reclame voeren betekent: gezamenlijk beperken tot afgesproken proporties in het belang van allen: ondernemer, bezoeker en bewoner.

De volgende regels t.b.v reclame-uitingen worden daarom gesteld:

- Vorm, afmeting, materiaal en plaats aan de gevel moeten afgestemd zijn op het karakter van het centrumgebied en het individuele gebouw;
- Indien er woningen boven winkels zijn gesitueerd, dient zeer zorgvuldig omgegaan te worden met lichtbakken en/of neonreclame op de gevels van de bovenwoningen;
- Ten hoogste één reclame-uiting per winkel per gevelvlak, geen reclames buiten het gevelsilhouet (bijv op het dak);
- Breedte/hoogte/plaatsing horizontale reclame: maximaal 60% van de gevelbreedte, maximaal 40 cm hoog, boven de pui en onder de ramen van de eerste verdieping, vlak tegen de gevel;

- Breedte/hoogte/plaatsing verticale reclame: maximaal 50 cm breed, over één (de eerste) verdieping, boven de pui van de begane grond, vlak tegen de gevel;
- Afmetingen dwarsgeplaatste reclame: maximaal 0,7 m²; buitenkant ten hoogste 80 cm uit de gevel, op een in verband met het verkeer en de bewoning niet hinderlijke plaats en niet hoger dan de onderkant van de ramen van de eerste verdieping;
- Geen bewegende reclames;
- Lichtreclame van een bescheiden lichthelderheid (niet overstralend).

Positief geformuleerd: de reclame moet een ondersteuning en verrijking zijn van het totaalbeeld van ruimte en architectuur.

Beveiliging bedrijfsetalages

Ook 's nachts en op zon- en feestdagen moet het dorpshart er leefbaar en levendig uitzien. Daartoe moeten de etalages ook na sluitingstijd zichtbaar zijn. Gesloten rolluiken zijn niet toegestaan. Toepassing van open hekken en/of gepantserd glas zorgt voor de noodzakelijke veiligheid en houdt de winkeletalages goed zichtbaar.

Richtlijnen zijn:

- Geen gesloten rolluiken toepassen maar rolhekken en/of gepantserd glas;
- Hekken aan de binnenkant van de etalage hebben de voorkeur. De etalage blijft dus bij gesloten hekwerk zichtbaar. Alleen als aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is komen andere oplossingen in aanmerking, die dan moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
- Hekwerken dienen, over het oppervlak van etalages en entrees, in totaliteit voor meer dan 80% open te zijn. Indien de branche vraagt om een grotere dichtheid van de hekwerken dan dient het hekwerk in de winkel achter de etalage te worden geplaatst. In feite gaat in alle gevallen van hekwerken de voorkeur uit naar een dergelijke situering;
- De hekwerken dienen de bouwkundige indeling van de gevel te volgen;
- In vorm, kleur en materiaal moet er een afstemming zijn op de gevel en de aard van het gebouw;
- Als rolkasten nodig zijn, dienen zij geïntegreerd te zijn in het gevelontwerp, dan wel niet zichtbaar te zijn.

Luifels en zonwering

Zonweringen en luifels worden bij winkels veel toegepast zowel om het lichtniveau in de etalage te verminderen als om de temperatuur in de winkel beheersbaar te maken. Sommige zonweringen zijn permanent. Vanuit de wens tot beleving van de straatwanden worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Van oudsher komen in het dorpshart geen vaste, horizontaal uitstekende bouwdelen voor, dus ook geen luifels met die vorm. Voor zover luifels worden toegepast, zijn zij een onderdeel van het geveldeel;
- Zonweringen mogen niet hinderlijk zijn voor het verkeer/de voorbijganger; de onderzijde is minimaal 2,20 m boven de straat;
- In de smalle straten mogen zij maximaal de "teen in de openbare bestrating" overspannen (teen = goed beloopbaar en vlak met overige bestrating en een bestratingonderdeel);
- Geen gebruik van zonwering als (verkapte) permanent reclame-uiting voor een merknaam;
- Zonwering in principe afstemmen op de gevelindeling en de kleur van de omgeving.

5.5 Kiosken, kramen, terrassen en straatmeubilair

In het dorpshart zijn geen (semi) permanente kiosken toegestaan.

Er moet uiterst zorgvuldig worden omgesprongen met de aanwezigheid en plaatsing van grote losstaande elementen in het straatmeubilair. Daaronder vallen:

- Kramen van standplaatsen;
- Schakelkasten/distributiekasten voor nutsvoorzieningen;
- Telefooncellen;
- Inzamelcontainers voor glas, kleding, etc.;
- Terrassen van horecabedrijven.



Enkele voorbeelden van terrassen

De aanwezigheid en de situering in het dorpshart moeten weloverwogen zijn. Ten aanzien van de inzamelcontainers dient ondergrondse situering op het noordelijke en zuidelijke parkeerterrein sterk te worden overwogen. Afstemming met de outillage van de ophaaldienst is dan noodzakelijk.

De winkelwagentjes dienen een stallingsplaats te krijgen op de belangrijkste parkeerlocaties. De vormgeving/detaillering van deze stallingplaatsen dient te worden afgestemd op de gewenste beeldkwaliteit van het gebied waarin zij worden gesitueerd.

Ook terrassen dienen ingericht te worden via een verantwoorde vorm- en materiaalkeuze. In (her) in te richten straten en pleinen dient multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte uitgangspunt te zijn. Om die reden worden vaste terrasafscheidings en vaste windschermen in beginsel niet toegestaan. Per plek zal worden bezien of van deze algemene regel kan worden afgeweken. In ieder geval zullen schermen niet storend mogen zijn in praktisch en ruimtelijk opzicht. Voor wat betreft de terrastafels, -stoelen en/of -banken moet overwogen worden dat, waar deze in de openbare ruimte staan, ook ten aanzien van vooral de materiaal- en kleurkeuze extra zorg van belang is. Zij zullen de verblijfskwaliteit positief moeten ondersteunen. Bij voorkeur dient daarbij uitgegaan te worden van natuurlijke materialen.

Buiten deze min of meer los te plaatsen ruimtelijke elementen zijn er ook de trafo's en markt-c.q. kermisaansluitingen. Deze dienen zoveel als mogelijk te worden opgenomen in de nieuw te ontwerpen bouwblokken teneinde de hoeveelheid los meubilair zo beperkt mogelijk te houden.

5.6 Voorbeelden van de inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van de straatruimte is, zoals reeds in 4.3 omschreven, van grote betekenis voor het welbevinden in het dorpshart. Een goed en verzorgd ingerichte en onderhouden openbare ruimte is niet alleen aangenaam voor verblijven en ontmoeten; ook het gevoel van sociale veiligheid is daar in hoge mate mee gediend. Rust in de inrichting van de straat zorgt dat er meer aandacht kan zijn voor de functies die er zijn gevestigd, zoals winkels. Zorg voor de openbare ruimte ondersteunt indirect de beeldkwaliteit. Ook vormgeving van de openbare ruimte is daarom een noodzakelijke zorg.

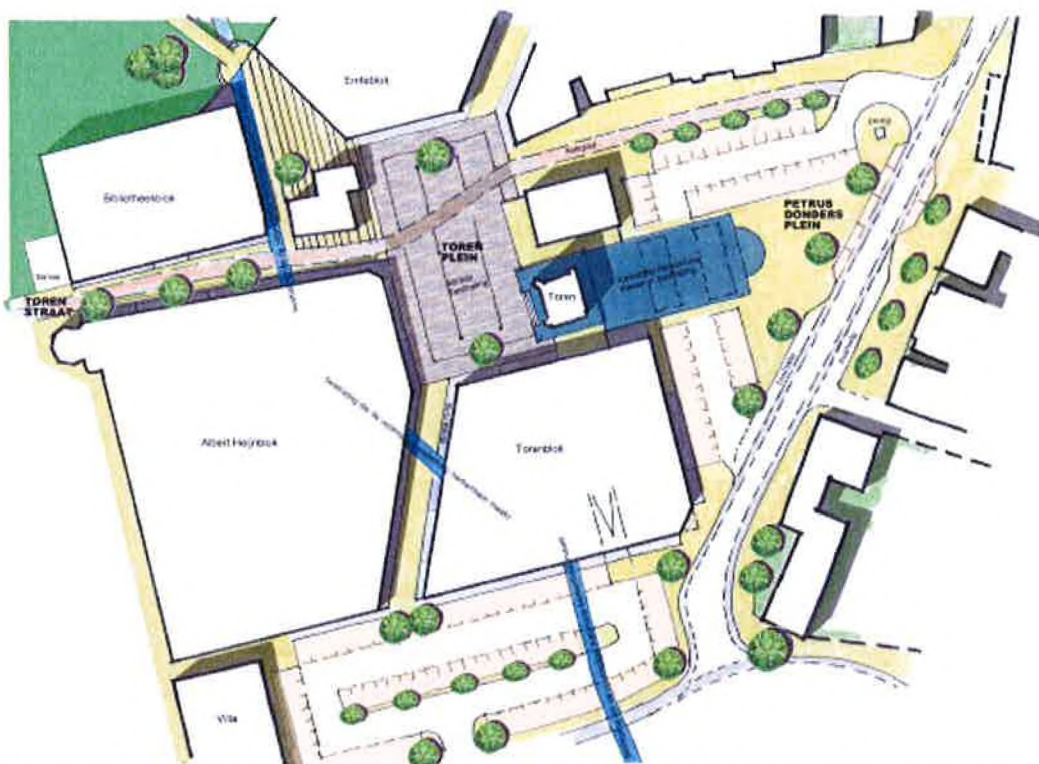
Voor enkele locaties is een eerste verkennende ideeënschets gemaakt om inzicht te krijgen bij de mogelijkheden van inrichting. Het gaat daarbij om: Petrus Dondersplein, Torensstraat/Torenplein en het Groenplein.

In het voorgaande is op verschillende manieren en op diverse niveaus aangegeven wat de samenstellende elementen zijn van de typisch Sint-Michielsgestelse identiteit. Dit Beeldkwaliteitsplan beoogt notities aan te reiken voor de nadere ontwerpactiviteiten bij de vormgeving van de openbare ruimte en de bebouwing.

Belangrijke aspecten zijn de mogelijke weergave van het voormalige kerkship in de inrichting (op tekening middels het herkenbaar maken van het kerkship in de bestrating en een mogelijke verhoging met overkapping t.p.v. de halfronde crypte.

De fietsroute langs het voormalige gemeentehuis wordt opgenomen naast de bestaande bomenstructuur. De plaatsing van de wekelijkse markt in het gebied Petrus Dondersplein is uitgangspunt.

Bij de inrichting van het plein dient er een ruimtelijke relatie te worden gemaakt tussen Petrus Dondersplein en het nieuwe "Toren" plein.



Suggestie voor de inrichting van de winkelstraten, het nieuwe "Torenplein" en het Petrus Dondersplein

Inrichtingsmodellen rondom het nieuwe groenplein



Model a; gestapelde bebouwing met op locatie brandweer



Model b; grondgebonden bebouwing op locatie brandweer.



Model c; grondgebonden bebouwing (1 villa) op locatie brandweer
meer aandacht voor een groen ingericht parkeerterrein



Model d; parkeren in een groene omgeving

Suggesties voor de inrichting van het groenplein; versterken van de verbinding tussen de groene Dommeloever en het nieuwe groenplein.



Mogelijk hekwerk groenplein



hekwerk als kunstobject

5.7 Nieuwe voetgangersbrug

Om een goede directe relatie te maken tussen het nieuwe gemeentehuis en het dorpshart wordt in een nieuwe brug voor langzaam verkeer voorzien. De brug behoort qua vormgeving bij de Dommel en zal een zo transparant mogelijke vormgeving hebben. De brug is een eigentijdse toevoeging en kan daarom ook een eigentijdse vormgeving hebben met gebruik van natuurlijke materialen.



Transparantie en natuurlijke materialen



Begroeide brug; ecologische functie, wellicht met kano-aanlegsteiger in het midden

5.8 Schakeling tussen Villa en Albert Heijnblok

Het is bestemmingplanmatig mogelijk de blokken van de villa en het Albert Heijnblok middels een tussenlid te schakelen. Voorwaarden daarvoor zijn een bebouwde schakeling die niet breder is dan de hoogte van de begane-grond-bouwlaag van de beide blokken en niet dieper dan breedte van de steeg. De bebouwing moet zeer transparant zijn. Het gaat hier op de verdiepingen alleen om verkeersruimten ter ontsluiting van de woningen en niet woonruimten. Op de bouwlaag van de begane grond zal geen koppeling tussen de blokken worden gerealiseerd teneinde het openbaar gebied tussen de blokken te handhaven (de steeg). Een voorbeeld van een dergelijke schakeling is hieronder opgenomen.



Voorbeeld transparante koppeling tussen bouwblokken

6. Onderhoud en beheer

Het bereiken en handhaven van een goede beeldkwaliteit en een goede sfeer in het dorps hart is niet alleen afhankelijk van een gave stedenbouwkundige structuur en een hoge architectonische kwaliteit. Ook het onderhoud en beheer spelen een belangrijke rol. Een goed onderhouden gevel en een verzorgde straat zijn wezenlijke onderdelen bij de waarneming; zij dragen bij aan de positieve indruk van het geheel.

Onderhoud en beheer zijn overigens een taak van gemeentelijke overheid en burgers gezamenlijk.

Zoals de gemeente zorg dient te dragen voor een in functioneel en esthetisch opzicht goede en goed onderhouden inrichting van de openbare ruimte, zo dient de individuele burger te zorgen voor het onderhoud van zijn bezittingen. De zorg voor onderhoud en beheer speelt overal, maar zeker in de meest intensief gebruikte delen van het centrum. Alle andere aspecten van openbare orde zijn daarin overigens ook van belang.

Zaken als los opgestelde reclame-uitingen, terrassen, fietsenstallingen, afvalberging (mogelijk centraal) en afvalruiming vragen voortdurend aandacht.

De opstelling van de wekelijkse markt is een punt van nader overleg tussen marktkooplui, winkeliers en gemeente.

In samenhang met de herinrichting zullen richtlijnen worden opgesteld voor de beheersing van de verblijfskwaliteit. Vanwege het gemeenschappelijk belang zal dit leiden tot het hanteren van strikte regels. Die regels worden slechts als dwingend ervaren, als het algemene belang niet duidelijk is en er bovendien te weinig rekening wordt gehouden met individuele wensen.

7. Toetsing en controle

Het handhavingsbeleid is een wezenlijk deel in het geheel van vitaal en mooi maken van het centrum. Een belangrijk punt betreft de bouwaanvragen.

Toetsing, met name door de welstand- en monumentencommissie (binnen de verantwoordelijkheden van die afzonderlijke commissies), zal consequent moeten plaatsvinden. Architecten zullen vooraf een analyse moeten maken van de context waarbinnen de bouwopdracht plaatsvindt. Het dorp en de plaats in het dorp vormen het kader waarbinnen en waaraan elke bouwaanvraag getoetst wordt. De toetsingsregels zijn al in deze nota aangegeven. Zowel voor nieuwbouw als voor ver- en herbouw vindt toetsing plaats; alle gevels, het dak en de detaillering.

Handhaving op het gebied van aanpassingen, gebruik en beheer zal scherp worden uitgevoerd. Zie hiervoor de paragraaf over onderhoud en beheer.

Er zijn ook strikte regels nodig, waarvan de uitvoering zal worden gecontroleerd. Te noemen punten zijn: het stallen van losse reclame-uitingen, wegwijzers, koopwaar en fietsen.

Afvalcontainers zullen niet in de openbare ruimte mogen worden geplaatst. Een uitzondering hierop zijn de containers voor gemeenschappelijke inzameling (bijvoorbeeld glasbakken). De plaatsing hiervan zal echter weloverwogen (wellicht ondergronds) moeten zijn en in het totaal plan.

8. Samenvatting

8.1 Samenvatting bouwblokken Bibliotheek, Torenstraat 4 en Em-Té



STEDENBOUWKUNDIG BASISMODEL



GEWENSTE WONINGEN OP DE BOUWBLOKKEN
IN HET STEDENBOUWKUNDIG BASISMODEL

De woningontwikkeling van het Em-Te-blok moet aan de zijde van de Dommel een open structuur te krijgen (zie voorbeeld). Het bouwvolume op de locatie bibliotheek is op de begane grond niet gekoppeld aan Torenstraat 4.



Blokken van Bibliotheek, Torenstraat 4 en Em-Té



VOORBEELD BEBOUWING LANGS DE DOMMEL

Belangrijke aspect bij de verdere uitwerking en bij de beoordeling van de uitwerkingen van de gebiedsdelen is de vraag of de nieuwe wanden van het Torenplein daadwerkelijk goede ruimtelijke begrenzingen gaan vormen. Daarbij is met name aandacht gewenst voor de noordwand en de wand van het biblio-blok aan het nieuwe plein en de inpassing van Torenstraat 4 daarin. Het rijksmonument moet gezien worden als een bouwkundig element op het plein.

Aspecten die verder belangrijk zijn:

De max. bebouwingshoogte wordt bepaald door een winkellaag en 3 woonlagen; de bovenste laag onder de kap. Alleen t.p.v. de aangegeven accenten kan iets hoger worden gebouwd om het ruimtelijk accent vorm te geven.

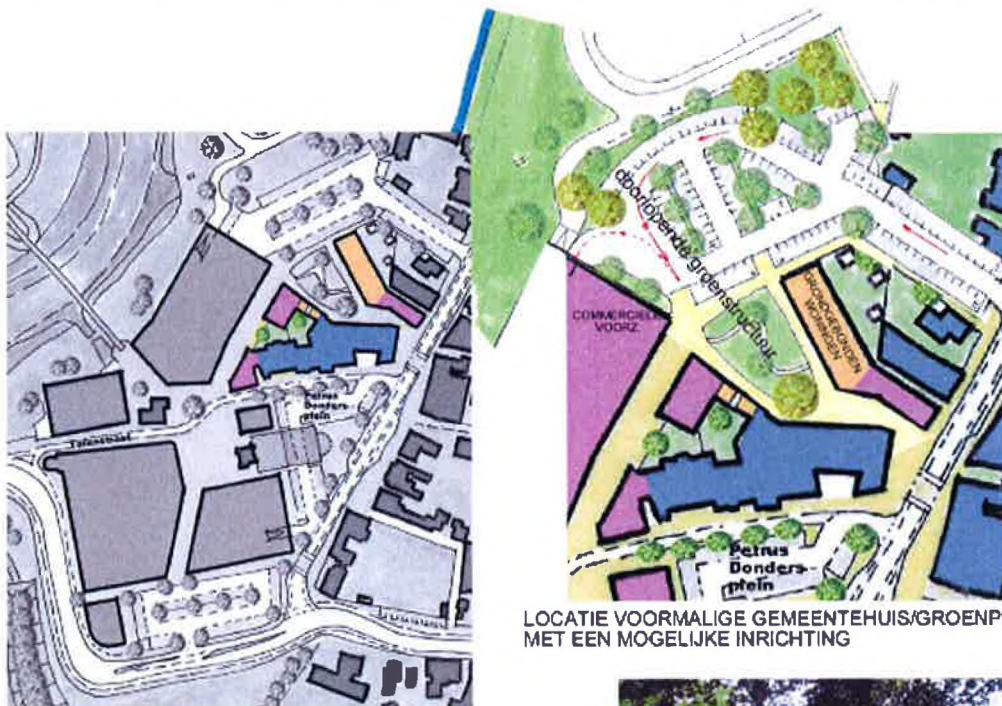
Aan de zijde van het Nieuwe Torenplein zijn twee woonlagen op de winkels maximaal gewenst i.v.m. de ruimtelijke afstemming met Torenstraat 4.

Ten aanzien van de ontsluiting van de woningen dient voorkomen te worden dat vanuit het dorpsinterieur zicht is op ongewenste ontsluitingen zoals galerijen.

De winkelstraten moeten een dorpskarakter hebben met een geparcelleerde opbouw waarbij ook open tussenruimten (tussen de percelen) herkenbaar moeten zijn. Mede daarom is gekozen voor 1 winkellaag en 2 woonlagen aan het begin (t.p.v. groenplein) van de winkelstraat aan de Em-Té-zijde. De onderste bebouwingslaag met de supermarkt dient aan de zijde van de Dommel te worden opgenomen in het groentalud/stenen-wand aan de Dommel en er dienen serre-achtige-ruimten onder de appartementen te worden gesitueerd die de supermarkt-wand gedeeltelijk afdekken.

De bebouwing aan de Dommeloever dient qua architectuur te passen in het dorpsinterieur. Met het gelijk houden van de hoogte voor dakgoot en dakhogte bij het Em-Té blok wordt beoogd de vrijheid in architectuur te vergroten zonder dat afbreuk gedaan mag worden aan het gewenste historiserende karakter.

8.2 Samenvatting bouwblokken Voormalige Gemeentehuis en Groenplein



LOCATIE VOORMALIGE GEMEENTEHUIS/GROENPLEIN
MET EEN MOGELIJKE INRICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE BASISMODEL



SFEERBEELD BEBOUWING (met de kleursetting van balustraden en deelpennen)



GROENPLEIN SFEERBEELD

De blokken van het voormalige gemeentehuis en de grondgebonden woningen aan het groenplein vallen in het gebied waar in het centrum een dorpsinterieur wordt nagestreefd.

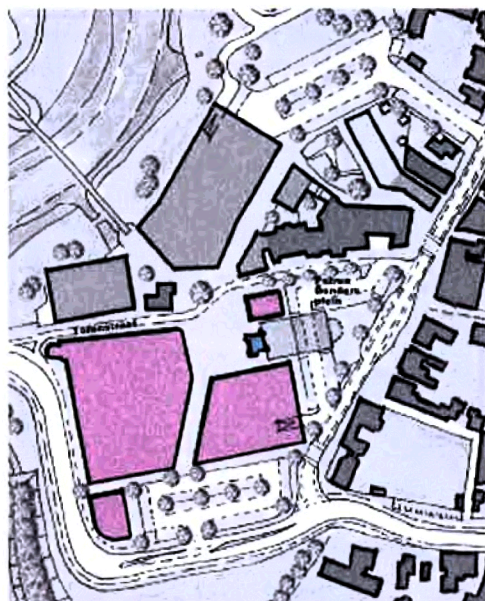
De nieuwe bebouwing op de hoek van de nieuwe winkelstraat naast de witte villa Petrus Dondersplein 22 wordt aan de zijde van het Petrus Dondersplein afgestemd op de maat en schaal van het plein. Aan de zijde van de nieuwe winkelstraat van de Em-Te wordt binnen dit bouwblok in hoofdzaak 1 laag met een kap voorgestaan.

De grondgebonden woningen aan het groenplein kunnen worden vormgegeven als enkele geschakelde stadsvilla's.

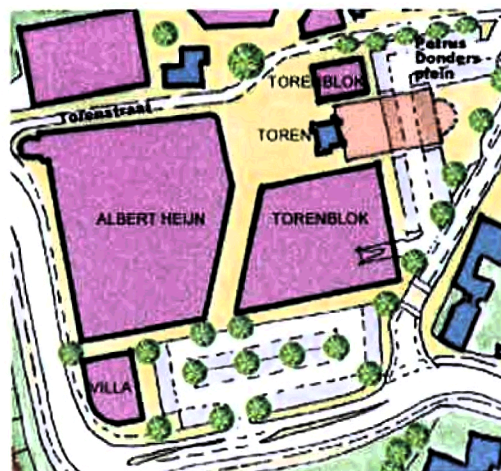
Bij de planvorming dient de privacy in de bestaande privétuin binnen het bouwblok te worden gewaarborgd.

De inrichting en aankleding van het groengebied dient een dorps uitstraling te hebben. de rode beuk staat centraal bij de inrichting.
Het groenplein dient een groenrelatie te hebben met het groen aan de Dommeloever.

8.3 Samenvatting bouwblokken [REDACTED], Villa en Toren



STEDENBOUWKUNDIG BASISMODEL



DE BOUWBLOKKEN [REDACTED], VILLA EN TOREN WORDEN UITGEWERKT IN 1 LAAG WINKELS EN TWEE TOT DRIE WOONLAGEN



DOORSNEDE OVER DE GOOTHOOGTEN



VOORBEELD KWALITEITEN VILLA



VOORBEELD WINKEL-RIEBOUWING

Blokken [REDACTED], Villa en Toren.

Uitgangspunt voor de bebouwingshoogte is 1 winkellaag met twee a drie woonlagen. Hoogte-accnten kunnen worden aangebracht op enkele locaties (zie ook schets in BKP). De goothoogte is maximaal 11 meter, dit betekent dat variaties in hoogte onder de 11 meter moeten worden gerealiseerd (zie detail t.b.v. maatvoering)

In de stedenbouwkundige opbouw wordt een aaneenschakeling van geparcelleerde stadsvillas voorgestaan met een architectuur die aansluit bij de historische kwaliteiten. De bouwblokken komen te liggen in een dorps-omgeving. Ter plaatse van de huidige bebouwing van [REDACTED] wordt gestreefd naar een aanvulling waarmee een beeld kan ontstaan van meer geparcelleerde bebouwing met een gedifferentieerde afwerking die aansluit bij historische kwaliteiten

De villa naast het bouwblok [REDACTED] is de blikvanger op de aanvoerroute Schijndelseweg (zie voorbeeld villa). Deze mag ook eigentijds worden vormgegeven zolang de gewenste voornamelijk beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. De bebouwing aan de toren wordt 1 laag hoog en zoveel mogelijk transparant gemaakt en in een eigentijdse architectuur.

Stedenbouwkundige koppeling tussen AH-blok en villa is mogelijk indien het een transparante koppeling is.

De bevoorrading van [REDACTED] wordt naast het bouwblok opgelost middels een overdekte bevoorradingsplaats. De bevoorrading van de overige winkels geschiedt vanuit de winkelstraten. Een in tijd beperkte openstelling van de winkelstraten is wenselijk

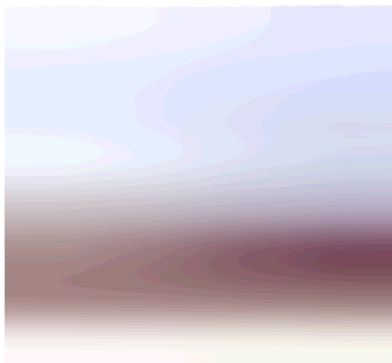
8.4 Samenvatting binnengebied



STEDENBOUWKUNDIG BASISMODEL



ACCENT



VOORBEELDEN BEBOUWING BINNENGEBIED

De bebouwingshoogte op het binnengebied is afgestemd op de omliggende bebouwing van 2 lagen met een kap. Aan de zijde van het verzorgingstehuis de Beemden zijn 3 lagen met een kap acceptabel. Ter plaatse van het appartementengebouw komt een accent van maximaal 5 lagen. Dit zal moeten worden vormgegeven als een slanke gebouw. De inrichting van het gebied zal zodanig worden vormgegeven dat er een voetgangers-vriendelijke erfinrichting ontstaat met materialen die aansluiten bij het centrum-winkeldeel. (gebakken klinkers etc)

