

X.4080.160.1578

GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL

BESTEMMINGSPLAN

"PETRUS DONDERSPLEIN/

_____ "

toelichtingen en voorschriften

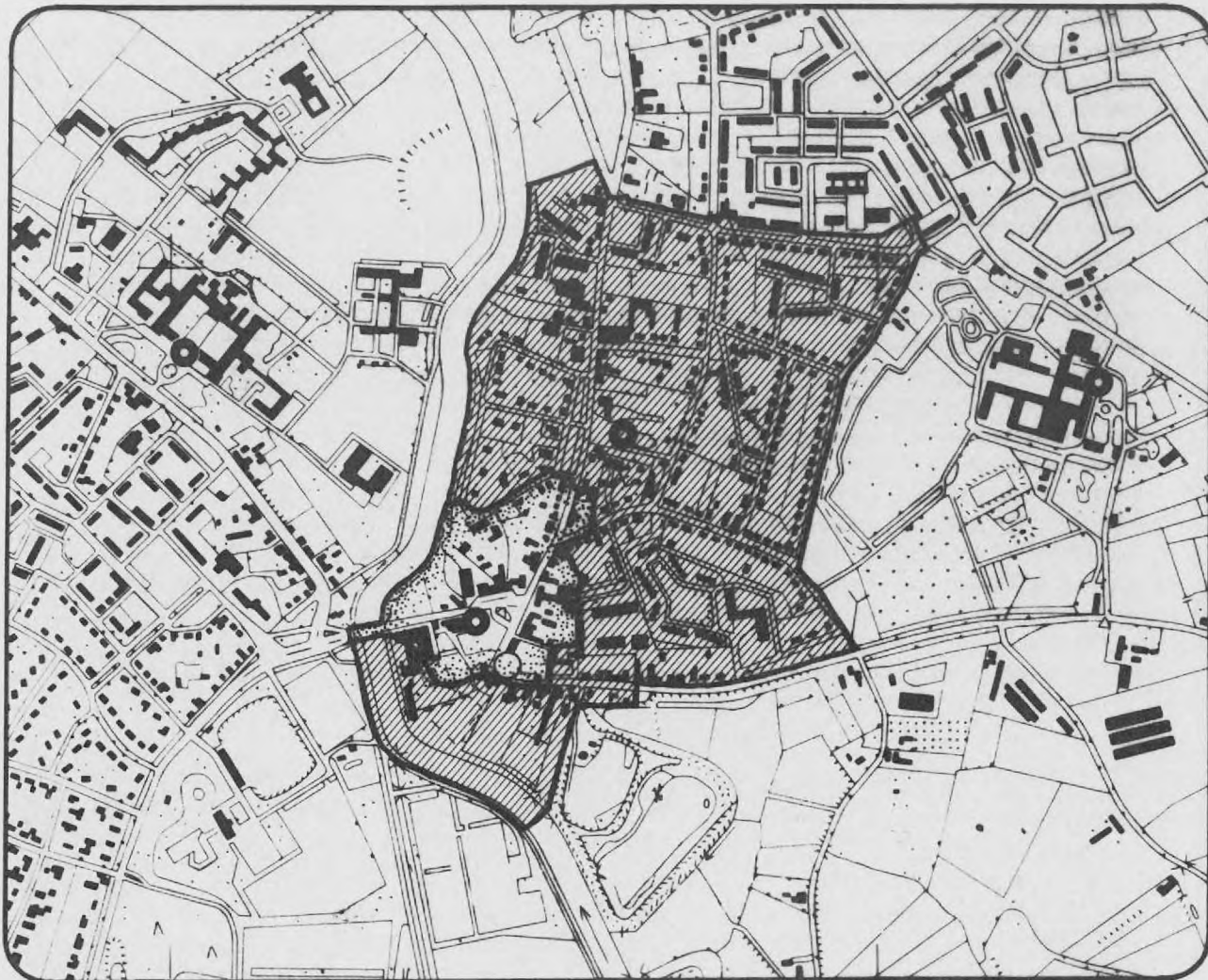
September 1990



Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon _____
Telefax _____



Voorwoord



plangebied "Heesakkers e.o."



plangebied "Petrus Dondersplein e.o."

VOORWOORD

Deze bundel bevat de toelichtingen en de voorschriften, behorende bij de plangebieden "Petrus Dondersplein e.o." en "Heesakkers e.o.". Deze plangebieden hebben betrekking op het centrumgebied van Sint-Michielsgestel. In het verleden is besloten om twee afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen voor het gedeelte van het centrumgebied dat aangewezen wordt als functioneel centrum van de kom (het winkelconcentratiegebied) respectievelijk voor het gedeelte van het centrumgebied dat buiten het winkelconcentratiegebied valt.

Het plangebied "Petrus Dondersplein e.o." omvat het winkelconcentratiegebied. Hier ligt de nadruk op de centrumvoorzieningen (detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening en wonen) die met het oog op de gewenste flexibiliteit in één bestemming zijn ondergebracht ("Gemengde Bebouwing").

Het plangebied "Heesakkers e.o." betreft het omliggende gebied (als het ware het aanloopgebied tot het winkelconcentratiegebied). Ook dit gebied is in functioneel opzicht nogal divers, maar hier is het beleid gericht op het beperken van de centrumvoorzieningen en het beschermen van de woonfunctie. Daarom is hier gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen, met onder meer de bestemmingen "Dienstverlening (detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening) en "Woondoeleinden".

Beide plannen zijn in 1988 afzonderlijk in vooroverleg gebracht ("Petrus Dondersplein e.o." voor de tweede maal). Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen. Bovendien zijn verscheidene plannen, die (voor een deel) in gang zijn gezet door beide ontwerp-bestemmingsplannen, reeds tot uitvoering gebracht. Beide plannen worden thans opnieuw in procedure gebracht, voorzien van de nodige correcties.

Vanwege de ruimtelijke samenhang tussen de beide plangebieden en vanwege de overzichtelijkheid voor de gebruiker is er voor gekozen de beide, oorspronkelijk afzonderlijke, bestemmingsplannen als één bestemmingsplan te presenteren. Daartoe zijn de voorschriften op elkaar afgestemd. Bovendien zijn de twee plankaarten samengevoegd tot één plankaart. De twee toelichtingen zijn na elkaar in deze bundel opgenomen.

De inhoud van deze bundel is dus als volgt:

- toelichting van het plangebied "Petrus Dondersplein e.o.";
- toelichting van het plangebied "Heesakkers e.o.";
- voorschriften.

18 januari 1990



X.4080.270.1153

Petrus Dondersplein e.o.

Toelichting



Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon 
Telefax 



Toelichting



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1	Ligging plangebied	1
1.2	Komplan	1
1.3	Planologisch-juridische regelgeving	3
1.4	Inhoud van de toelichting	3

HOOFDSTUK 2: DE RUIMTELIJKE OPBOUW

2.1	Inleiding	4
2.2	Nota "Hoofdpijnen beleid ruimtelijke ordening"	4
2.3	Ruimtelijke opbouw	6

HOOFDSTUK 3: BEHEER- EN ONTWIKKELINGSREGELING

3.1	Inleiding	9
3.2	Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	9
3.3	Woondoeleinden (artikel 5)	11
3.4	Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)	15
3.5	Gemengde bebouwing (artikel 6)	16
3.6	Toren (artikel 9)	18
3.7	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikelen 14 en 15)	18
3.8	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	20

HOOFDSTUK 4: VERSLAG VOOROVERLEG

4.1	Verslag vooroverleg 1983	21
4.2	Verslag vooroverleg 1988	24

HOOFDSTUK 5: FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID 29



HOOFDSTUK 1 : INLEIDING

1.1 Ligging plangebied

Het onderhavige plangebied heeft betrekking op de volgende delen van de bebouwde kom:

- de bebouwing en gronden ter weerszijden van de Nieuwstraat voor zover gelegen tussen de kruisingen met de Schijndelseweg en de Ceintuurweg;
- de bebouwing en gronden die zijn gelegen tussen het zogenaamde Adriastracé en de Ceintuurweg.

De bestemmingen van de gronden zijn op dit moment vastgelegd in het "Uitbreidingsplan Sint-Michielsgestel", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 7 augustus 1947 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 11 februari 1948, G.nr. 475.

1.2 Komplan

In het komplan heeft het gemeentebestuur het kader gevormd, waarbinnen de in de kom spelende problemen kunnen worden opgelost, zoals:

- Problemen met betrekking tot de winkelveorzieningen: situering, toekomstmogelijkheden, de aantrekkelijkheid van het centrum voor de winkelende consument en de winkelier;
- Verkeersproblemen: in het komplangebied ligt binnen de kern Sint-Michielsgestel de enige oeververbinding over de rivier De Dommel. Dit leidt tot een hoge belasting van onder meer de Torenstraat, het Petrus Dondersplein en de Nieuwstraat. Gezien de winkelfunctie van dit gebied en het grote aantal fietsers, dat zich door het centrum verplaatst, leidt een en ander tot verkeersgevaarlijke situaties.
- Ruimtelijke problemen: door de afbraak van enkele panden is de oorspronkelijk kleinschalige opbouw van het centrum op een aantal plaatsen verstoord.

Met de oplossing van deze problemen is in 1972 een aanvang genomen. In het kader van het wordingsproces van het komplan zijn de volgende nota's verschenen:

- eind 1972 :
Rapport waarin de probleemstelling, de begrenzing van het plangebied en een overzicht van de te verrichten activiteiten zijn opgenomen.
- december 1973 : "Structuurnota komplan, probleemstelling en doelstellingen".

De probleemstelling uit het eerste rapport werd nader uitgediept en er werden algemene doelstellingen geformuleerd. Na de evaluatie van de onderzoeksresultaten zijn deze doelstellingen opnieuw beschreven, maar nu meer gedetailleerd en geconcretiseerd in de vorm van een ontwikkelingsplan (zie hierna).

- november 1974 : "Verslag ondernemersenquête".
- december 1975 : "Ontwikkelingsplan voor de kom".

C

Alle genoemde aspecten als probleemstellingen, doelstellingen en de resultaten van het onderzoek zijn samengebracht. Vervolgens zijn deze verwerkt in een integraal plan. In deze nota wordt een totaalvisie c.q. ideaal-beeld voor de kom geschetst. Per facet wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de aangegeven doelstellingen te bereiken. Dit rapport is voor een principe-uitspraak aan de Provinciale Planologische Commissie voorgelegd. Bij brieven van 24 november 1975 (nr. 76. 18111a) en 25 april 1977 (nr. 76.2202a) heeft de P.P.C. verklaard zich met het Adrianustracé te kunnen verenigen; woonbebouwing op de Dommeloever werd afgewezen. Aandacht werd voorts gevraagd voor de versterking van de groenstructuur en de financiële aspecten.

- oktober 1976 : "Eindverslag van het inspraakproject. Ontwikkelingsplan voor de kom van Sint-Michielsgestel".
- juni 1977 : "Nota van antwoord op het inspraakrapport".

In deze nota zijn ondermeer enkele voorlopige conclusies verwerkt uit de aanvullende ondernemers- en consumentenenquête. Deze enquête is mede op verzoek van de inspraakgroep in 1977 gehouden. Over de resultaten van het onderzoek is reeds uitvoerig overleg gevoerd met een vertegenwoordiger van de Kamer van Koophandel en van het Rijksconsulentschap Handel, Ambacht en Diensten.

- februari 1978 : "Eindnota van de inspraakprocedure".
- maart 1978 : "Eindverslag Distributie-planologisch onderzoek".
- juni 1978 : "Besluitenlijst komplan".

In de besluitenlijst wordt een veertiental deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied worden de te nemen maatregelen aangegeven. Deze maatregelen zijn gebaseerd op genoemde nota's. Voor een totaal overzicht van de maatregelen is een schetsplan voor de kom opgesteld (schaal 1 : 1000).

- maart 1980 : "Eindconclusies inspraakgroepen m.b.t. de besluitenlijst voor het komplan".
- 1980-1988 : Realisering van aantal projecten.

Na de zorgvuldige voorbereiding is in deze periode een groot aantal projecten gerealiseerd. Het betreft hier onder meer de verbouwing/uitbreiding van het gemeentehuis, de nieuwbouw van de bibliotheek en de derde pleinwand, de verbouw van de Adrianusboerderij, de aanleg van het Adrianustracé en de aanleg van het verblijfsgebied op het Petrus Dondersplein en de Torenstraat en ten slotte de bouw van een -supermarkt langs het Adrianustracé/Torenstraat. Met deze projecten zijn de indertijd ontwikkelde ideeën nagenoeg volledig verwezenlijkt.



1.3 Planologisch-juridische regelgeving

Teneinde de vanuit het komplan gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren en ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegengaan is één bestemmingsplan opgesteld.

Het onderhavige plangebied betreft het eigenlijke centrumgebied. In dit gebied is nog een actief ontwikkelingsbeleid noodzakelijk, teneinde het komplan op korte termijn te kunnen afronden. Het bestemmingsplan omvat daartoe onder meer een ontwikkelingsregel. Het kader gevormd voor de realisering van nieuwbouw en voor een gericht beleid inzake beheersituaties die zich in de praktijk kunnen voordoen.

In het overig gedeelte van het bestemmingsplan wordt een passief beleid voorgestaan. Primair doel daarbij is het geven van een beheerregeling ten aanzien van de uitbreiding van de bestaande bebouwing en van wijzigingen in het gebruik. Daarmee wordt het bestemmingsplan een instrument waarmee het woonmilieu versturende activiteiten kunnen worden tegengehouden.

Gezien het afwijkende karakter is voor dat gedeelte een toelichting voor het plangebied "Heesakkers e.o." opgesteld. Naast een beheerregeling omvat dit plan enkele ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot ondermeer de nieuwbouw ten zuiden van het Adrianustracé en ten noorden van de Robert Baeldestraat.

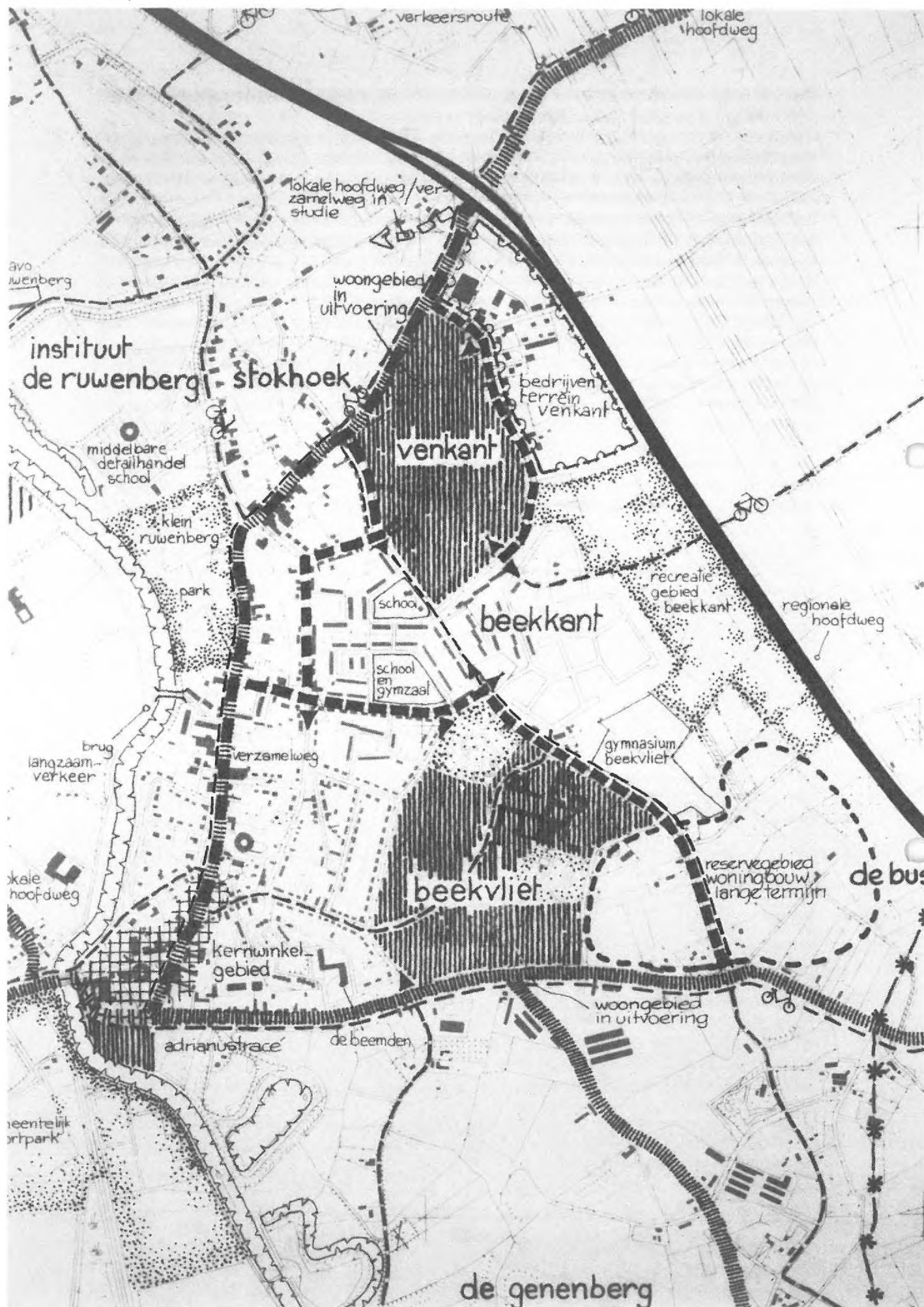
Gelet op de ruimtelijke samenhang van beide plangebieden is er voor gekozen om beide plannen op één kaart weer te geven en te onderwerpen aan één juridisch regime.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een ruimtelijke typering van het plangebied gegeven. Verder wordt het plangebied belicht in het kader van het structuurplan en de daaruit voor het plangebied voortvloeiende consequenties. De in het plangebied aanwezige functies komen in hoofdstuk 3 aan de orde. Per aspect wordt de huidige situatie geschetst, de knelpunten die daaruit voortvloeien, de gewenste situatie en eventuele maatregelen die daartoe genomen zouden moeten worden.

In hoofdstuk 4 is het verslag gegeven van het gevoerde vooroverleg en tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de financieel-economische haalbaarheid aangegeven.

structuurplankaart



HOOFDSTUK 2 : DE RUIMTELIJKE OPBOUW

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de plaats van het komplangebied in de toekomstige ruimtelijke structuur van de kern Sint-Michielsgestel.

Voorts is een korte typering gegeven van de in het komplangebied aanwezige bebouwingsstructuren, de bebouwing en de groenelementen. Voor een meer gedetailleerde typering wordt op deze plaats verwezen naar de nota "Ontwikkelingsplan voor de kom".

2.2 Nota "Hoofdpijnen beleid ruimtelijke ordening"

In de nota "Hoofdpijnen beleid ruimtelijke ordening", verder te noemen "het structuurplan", wordt een structuurvisie gegeven op de opbouw van de gemeente. Een deel van de maatregelen heeft direct of indirect betrekking op het komplangebied. Op basis van dit structuurplan is de haalbaarheid van een aantal maatregelen onderzocht. Dit onderzoek heeft uiteindelijk geresulteerd in een aantal voorstellen, die afwijken ten opzichte van die van het structuurplan. In het navolgende wordt een korte beschrijving gegeven van dit kader.

Centrumvoorzieningen

In het structuurplan wordt gesteld, dat naar een duidelijk aanwijsbaar centrum rond het Petrus Dondersplein of in de onmiddellijke omgeving daarvan gestreefd wordt. Dit kan als volgt worden bewerkstelligd:

- Nieuwe vestigingen van (centrum)voorzieningen door middel van nieuwbouw of vernieuwbouw dienen in principe alleen in voornoemd gebied te worden toegestaan.
- Verplaatsing van perifeer gelegen (centrum)voorzieningen naar het centrum dient te worden gestimuleerd. Daarbij dient het achterblijvende pand zonodig aan de functie te worden onttrokken.

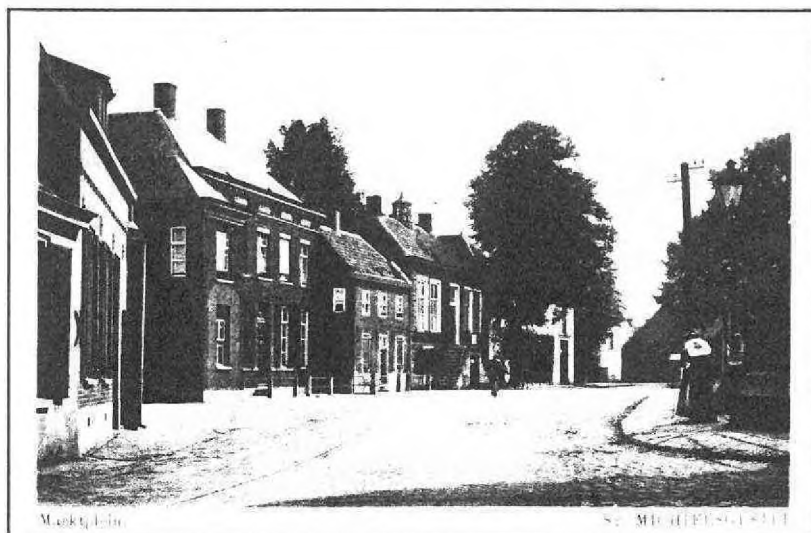
Woongebieden

De gewenste opbouw van de centrumvoorzieningen maakt het niet mogelijk om in de (nieuwe)woongebieden eigen voorzieningen te realiseren. Bij de lokatiekeuze van de nieuwe woongebieden is dan ook naar een maximale oriëntatie op het centrumgebied gestreefd. Dit heeft in de tachtiger jaren geresulteerd in de ontwikkeling van de dichtst bij het centrum gelegen woonbuurten "Beekvliet" en "Venkant". In de negentiger jaren volgt het ten noord-westen van Theereheide gelegen Hazenakkers. De wat grotere afstand tot het centrum zal worden gecompenseerd door de aanleg van langzaamverkeersroutes over de Ericastraat-Campanulastraat en langs het Instituut voor Doven naar de Nieuwstraat.



De prachtige vijftiende-eeuwse toren, die vóór 1838 nog een torenspits had, is altijd een oriënteringspunt van het dorp geweest. De in 1838 gebouwde waterstaatskerk werd in 1933 afgebroken. Links op de voorgrond staat het herenhuis "De Brenthof", waarin een klein ziekenhuisje gevestigd is geweest. Later werd het bevoond door een notaris.

Het marktplein was het middelpunt van de heerlijkheid. In 1914 deed het nog echt dorps aan. Het tweede huis van links was toen de katholieke pastorie, daarnaast woonde de gemeentesekretaris en verderop ziet men het gemeentehuis. Aan de rechterzijde het hekwerk rond de katholieke kerk.



Het hotel-café-restaurant "De Drie Zwaantjes", toendertijd, in 1913, tevens tramstation, was aanvankelijk een brouwhuis. In Sint-Michielsgestel waren destijds meerdere brouwerijen. In de stad 's-Hertogenbosch werden hoge accijnzen geheven, zodat vele brouwers zich buiten de stad vestigden. In 1741 werd er naast bier ook wijn verkocht. De voorgevel onderging in 1926 een belangrijke maar niet fraaie verandering.

Wegenstructuur

In het structuurplan wordt in hoofdlijnen de gewenste lokale hoofdwegenstructuur aangegeven. Sindsdien zijn enkele discussienota's opgesteld, te weten:

- 1 - "Tracé-studie noordelijke omleiding en aanleg tweede oeververbinding" d.d. december 1982;
- 2 - "Discussienota met betrekking tot de noordelijke en zuidelijke omleiding" d.d. november 1983.

Op basis van de eerstgenoemde nota heeft overleg plaatsgevonden tussen het gemeentebestuur, de Provinciale Waterstaat en de verantwoordelijke Gedeputeerde. De Provinciale Waterstaat onderschrijft duidelijk de voordelen van de aanleg van de noordelijke omleiding, maar is slechts bereid in een klein deel van de hoge aanlegkosten bij te dragen.

In dit verband is de vraag gesteld wat de gevolgen van het niet-doorgaan van de noordelijke omleiding zijn.

In de tweede nota is op een modelmatige wijze een kosten-batenanalyse gegeven van de aanleg van de noordelijke omleiding en het Adrianustracé en van de aanleg van het Adrianustracé en de reconstructie van met name de Schijndelseweg. In dit laatst genoemde model wordt de stroomfunctie van bestaande lokale hoofdwegen vergroot.

Op grond van deze analyse heeft het gemeentebestuur besloten af te zien van de aanleg van de noordelijke omleiding. Gekozen is voor de aanleg van het Adrianustracé, het verminderen van de stroomfunctie van de Nieuwstraat door middel van een verbetering van de stroomfunctie van de Schijndelseweg.

De groenelementen

De groenstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de rivier De Dommel en de langs deze rivier gelegen groenelementen, te weten het Landgoed Ruwenberg, Kleine Ruwenberg, het terrein van het Instituut voor Doven, het landgoed Zegenwerp, de steilrand langs de Schijndelseweg en de vijver bij de voormalige waterzuiveringsinstallatie. De oevers van De Dommel bestaan uit kale taluds.

In het structuurplan en het komplan worden maatregelen voorgesteld ter versterking van deze structurele verwevenheid, zoals:

- a. Het aanbrengen van beplanting en vissteigers op de taluds.
- b. De aanleg van een wandelpad tussen de Ceintuurweg en de voormalige waterzuiveringsinstallatie; in het structuurplan wordt voorgesteld dit pad via een brug over De Dommel naar het landgoed Zegenwerp door te trekken.
- c. Het realiseren van woonbebouwing tussen het zogenaamde Adrianustracé en de rivier De Dommel, waarmee de relatie tussen het centrum van het dorp en de rivier De Dommel versterkt wordt.

In het komplangebied komen enkele verspreid gelegen groenelementen voor. Een deel van deze elementen heeft een bosachtig karakter, te weten de groenwal langs Beekgraaf in combinatie met het Duitse bos (Beekvliet) en de pastorietaan van de Sint Michaelkerk. De overige elementen, te weten



de Robert Baeldestraat, de Korenstraat, de centrale ruimte binnen het bejaardencomplex De Beemden, het Dommelplein, het Johan Frisoplein en het Willem Alexanderplein, bestaan uit grasgazons met incidentele boom- en struikbeplanting.

In het kader van de reconstructie van een aantal woonstraten in Heesakkers wordt tevens naar een versterking van de groenstructuur gestreefd.

2.3 Ruimtelijke opbouw

De meest oorspronkelijke bebouwing is gelegen rond het [REDACTED] -plein. Vanuit het centrumgebied heeft een geleidelijke ontwikkeling plaatsgevonden langs de Nieuwstraat, de Schijndelseweg, het Spijt, de Theerestraat en de Esscheweg. Langs deze wegen komt overwegend vrijstaande bebouwing voor met een individueel karakter. Kenmerkend voor deze geleidelijke ontwikkeling is ook functiemenging. Verspreid tussen de woonbebouwing komen winkels, kantoren, horecavestigingen e.d. voor.

Door de snel toenemende bevolkingsgroei werd het noodzakelijk grotere aantallen woningen te realiseren. Deze konden niet langer langs de oude structuurwegen worden gebouwd. Aldus werd na de tweede wereldoorlog direct ten noorden van het Spijt de woonbuurt Heesakkers tot ontwikkeling gebracht. Deze uitbreiding heeft een rechthoekig verkavelingspatroon, dat weinig relatie heeft met het oorspronkelijke landschap. Echter door de kleinschalige indeling van het openbaar gebied, de overwegend half-vrijstaande bebouwing en de diepe huiskavels past Heesakkers toch in het dorpsbeeld. Daartoe draagt zeker ook de verfraaiing van de woonomgeving bij, die in het kader van groot onderhoud door de gemeente tot stand is gebracht.

Andere ontwikkelingen hebben plaatsgevonden op het binnenterrein, dat wordt omsloten door het Spijt en de Schijndelseweg, te weten:

- De bouw van het bejaardencentrum "De Beemden", dat (voor een gedeelte) bestaat uit een hoogbouw van 6 bouwlagen, waaromheen enkele zelfstandige bejaardenwoningen in één bouwlaag zijn gegroepeerd.
- De occupatie van een, gezien de omvang van het komplangebied relatief omvangrijk bedrijventerrein, waarop onder meer een bouwbedrijf is gevestigd.

Op de afbeeldingen 3 en 4 worden enige indrukken gegeven van de vroegere situatie in het centrum. Uit een vergelijking met de bestaande situatie blijkt, dat de bebouwingsstructuren zich vroeger kenmerkten door een veel kleinschaligere opbouw. Door de afbraak van een groot aantal panden, waaronder het schip van de kerk en het Adrianusgebouw en door een herinrichting van het openbaar gebied is een duidelijke schaalvergroting ontstaan.

In het plangebied kunnen de volgende stedenbouwkundige ruimten worden onderscheiden.

Petrus Dondersplein

Het Petrus Dondersplein vormt de meest kenmerkende ruimte in het centrum. In de noordelijke en oostelijke gevelwand alsmede in de toren is een deel van de oorspronkelijke centrumbebouwing nog aanwezig. Enkele



panden zijn aangemerkt als monument. Ook komen enkele beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor (zie paragraaf 3.2.).

Met de recente nieuwbouw van winkels ten zuiden van de Toren is het plein ook in zuidelijke richting afgebakend. Nu met de aanleg van het Adrianustracé het doorgaande verkeer over de Torenstraat is verdwenen, heeft in 1986 de herinrichting van het Petrus Dondersplein en de Torenstraat tot verblijfsgebied plaatsgevonden. ■■■■■ is dit gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van Sint-Michielsgestel geworden.

Op en rond het plein komen enkele waardevolle bomen voor. Het betreft hier onder meer:

- * 7 leilinden voor de panden nr. 9, 18 en 20;
- * 2 leilinden voor het gemeentehuis (nieuw geplant);
- * 4 linden voor de EDAH;
- * 1 haagbeuk bij de toren.

Voor het straatbeeld zijn ook de bomen achter de noordelijke pleinwand van belang. De kronen steken boven de nok uit, waardoor er een directe visuele relatie is tussen het plein en de achter deze bebouwing gelegen ruimten.

De Torenstraat en de Nieuwstraat

De Torenstraat en de Nieuwstraat hebben beide, zoals vermeld, het karakter van een lokale hoofdweg. In de Nieuwstraat komt dit duidelijk tot uitdrukking in de bouwmassa van de aanliggende bebouwing en in de profielbreedte. De bebouwing langs de Torenstraat is evenwel kleinschalig en staat vrijwel aan de rand van de rijbaan.

Langs de Torenstraat komen twee beeldbepalende panden voor, te weten de nieuwe bibliotheek en de woning op nr. 4. Laatstgenoemd pand is aan te merken als cultuur-historisch waardevol. Deze waarde wordt nog vergroot door de naast deze woning staande rode beuk en het pand Torenstraat nr.1 (Oud Kempisch woonhuis).

Tussen de woning op nr. 4 en de EDAH bevindt zich een open ruimte, die de continuïteit van de gesloten gevelwanden in het centrum doorbreekt.

De Schildershof

De Schildershof omvat een smal pad rond de tuin van de Nederlands Hervormde kerk/pastorie (monumenten). Aan de noord- en oostkant wordt dit woonpad begrensd door kleinschalige bebouwing. De goothoogte van de bebouwing is beperkt (ca. 3 meter). De bebouwing heeft een steile kap. Buiten het plangebied, maar grenzend aan de Schildershof zijn vier geschakelde woningen gesitueerd die eveneens als cultuur-historisch en beeldbepalend kunnen worden aangemerkt. Het pand Schildershof 1 is eveneens een monument.

Op de kerktuin komt massieve beplanting in de vorm van douglasspar, ceder en taxis voor. Door afbraak van bebouwing tussen de kerktuin en de Schijndelseweg, ontbreekt in zuidelijke richting een duidelijke afsluiting. Deze zal door middel van nieuwe beplanting kunnen worden verkregen. Naast de ingang van de Nederlands Hervormde kerk bevindt zich een volwassen, beeldbepalende kastanje.



Ceintuurweg

Het straatbeeld wordt in belangrijke mate door groenelementen bepaald, te weten:

- * een dichte rij acacia's aan de noordkant van de rijbaan;
- * een viertal volgroeide beuken met een brede kroon ten oosten van gemeentewerken;
- * een groenwal ten westen van gemeentewerken, waarin onder meer een haagbeuk, linden, plantanen en esdoorns voorkomen.

Bedoelde groenwal sluit de bebouwingsstructuren af en vormt de begrenzing met de rivier De Dommel.

De functionele relatie tussen het openbaar gebied en de rivier is versterkt door de aanleg van een voetpad. In de nabije toekomst zal een vissteiger worden aangelegd. Hiervoor is door het Waterschap De Dommel inmiddels toestemming verleend.

Een deel van de genoemde boombeplanting is op de plankaart aangeduid als "Waardevolle en te handhaven boombeplanting". Deze en andere voor het dorpsschoon waardevolle bomen vinden een bescherming via de Algemene Politieverordening.



HOOFDSTUK 3 : BEHEER- EN ONTWIKKELINGSREGELING

3.1 Inleiding

Ten aanzien van het beheer van de bestaande gebouwde omgeving zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

1. behoud van de huidige ruimtelijke en functionele opbouw en van de nog resterende cultuurhistorisch waardevolle elementen;
2. het bieden van een zo groot mogelijke flexibiliteit ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden;
3. behoud van de kwaliteit en van de belevingswaarde van de privé-buitenruimten bij woningen;
4. versterking van de verblijfsfunctie van het openbaar gebied;

Daarbij staat het gemeentebestuur het bieden van een zo groot mogelijke flexibiliteit voor. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is in de beheerregeling gekozen voor:

1. Een positieve bestemming; de ontwikkeling is mogelijk nadat door Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften en de bouwverordening.
2. Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid, bijvoorbeeld in geval van de vestiging van aan-huis-gebonden beroep/bedrijvigheid, tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij instantie(s), bijvoorbeeld de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bezwaren.
3. Nadere eisen : ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen binnen voornoemde uitgangspunten is vormgegeven.

3.2 Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

De bebouwing is gekarakteriseerd naar gebruik of vroeger gebruik, leeftijd, dakvorm, dakbedekking, gevelindeling, metselverband, roede-verdeling, gootlijsten en kleurgebruik. In dit onderzoek zijn met name de zijden van het gebouw die vanaf het openbaar gebied waarneembaar zijn betrokken. Voor een aantal panden is bij de beschrijving tevens de waardevolle erfbeplanting genoemd, voor zover deze tenminste een duidelijke samenhang heeft met de hoofdbebouwing. Bij deze karakterisering is mede gebruik gemaakt van de gegevens van de onder verantwoording van Gedeputeerde Staten ingestelde Inventarisatiecommissie Brabantse monumenten. De cultuur-historische waarden van de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen panden kunnen als volgt worden omschreven:

○

○

* *Petrus Dondersplein 13 (monument).*

Nederlands Hervormde Pastorie. Herenhuis in empire-stijl, met zes- en vierdelige schuiframen, omlijste ingang, kroonlijst met tandlijst en triglyphen.

* *Petrus Dondersplein (monument) Toren.*

Overblijfsel van de middeleeuwse kerk. Bouwwerk uit begin van de 15e eeuw, opgetrokken uit baksteen met lagen van tufsteen. Overhoekse veelvuldig versneden steunberen, uitgebouwde traptoren aan de zuidzijde. Drie geledingen: in de onderste aan de westzijde een hoge, geprofileerde spitsboognis, waarin de ingang en een spitsboogvenster, aan de andere zijde telkens een tweetal recht overtoogde nissen; in de tweede geleding telkens een tweetal door een segmentboog overtoogde en daarboven spitsboogvormige overtoogde nissen; in de bovenste geleding spitsboognissen met galmgaten. Geheel onderaan hebben de spaarvelden in de steunberen en ter weerszijden van de ingang naar links schuin oplopende togen. In al deze tufstenen goten. Gerestaureerd in 1937 en in 1988.

* *Schijndelseweg 1 (monument).*

Nederlands hervormde kerk. Driezijdig gesloten zaalkerk met dakruiter, lisenen en spitsboogvensters uit 1801. Inwendig stucgewelf.

* *Torenstraat 1.*

- Kempisch verdiepingshuis; thans in gebruik als café;
- Aan de voorzijde is het pand tweelaags; aan de achterzijde eenlaags;
- Zadel dak met oud-hollandse pannen;
- Gevels deels wit geschilderd; deels bepleisterd in blokverband;
- Enkele bolkozijnen met kleine roede-verdeling.

* *Petrus Dondersplein nr 1.*

- Gemeentehuis in empirestijl.
- Schilddak versierd met geveltekens op hoekpunten van de nok en centraal op de nok een kleine klokkentoren.
- Zware tandlijst.
- Hoofdingang centraal in gevel en ca. 2,5 meter boven maaiveld: toegang tot gebouw via bordes: bordes afgezet met stalen ballustrade.
- Onder bordes bevindt zich een dienstingang.
- Op de begane grondverdieping bevinden zich kleine lage raampartijen in zware kozijnen met versierde boog.
- Op eerste etage hoge zesdelige ramen in zware kozijnen: raampartijen symmetrisch ten opzichte van ingangspartij.
- Schoonmetselwerk: zowel op begane grond als tussen de raampartijen, versierd met een terugliggende voeg.
- Voor het oostelijk gedeelte van het gemeentehuis staat een waardevolle linde.

* *Petrus Dondersplein 2 t/m 4.*

- U-vormige steile kap met pannen.
- Op westelijke vleugel versiert met gevelteken.
- Bescheiden maar ten opzichte van gevelwand sterk uitstekende goot-

○

○

lijst.

- Wit gepleisterde gevel met hoge zeselige ramen: gevel heeft een gesloten karakter.
- In westelijke vleugel hoge gebrandschilderde ramen.

* *Petrus Dondersplein nr. 22.*

- Smalle, hoge woning.
- Dwarskap met pannen (schilddak).
- Ingang in de zijgevel.

* *Petrus Dondersplein nr. 23/24.*

- Empire-stijl.
- Schilddak bedekt met blauw leiplaatjes.
- Zeer zware daklijst op klossen.
- Schoon metselwerk gevelwanden.
- Eerste etage bestaat uit vier zesdelige ramen.
- Begane grondverdieping is verbouwd tot etalage.

* *Petrus Dondersplein nr. 25.*

- Woning.
- Erker, waarboven klein balkon: ballustrade van balkon bestaat uit kleine, gemetselde kolommen.
- Voordeur in portiek: portiek versierd door middel van een gemetselde boog.
- Gevelwanden bestaande uit schoonmetselwerk.
- Deel van de gevel bestaat uit een lage topgevel.

* *Torenstraat nr. 4.*

- Kleine langgevelwoning, gesitueerd aan de rand van de wegverharding.
- Kap met nokrichting evenwijdig aan de weg en met wolfseinden (wolfdak).
- In oostelijke eindgevel hoge zesdelige schuiframen.
- Voorgevel is regelmatig ingedeeld (3 ramen en de voordeur).
- Gevelwanden bestaan uit schoonmetselwerk.
- Schuur tegen woning aangebouwd in zelfde bouwmaterialen als hoofdbouwing: schuur voorzien van wolfdak.

3.3 Woondoeleinden (art. 5)

In het onderhavige plangebied is voorzien in de handhaving van de woonfunctie langs de Ceintuurweg en de Nieuwstraat. Een verdere functieverandering in een niet-woonfunctie wordt hier niet voorgestaan, gezien de beoogde concentratie van die functies langs het Petrus Dondersplein en de Torenstraat. De overige woningen zijn opgenomen in de bestemming "Gemengde bebouwing". Functieverandering is hier wel mogelijk (zie paragraaf 3.5.).



In de bestemming "Woondoeleinden" wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de plankaart, te weten:

- I. tuin;
- II. bouwvlak hoofdbebouwing met bijgebouwen;
- III. achtertuin.

Met betrekking tot het gebruik is de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf (IV). De bestemmingsregeling kan als volgt worden gemotiveerd:

In de zone, die als "Tuin" is aangeduid, mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidingen. De hoogte daarvan mag respectievelijk 2,50 en 1 m' bedragen. De bouwmogelijkheid van bouwwerken is beperkt tot een portiek of erker. De omvang mag maximaal 6 m² bedragen en de hoogte maximaal 3 m'.

Door middel van het open karakter van deze zone worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

- 1. De "Tuin-zone" is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaand straatbeeld beschermd.
- 2. De "Tuin-zone" is - waar mogelijk - op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn geprojecteerd. [redacted] wordt voorkomen, dat door de bouw van bijgebouwen vrijstaande en halfvrijstaande woningen alsnog het karakter krijgen van geschakelde woonbebouwing.
- 3. De "Tuin-zone" is in een aantal situaties aan de zijkant en/of aan de achterkant van de huiskavels geprojecteerd. Door deze zonering behouden deze delen van de huiskavels een onbebouwd, groen karakter. [redacted] ontstaat een soepele overgang naar de aanliggende ruimten en blijft een visueel contact tot het achterliggend gebied behouden.

II. Bouwvlak hoofdbebouwing met bijgebouwen

De situering van de woning(en), de voor- en zijgevelrooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd door middel van het bouwvlak. In de meeste situaties is het bouwvlak zodanig gekozen, dat tussen de bestaande achtergevelrooilijn en de grens van het bouwvlak enige marge bestaat. Deze marge kan worden aangewend voor:

- 1. uitbreiding van de hoofdbebouwing, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak. Dit betekent dat de (goot)hoogte maximaal 4,5 m of 6 m mag bedragen;
- 2. de bouw van al of niet aangebouwde bijgebouwen.

In een dorpse situatie past veelal geen huis zonder kap. Er is dan ook voorgeschreven dat de bebouwing moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°.

III. Achtertuin

In de "Achtertuin" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van de "Achtertuin" is zodanig gekozen,



dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit laat de mogelijkheid open om een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling te ontwikkelen. Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus een maximale vrijheid om de achtertuin naar eigen wensen in te richten.

In de voorschriften zijn met betrekking tot de maatvoering van de bebouwing de volgende bepalingen opgenomen:

1. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen.
2. Deze bouwmogelijkheid kan in een aantal situaties, met name bij kleine huiskavels, niet ten volle worden gerealiseerd door de bepaling, dat het gezamenlijk oppervlak van het hoofdgebouw i.c. de woning en de bijgebouwen ten hoogste 40% van het oppervlak van het bouwperceel mag bedragen.
3. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 2,75 en 4,00 meter bedragen.
4. De diepte van het hoofdgebouw en een aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste 15 meter bedragen, met dien verstande, dat de diepte van het aangebouwd bijgebouw te meten vanaf de achtergevel-rooilijn nooit meer dan 4 meter mag bedragen. Een aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw mag deze lijn of het verlengde daarvan eveneens niet overschrijden. Door middel van deze bepaling wordt een beperking van de bouwmasa van de hoofdbebouwing verkregen en daarmee een zonering van de huiskavel.
5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.

Door middel van deze bepalingen blijft een voldoende openheid van de binnenterreinen gewaarborgd. Een dergelijke openheid is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van het woonmilieu. In de praktijk kan de wens ontstaan tot verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. De mogelijkheid daartoe is in principe aanwezig. Wel dient daarbij een afweging plaats te vinden tussen de (economische) noodzaak en de gevolgen daarvan. Dit is als volgt geregeld:

6. Door middel van vrijstelling kunnen het bebouwingspercentage tot 55% en/of het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen tot 65 m² worden verruimd. Bij deze procedure vindt een duidelijke afweging plaats tussen de noodzaak van de uitbreiding, de bebouwingskarakteristiek van de straat/binnenterreinen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Uitgangspunt is dat de kwaliteit daarvan niet onevenredig mag worden aangetast.

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van gericht welstandstoezicht voorwaarden stellen ten aanzien van het materiaalgebruik en de situering. Bij een intensieve bebouwing wordt ook de inrichting van de achtertuin belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu. De bijgebouwenregeling geeft de (ruime) marge aan waarbinnen de achtertuinen bebouwd mogen worden. Bij de invulling van deze marge dient enige aandacht te worden besteed aan de plaat van de bijgebouwen op de huiskavels. Deze zal steeds gerelateerd worden aan de reeds bestaande bijgebouwen, opdat een zo aaneengesloten mogelijk open gebied behouden kan worden. De vormgeving van de vrijstaande bijgebouwen zal zowel gerelateerd moeten worden aan die op de aanliggende huiskavels als aan die van

○

○

de hoofdbebouwing. Voorkomen moet worden, dat door een steeds wisselende vormgeving en materiaalgebruik een rommelig beeld ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn voor die situaties waarbij het openbaar gebied grenst aan de kopgevels. Dit houdt in, dat de inrichting van de achtertuinen en de vorm van de eventuele erfafscheidingen het straatbeeld zullen beïnvloeden. Indien gekozen wordt voor een erfafscheiding dan gaat de voorkeur uit naar een haag van inheemse beplanting. Vaak gebruikte materialen als patioblokken of houten schaaldelen dienen niet toegepast te worden.

IV. Aan-huis-gebonden beroep/bedrijvigheid

Mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. In het algemeen worden de volgende beroepen als aan-huis-gebonden aangemerkt: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. Er kan een behoefte worden waargenomen om aan huis activiteiten in de ambachtelijke sfeer uit te oefenen. Dit zijn in veel gevallen startende ondernemers. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

1. startende ondernemers kunnen uitgroeien tot goedlopende bedrijven;
2. voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd;
3. de woonomgeving wordt verlevendigd.

Een dergelijke ontwikkeling is -gezien de relatief intensieve bebouwing- wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden inzake aard, omvang en aantal gebonden. Derhalve is een vrijstellingsregeling opgenomen voor beide activiteiten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen aan-huis-gebonden beroepen en consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen via vrijstelling in zowel de woning als bijgebouwen worden uitgeoefend binnen het bepaalde in de Bouwverordening en onder bepaalde voorwaarden.

Door het gebruik van gebouwen ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep kan het woonmilieu worden verstoord. Deze overlast kan betrekking hebben op de opbouw van de bebouwingsstructuren (de bezonning en privacy op de aangrenzende huiskavels mag niet worden verstoord); op de beleving van het openbaar gebied (gelet op het krappe openbaar gebied en het nu al stenig straatbeeld dient extra parkeerdruk te worden voorkomen) en op de functionele opbouw (de beoogde opbouw van de centrumvoorzieningen mag niet worden verstoord; detailhandel mag derhalve uitsluitend plaatsvinden in de vorm van verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep).

Tot de zogenaamde Consument-verzorgende ambachtelijke bedrijvigheid worden niet alleen gerekend de traditionele bedrijfsactiviteiten, zoals timmermanwerkplaatsen e.d., maar ook hedendaagse activiteiten zoals kap- en schoonheidssalons. Door middel van een categorisering is aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Dergelijke activiteiten kunnen echter niet rechtstreeks worden toegelaten. Het gebruik van bijvoorbeeld hulpwerktuigen en de opslag van goederen kan overlast voor omwonenden veroorzaken. Daarnaast kan de ontwikkeling van specifieke activiteiten het draagvlak van de vergelijkbare voorzieningen in het centrum uithollen en wellicht ook een te sterke



verkeersaantrekkende werking hebben waardoor aanvullende parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Dergelijke activiteiten zijn derhalve eerst toelaatbaar, zowel in het hoofdgebouw als de bijgebouwen, nadat door het gemeentebestuur vrijstelling is verleend. Ten aanzien van een evenwichtige opbouw van het voorzieningennivo in het centrum dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Rijksconsulent voor Economische Zaken. In het geval er wordt afgeweken van het advies van de Rijksconsulent, is de ontwikkeling eerst toelaatbaar nadat van G.S. een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Uitdrukkelijke voorwaarde bij het verlenen van een dergelijke vrijstelling is ook, dat er geen overlast voor omwonenden mag ontstaan.

In een aantal situaties in het onderhavige plangebied komen reeds aan-huis-gebonden beroepen of consument-verzorgende ambachtelijke bedrijvigheid voor. Voor deze situaties wordt voornoemde vrijstelling reeds geacht te zijn verleend. Voor de desbetreffende eigenaren heeft deze regeling geen directe consequenties.

3.4 Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

Binnen het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in overheids-, onderwijs-, medische, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen alsmede in technische voorzieningen.

Voor de eerste categorie is een directe uitwisselbaarheid van functies mogelijk zonder dat daarmee het woonmilieu wordt verstoord. Dit is wel het geval bij civiel-technische voorzieningen. Reden ook waarom deze door middel van een aparte aanduiding specifiek zijn bestemd.

In het plangebied zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Gemeentehuis
- Nederlands hervormde kerk
- Bibliotheek
- Gasontvangst en regelstation
- Jeugdgebouw Adrianus

Bij overname van het gemeentelijk gasbedrijf door de gemeente Den Bosch zal het voornoemde gasontvangst en regelstation naar elders worden verplaatst. Het voornoemde station is derhalve in het onderhavige bestemmingsplan wegbestemd.

Met betrekking tot de uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden is een zo groot mogelijke flexibiliteit betracht. De omvang van de bebouwing is middels het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de maximaal toelaatbare goothoogte op de kaart aangegeven.

Door middel van nadere eisen kunnen Burgemeester en Wethouders evenwel beperkende voorwaarden stellen. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de omvang en de situering van de bebouwing en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teneinde een soepele inpassing in de stedenbouwkundige structuren te waarborgen alsmede een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen.



3.5 Gemengde bebouwing (artikel 6)

In het centrum is door de recente bouw van de derde pleinwand een sterke concentratie van de detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Om verplaatsing van winkels binnen en naar het centrum mogelijk te maken, dient daarvoor zowel de ruimte geboden te worden als een daartoe strekkende bestemmingsregeling.

Vestiging derde supermarkt

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de vestiging van nieuwe winkels langs de Torenstraat mogelijk gemaakt. Naar de haalbaarheid van deze winkelvestigingen is in 1985 door het C.I.M.K. een onderzoek gedaan. Aanvullend hierop is door het buro Intomart b.v. een gerichte enquête gehouden. Hieruit kwam naar voren dat er ruimte was voor een derde supermarkt en dat deze bovendien gewenst werd.

Daarom is besloten in het onderhavige bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor een derde supermarkt op te nemen. Deze conclusie is mede ingegeven vanuit de vestigingsmogelijkheid van deze supermarkt in de periferie van het centrum. In overleg met de P.P.C. is gekozen voor de onderhavige lokatie in het centrum. Deze is gesitueerd aan de hoek Torenstraat-Adrianustracé om de navolgende redenen:

1. De winkelfunctie van de Torenstraat wordt versterkt.
2. Het aangrenzende parkeerterrein waarborgt een goede bereikbaarheid.
3. De zuidelijke gevelwand wordt door dit winkelpand ruimtelijk afgerond.

Teneinde niet alleen de winkelfunctie te versterken, maar ook de woonfunctie is boven de winkelruimte een bouwmogelijkheid opgenomen voor woningen in 1 bouwlaag. De daardoor te verkrijgen "zware" bouwmassa vormt tevens een duidelijke visuele afsluiting c.q. begeleiding van het beloop van het Adrianustracé.

Inmiddels is het betreffende bouwplan gerealiseerd. (■■■■■■-vestiging).

Aan de Torenstraat is op dit moment nog één bouwlokatie over, namelijk tussen het monumentale pand Torenstraat 4 en de inrit naar het parkeerterrein ten noorden van de Torenstraat. Het streven is gericht op behoud c.q. herstel van het historische smalle straatprofiel van de Torenstraat dat ten dele verloren is gegaan met de bouw van de bibliotheek die te ver is teruggelegen ten opzichte van de straat. Daarom is ter hoogte van de open plek (thans tuin) op de plankaart de bouwgrens doorgetrokken, aansluitend op Torenstraat 4.

Bestemmingsregeling

In overeenstemming met de in paragraaf 3.1 genoemde uitgangspunten streeft het gemeentebestuur een flexibel beleid na met betrekking tot de mogelijke nieuwe economische activiteiten.

Het merendeel van de bebouwing langs het Petrus Dondersplein, de Nieuwstraat en de Torenstraat is opgenomen in één bestemming "Gemengde bebouwing". Het betreft hier winkels, kantoren, horecabedrijven en woningen. De vestiging van nieuwe ambachtelijke en/of industriële bedrijven is



uitgesloten. Het karakter daarvan moet als strijdig met dat van het centrumgebied worden aangemerkt. Deze bestemming laat in principe veel ruimte voor uitwisseling van functies. Deze uitwisseling dient zich wel binnen enkele randvoorwaarden te voltrekken teneinde een verstoring van de opbouw van het centrum te voorkomen.

Binnen de diverse bestemmingsvlakken zijn de bestaande en geprojecteerde winkels door middel van een differentiatievlak aangeduid. Uitbreiding van deze individuele winkelvestigingen is -uiteraard binnen het differentiatievlak en het daarop aangegeven bouwvlak- mogelijk. Door middel van deze regeling wordt aldus de marge aangegeven, waarbinnen het winkelapparaat zich zonder meer kan ontwikkelen.

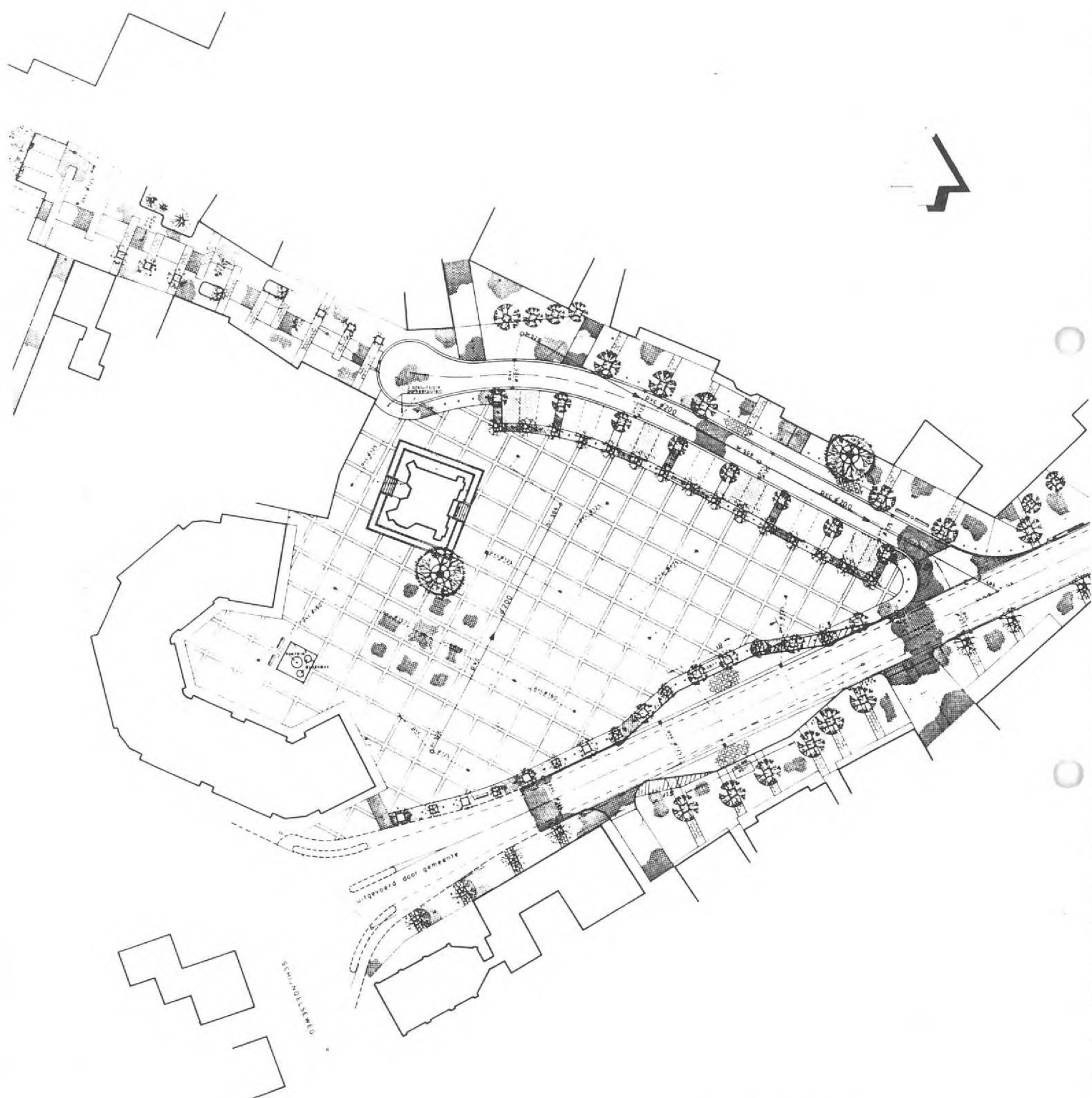
Buiten voornoemde uitbreiding zijn nieuwe vestigingen mogelijk, nadat een vrijstelling is verleend. Deze vrijstelling wordt zonder meer verleend bij verplaatsing van een winkel binnen de kern Sint-Michielsgestel naar het centrumgebied. Teneinde een te sterke uitbreiding van het winkelareaal te voorkomen, wordt daarbij wel als voorwaarde gesteld dat het achterblijvende pand aan de winkelfunctie wordt onttrokken. In geval van een nieuwe ontwikkeling is een haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk, alsmede een advies daaromtrent van de Rijksconsulent voor Economische Zaken. Vrijstelling mag uitsluitend worden verleend overeenkomstig dit advies dan wel in afwijking daarvan indien vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

Een dergelijk stringent beleid is ten aanzien van kantoor- en horecavestigingen niet noodzakelijk. Het draagvlak en de regionale positie van Sint-Michielsgestel zijn zodanig, dat er zich in de praktijk geen structuurverstoringen zullen voordoen. Teneinde op basis van het bestemmingsplan toch een mogelijkheid te hebben om zo nodig sturend te kunnen ingrijpen, is een stelsel van nadere eisen opgenomen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om een sterke schaalvergroting zowel qua aantal als qua omvang, te voorkomen. Daarmee kan een wezenlijke verstoring van de opbouw en samenstelling van het centrumgebied worden vermeden. Ter objectivering moet de voornoemde rijksconsulent om advies gevraagd worden.

De bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door het bouwvlak en de daarop afgestemde bestemmingsregeling. Ook hier geldt, dat een zo groot mogelijke flexibiliteit is betracht. Door middel van de regeling aangaande de cultuurhistorische waarden wordt een bescherming van de gevelindeling van enkele panden verkregen. Een dergelijke stringente bescherming is niet noodzakelijk ten aanzien van de overige panden. Middels gericht welstandstoezicht kunnen eventueel voorwaarden worden gesteld ten aanzien van een eventueel (ver)bouwplan. Teneinde hiervoor in bestemmingsplantechnisch opzicht een afdoende basis te bieden is ook hier gekozen voor een stelsel van nadere eisen. Deze nadere eisen kunnen betrekking hebben op de elementen die de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden bepalen. Deze elementen worden bijvoorbeeld gevormd door de verkaveling, de (goot)hoogte, de situering van de (hoofd)bebouwing en de kapvormen. Doel daarbij is primair het huidige straatbeeld en de levendige opbouw van de gevelwanden te behouden.

Voorts maakt het ruime bouwvlak wellicht het stellen van nadere eisen noodzakelijk ter voorkoming van:

- een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden



INRICHTING PETRUS DONDERSPLEIN

- en bouwwerken;
- het ontstaan van een beperking van de bezonning van de bebouwing op de aangrenzende kavels;

3.6 Toren (artikel 9)

Gezien het bijzondere karakter is de toren op het Petrus Dondersplein specifiek bestemd. Primair doel is daarbij de uitwendige karakteristiek te behouden. Na de reconstructie van het Petrus Dondersplein vormt de toren duidelijk het middelpunt. Mede daardoor kunnen -eventueel in het kader van het noodzakelijk groot onderhoud- initiatieven worden ontwikkeld om de toren ook in functioneel opzicht duidelijker een plaats in het dorp te geven. Gedacht kan worden aan een gedeeltelijk gebruik als VVV-ruimte, voor sociaal-culturele doeleinden enz. Met betrekking tot dit gebruik is een vrijstellingsbepaling opgenomen. Voorshands wordt er echter van uitgegaan dat de toren alleen voor bezichtiging wordt gebruikt. Bij het verlenen van een vrijstelling dient uiteraard de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te worden gehoord.

3.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikelen 14 en 15)

Het openbaar gebied bestaat uit wegverhardingen, groen- en waterstaatkundige voorzieningen. De bestemming van deze gronden is in een tweetal artikelen geregeld. Het onderscheid is bepaald door de verkeersfunctie. Het Adrianustracé en de Nieuwstraat zijn beide tot verkeersgebied bestemd, de overige straten en ruimten tot verblijfsgebied. Indien er uit oogpunt van de verkeersveiligheid aanleiding voor bestaat, zullen op deze kruising verkeerslichten worden geplaatst.

Met de aanleg van het Adrianustracé en de herinrichting van het Petrus Dondersplein en de Torenstraat tot verblijfsgebied heeft de herstructurering van de wegenstructuur in het centrum zijn beslag gekregen.

Parkeerplaatsen

Door de herstructurering is een deel van de huidige parkeerplaatsen vervallen. In het centrum zullen, uitgaande van een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopvloeroppervlak, circa 180 parkeerplaatsen aangelegd worden. Het betreft hier:

- Het parkeerterrein tussen de Torenstraat en het Adrianustracé. Dit terrein is inmiddels aangelegd (Adrianusplein) en omvat 40 parkeerplaatsen.
- Ten noorden van de Torenstraat is een parkeerterrein aangelegd met 90 parkeerplaatsen.
- Op het Petrus Dondersplein is parkeergelegenheid aanwezig voor 50 à 60 auto's. Deze parkeergelegenheid wordt ontsloten vanaf de verbindingsweg tussen de Nieuwstraat en het parkeerterrein naast de Edah.
- Aanvullend op voornoemde parkeeraccommodatie zijn op de Nieuwstraat, het Spijt, de Ceintuurweg en het Dommelplein circa 30 parkeerplaatsen aanwezig.

Uit het bovenstaande volgt, dat in en direct aansluitend op het centrum voldoende parkeeraccommodatie aanwezig is. Om deze reden is besloten af te zien van de in de besluitenlijst opgenomen parkeeraccommodatie ten oosten van het Petrus Dondersplein.



Langzaam verkeersroutes

Het openbaar vervoer volgt momenteel de route Schijndelseweg-Nieuwstraat. Centraal op het Petrus Dondersplein is de bushalte geprojecteerd. Deze halte is ook voor de bewoners uit Theereheide van belang. Teneinde het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren, is nabij deze bushalte voorzien in de bouw van eenabri aan beide zijden van de weg en een stallingsmogelijkheid voor fietsen.

Voor het stimuleren van het langzaam verkeer is het noodzakelijk, dat er aantrekkelijke langzaamverkeersroutes aanwezig zijn. Door het plangebied zijn de volgende routes geprojecteerd, te weten:

- Theereheide-centrum.
Ten behoeve van een goede relatie tussen Theereheide en het winkelconcentratiegebied is het fietspad aan de noordkant van de Esscheweg over de Torenstraat tot aan het Petrus Dondersplein doorgetrokken. Ter vermijding van het onnodig kruisen van de hoofdrijbaan is dit pad in twee richtingen berijdbaar.
- Beekvliet-centrum.
Tussen de woonbuurt "Beekvliet" en de kom is via en in het verlengde van het Spijt een langzaamverkeersroute aangelegd in combinatie met rijdende verkeer.
- Hazenakkers-centrum.
Ten westen van de Dommel wordt een nieuw woongebied ontwikkeld, te weten "Hazenakkers". Langs de Dommel zal tussen deze woonbuurt en het komplangebied een langzaamverkeersroute worden aangelegd. De fietser/voetganger staat een tweetal oeververbindingen ter beschikking te weten de bestaande brug en een nieuwe brug (uitsluitend ten behoeve van het langzaamverkeer) ter hoogte van het park Klein Ruwenberg. Deze route zal ook gebruikt kunnen worden in de relatie met de Mavo aan de Kapelbergstraat en het Gymnasium aan de Beekvlietstraat.
- Een vierde route loopt vanaf de Schijndelseweg naar het Petrus Dondersplein. Aldaar sluit deze route aan op die naar Theereheide/Hazenakkers. ██████ wordt ook in deze richting een doorgaande langzaamverkeersroute verkregen.
- Fietsstroken langs de St.Michielstraat en Hoogstraat.

Bestemmingsregelingen

De Nieuwstraat, de Schijndelseweg en het Adrianustracé zijn tot verkeersdoeleinden bestemd. Voor deze wegvakken is volstaan met het vastleggen van de minimum (6 m) breedte van de rijbaan. Voorts is bepaald, dat de aard van de bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afgestemd moet worden op de verkeersfunctie. Telefooncellen en dergelijke zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. De op de plankaart aangegeven inrichting is afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie. Met betrekking tot het overig gebied is gekozen voor een zo globaal mogelijke bestemming, teneinde een maximale vrijheid ten aanzien van de inrichting te verkrijgen. De doeleinden hebben een programmatisch karakter en zijn afgestemd op de in het voorgaande genoemde beleidsuitgangspunten.



3.8 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï

In het kader van de Wet Geluidhinder hebben alle wegen waar in de omgeving door middel van een bestemmingsplan de bouw van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing mogelijk is gemaakt, een geluidzone. Met de geluidzone wordt het gebied aangeduid, waar onderzoek naar geluidhinder noodzakelijk is. De omvang van dit gebied is afhankelijk van het aantal rijstroken en de verkeersbelasting.

Als blijkt dat de verkeersbelasting op een weg of straat met 2 rijstroken lager is dan 5000 motorvoertuigen per etmaal (m.v.t./etm.) dan wordt het gebied waar de geluidhinder onderzocht moet worden, teruggebracht tot 100 m. Is dat niet het geval dan bedraagt de zonebreedte 200 meter. Als blijkt dat de verkeersbelasting in de toekomst lager dan 2450 m.v.t./etm. zal zijn, dan kan de geluidzone door middel van een daartoe strekkende verklaring van de gemeenteraad opgeheven worden. Verder onderzoek naar geluidhinder is dan niet nodig.

In het onderhavige plangebied komt op de hoek Torenstraat-Adrianustracé een nieuwe situatie voor. Inmiddels is de betreffende bebouwing gerealiseerd nadat ontheffing van de grenswaarde is aangevraagd en verleend. Het bijbehorende akoestisch onderzoek kan daarom op deze plaats achterwege blijven. Volledigheidshalve kan nog vermeld worden dat op de Torenstraat geen gemotoriseerd verkeer is toegelaten zodat de lokatie naast Torenstraat 4 niet binnen een geluidzone valt. Andere nieuwbouwlokaties zijn er niet binnen dit plan.

Met betrekking tot de zogenaamde bestaande situaties wordt nog opgemerkt dat met het in werking treden van het betreffende hoofdstuk op 1 maart 1986 een procedure is gestart voor de aanpak van de zogenaamde saneringssituaties (bestaande geluidgevoelige bebouwing met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) aan de gevel). Omdat deze procedure geheel buiten het bestemmingsplan om loopt, wordt aan de bestaande situaties in dit plan geen aandacht besteed.



HOOFDSTUK 4 : VERSLAG VOOROVERLEG

In het kader van het in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven vooroverleg is het ontwerp-bestemmingsplan in 1983 ter beoordeling toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie, subcommissie voor gemeentelijke plannen;
2. het Waterschap De Dommel;
3. het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen Directie Brabant;
4. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven;
5. de Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu;
6. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor 's-Hertogenbosch en omstreken;
7. de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Tilburg;
8. het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest te 's-Hertogenbosch.

Nadat de resultaten van het vooroverleg in het plan zijn verwerkt en er in de loop der tijd een aantal andere veranderingen is opgetreden (o.a. realisering van plannen alsmede initiatieven tot nieuwe plannen) is het ontwerpbestemmingsplan in 1988 opnieuw aan de bovengenoemde instanties ter beoordeling toegestuurd. De verslagen van deze twee rondes zijn hieronder weergegeven.

4.1 Verslag vooroverleg 1983

De onder 3 en 8 genoemde instanties hebben bericht, dat zij ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan d.d. januari 1982 geen opmerkingen hebben. De onder 4 genoemde instantie verwijst naar het advies van de P.P.C. In het navolgende zal puntsgewijs het commentaar van de overige instanties worden samengevat, waarbij tevens wordt aangegeven/gemotiveerd of dit commentaar heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De Provinciale Planologische Commissie

Bij schrijven d.d. 12 december 1983 heeft de P.P.C. commentaar gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan.

Met betrekking tot de centrumontwikkeling adviseert de P.P.C.:

- a. de concentratiegedachte nader te bezien;
- b. het distributieplanologisch onderzoek te actualiseren;
- c. het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak, dat in het onderhavige plan door winkels ingenomen kan worden te beperken.

In het onderhavige plan wordt een concentratie van de winkel- en overige centrumvoorzieningen aansluitend op het geprojecteerde verblijfsgebied op het Petrus Dondersplein en in de Torenstraat nagestreefd. Direct aansluitend op deze woningen zijn eveneens de geconcentreerde parkeeraccommodaties geprojecteerd.



is een optimale samenhang van maatregelen verkregen. Voor deze ontwikkeling pleit voorts de situering ten opzichte van het in de negentiger jaren te ontwikkelen woongebied "Hazenakkers". Dit woongebied krijgt geen eigen voorzieningen en is derhalve volledig aangewezen op het onderhavige centrumgebied. Door de ontwikkeling langs de Torenstraat te stimuleren wordt bewerkstelligd, dat de afstand zo kort mogelijk blijft.

In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke wijze het distributie-planologisch onderzoek is geactualiseerd. De daaruit voortvloeiende beleidsuitgangspunten zijn in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt. Ter beperking van het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak zijn de bestaande en/of in voorbereiding zijnde winkelvevestigingen specifiek aangeduid. Uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak is uitsluitend na een waarborgprocedure mogelijk.

Met betrekking tot de wegenstructuur en de omvang van de parkeeraccommodaties zijn door de P.P.C. enkele opmerkingen geplaatst.

Voor een motivering van de relatie tussen het Adrianustracé en de lokale hoofdwegenstructuur kan naar hoofdstuk 2 worden verwezen. In paragraaf 3.7. wordt de opzet, omvang en de fasering van de parkeeraccommodatie beschreven. Hierin wordt tegemoet gekomen aan de door de P.P.C. geconstateerde te grote omvang.

De P.P.C. vraagt aandacht voor het benodigd akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder.

Hieromtrent kan naar paragraaf 3.8 worden verwezen.

De P.P.C. is van mening, dat door de in het ontwerp-plan opgenomen nieuwbouw aan het Schildershofje de cultuur-historische waarden onaanvaardbaar worden aangetast. Derhalve zou van nieuwbouw moeten worden afgezien. Voorts wordt gesteld, dat het pand Torenstraat 1 als cultuur-historisch waardevol pand aangeduid moet worden.

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen.

Met betrekking tot de ruimtelijke inrichting vraagt de P.P.C. om een actualisering van de groeninventarisatie, aandacht voor de bereikbaarheid van de centrumvoorzieningen aan het verblijfsgebied en aan de overgang naar de Dommel.

Aan deze opmerkingen is c.q. wordt tegemoet gekomen.

Realisering van het komplan wordt afhankelijk gesteld van de door de gemeente daarvoor beschikbare gestelde financiële middelen.

Voor een inzage in deze problematiek wordt verwezen naar de bijgevoegde exploitatie-opzet en de beleidsnota dorpsvernieuwing 1985-1989.



Met betrekking tot de voorschriften wordt een meer flexibele redactie gevraagd.

De redactie van de voorschriften is volledig herzien. Daarbij is naar een grotere mate van flexibiliteit en deregulering gestreefd alsmede naar een aansluiting op de in de bestemmingsplannen "Beekvliet" en "Grinsel-Triestpad" gehanteerde bestemmingsmethodiek.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap verzoekt ervoor zorg te dragen, dat het bestemmingsplan de bevoegdheden van het waterschap niet frusteert. Door fluctuaties van de waterstand van de Dommel kunnen eventuele voetpaden in het talud en visplaatsen niet continue worden gebruikt.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de beheersituatie van de rivier de Dommel. Eventuele groen- en langzaam-verkeersvoorzieningen zullen in overleg met het waterschap nader worden vormgegeven.

Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu

De inspecteur vraagt een nadere motivering van het Adrianustracé en aandacht voor het benodigde akoestisch onderzoek.

In hoofdstuk 2 zijn de achtergronden van het Adrianustracé belicht. Voor een meer uitgebreide motivering wordt verwezen naar de daartoe opgestelde beleidsnota's. Aan de toelichting is voorts het akoestisch onderzoek toegevoegd.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor 's-Hertogenbosch en omstreken

De Kamer ondersteunt de concentratie gedachte. In verband met de terugvallende winkelbestedingen en de afnemende bevolkingsgroei wordt de nodige voorzichtigheid bepleit met betrekking tot de winkelnieuwbouw. Aandacht wordt gevraagd voor de financieel-economisch haalbaarheid van relocatie van winkelvevestigingen.

In paragraaf 3.5 wordt het gekozen beleid aangaande de uitbreiding van het winkelareaal onderbouwd. In de Subsidieverordening dorpsvernieuwing en de Beleidsnota dorpsvernieuwing 1985-1989 wordt aangegeven, dat er in principe een bijdrage mogelijk is vanwege het dorpsvernieuwingsfonds in de relocatie-kosten.

De Kamer pleit verder voor het uitbreiden van het kernwinkelgebied met het middengedeelte van de Nieuwstraat.

Voor een reactie wordt naar die op het P.P.C. advies verwezen.



○

○

Met betrekking tot het parkeerterrein ten noorden van de Torenstraat wordt gevraagd om een uitrit via de Torenstraat naar de brug. Tevens wordt de noodzaak voor een parkeer-accommodatie ten oosten van het Petrus Dondersplein benadrukt.

Een dergelijke oplossing stuit op verkeerstechnische problemen bij de aansluiting op het Adrianustracé en tast het verblijfsgebied aan. Voor de motivering van de parkeersituatie wordt op deze plaats naar paragraaf 3.7 verwezen.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant

Gesteld wordt dat een fasering rekening houdend met de bestaande detail-handelsstructuur, de uitbreidingsmogelijkheden van Sint-Michielsgestel en het beleid dat gericht is op concentratie van voorzieningen rond en op het Petrus Dondersplein in de rede ligt.

Voor een nadere motivering wordt naar paragraaf 3.5 verwezen en de in het voorgaande gegeven reacties op het commentaar van de overige vooroverleginstanties.

N.B. Op basis van de bijgestelde tekst van de plantoelichting (par. 3.5) is in verband met de voorgenomen vestiging van de derde supermarkt en de aangevraagde uitbreiding van de Edah-supermarkt nader overleg gevoerd met de Rijksconsulent. Bij brief van 27 januari 1988, nr.88.043 Gr heeft de Rijksconsulent bericht zich met de planopzet te kunnen verenigen.

Mede op verzoek van de Rijksconsulent is nader overleg gevoerd met de Edah-supermarkt over een beperkte uitbreiding. In het voorliggende plan is deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid reeds planologisch ingepast.

4.2 Verslag vooroverleg 1988

In de tweede vooroverleg-ronde zijn reacties binnengekomen van:

- de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
- het Directoraat-generaal van het verkeer, Rijksverkeersinspectie district zuid-west;
- de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur van het Ministerie van Defensie;
- de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor 's-Hertogenbosch en omstreken;
- het Rijksconsulentschap voor Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant.

De Rijksverkeersinspecteur district zuid-west en de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur delen mede dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

De reacties van de P.P.C., de Kamer van Koophandel en de Rijksconsulent voor Economische Zaken zullen puntsgewijs worden samengevat, waarbij tevens wordt aangegeven/gemotiveerd of dit commentaar heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



De Provinciale Planologische Commissie

Bij schrijven van 9 mei 1989 heeft de P.P.C. commentaar gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan.

Planologische uitgangspunten

Binnen de differentiatievlakken voor winkels (binnen de bestemming Gemengde bebouwing) zijn uitbreidingen zonder meer, zonder enige voorwaarden, mogelijk. De P.P.C. adviseert om aan te geven welk gedeelte reeds als winkelvloeroppervlakte wordt benut en welk gedeelte daarvoor eventueel nog beschikbaar is. Vervolgens kan worden nagegaan of een en ander in overeenstemming is met de distributieplanologische ruimte voor uitbreiding.

De omvang en samenstelling van het huidige winkelapparaat in de gemeente Sint-Michielsgestel zijn in beeld gebracht aan de hand van de DIS-gegevens van de Kamer van Koophandel (1 januari 1989). In het structuurplan Deelrapportage 3 (concept-nota d.d. december 1989) van de gemeente Sint-Michielsgestel is een aantal conclusies getrokken voor wat betreft de omvang en branchering van het winkelaanbod o.a. van de kern Sint-Michielsgestel.

Daaruit blijkt dat het aanbod m2 v.v.o. (verkoopvloeroppervlakte) per 1.000 inwoners in Sint-Michielsgestel duidelijk achterblijft in vergelijking met kernen van 5.000-10.000 inwoners en 10.000-20.000 inwoners.

De omvang van de Gestelse bevolking zal tot het jaar 2000 toenemen tot ca. 13.000 inwoners, waardoor een groter draagvlak ontstaat voor winkelvoorzieningen (500-600 inwoners). Uitbreidingen van het winkelapparaat in het centrum zijn derhalve zonder meer toegestaan binnen de differentiatievlakken, mede om de koopkrachtafvlloeing naar 's-Hertogenbosch tegen te gaan.

Ruimtelijke inrichting

In het plan wordt uitgegaan van een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m2 verkoopvloeroppervlakte, hetgeen resulteert in 180 parkeerplaatsen. In de planvoorschriften artikel 7 lid 2 sub c dient de zinsnede "ten minste 90 en ten hoogste 170" te worden vervangen door "ten minste 180".

Artikel 7, lid 2, sub c is dienovereenkomstig gewijzigd (artikel 7 is overigens gewijzigd in artikel 14).

Financieel-economische aspecten

De exploitatie-opzet van het plan resulteert in een niet gedekt tekort van omstreeks f 200.000,-. In de plantoelichting dient te worden aangegeven hoe in dit tekort voorzien wordt.

In de aangepaste toelichting is, voor wat betreft de financieel-economische haalbaarheid, aangegeven dat het tekort zal worden gedekt door de algemene bedrijfsreserve van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Dit Grondbedrijf heeft in de begroting 1990 van de gemeente Sint-Michielsgestel de beschikking over een algemeen bedrijfsreserve van f 2.218.856,-.



Juridische aspecten

Overeenkomstig de nota bestemmen met beleid adviseert de P.P.C. in artikel 1 de volgende omschrijving aan te passen: detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Onder 27 horecabedrijf wordt de exploitatie van een cafetaria expliciet uitgesloten. Het gevolg hiervan is dat deze horecavorm in het centrumgebied niet meer mogelijk is respectievelijk indien aanwezig, wordt wegbestemd.

De P.P.C. adviseert te bezien of aanpassing van deze omschrijving ten behoeve van een cafetaria nodig c.q. wenselijk is.

De begripsomschrijving detailhandel is dienovereenkomstig aangepast; de begripsomschrijving horecabedrijf is aangepast.

Conclusie

De P.P.C. adviseert het plan rekening houdend met de gemaakte opmerkingen in procedure te brengen.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken

Bij schrijven d.d. 1 december 1988 heeft de KvK commentaar gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan.

De ontwikkelingsregeling

- a. de KvK kan instemmen met de concentratiegedachte en de aanwijzing van het Petrus Dondersplein e.o. tot concentratiegebied;
- b. de KvK heeft bezwaren tegen het onderscheid tussen bedrijven afkomstig uit overig Sint-Michielsgestel en bedrijven afkomstig van buiten Sint-Michielsgestel voor wat betreft de toelatingseisen.

Ten aanzien van deze laatste wordt vestiging in het concentratiegebied alleen toegestaan na een haalbaarheidsonderzoek en na advies van de Rijksconsulent voor Economische Zaken danwel nadat vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van een vrijstelling geen bezwaar hebben.

Nu een gebied is aangewezen waar de winkelvoorzieningen in Sint-Michielsgestel zich in de toekomst zouden moeten concentreren wordt bepleit aan de vestigingsmogelijkheden in dit gebied geen extra voorwaarde te verbinden. Het stellen van genoemde extra voorwaarden wordt derhalve afgewezen.

Artikel 6 Gemengde Bebouwing beoogt een regeling te geven die het mogelijk maakt dat winkels zich vrij mogen vestigen binnen de differentiatievlakken winkels. De regeling gaat uit van concentratie van winkels en daardoor versterking van het winkelaanbod. Buiten de differentiatievlakken kunnen winkels alleen gevestigd worden door middel van een vrijstellingsregeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de toelatingseisen voor winkels afkomstig van buiten Sint-Michielsgestel en winkels afkomstig uit



overig Sint-Michielsgestel. Deze regeling beoogt met name de winkels uit Sint-Michielsgestel zoveel mogelijk te concentreren.

De toelichting op het plan en de plankaart

De toelichting op het plan geeft in relatie tot datgene wat vermeld staat op de plankaart onduidelijkheid over de toekomstige functie van het westelijk gedeelte van de Nieuwstraat. In de toelichting op het plan staat op bladzijde 25 vermeld dat voor dit gedeelte van de Nieuwstraat is afgezien van een vestigingsmogelijkheid voor winkels.

Op de bestemmingsplankaart is deze mogelijkheid echter wel opgenomen, waarmee de KvK overigens volledig kan instemmen. De KvK heeft de indruk dat in de toelichting het westelijk deel van de Nieuwstraat zoals opgenomen in het plan "Petrus Dondersplein" abusievelijk wordt verwisseld met het middengedeelte van de Nieuwstraat (zie paragraaf 4.4 van de toelichting) dat onder het plan "Heesakkers e.o." valt.

Op bladzijde 27 van de toelichting is sprake van een beperkte uitbreiding van de Edah-supermarkt, welke in het voorliggende plan is opgenomen. Aan de hand van de bestemmingsplankaart kan niet worden nagegaan of de aangeduide bestemming in- of exclusief bedoelde uitbreidingsmogelijkheid is.

De eerste opmerking is juist. Het betreffende tekstdeel is uit de toelichting geschrapt.

De bedoelde uitbreidingsmogelijkheid van de Edah is reeds gerealiseerd. De aangeduide bestemming is inclusief bedoelde uitbreidingsmogelijkheid.

Parkeervoorzieningen

In artikel 7 "Verblijfsdoeleinden van de bestemmingsplanvoorschriften" worden de parkeervoorzieningen verbonden aan een maximum van 170 parkeerplaatsen. In de toelichting op het plan is echter sprake van circa 180 parkeerplaatsen, welke volgens de huidige normen aangelegd dienen te worden. Bepleit wordt voldoende parkeergelegenheid in het plan op te nemen. De omvang daarvan dient te worden afgestemd op de aanwezige en de te verwachten behoefte. Het opnemen van een maximum aantal kan in de toekomst tot ongewenste situaties leiden op grond waarvan wordt gepleit een dergelijk maximum niet in het plan op te nemen.

De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast. Er is een minimum aantal parkeerplaatsen voorgeschreven van 180.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken

Bij schrijven d.d. 30 december 1988 heeft de Rijksconsulent commentaar gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan:

Uitgegaan wordt van een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopvloeroppervlak hetgeen resulteert in 180 parkeerplaatsen. Met dit uitgangspunt kan ik instemmen, mits dit aantal als geconstateerde behoefte wordt gezien, hetgeen tot gevolg heeft, dat in de voorschriften in artikel 7, lid 2, sub c de zinsnede "ten minste 90 en ten hoogste 170" wordt vervangen door "ten minste 180".

De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.



Overeenkomstig de nota Bestemmen met Beleid ware in artikel 1 de volgende omschrijving aan te passen:

detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

Voorts wordt onder 27: horecabedrijf de exploitatie van een cafetaria expliciet uitgesloten. Het gevolg hiervan is dat deze horecavorm in het centrumgebied niet meer mogelijk is respectievelijk indien reeds aanwezig, wordt wegbestemd. Ik zou willen pleiten voor een zodanige regeling dat de exploitatie van een cafetaria mogelijk wordt dan wel blijft (zie ook artikel 5, sub 7).

De voorschriften zijn aangepast; de exploitatie van een horecabedrijf is mogelijk binnen het centrumgebied.



HOOFDSTUK 5 : FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De financieel-economische haalbaarheid van de in het onderhavige bestemmingsplan is onderzocht in het kader van de nota "Gemeentelijk grondbedrijf Sint-Michielsgestel, Grondexploitatie" (juni 1988).

Complex 10. Komplan

Investerings per 1-1-1989 (rekening 1988) f 5.148.312,--

Mutaties 1989 (voorlopig)

Exploitatielasten

- 7% rente kapitaalschuld	f 360.380,--
- administratiekosten, advieskosten e.d.	f 7.500,--
	<u>f 367.880,--</u>

Exploitatiebaten

- huren	-/- f 2.500,--	f 365.380,--
Kosten bouwrijpmaken		<u>f 108.500,--</u>

a. Investerings per 1-1-1990 f 5.622.192,--

II. Uitgaven 1990 e.v.

a. kosten bouwrijpmaken (zie specificatie hierna)	f 91.426,--
b. reservering t.b.v. niet aftrekbare voorbelasting BTW (raming aangehouden)	f 320.000,--
c. plankosten/administratiekosten	f 10.000,--
d. rentelasten etc.	
1 jaar à 7% van investeringen per 1-1-1990	f 394.000,--
1/2 jaar à 7% van nog te doene uitgaven	<u>f 15.000,--</u>

Totalen	f 409.000,--
	<u>f 830.426,--</u>
	=====

III. Nog te realiseren opbrengsten

Grondverkoop /kantoor Torenstraat (noordzijde). Voorlopige opp. 375 m2 x f 225,--	f 84.000,--
Toekomstig "Woongebied Dommeloovers" per saldo geraamd	<u>f 450.000,--</u>

Totalen	f 534.000,--
	=====



Recapitulatie

I. Investerings per 1-1-1990	f 5.622.192,--
II. Uitgaven 1990 e.v.	f 830.426,--
	<u>f 6.452.618,--</u>
III. Nog te realiseren opbrengsten	f 534.000,--
	<u>f 5.918.618,--</u>
	=====

Afgerond (gecalculeerd verlies)	f 5.919.000,--
	=====

Nadere recapitulatie kosten bouwrijpmaken.

	Oorspronkelijke raming	Aangepaste raming krediet	Uitgaven 1985 t/m 1988	Uitgaven 1989 -voorlopig-	Resteert nog uit te geven (raming)	Aanteke- ningen
Aanleg Adrianustracé	332.000,--					
Voorzieningen a/d						
Dommelbrug - incl.						
bijkomende werken	118.000,--					
Geluidvoorzieningen						
panden Schijndelse-						
weg	40.000,--					
Parkeervoorzieningen						
3e pleinwand	<u>105.000,--</u>					
	595.000,--	544.060,--	521.684,--		22.376,--	restant krediet
Provinciale bijdrage		-/-	-/-			
inz. Adrianustracé		250.000,--	250.000,--			
Voorzieningen vanaf						
Hortensiastraat,						
fietspaden etc.	62.800,--		62.800,--			
Aanp. Schijndelseweg						
tot Schildershof	100.000,--			100.000,--		
Herinr. PD-Plein/ Torenstraat/Nieuw-						
straat ged.	1.042.000,--	792.100,--	750.250,--	8.500,--	33.350,--	restant krediet
Herinrichting						
Schildershof	35.700,--				35.700,--	
			1.084.734,--	108.500,--	91.426,--	

Het in de oorspronkelijke raming opgenomen bedrag ad f 100.000,-- voor aanleg van een verkeersinstallatie ten behoeve van de kruising Nieuwstraat/Schijndelseweg is niet meer gehandhaafd, aangezien niet te verwachten is dat realisering hiervan op korte termijn noodzakelijk is. Voor wat betreft de dekkingsmiddelen kan worden opgemerkt dat de bij het Gemeentelijk grondbedrijf aanwezige reserve voor het komplan per 1-1-1990 f 5.629.180,-- bedraagt. Bij onverhoopt groter tekort kan het ontbrekende deel worden gedekt door beschikking over de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf, zijnde f 2.218.856,-- per 1-1-1990.

○

○