



Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan
Sint-Michielsgestel Oost

B^{Vught}**Я****O**

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Gemeente Sint-Michielsgestel

Titel rapport: Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost

Rapporttype: Toelichting en voorschriften

Rapportnummer: 211x00298.024035_1

Datum: 10 juli 2006

Concept: 23 januari 2004

2^e concept: 18 juni 2004

Voorontwerp: 6 augustus 2004

Ontwerp: mei 2006

Vaststelling: 29 juni 2006

Contactpersoon
opdrachtgever: [redacted]

Projectteam BRO: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Trefwoorden:

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan beheer, oostelijke zijde kom Sint-Michielsgestel, inclusief bedrijven-
terrein Venkant.

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	1
1.1 Voorgeschiedenis	1
1.2 Doel van het plan	1
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Functionele analyse	3
2.2.1 Wonen	3
2.2.2 Werken	3
2.2.3 Verkeer	5
2.2.4 Groen	5
2.2.5 Horeca en detailhandel	7
2.3 Ruimtelijke analyse	7
2.3.1 Structuurdragers	7
2.3.2 Monumenten	7
2.3.3 Deelgebieden	9
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Provinciaal beleid	15
3.1.1 Streekplan	15
3.2 Gemeentelijk beleid	15
3.2.1 Structuurvisie	15
3.2.2 Woonvisie	16
3.2.3 Dommelvisie	16
3.2.4 Richtlijn Particuliere Woningbouw	18
4. BEPERKINGEN EN HINDER	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.1 Bedrijven in woonwijken	25
4.2.2 Beleidsnota industrielaan voor schietverenigingen	25
4.3 Wegverkeer	26
4.4 Bodem	28
4.5 Water	32

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

4.6 Flora en fauna	33
4.7 Archeologie	36
4.8 Externe veiligheid	39
4.9 Straalpaden	41
4.10 Luchtkwaliteit	41
5. PLANBESCHRIJVING	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Functioneel	45
5.2.1 Woonwijken	45
5.2.2 Werken	46
5.2.3 Groen	47
5.2.4 Verkeer / Infrastructuur	49
5.3 Ruimtelijk / Stedenbouwkundig	49
5.3.1 Noordelijke entreezone	49
5.3.2 Park de Ruwenberg	50
5.3.3 Rouwcentrum	51
5.3.4 Sint-Michielsstraat 37	51
5.3.5 Gildestraat tussen nr. 10 en 12	51
5.3.6 Heesakkerstraat tussen 53a en 55	51
5.3.7 Beekvlietstraat 6	53
5.3.8 Hoek Beekvlietstraat – Seminarielaan	53
5.3.9 Seminarielaan 2 en 4	55
5.3.10 Stokhoekstraat, naast nr.5	55
5.3.11 Gebedshuis bij Nieuw Beekvliet	57
5.3.12 Museum Venkant	57
5.3.13 Wijzigingsbevoegdheid scholencomplex Christinastraat/ Irenestraat	60
5.3.14 Schuttersgilde in park de Ruwenberg	60
5.3.15 Stokhoek, Kerkpad	61
5.3.16 Woning op perceel Ruwenbergstraat 4	64
5.3.17 Woning op perceel Ruwenbergstraat 32	65
5.3.18 Woning tussen Nieuwstraat 92 en 96	65
5.3.19 Woning op perceel naast Gildenstraat 21	67
5.3.20 Uitbreiding conferentieoord de Ruwenberg (Ruwenbergstraat)	67
5.3.21 Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd	67

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

6. HAALBAARHEID EN RISICO'S	69
6.1 Inleiding	69
6.2 Planexploitatie	69

7. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	71
7.1 Inleiding	71
7.2 Systematiek van de voorschriften	71
7.3 Leeswijzer bij de voorschriften	72
7.4 Beschrijving van de bestemmingen	72
7.4.1 Algemene regels	73
7.4.2 De bestemming Woondoeleinden (W1), (W2), (W3) en (W4)	75
7.4.3 De bestemming 'Tuin (T)'	79
7.4.4 De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1) en (B2)'	80
7.4.5 De bestemming 'Sportdoeleinden (S)'	81
7.4.6 De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)'	81
7.4.7 De bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)'	82
7.4.8 De bestemming 'Detailhandel (DH)'	83
7.4.9 De bestemming 'Kantoren (K)'	83
7.4.10 De bestemming 'Conferentieoord (CO)'	83
7.4.11 De bestemming 'Museum (MS)'	83
7.4.12 De bestemmingen 'Verkeersdoeleinden (V)'	84
7.4.13 De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)'	84
7.4.14 De bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (AL)'	84
7.4.15 De bestemming 'Nutsdoeleinden (ND)'	85
7.4.16 De bestemming 'Groenvoorzieningen (G)'	85
7.4.17 De bestemming 'Park (PA)'	85
7.4.18 De bestemming 'Water (WA)'	86
7.4.19 De dubbelbestemming 'Ecologische zone'	86

BIJLAGEN

Bijlage 1. Het envelop-principe
Bijlage 2. Zijtuinen
Bijlage 3. Visie Park de Kleine Ruwenberg (separaat)
Bijlage 4. Lijst monumenten
Bijlage 5. Resultaten onderzoeken t.b.v. nieuwbouwmogelijkheden (separaat)
Bijlage 6. Nota Zienswijze bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost (separaat)

1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

De gemeente Sint-Michielsgestel wil voor de kern Sint-Michielsgestel alle bestemmingsplannen aan de oostzijde van de Dommel terugbrengen tot één bestemmingsplan, met uitzondering van het centrumgebied. Op dit moment gelden 17 bestemmingsplannen in de oostvleugel van de kern. Daarvan zijn er 12 ouder dan 10 jaar.

Naast het terugbrengen van het aantal plannen is derhalve ook sprake van een actualiseringslag.

1.2 Doel van het plan

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit woonwijken. Hier zijn geen grote ontwikkelingen gaande. Datzelfde geldt voor het opgenomen bedrijventerrein Venkant. Dit bestemmingsplan is dan ook voor een groot deel conserverend van karakter. Een aantal kleinere ontwikkelingen is wel opgenomen, deze zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Het doel van dit plan is om de plansystematiek en de juridische regelingen van het grote aantal vigerende plannen, te herzien en voor het gehele gebied te uniformeren. Dit plan is opgezet conform de “Standaard bestemmingsplannen stedelijk gebied”, dat de gemeente sinds februari 2004 hanteert. Op deze wijze worden alle bestemmingsplannen op uniforme wijze ingedeeld, en zijn de juridische regelingen zoveel mogelijk identiek.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan ‘Sint-Michielsgestel Oost’, behelst de gehele kern van Sint-Michielsgestel aan de oostzijde van de rivier de Dommel, met uitzondering van het centrumgedeelte.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de bebouwing langs de Rooistaartstraat, waar de grens langs de bebouwde kom loopt en langs de achterzijde van de percelen aan de Duifhuisstraat richting de Bosschebaan. Aan de oostzijde volgt het bestemmingsplan de Bosschebaan in zuidelijke richting tot voorbij de tennisvelden. Daar volgt de lijn de bebouwde-kom-grens vervolgens langs de Beekvlietstraat, en gaat achter het perceel van huisnummer 1, richting de Seminarielaan. Die straat wordt vervolgens gevolgd tot aan de Schijndelseweg.

Binnen de grenzen van dit plan is aan de oostzijde opgenomen het terrein van gymnasium Beekvliet, dat nu nog in het buitengebied ligt.

De zuidelijke plangrens wordt gevormd vanuit het oosten via de Schijndelseweg, naar het Spijt. De bebouwing ten noorden van het Spijt is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar wordt meegenomen in een plan voor het centrumgebied. De begrenzing loopt vervolgens via Nieuwstraat en de Ceintuurweg naar de Dommel.

De Dommel vormt de natuurlijke westgrens van het plangebied, en maakt er zelf ook deel van uit, evenals park ‘De Ruwenberg’.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden 17 bestemmingsplannen. In de onderstaande tabel is aangegeven wanneer deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de raad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en mogelijk onherroepelijk zijn geworden door een Kroonbesluit.

Naam bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuring GS	Kroonbesluit
- Rooistaartstraat	20-09-1973	02-10-1974	23-02-1977
- Hoogstraat – Duifhuisstraat (Stokhoek)	03-12-1985	02-07-1986	-
- Beekvliet	06-03-1986	08-05-1987 (ged.)	-
- Stokhoek & Stokhoek, herziening 1988	16-11-1989	15-06-1990	13-11-1991
- Petrus Dondersplein / Heesakkers e.o.	20-09-1990	26-04-1991 (ged.)	28-10-1992
- Petrus Dondersplein / Heesakkers e.o. wijzigingsplan Heesakkerstraat (pastorietuin)	23-04-1992	16-06-1992	-
- Duitse Bos	23-04-1992	14-07-1992	-
- Bedrijventerrein Venkant	24-02-1981	07-12-1982	-
- Kerkpad (Stokhoek)	09-09-1993	28-02-1994	-
- Bedrijventerrein Venkant-Zuid	09-09-1993	14-04-1994	-
- Molenberg – Kleine Ruwenberg	24-02-1994	25-08-1994 (ged.)	15-03-1996
- Petrus Dondersplein / Heesakkers e.o. partiële en correctieve herziening	16-02-1995	16-08-1995	-
- Venkant – Beekkant	16-02-1995	20-09-1995	27-02-1998
- Molenberg – Kleine Ruwenberg partiële herziening I	24-04-1997	24-07-1997	-
- Stokhoek	24-06-1982	19-10-1983 (ged.)	17-02-1986
- Beekvlietstraat-Seminarielaan	08-04-1986	22-05-1987	03-03-1989
- Ruwenbergstraat 12-14	30-03-2000	16-06-2000	-

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt de ruimtelijk-functionele karakteristiek van het oostelijke gedeelte van de kern Sint-Michielsgestel beschreven. Allereerst wordt de functionele structuur beschreven. Vervolgens wordt de interne ruimtelijke structuur van de oostvleugel beschreven, de stedenbouwkundige opzet. Hierin wordt eveneens een opsomming gegeven van de beeldbepalende panden binnen het plangebied, met name die panden die op de gemeentelijke- of rijksmonumentenlijst staan.

2.2 Functionele analyse

Het plangebied valt functioneel gezien duidelijk in twee delen uiteen. Het werkgebied (bedrijventerrein Venkant) en het woongebied, hetgeen de rest van het plangebied bestrijkt. Verder kan nog onderscheiden worden het gebied rondom de Ruwenberg, waar zich een conferentieoord bevindt.

2.2.1 Wonen

Het woongebied bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden eengezinswoningen. Er zijn vrij harde grenzen tussen de wat duurdere buurten met vooral vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen, en buurten waar alleen rijwoningen staan.

Op dit moment, zo blijkt uit de nota Volkshuisvesting, sluit de woningvoorraad nog redelijk aan op de wensen; grote knelpunten doen zich niet voor. Probleem op termijn kan zijn de relatief dure voorraad in Sint-Michielsgestel, waardoor met name senioren en jongeren in het huidige woningbestand minder snel passende huisvesting kunnen vinden. De laatste jaren is meer gebouwd in gestapelde vorm, waardoor iets is gedaan aan de oververtegenwoordiging van eengezins-grondgebonden woningen. Dit blijft een aandachtspunt bij te realiseren nieuwbouw.

Een onduidelijke situatie doet zich voor aan de Gildestraat (Stokhoek), waar feitelijk een geheel nieuwe zijstraat is ontstaan, het Kerkpad, deels verhard. Langs het straatje, zijn verschillende woningen en bijgebouwen verzeid. Verder is de straat deels in particulier eigendom, hetgeen leidt tot een versnipperd beeld van de straat. Het gemeentelijke gedeelte is verhard, het particuliere gedeelte is onverhard. Er zijn verschillende verzoeken binnengekomen om in dit gebied woningen te bouwen. Deze zijn gehonoreerd en verwerkt in dit bestemmingsplan.

Net ten noorden van het bedrijventerrein bevindt zich naast (en achter) de Rabobank aan de Hoogstraat, een woonwagenkamp. Op dit moment bevinden zich daar 11 woonwagens, die positief worden bestemd.

2.2.2 Werken

De noordoostelijke flank van het plangebied is bedrijventerrein Venkant. Op het bedrijventerrein bevinden zich met name milieucategorie 1, 2 en 3-bedrijven, de meeste met bedrijfswoning.



Structureel groen

Opvallend is de oriëntatie, die sterk naar binnen is gericht. Gevolg is dat vanaf de Boschebaan het bedrijventerrein een zeer matige uitstraling heeft, doordat alleen achterzijden van bedrijvigheid hieraan grenzen.

Intern heeft het terrein een onoverzichtelijk karakter door de ontsluiting van doodlopende wegen. Bovendien heeft de Venkant het karakter van een drukke woonstraat terwijl het de toegangsweg is van het bedrijventerrein.

De bedrijvigheid op het terrein is vrij eenzijdig. Er bevindt zich een veelheid aan autobedrijven, aannemers en ambachtsbedrijven.

Met uitzondering van de locatie nabij de noordelijke entree, waarvoor in hoofdstuk 5 een voorstel wordt uitgewerkt, is het bedrijventerrein volledig uitgegeven en bebouwd.

Op enkele plaatsen binnen de woonwijken bevinden zich aan-huis-gebonden-bedrijven zoals een schoonheidssalon, huisarts, of kleine kantoorfuncties.

2.2.3 Verkeer

Van kracht in de gemeente is het Verkeersveiligheidsplan, waarin de wegcategoriseringen worden aangeduid. Deze zijn ook overgenomen in de structuurvisie.

Het gehele plangebied ligt binnen de bebouwde kom, waardoor vrijwel het gehele gebied als 30-km-zone wordt aangewezen. Vanuit het noorden gezien zijn er twee doorgaande routes. De eerste loopt via de Hoogstraat en Sint-Michielsstraat naar de Nieuwstraat tot aan het Spijt (verblijfsgebied centrum). De tweede volgt de Hoogstraat, gaat dan naar beneden via Molenbergstraat en Beekvlietstraat en mondt uit op de Schijndelseweg.

De Schijndelseweg zelf is de doorgaande route ten zuiden van de kern, en verbindt de oostelijke flank van Sint-Michielsgestel met de westkant over de brug. Het deel van de Schijndelseweg dat binnen het plangebied valt, is als 50 km-weg opgenomen.

Conform het Verkeersveiligheidsplan is deze zonering opgenomen op de plankaart, waarbij aan genoemde verzamelroutes de bestemming "Verkeersdoeleinden" is toegekend en de overige straten en pleinen als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn bestemd.

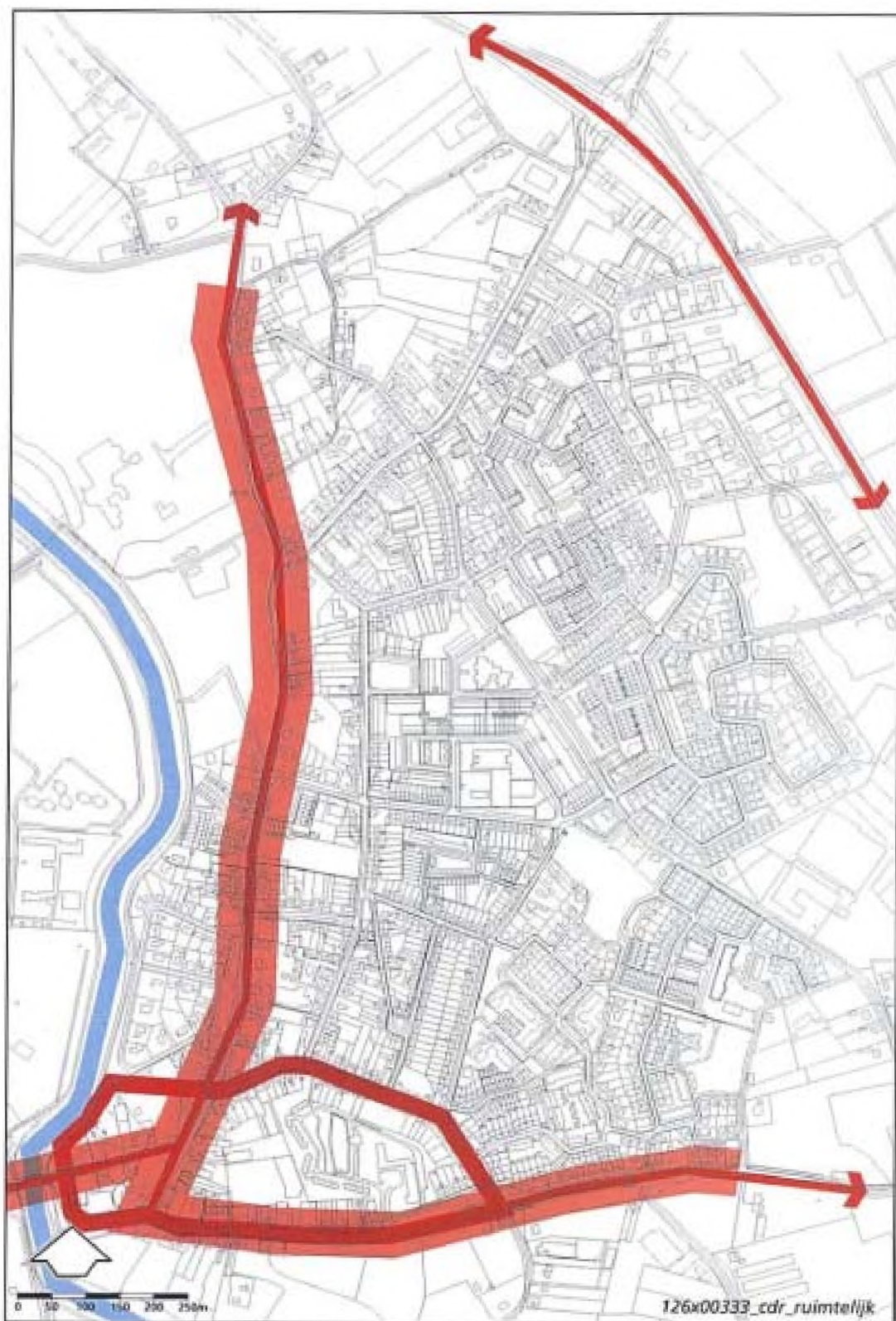
Wat betreft het openbaar vervoer zijn er twee buslijnen die door het plangebied rijden. Het gaat om de lijnen 156 () en 159 (). Beide lijnen rijden 1 x per uur. Daarnaast is er nog een buurtbus.

2.2.4 Groen

De groenelementen zijn in hoofdzaak geconcentreerd langs de rivier de Dommel. Met name het park de Kleine Ruwenberg met daarin het conferentieoord, is een fraaie groenzone aan de rand van de bebouwde kom. De belangrijkste elementen in het park zijn de twee paden met dubbele bomenrijen en de twee gebouwen: een landhuis en een voormalige boerderij / dienstwoning aan de andere kant van het pad. Zowel de lanen als panden zijn bepalend voor het gebied en het behouden waard.

In de wijken Venkant (inclusief bedrijventerrein) en Beekkant, zijn de belangrijkste groene elementen aan de randen gesitueerd. Bomenrijen staan langs de Hoogstraat, Molenbergstraat en de Beekkant. Verder ligt het tennisveld in een groene zone, waarin zich ook waterpartijen bevinden die van belang zijn voor de waterhuishouding. Verspreid liggen in deze wijk enkele kleinere plantsoenen.

Verder is een belangrijk groen element in het plangebied het 'Duitse Bos', gelegen tussen de Regent Smitstraat, de Willem Sparkweg, de Krommeweg en de Beekvlietstraat. Het betreft een park met een veelheid aan waardevolle bomen.



Ruimtelijke structuur

2.2.5 Horeca en detailhandel

Er bevindt zich een aantal horecagelegenheden in het plangebied, langs de Ruwenbergstraat en het uitloopgebied van het centrum. Detailhandel bevindt zich met name in de omgeving Nieuwstraat-Victoriastraat. Dit wordt beschouwd als aanloopgebied naar het centrum.

2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Structuurdragers

In de ruimtelijke opbouw van Sint-Michielsgestel zijn de oorspronkelijke nederzettingstructuren nog duidelijk herkenbaar. Van oorsprong bestond Sint-Michielsgestel uit een schildvormige kern aan de Dommel. Daarnaast was sprake van een lintbebouwde structuur in een stervorm met de brug over de Dommel als centraal middelpunt. Deze stervormige linten vormen de historische en landschappelijke structuurdragers waarbinnen stedelijke ontwikkelingen zich hebben afgespeeld.

In eerste instantie vestigden zich, mede vanwege de nabijheid van 's-Hertogenbosch internaten, villa's en landhuizen. Zij worden omgeven met fraai aangelegde tuinen die tot aan de oevers van de Dommel reikten, in het toen nog ongerepte Dommeldal. Recentere ontwikkelingen hebben in twee richtingen plaatsgevonden binnen de uitgezette lijnen van de lintbebouwing. Zo heeft Sint-Michielsgestel haar karakteristieke vlinderstructuur gekregen. Het Dommeldal, als minder geschikte bouwlocatie, is daarbij grotendeels gevrijwaard gebleven van bebouwing.

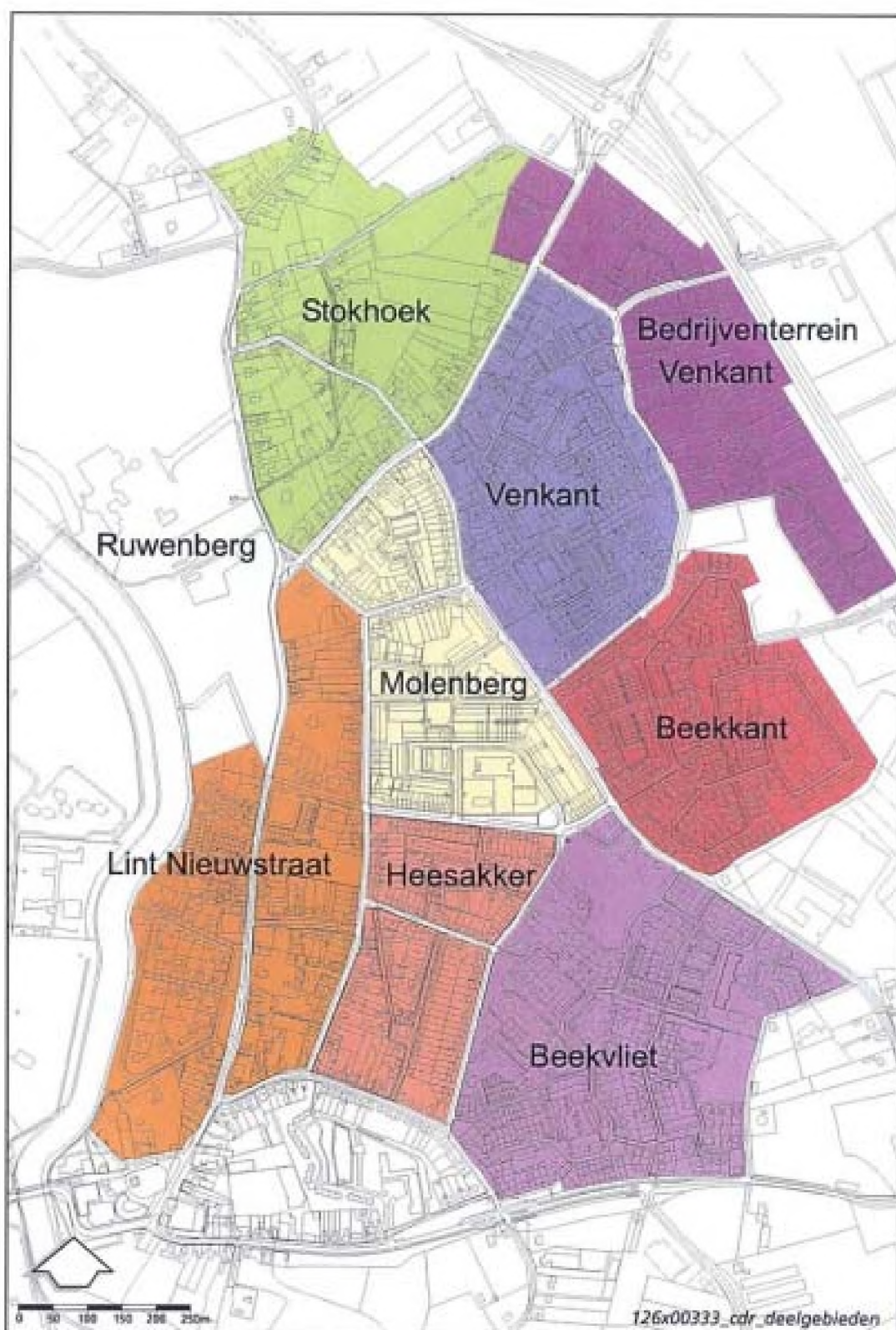
Sint-Michielsgestel Oost vormt één van de vleugels uit de vlinderstructuur. Binnen de vleugel is, tussen de linten, planmatig uitgebreid. De provinciale weg Bosschebaan vormt een nieuwe structurerende lijn, die de uitbreidingen van Sint-Michielsgestel aan de oostzijde beteugelt.

Sint-Michielsgestel Oost heeft zich in eerste instantie ontwikkeld vanuit het Dondersplein richting het noorden. Eerst langs de Nieuwstraat en vervolgens aan de Heesakkerstraat en direct daarachter gelegen zone. Pas in de afgelopen decennia is de stap naar het oosten gemaakt. Daar liggen dan ook de meest recente en grootschalige uitbreidingen, waar ook het bedrijventerrein Venkant onderdeel van uit maakt.

Het plangebied wordt aan alle zijden, behalve in het zuiden door het centrum, omringd door groen en open landschap. Aan de westkant is de rivier de Dommel de belangrijkste vormgever van het landschap. Het Dommeldal is een zeer aantrekkelijke groene ader door Sint-Michielsgestel, waarin natuurwaarden floreren. Aan de overige zijden wordt het (cultuur) landschap voornamelijk gevormd door landbouw.

2.3.2 Monumenten

In het oostelijke gedeelte van Sint-Michielsgestel bevinden zich, buiten het centrum enkele gemeentelijke, rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Alle monumenten zijn op de plankaart aangeduid. In de bijlagen is een lijst opgenomen waarin de monumenten nader worden omschreven. Bescherming van de gemeentelijke en rijksmonumenten geschiedt via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.



Deelgebieden

2.3.3 Deelgebieden

We onderscheiden de volgende gebieden; het lint Nieuwstraat, de woonwijken Heesakkers, Beekvliet, Molenberg, Beekkant, Venkant, Stokhoek en het Bedrijventerrein Venkant

Lint Nieuwstraat

Het deelgebied 'Lint Nieuwstraat' wordt in westelijk richting begrensd door de Dommel oevers, door het Spijt/Ceintuurweg in het zuiden, Heesakkerstraat in het oosten en de Oude Schoolstraat aan de noordzijde.

Het lint 'Nieuwstraat' bestaat van oorsprong uit historische verspreide bebouwing aan de verbindingsweg tussen Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch. Het lint is in de loop van de jaren verdicht. De lintbebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen met een individueel karakter. Daarnaast is ook in de tweede linie gebouwd. Meestal in de vorm van vrijstaande woningen op ruime kavels. Achtertuinen van deze kavels grenzen aan het Dommeldal. Er is sprake van een geleidelijke groene overgang. De lintbebouwing aan weerszijden gaat ter hoogte van de kruising Nieuwstraat- Oude Schoolstraat vrij abrupt over in een eenzijdige open lintbebouwing en het landgoed Klein Ruwenberg.

De lintbebouwing aan de Nieuwstraat is dus in fasen verdicht. De individualiteit, kleinschaligheid en detaillering van de woningen direct aan de Nieuwstraat zijn kenmerkend. Met name de 19^e eeuwse landhuizen met groene, statige tuinen zijn beeldbepalend. Maar ook de boerderijtjes en woningen uit begin 20^e eeuw zijn zeer waardevol. Een deel van deze gebouwen zijn aangewezen als monument in het kader van de Cultuurhistorisch Inventarisatie van de provincie Noord-Brabant.

Karakteristiek voor de bebouwing in de tweede linie van de Nieuwstraat, is de complex- of blokgewijze verdichting. Dit staat in contrast met de autonome, individuele ontwikkelingen aan de Nieuwstraat zelf. In enkele gevallen is zelfs in aaneengesloten rijen woningen gebouwd, bijvoorbeeld in het geval van de planmatige woningbouw aan het Willem Alexanderplein. Uitzondering vormt het buurtje rondom de kruising met de Victoriastraat, dat grotendeels uit oorspronkelijke, individuele, woningbouw bestaat.

Door het conflict tussen de intensieve verkeersfunctie van de Nieuwstraat in combinatie met de zeer gevarieerde functies aan de Nieuwstraat treden knelpunten op.

De begraafplaats grenst aan die delen van de vroegere bebouwing waar zich de bedrijvigheid had gevestigd. Door de directe confrontatie met deze bedrijfskavels en de open inrichting van de begraafplaats zelf is de ruimtelijke kwaliteit matig.

De Sint Michaelskerk ligt aan de oostzijde van de Nieuwstraat en is een, in architectonisch opzicht, bijzondere kerk. Deze vormt, samen met de aanliggende pastorietaan en het huis "Dommeloord", een visueel en cultuurhistorisch waardevol element.

Het Dommelplein is een groen ingerichte pleinruimte tegenover de Sint Michaelskerk. Er bestaat echter geen duidelijke relatie tussen beide.

Woonwijk Heesakkers

Het deelgebied Heesakkerstraat wordt begrensd door de wegen; Heesakkerstraat, het Spijt, de Van de Kerkhoffstraat en de Beekgraaf.

De woonwijk Heesakkers vormt de eerste uitbreiding buiten het schild en de twee historische bebouwingslinten Nieuwstraat en Schijndelseweg. Na de Tweede Wereldoorlog werd ten noorden van het Spijt de woonwijk Heesakkers ontwikkeld. De wijk heeft een rechthoekig verkavelingspatroon dat weinig relatie heeft met het onderliggende landschap. Heesakkers is ten tijde van de wederopbouw intensief bebouwd.

In hoofdzaak zijn drie bouwblokken te onderscheiden, waarvan het westelijke blok wordt doorsneden door de Korenstraat. Tussen de Korenstraat en de Heesakkerstraat is sprake van een confrontatie van oudere bebouwing aan de Heesakkerstraat en de planmatige bebouwing daarachter. Het noordelijk bouwblok heeft een open buitenrand van half vrijstaande woningen en een binnenmilieu van rijwoningen rondom een hofje. De straten van de afzonderlijke eenheden sluiten niet op elkaar aan, waardoor binnen Heesakkers een besloten sfeer wordt gecreëerd.

Door de kleinschalige indeling van het openbaar gebied, de overwegend halfvrijstaande woningen en de diepe woonkavels past Heesakkers goed bij het dorpse karakter van het centrumgebied.

Wat betreft architectuur is de wijk erg monotoon. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen opgetrokken uit baksteen en hebben een zadeldak. Het zadeldak heeft een minimale overstek, zoals in die tijd gebruikelijk. Rondom de twee hoven en aan de Korenstraat zijn rijwoningen gesitueerd in dezelfde jaren '50 vormgeving als de tweekappers. Slechts incidenteel komen aantrekkelijke panden voor, zoals aan het Spijt en de Heesakkerstraat.

Beekvliet

De woonwijk Beekvliet is in de jaren '80 gebouwd. De wijk wordt begrensd door de wegen: Beekgraaf, Beekvlietstraat, Seminarielaan en de Schijndelseweg. De woonfunctie overheerst.

De ruimtelijke functionele structuur van de woonwijk Beekvliet wordt in grote mate bepaald door de groenstructuur in het hart van de wijk. De groenstructuur is gekozen als drager van de wijk. Deze groenstructuur bestaat primair uit het Duitse Bos en de Engelse tuin die middels de Valklaan met elkaar zijn verbonden. Gekoppeld aan de groenstructuur liggen de afwijkende maatschappelijke functies, waaronder het verpleeghuis Nieuw Beekvliet. Daarnaast ligt ook aan de Beekgraaf een structurerende groenstrook op de grens met de wijk Heesakkers. Ook hier is sprake van een afwijkende functie.

De Beekvlietstraat is vormgegeven als een aantrekkelijk laan met bomen aan weerszijden. De interne wegenstructuur heeft een organisch patroon, overal kronkelen woonstraten door de wijk. De snelheid van het autoverkeer ligt hierdoor ongetwijfeld laag, maar het maakt de wijk ook onoverzichtelijk en besloten.

Ongeveer ter hoogte van de Regent Smitstraat is een scheidslijn herkenbaar tussen verschillende deelgebieden in de wijk. Ten oosten van deze lijn liggen twee gebieden aan weerszijden van de Valklaan met beiden een overwegen noord-zuid gerichte verkaveling in grootschalige blokken. De Valklaan is goed herkenbare drager voor beide deelgebieden en de groenbeleving in dit deel van de wijk is optimaal. Ook het seminariegebouw en het verpleeghuis fungeren als bakens. Het zuidwestelijke deelgebied is gebaseerd op de hier gelegen voormalige sportvelden en daarbij behorende bomenrijen. De bomenrijen zijn opgenomen in de verkaveling en hetzelfde geldt voor een behouden langzaamverkeerroute richting het Spijt. Het noordwestelijk deel van de wijk voegt zich naar het Duitse Bos en gaat daar een directe relatie mee aan.

Het geheel is te typeren als een besloten woonmilieu met veel groenelementen, waarin originele bomen uit het oorspronkelijke landschap zijn behouden. In de wijk is veelvuldig sprake van snippergroen. Het merendeel van de woonwijk bestaat uit rijenwoningen, aaneengesloten en in geschakelde vorm. Aan de rand komen vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor in aansluiting op de omgeving. Door het gekozen verkavelingspatroon is er op veel plaatsen van een directe confrontatie tussen openbaar en privé-terrein. Een juist omgang met erfafscheidingen in deze situaties verdient de aandacht.

Het voormalige seminariegebouw is een bijzonder accent in de wijk. Architectonisch is het gebouw waardevol en het is derhalve aangemerkt als Rijksmonument. Door de ruimte

rondom, en de situering aan, de hoofdgroenstructuur, heeft de verbijzondering in de wijk gestalte gekregen. De groene voorruimte versterkt dit.

Woonwijk Molenberg

De woonwijk Molenberg wordt in hoofdvorm begrensd door de Molenbergstraat, de Van de Kerkhoffstraat, Beekkant, en de Heesakkerstraat. Daarnaast behoort ook het buurtje ten noorden van de Molenbergstraat tot het samenhangende weefsel van de wijk Molenberg.

De wijk Molenberg betreft een homogeen woongebied. Het merendeel van de woningen bestaat uit strokenbouw van eengezinswoningen. Langs de Molenbergstraat aan de noordzijde van het gebied staan de oudste woningen, dit zijn historisch woningwetten. Cultuurhistorisch en ook ruimtelijk zijn het waardevolle elementen. De overige woningen in Molenberg zijn gebouwd in de jaren '60.

De wijk kent een aparte opbouw, namelijk als passtuk tussen verschillende doorgaande wegen. Langs deze doorgaande wegen zijn enkele happen uit het wijkje genomen. Op deze plekken zijn maatschappelijke (bovenwijkse) functies gesitueerd en een openbare ruimte in de vorm van het Beatrixplein. Zij vertegenwoordigen tegelijkertijd de ruimte in een verder relatief gesloten wijk. Het Beatrixplein is een ruime, groene openbare ruimte en doet dienst als speelveld. In de beide andere gevallen liggen de gebouwen als autonome objecten in de ruimte.

Het gebied dat omsloten wordt door de Van de Kerkhoffstraat en de Christinastraat heeft een ruimtelijk opbouw die aansluit op de nabijgelegen woonomgeving. De maatschappelijke functies in dit gebied zijn gehuisvest in bebouwing die qua maat en schaal aansluit bij die van de aangrenzende woningen. Het gaat om een basisschool, een gemeentelijke sporthal en een wijkgebouw. Ook aan de Beekkant ligt een basisschool.

Het groen aan de Van de Kerkhoffstraat vormt een verbinding tussen het Duitse Bos en het park aan de Ruwenberg en achtergelegen Dommel. Ook de plantsoenen aan de Christinastraat maken onderdeel van deze verbinding. Daarnaast kan ik de groene berm als verbinding worden gezien richting het Beatrixplein en verderop het park aan de Ruwenberg. Het Beatrixplein en binnenterreinen vormen de groene plekken in de wijk. Hierin liggen ook de speelvoorzieningen.

Park de Ruwenberg

De westelijke begrenzing van het plangebied vormt het Park de Ruwenberg en de rivier de Dommel. Feitelijk bestaat de Ruwenberg uit drie delen: Park de Kleine Ruwenberg, het zuidelijke deel, Park de Grote Ruwenberg (congrescentrum) en de Ruwenbroek, het meest noordwestelijke deel langs de Dommel. Met name voor de Kleine Ruwenberg, waar zich op dit moment een korfbalveld, schutterijen en woonhuis bevinden, is een visie ontwikkeld ter verbetering van de ruimtelijke structuur. Deze wordt beschreven in hoofdstuk 5, en is in zijn geheel terug te vinden in de bijlagen.

In zijn algemeenheid heeft het park een grote invloed op de kern Sint-Michielsgestel. Naast het fraaie ruimtelijke element, heeft het congrescentrum een bovenregionale uitstraling, vindt er de jaarlijkse superprestige veldritwedstrijd plaats en is het een fraaie ambiance voor wandelaars.

Het park Ruwenberg wordt gekenmerkt door de openheid en rust die het uitstraalt. De belangrijkste ruimtelijke elementen in het park zijn de twee paden met dubbele bomenrijen en de twee gebouwen; een landhuis en een voormalige boerderij/dienstwoning aan de andere kant van het pad. Zowel de lanen als de panden zijn bijzondere structurerende elementen, die bovendien ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol zijn. Zij zijn het behouden meer dan waard.

Woonwijk Beekkant

De woonwijk Beekkant wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de wegen Beekkant en Venkant, aan de zuidzijde door het gymnasium Beekvliet en in het oosten door een groengebied aan de Bosschebaan met daarin het tennispark 'De Beek'. Het groengebied heeft een 'achteraf'-karakter, doordat het nagenoeg alleen aan achtertuinen grenst. Bovendien is grond zeer drassig, zodat recreatieve en sportieve activiteiten zich nauwelijks kunnen ontplooiën.

Beekkant is een woonwijk uit eind jaren '70. Beekkant is een homogene woonwijk met slechts één afwijkende functies: de bakkerij op de hoek Beekkant-Rietzanger. Ruimtelijk gezien is het een zeer ondoorzichtige wijk. Ook de ondersteunende groenstructuur en verkeersstructuur zijn niet helder.

Binnen de wijk is het stratenbeloop, van kleine straatjes met veel bochten, gebaseerd op gelijkwaardigheid. Echt doorgaande wegen zijn er niet. Wel is er sprake van een verbindende binnenring met aan de buitenkant enkele subcircuits. De toegangswegen van de wijk zijn de Beekkant en Venkant.

Aan alle straten binnen de wijk kan worden geparkeerd. Er komen geen problemen voor met betrekking tot de parkeergelegenheid.

De wijk keert zich af van de omgeving. De woningen aan de rand van de wijk zijn georiënteerd op de wijk, met achtertuinen aan de buitenkant. Driehoekige restruimten ontstaan wanneer de richting van de omliggende doorgaande wegen niet wordt gevolgd, of zelfs genegeerd worden, door de bouwblokken.

Beekkant is opgebouwd uit enkele grote afgeronde clusters. Intern grenst het privé-terrein slechts op een enkele plek aan het openbaar gebied, aan de rand van de wijk is dit veelvuldig het geval.

Woonwijk Venkant

Het deelgebied 'woonwijk Venkant' wordt aan alle zijden begrensd door infrastructuur, te weten; de Hoogstraat, de Molenbergstraat/Beekkant en de Venkant.

Venkant is een homogene woonwijk uit de jaren '80. Ruimtelijk gezien is het een zeer ondoorzichtige wijk. Ook de ondersteunende groenstructuur en verkeersstructuur zijn niet helder. De enige doorgaande lijn is de Venkant, het oudste element in de wijk. Echter onvoldoende benut als structurerend element in de wijk.

Kenmerkend voor de woonwijk Venkant zijn de kleine clusters bebouwing. De bouwblokken zijn vaak onaf, waardoor op veel plaatsen voorkanten aan achterkant liggen. Het openbaargebied krijgt op deze plaatsen een dubbelzinnig karakter, tegelijkertijd straat en achterpad.

Binnen de wijk is het stratenpatroon, van kleine rechte straatjes, gebaseerd op gelijkwaardigheid. Doorgaande wegen zijn er niet. Wel is sprake van een verbindende route binnen de wijk, middels Ambachtsweg/Moerschot in combinatie met de Venkant, aan de rand van de wijk. De Venkant vormt hier ook de ontsluitingsweg voor het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

Aan alle straten binnen de wijk kan worden geparkeerd. Op enkele plekken gebeurt dit op geconcentreerde parkeerplaatsen. Er komen geen problemen voor met betrekking tot de parkeergelegenheid.

De wijk keert zich af van de omgeving. De woningen aan de rand van de wijk zijn georiënteerd op de wijk, met achtertuinen aan de buitenkant. Driehoekige restruimten ontstaan, wanneer de richting van de omliggende doorgaande wegen niet wordt gevolgd of genegeerd wordt door de bouwblokken.

Stokhoek

Het deelgebied Stokhoek wordt in hoofdzaak begrensd door de Hoogstraat en de Ruwenbergstraat en gaat in noordelijke richting over in het omringend buitengebied. Daarnaast steekt het deelgebied Stokhoek ten zuiden van de Sint Michielsstraat nog net even door in zuidelijke richting.

Stokhoek wordt gevormd door een aantal bebouwingslinten, dat inmiddels dusdanig verdicht is dat het één geheel lijkt. Doordat het van origine bebouwingslinten zijn, is het gebied niet in zijn geheel dichtgebouwd en is sprake van een geleidelijke overgang tussen intensief bebouwde kern en het landschap. De huidige verschijningsvorm van Stokhoek is in belangrijke mate bepaald door de aanwezige landschappelijke structuren en elementen. De bebouwing is in eerste instantie langs oorspronkelijke landwegen gesitueerd, die de akker- en weidegebieden omsluiten. Later werd deze structuur verdicht. Door deze opbouw en de naar de randen geleidelijk afnemende bebouwingsintensiteiten is een zachte overgang naar het landschap verkregen.

Langzamerhand worden de landschappelijke 'stepping stones', de door bebouwingslinten ingeklemde landschappelijke gebieden, bebouwd en verkaveld. Ondanks de verdichting zijn, vooralsnog, de karakteristieke linten en overgangen naar het landschap voor het gebied behouden. Alleen ter hoogte van de Sint Michielsstraat is de bebouwing dusdanig verdicht dat de bebouwingstructuur opgaat in de omgeving en onderdeel uit is gaan maken van de intensief bebouwde kern.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur kent een wijdmazig lintbebouwingstructuur. Naast verspreide bebouwing komen ook kleine moestuinen, weide – en akkerpercelen met houtopstanden voor. Het landelijk karakter komt niet alleen tot uitdrukking in de structurele verwevenheid van de bebouwingstructuren met het landschap. Ook de voormalige boerderijen vormen duidelijke herkenningspunten van het oorspronkelijke landschappelijke karakter. Ze staan veelal vlak langs de rijbaan, waarbij de langste gevel aan de rijbaan is gebouwd. (zgn. langgevelboerderij). In de smalle rand tot aan het openbaar gebied komt karakteristieke erfbeplanting voor, bestaande uit linden en een haagbeplanting. De boerderijen zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit kleinschalige vrijstaande woningen, al dan niet geschakeld. Incidenteel komt aan de Ruwenbergstraat en Hoogstraat een andere functie voor, zoals winkels, ambachtelijke bedrijven en horeca instellingen. Zij voegen zich over het algemeen qua ruimtelijke verschijningsvorm aan de weg naar de kleinschalige woonbebouwing. Alleen ter hoogte van de entreezone, kruising Hoogstraat/ Bosschebaan, komen enkele grootschalige bedrijven voor, te weten de Rabobank en Willekens. Deze entreezone is een bijzonder deel van het gebied, waarvoor ontwikkelingen staan gepland ter upgradering van de entree (zie "noordelijke entree"). Daarnaast zijn er nog enkele andere functies in het gebied Stokhoek aanwezig waaronder stalling en opslag en aan de Hoogstraat een woonwagencentrum.

Langs de Ruwenbergstraat en de Sint Michielsstraat komt waardevolle boombeplanting voor. In de overige delen van het gebied ontbreekt het nagenoeg aan beplanting van openbaar gebied.

Bedrijventerrein Venkant

Het bedrijventerrein Venkant is gelegen in het oosten van de kern Sint-Michielsgestel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg 's-Hertogenbosch – Schijndel (Bosschebaan), aan de zuidzijde door de Moerschot, aan de westzijde door de Venkant en de Goudplevier en aan de noordzijde door enkele percelen die ten noorden van de Hoogstraat zijn gelegen. Ten aanzien van deze percelen aan de Hoogstraat en ter hoogte van de kruising Hoogstraat-Bosschebaan zijn op dit moment ruimtelijk ontwikkelingen gaande. Deze worden in hoofdstuk 2 beschreven.

Het bedrijventerrein heeft een onoverzichtelijke structuur, met veel doodlopende straten, en is naar binnen gericht. Bedrijven zouden zich juist aan de Bosschebaan kunnen etale-

ren, maar deze potentie wordt onvoldoende benut. Hierdoor zou tegelijkertijd Sint-Michielsgestel een extroverter gezicht krijgen. Het bedrijventerrein heeft in haar huidige vorm, mede door het introverte karakter, een zeer matige uitstraling.

In de afgelopen decennia heeft het bedrijventerrein zich ontwikkeld tot een zeer gemengd bedrijventerrein, waarin naast verschillende soorten bedrijven ook detailhandel en (bedrijfs)woningen voorkomen. Het merendeel van de bedrijven is kleinschalig. Incidenteel komt grootschalige bedrijvigheid voor, zoals [REDACTED], [REDACTED] en Van Beughel. Ook het terrein van de Gemeentewerken is aanzienlijk. Richting de woonwijk is sprake van een schaalverkleining. Daarnaast zijn de (bedrijfs)woningen met name gesitueerd aan de kant van de aangrenzende woonwijk. Op deze manier wordt in een geleidelijk overgang van bedrijvigheid naar woonomgeving voorzien.

Langs de Bosschebaan ligt een brede groenstrook, zodat afstand ontstaat tussen weg-tracé en aangrenzende bedrijven. Hierdoor heeft men vanaf de weg goed zicht op het bedrijventerrein en wordt het landschappelijke en groene imago van Sint-Michielsgestel benadrukt.

Het bedrijventerrein beschikt niet over een doorgaande autoroute. Dé toegangsweg van het bedrijventerrein, de straat Venkant, is ingericht als (hoofd)woonstraat. Het bedrijventerrein kent daarmee een zeer matige ontsluiting.

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan

Sint-Michielsgestel ligt in het landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant. Het beleid op provinciaal niveau is neergelegd in het streekplan " " uit 2002.

De oostelijke helft van de kern (waarin het plangebied zich bevindt) is aan de oostzijde begrensd door de Agrarische Hoofdstructuur Landbouw (AHS-landbouw). Het gebied rondom de Dommel en de Ruwenberg, vormt een deel van de Groene Hoofdstructuur Natuur (GHS-natuur).

Sint-Michielsgestel ligt in het landelijk gebied "Boxtel en omstreken". Het gebied heeft een woningbouwopgave tot 2020 van 2800 woningen, en kan maximaal 60 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen huisvesten. Gezien de ligging in agrarisch- en natuurgebied, is terughoudendheid waar het gaat om verdere uitbreiding van bestaande kernen, gewenst. Voor de verdeling van de benodigde ruimte tussen de verschillende gemeenten, kijkt de provincie met name naar de gemeentelijke structuurvisies (plus).

Duidelijk blijkt uit het streekplan dat de omliggende gebieden van de kern Sint-Michielsgestel zoveel mogelijk dienen te worden gevrijwaard van bebouwing. Grootschalige ontwikkelingen bevinden zich uiteraard meer in de richting van de buurgemeente 's-Hertogenbosch, alwaar nieuwe uitleggebieden aansluiten op bestaand stedelijk gebied (concentratie).

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in de "Structuurvisie 1999-2015". De visie vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de middellange termijn. Het is derhalve bij uitstek het toetsingskader voor ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

Als uitgangspunt voor de functie "wonen", is voor de kern Sint-Michielsgestel een totaal aan nieuwbouwwoningen gepland tot 2015 van 395 woningen. Dit is gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose. Hierbij is uitgegaan van een evenredige toevoeging van woningen aan elke kern binnen de gemeente. Doelstelling is om 50% binnen de bestaande bebouwde kom te realiseren. Dit inbreiden betekent voor de kern Sint-Michielsgestel dat bijna 200 woningen tot 2015 binnen de bebouwde kom zouden moeten worden gerealiseerd.

Overigens is de bevolkingsprognose inmiddels iets naar beneden bijgesteld.

Voor de functie "werken" is binnen de kern van Sint-Michielsgestel nauwelijks ruimte voor uitbreiding. Binnen de gemeente dient een reservering plaats te vinden van 11 hectare tot 2015. Inbreiden op het huidige bedrijventerrein Venkant is nauwelijks nog mogelijk, daar vrijwel alle open plekken zijn ingevuld, of binnenkort ingevuld worden.

De ruimtebehoefte die niet binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd, wordt met name gezocht bij de kern Den Dungen. De grootste vraag naar bedrijventerrein zal worden opgevangen op de locatie langs de Kloosterstraat, nu gemeente Den (8

hectare). Het resterende deel zal tussen de Rotschotseweg en de bebouwde kom van Den Dungen worden gerealiseerd.

Voor Sint-Michielsgestel betekent dit dat de stedenbouwkundige opbouw grotendeels dezelfde blijft. De structuurvisie sluit relatief grootschalige ontwikkeling van locaties als “de Bus” en “Stokhoek” uit. Beekvliet blijft als afronding fungeren.

3.2.2 Woonvisie

De woonvisie gemeente Sint-Michielsgestel biedt het toetsingskader voor het beleid en de maatregelen die gerelateerd zijn aan wonen voor de periode 2005-2009, met een doorkijk tot 2015.

De structuurvisie 1999-2015 en het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel geven aan waar en hoeveel mag worden gebouwd. Volgens het uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel moet de gemeente tot 2015 735 woningen bouwen. De woonvisie doet vervolgens uitspraken over wat er gebouwd mag worden, de type woningen.

De grootste vraag naar woningen binnen de gemeente komt uit twee categorieën, de starters en de senioren. Daarbij is voor beide groepen van belang dat in betaalbare prijsklassen gebouwd wordt. Het grootste deel van de starters is op zoek naar een huurwoning. De opgave ten aanzien van senioren is om woningen te ontwikkelen die senioren verleiden te verhuizen. Aandachtspunt daarbij is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, zodat senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In het algemeen neemt als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan woonvormen met zorg komende jaren toe.

De kern Sint-Michielsgestel betreft een centrumsdorps woonmilieu, waar mogelijkheden liggen woningtypes te bouwen die in hogere dichtheden gebouwd kunnen worden, zoals appartementen / patiowoningen.

De gemeente vertaalt het uitvoeringsprogramma van deze visie in een woningbouwprogramma voor elk jaar, wat vervolgens wordt gebruikt om te sturen op te bouwen woningtypes, zoals meer huurwoningen en levensloopbestendige woningen.

In de kern Sint-Michielsgestel staan 542 nieuwe woningen tot 2009 in de planning. Het grootste deel van de nieuwbouw zal gerealiseerd worden op de locatie Christofoorkerk en in het centrum.

Binnen het plangebied vallen slechts een paar woningen. In 2003 zijn 21 huurwoningen opgeleverd aan de Beekkant.

3.2.3 Dommelvisie

De Dommel en haar oevers behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur, ook het gedeelte van de Dommel dat binnen de bebouwde kom van de kern Sint-Michielsgestel stroomt. De bedoeling is dat er een groene as wordt ontwikkeld die als tegenhanger kan dienen voor de stedelijke activiteiten op beide oevers. Om dit te bereiken hebben de gemeente Sint-Michielsgestel, het Waterschap De Dommel en de Brabantse Milieufederatie een

inrichtingsvisie¹ laten opstellen voor het deel van de Dommel binnen de bebouwde kom van de kern Sint-Michielsgestel.

In de inrichtingsvisie is onderscheid gemaakt naar het streefbeeld vanuit het oogpunt van natuur, vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit recreatief oogpunt. De belangrijkste uitgangspunten van de inrichtingsvisie zijn in de in de volgende paragrafen beschreven.

De belangrijkste uitgangspunten voor het natuurbeleid zijn verscheidenheid en natuurlijkheid (uit: 'Handboek natuurdoeltypen'), waarbij verscheidenheid inhoudt dat het totale scala aan planten en dieren wordt behouden. Met natuurlijkheid wordt bedoeld het streven naar natuurlijke ecosystemen. Populaties of levensgemeenschappen behoren te passen in de omgeving.

Als streefbeeld voor het Dommeldal is het type 'laaglandbeek' genoemd. Het gaat hier om een halfnatuurlijk landschap, mede doordat de Dommel niet vrij stroomt door de aan-gebrachte stuwen en door haar ligging langs het centrum van Sint-Michielsgestel. Wat betreft flora en fauna worden doelsoorten aangewezen. Deze doelsoorten kunnen ook worden opgevat als indicatoren van de kwaliteit van het nagestreefde landschapstype. Dit zijn soorten die binnen de ecologische verbindingszone (met vrij grote waarschijnlijkheid) voorkomen danwel die de zone gebruiken om zich te verplaatsen. De verschillende doelsoorten stellen verschillen eisen aan de inrichting van de zone.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt is het streven naar een evenwichtige relatie tussen de bebouwde kom en de beekoever. Tevens is het van belang de relatie tussen de beide dorpskernen te versterken.

Op de oostelijke oever, nabij het centrum, is de inrichting van de oever over een beperkte lengte vrij stedelijk. Op de westelijke oever wordt rekening gehouden met migratiemogelijkheden voor landdieren. Op beide oevers dient de stedenbouwkundige invulling groen te zijn; de kern Sint-Michielsgestel ligt verscholen in het groen.

Hierdoor ontstaat een contrast tussen daar waar het centrum direct aan de Dommel grenst, en daar waar langs de Dommel de woonfunctie overheerst.

Grote delen van de oevers zijn reeds toegankelijk voor wandelaars. Ook de oostelijke Dommeloever zou bewandelbaar moeten zijn, vanaf het centrum richting Kleine Ruwenberg. Doordat zich particuliere erven bevinden op die route, is dat helaas geen mogelijkheid.

Binnen het plangebied zijn langs de Dommel geen fietspaden opgenomen.

Het water is in gebruik voor kanovaren en vissers maken gebruik van de Dommel en haar oevers alsmede van de oude meanders.

Inrichtingsvoorstellen uit de visie, die van belang zijn voor het plangebied, worden hier kort beschreven:

- de groene invulling van beide oevers is belangrijk uitgangspunt;
- de woonbebouwing blijft verscholen in het groen;
- de presentatie van het centrum kan meer gericht worden op de Dommel;
- de oostelijke oever moet bewandelbaar zijn;
- langs de Dommel komt waar mogelijk een natte oeverzone van circa 30 meter;
- (aanvullende) boombeplanting langs het centrumgebied en het woongebied ten noorden van de Adrianusbrug;
- de recreatieve aantrekkelijkheid van het Dommeldal dient in stand gehouden te worden, indien deze niet in strijd is met de ecologische functie.

¹ Taken Landschapsplanning b.v., **Inrichtingsvisie Dommel in Sint-Michielsgestel, inclusief oeverlanden**, 31 mei 2000.

Opgemerkt moet worden dat de oostelijke oever vrij dicht bebouwd is, hetgeen ook leidt tot een abrupt einde van het wandelpad dat vanuit het centrum langs de oever loopt. Dit houdt op na de Ceintuurweg, vanwege particulier grondbezit. Een aanbeveling vanuit de rapportage is dan ook om in elk geval te zorgen voor dwarsverbindingen op dit wandelpad. Eventuele plannen daarvoor zijn mogelijk binnen de bestemming verblijfsdoeleinden.

3.2.4 Richtlijn Particuliere Woningbouw

Om te komen tot zuinig en intensief ruimtegebruik in het verstedelijkt gebied ligt de prioriteit bij de woningbouwopgave in eerste instantie bij herstructurerings- en inbreidingslocaties in de kern. Pas daarna kan invulling worden gegeven aan locaties in het overgangsgebied van het verstedelijkt (aan de rand van de kern) naar het landelijk gebied en op uitbreidingslocaties. Het gemeentebestuur is terughoudend met een verdere verdichting van de stedenbouwkundige structuur in de kern.

Openingen in deze structuur hebben namelijk vaak een bepaalde stedenbouwkundige reden, omdat ze bijvoorbeeld een aantrekkelijke doorkijk bieden naar het landelijke gebied of markante bebouwing. Deze openingen kunnen groenelementen betreffen of dienen als speelterrein of parkeervoorziening; ze kunnen ook voor aangename afwisseling in de bebouwing zorgen of dienen als tegenhanger van een 'versteend' straatbeeld. Niet alle open plekken hoeven te worden opgevuld.

De gemeente wordt regelmatig benaderd met verzoeken van burgers tot realisatie van woningbouw. Meestal betreffen dit inbreidingen; in sommige gevallen ook locaties op het overgangsgebied van verstedelijkt naar landelijk gebied. De gemeente is terughoudend met particuliere initiatieven, mede omdat op bestaande (of in ontwikkeling zijnde) inbreidingslocaties invulling kan worden gegeven aan de woningbouwopgave. Het toestaan van woningbouw op individuele percelen brengt met zich mee dat, vanwege de provinciale en gemeentelijke (woningbouw)richtgetallen, woningbouw op de grotere, daarvoor gereserveerde locaties in het gedrang kan komen. In het algemeen kan worden gesteld dat deze grotere plannen beter kunnen inspelen op de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vanuit het oogpunt van volkshuisvesting. De woningbouwopgave kan gericht worden op specifieke doelgroepen, marktsegmenten (in zowel huur- als koopsector) of stedenbouwkundige typologieën.

Particuliere woningbouwinitiatieven gericht op verdere verdichting van de stedenbouwkundige structuur zijn evenwel wenselijk indien hierdoor de stedenbouwkundige structuur en/of samenhang wordt verbeterd, daarmee een ruimtelijk of functioneel 'knelpunt' wordt opgelost en dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Er is sprake van een ruimtelijk of functioneel knelpunt als:

- de huidige situatie of bebouwing in grote mate afwijkt van de stedenbouwkundige structuur en/of samenhang waarin het gesitueerd is en het daarop inbreuk doet (te denken valt aan een 'gat' in de straatwand of een typologisch te afwijkende bebouwing);
- de functie op een bepaalde locatie niet past of (het voortbestaan daarvan) niet wenselijk is binnen de directe omgeving en daarop negatieve gevolgen of een negatieve uitstraling heeft (bijvoorbeeld een bedrijf in een woongebied dat (milieu)hinder in het gebied veroorzaakt).

Naast initiatieven gericht op nieuwbouw worden er ook verzoeken ingediend die zijn gericht op realisatie van meerdere woningen/wooneenheden binnen reeds aanwezige bebouwing waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur niet verder wordt verdicht. Uit het oogpunt van zuinig en intensief ruimtegebruik zijn deze initiatieven wenselijk, in-

dien de stedenbouwkundige samenhang in het gebied wordt verbeterd en dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Ook is splitsing van cultuurhistorische en/of monumentale waardevolle woningen mogelijk. Verbouw en/of uitbreiding van deze panden is pas toegestaan als is gebleken dat de verbouw en/of uitbreiding betrekking heeft op het herstel van oorspronkelijke waarden of hieraan geen onevenredige afbreuk doet, ook aan het beeldbepalende karakter van een gebouw mag geen afbreuk worden gedaan. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Alle particuliere woningbouwinitiatieven worden getoetst op het vorenstaande. Voorts worden de aanvragen getoetst op belemmeringen, beperkingen en (milieu)hinder vanuit vigerende wet- en regelgeving en op bijzondere omstandigheden die ervoor kunnen zorgen dat in een specifiek geval van het algemene beleid moet worden afgeweken.

4. BEPERKINGEN EN HINDER

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien beide beleidsvelden naar elkaar toe. De wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening bevat de volgende elementen:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieuaspecten die van belang zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het betreft de toepassing van milieuzonering rondom bedrijven, de mogelijke gevolgen van geluidhinder afkomstig van wegverkeer, bodem- waterhuishoudkundige en andere relevante milieuaspecten.

Van belang zijn met name de nieuwe ontwikkelingen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Voor de onderstaande ontwikkelingen is een artikel 19 procedure doorlopen. In dat kader zijn reeds de noodzakelijke onderzoeken verricht. De bouwvergunningen zijn reeds verleend dan wel worden voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan verleend. Het gaat hier dus in feite om reeds vergunde situaties, die nu worden meegenomen in onderstaand onderzoek.

Projectlocatie art. 19 procedure	Project
Noordelijke entree	hoek Bosschebaan / Hoogstraat
Nieuwstraat Kerk	Realisering Rouwcentrum
Sint-Michielsstraat 37	Functieverandering bakkerij in 2 woningen
Verpleeghuis Nieuw Beekvliet	Oprichting gebedshuis

Ook zijn er enkele wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen naar een woonfunctie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd.

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG².

Per bedrijfstype wordt aangegeven wat de afstand van het bedrijf tot een rustige woonwijk dient te zijn (een zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis dienen, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolgen van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Voor bestaande bedrijven, die voorkomen in het plangebied, wordt nagegaan of al dan niet wordt voldaan aan de noodzakelijk gemaakte afstanden en criteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel.

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit is een indicatieve indeling, gebaseerd op drie invalspunten, te weten:

- uitgegaan is van emissies, die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn de emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
- daarnaast is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- tenslotte is een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (b.v. bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de aanwezige bedrijven binnen het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan. Per bedrijf is aangegeven in welke milieucategorie het betreffende bedrijf valt volgens de VNG-methode. Aan elke milieucategorie is een zoneringafstand te koppelen. De indeling van milieucategorieën is als volgt.

categorie:	grootste afstand in meters:
1	10
2	30
3	50 en 100
4	200 en 300
5	500, 700 en 1000
6	1500

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk (een monofunctioneel gebied). Het plangebied is niet monotoon qua functies, omdat het zowel een bedrijventerrein bevat als woongebieden, als een aanloopgebied van het centrum. Dit neemt niet weg als gevolg van de directe aanwezigheid van een individuele woning eisen kunnen worden opgelegd aan bedrijven, om te voorkomen dat overlast ontstaat. Deze afweging vindt dan plaats in het kader van de milieuvergunning voor het betreffende bedrijf. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies. De concrete

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, derde geheel herziene uitgave, 2^e druk, 2001.

inperking van de milieuhinder vindt zoals gezegd plaats in het kader van de milieuvergunning.

In de tabel staan alle binnen het plangebied aanwezige bedrijven op bedrijventerrein Venkant, op een rij met daarbij aangegeven de milieucategorie.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf	SBI-code	Milieu- catego- rie	Min. afstand in m	Milieu- aspect	Detail- handel
Erjo Loonsnijbedrijf	Bedrijvenweg 4	Timmerfabrieken	203 / 204	3	100	Geluid	Ja
	Bedrijvenweg 5	Textielind. n.e.g. (coaten, cacheren)	182	2	30	Geluid	
Verjo Beheer BV	Bedrijvenweg 6	Uitgeverij	221	1	10	Geluid	
		Groothandel	517	2	30	Geluid	
		Detailhandel	52	1	10	Geluid	
		Kantoor	74	1	10	Geluid	
Compose	Bedrijvenweg 7	Vervaardiging datacom- municatie benodigdheden	323	3	50	Geluid	
Inter-Car	Bedrijvenweg 8a	Autoreparatiebedrijf	502	2	30	Geluid	
Ven Verwarming BV	Bedrijvenweg 10	Bouwinstallatiebedrijven	45	3	50	Geluid	
Particulare sanitair	Bedrijvenweg 11	Showroom / groothandel		2	30	Geluid	Ja
Boelens Interieurbouw	Bedrijvenweg 12	Timmerfabrieken	203 / 204	3	100	Geluid	
	Bedrijvenweg 13	Bouwbedrijven: algemeen	45	3	50	Geluid	
	Bedrijvenweg 14	Timmerfabrieken	203 / 204	3	100	Geluid	Ja
Roelofs Bouwbedrijf	Bedrijvenweg 15	Bouwbedrijven: algemeen	45	3	50	Geluid	
	Bedrijvenweg 16	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken)	501 / 502	2	30	Geluid	
Autobedrijf							
Van Leeuwen Ambiance Zonwering	Bedrijvenweg 17	Showroom, groothandel, kantoor		2	30	Geluid	Ja
	Bedrijvenweg 18	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	501	2	30	Geluid	
Henson autoservice	Bedrijvenweg 19	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken)	504	2	30	Geluid	Ja
Van Huigevoort Transport	Bedrijvenweg 20	Transportbedrijf (kantoor- gedeelte)	6024	3, feitelijke hinder 2	100	Geluid	
Gemeentewerken (milieustraat)	Bedrijvenweg 21	Gemeentewerf	9000	3	50	Geluid	
Van Hout Installatie- techniek	Bedrijvenweg 22	Bouwbedrijf (zonder werkplaats)	45	3, feitelijke hinder 2	50	Geluid	
Supreme Petfood b.v.	Bedrijvenweg 22	Groothandel		2	30	Geluid	
De Hoon aannemers- bedrijf	Bedrijvenweg 27	Aannemersbedrijf	45	3	100	Geluid	
Lenaerts	Bedrijvenweg 24	Groothandel		2	30	Geluid	
aannemersbedrijf	Bedrijvenweg 25	Bouwinstallatiebedrijven	45	3	50	Geluid	
Transportbedrijf van	Bedrijvenweg 27	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	6024	3	100	Geluid	
Vlechtbedrijf van	Bedrijvenweg 27	Overige constr. werkpl. (excl. Lakken)	281.1	3	100	Geluid	
Verbo-Tax. BV	Berkdijk 5	Taxibedrijven	6022	2	30	Geluid	
	Berkdijk 8a	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken)	502	2	30	Geluid	Ja
Autobedrijf							
A.C.S. autoservice	Berkdijk 8b	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	52	1	10	Geluid	Ja

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf	SBI-code	Milieu- catego- rie	Min. afstand in m	Milieu- aspect	Detail- handel
██████████	Berkdijk 9a	Detailhandel, buurtverzorgend,	52	1	10	Geluid	Ja
Transportbedrijf Van Hamond	Berkdijk 10	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	6024	3	100	Geluid	
Cremers tapijt	Berkdijk 11	Detailhandel, buurtverzorgend	52	1	10	Geluid	Ja
Van der Heijden Gordijnen	Berkdijk 11a	Detailhandel, buurtverzorgend	52	1	10	Geluid	Ja
Esenge tuinafscheidingen	Berkdijk 12	Groothandel: bloemen, planten	5153	3	100	Geluid	Ja
Wylick Reflectie Nederland VOF	Berkdijk 13	Kantoor en opslag		2	30	Geluid	
Gersjes Gietijzeren ramen	Berkdijk 13a	Bouwbedrijf: algemeen	284	3	100	Geluid	
Reclame bureau Letter Z Beletteringen	Berkdijk 13b	Kantoor	74	1	10	Geluid	
Van Baast Grafmonumenten/ natuursteen	Berkdijk 13c	Natuursteenbewerking	267.1	3	100	Geluid	
Fotostudio Raaijmakers	Berkdijk 13d	Fotoateliers (incl. ontwikkelen)	7481.3	2	30	Geluid	
Stratenmakerbedrijf Punder	Venkant 1	Bouwbedrijven algemeen	45	3	50	Geluid	
Sierbestrating Davco	Venkant 7	Bouwbedrijven algemeen	45	3	50	Geluid	
Van Breugel & Smulders Bv	Venkant 7	Bouwbedrijven: algemeen	45	3	50	Geluid	
Westelaken vd Loo Verhuur/verzorging kinderattracties	Venkant 11	Verhuurbedrijf roerende goederen	714	2	30	Geluid	
Helm van de Thijs	Venkant 17	Smederijen, lansenrichting, bankwerkerijen e.d.	284	3	100	Geluid	
Autoschade Sebregts VOF	Venkant 21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken)	5020.4	3	100	Geluid	
Apropos Drukkerij	Venkant 23	Drukkerijen n.e.g.	2222	3	100	Geluid	
██████████	Hoogstraat 30b	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	151-4	3	100	Geluid, geur	
██████████	Hoogstraat 32	Detailhandel, buurtverzorgend,	5222, 5223	2	30	Geur	Ja
Willekens Bedrijfswagens	Duifhuisstraat 10	Reparatie auto's	502	2	30	Geluid	

In sommige gevallen is de afstand tussen woonbebouwing en de bedrijven minder, dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten als richtwaarde wordt aangegeven. Echter het gaat hier om bestaande rechten en in de praktijk blijken de bedrijven in milieuhygiënisch opzicht niet voor een onaanvaardbare overlast te zorgen.

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venkant-Zuid' zijn in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein (direct grenzend aan groenvoorzieningen) alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Besloten is om op de gronden grenzend aan de Bosschebaan ook categorie 3 bedrijven toe te staan. Immers hier zijn reeds enkele

categorie 3 bedrijven aanwezig. Er bevinden zich binnen de B1 bestemming 2 bedrijven die volgens de milieucategorisering van de VNG feitelijk in categorie 3 vallen. Het betreft een transportbedrijf (Bedrijvenweg 20), dat ter plaatse alleen zijn kantoorfunctie heeft, en zijn feitelijke activiteiten aan de overzijde ter hoogte van Bedrijvenweg 27 exploiteert. Hierdoor is het reëel dat de werkelijke hinder op Bedrijvenweg 20 niet boven categorie 2 uitkomt. Hetzelfde geldt voor het installatiebedrijf op Bedrijvenweg nr. 22, deze heeft ter plaatse geen werkplaats, maar installeert uitsluitend aan huis.

4.2.1 Bedrijven in woonwijken

Binnen het plangebied is, buiten het bedrijventerrein Venkant, een aantal bedrijven aanwezig die hinder (kunnen) veroorzaken. Het betreft de volgende bedrijven.

Adres:	Naam:	Categorie:
• Nieuwstraat 48 / Spijt 8	Immens – elektrotechnisch installatiebureau	3.1
• Nieuwstraat 53-55	Tankstation met LPG – Engelen b.v.	3.2
• Nieuwstraat 65	Schildersbedrijf van Erp	3.1
• Victoriastraat 15	Schildersbedrijf	3.1

Omdat deze bedrijven niet op het bedrijventerrein liggen maar in woonwijken, kan hun hinder beperkingen opleggen aan eventuele ontwikkelingen in de directe nabijheid. In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen binnen de aan te houden hinder-cirkels van betreffende bedrijven.

Voor het tankstation geldt, door de aanwezigheid van de lpg-installatie, een milieucirkel van 110 meter. Onder het kopje “externe veiligheid” hierover meer. Er is sprake van dat de LPG-verkoop zal worden gesaneerd. Maar het is nog onbekend wanneer dit gaat plaatsvinden. Daarom is de milieucirkel op de plankaart opgenomen (zie ook paragraaf 4.8).

Voor de drie andere bedrijven, twee schilders en een elektrotechnisch bureau, geldt de SBI code voor aannemersbedrijven. Het gaat hier echter om kleine bedrijven die minder hinder geven dan een aannemersbedrijf. Derhalve ligt het in de rede de milieucategorie met 1 trap te verlagen, waardoor de cirkel op 30 meter komt te liggen ten opzichte van een rustige woonwijk. Beide bedrijven liggen bovendien niet in een rustige woonwijk, maar in “gemengde doeleinden”.

Geconcludeerd kan worden dat alle bedrijven die buiten het bedrijventerrein liggen, niet tot onaanvaardbare problemen leiden in milieuopzicht. Het beleid van de gemeente is niet gericht op het actief verplaatsen van deze bedrijven.

4.2.2 Beleidsnota industrielawaai voor schietverenigingen³

Op 21 oktober 1998 is aan alle besturen van gemeenten en provincies de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening aangeboden. Deze handreiking vervangt de Circulaire Industrielawaai van 1 september 1979 en is daarmee een nieuw hulpmiddel ter voorkoming en beperking van industrielawaai in het kader van vergunningverlening. De nieuwe handreiking biedt gemeenten de mogelijkheid om voor een bepaald gebied beleid

³ Cauberg-Huygen, beleidsnota industrielawaai voor schietverenigingen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel, nr. 2005.2407-3, 5 mei 2006. Cauberg-Huygen, akoestisch onderzoek voor het gilde Sint Anthonius en Sint Barbara te Sint-Michielsgestel, nr. 2005.2407-2, 10 februari 2006

vast te stellen dat richtinggevend is voor milieuvergunningen binnen dat gebied. Op die manier kunnen de milieuvergunningen meer worden afgestemd op de lokale situatie dan bij de circulaire industrielawaai het geval was.

De geluidssituatie in een gebied wordt vaak door meerdere geluidsbronnen bepaald (zoals wegverkeer, railverkeer, industrie, etc). Enkele geluidbronnen hebben een sterk lokaal karakter. Door een geluidbeleid te formuleren voor deze activiteiten wordt indirect ook gebiedsgericht geluidbeleid geformuleerd.

Binnen Sint-Michielsgestel is sprake van schietverenigingen in de vorm van Gilden. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het moeilijk is voor deze Gilden een milieuvergunning met geluidvoorwaarden op te stellen die recht doet aan wat lokaal als aanvaardbaar wordt geacht. Binnen de gemeente bestaat een spanningsveld tussen de accommodatie van het Gilde Sint Anthonius en Sint Barbara en de woonbestemming. Uit onderzoek blijkt dat bij de woningen niet voldaan kan worden aan de stringente normstellingen zoals deze blijken uit de handreiking en de circulaire. De 'standaard' normen die volgen uit de handreiking en de circulaire sluiten voor de onderhavige situatie niet goed aan op de lokale specifieke situatie ter plaatse. Op grond hiervan heeft de gemeente Sint-Michielsgestel besloten in de vorm van een beleidsnota de normstelling voor lokale schietverenigingen af te stemmen op wat voor deze gemeente als acceptabel wordt geacht.

In de invloedssfeer van het gilde Sint Anthonius maakt de gemeente Sint-Michielsgestel een nieuwe woning mogelijk (voormalige GEKO-kantine). Hoewel het onderzoek uitwijst dat formeel niet voldaan kan worden aan de geluidvereisten, wil de gemeente op basis van de hierboven beschreven nieuwe beleidslijn een uitzondering voor deze woning maken. Het overschrijden van de geluidsbelasting als gevolg van geloste schoten is namelijk zodanig weinig (enkele momenten per week) de overschrijding bijna als incidenteel beschouwd kan worden.

Tot slot bereidt de gemeente Sint-Michielsgestel een nieuwe milieuvergunning voor, voor het Gilde. In deze vergunning wordt bepaald dat de kogelvanger bekleed moet worden, waardoor de afstand tot aan nieuwe woonbebouwing (de voormalige GEKO-kantine) teruggebracht kan worden van 195 naar 75 meter. De nieuwe woning ligt op 110 meter vanaf de kogelvanger. Wanneer de kogelvanger bekleed zal worden, dan voldoet de nieuwe woning aan het gemeentelijk beleid inzake 'industrielawaai voor schietverenigingen'.

4.3 Wegverkeer

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Wel staat het plan enkele ontwikkelingen toe in de woongebieden (enkele woningen, functieverandering). In enkele gevallen is daarvoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk, omdat ontwikkelingen plaatsvinden buiten het 30-km-gebied. Deze staan hieronder op een rij. Bij elke locatie wordt de naam van het rapport aangegeven en de conclusies uit dat onderzoek.

nieuwbouwlocatie	naam akoestisch onderzoek	conclusies onderzoek
1. Beekvlietstraat naast 6	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	Op meerdere rekenpunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overgeschreven. De overschrijding blijft binnen de 65 dB(A) zodat wordt geadviseerd ontheffing aan te vragen aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel worden geacht.
2. hoek Beekvlietstraat/ Seminarielaan (naast Beekvlietstraat 5)	Akoestisch onderzoek behorende bij het plan 'twee woningen Beekvlietstraat', september 2005, Croonen Adviseurs, RAO01-TKL00003-01A	Op meerdere rekenpunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overgeschreven. De overschrijding blijft binnen de 65 dB(A) zodat wordt geadviseerd ontheffing aan te vragen aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel worden geacht.
3. Seminarielaan 2 en 4	Rapport Akoestisch onderzoek Seminarielaan 2-4, maart 2005, Croonen Adviseurs.	De woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
4. Gildestraat naast 12	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
5. Stokhoekstraat naast 5	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
6. Gildestraat 33	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	De woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
7. Ruwenbergstraat 10	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
8. Ruwenbergstraat 4	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
9. Ruwenbergstraat 32	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	Op één rekenpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overgeschreven. De overschrijding blijft binnen de 65 dB(A) zodat wordt geadviseerd ontheffing aan te vragen aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel worden geacht.
10. Voormalig clubhuis korfbalvereniging	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	Op één rekenpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overgeschreven. De overschrijding blijft binnen de 65 dB(A) zodat wordt geadviseerd ontheffing aan te vragen aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel worden geacht.

nieuwbouwlocatie	naam akoestisch onderzoek	conclusies onderzoek
11. Nieuwstraat tussen 92 en 96	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', november 2005, BRO Adviseurs	Op meerdere rekenpunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overgeschreven. De overschrijding blijft binnen de 65 dB(A) zodat wordt geadviseerd ontheffing aan te vragen aangezien maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet reëel worden geacht.
12. Gildestraat naast 21	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' voor bouwplan Gildestraat naast 21	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
13. Conferentieoord 'de Ruwenberg'	Geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.	--
14. Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd	Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost voor bouwplan Stokhoekstraat ongenummerd, maart 2006, BRO Adviseurs	De woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Op 3 april 2006 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel van de Provincie de beschikking tot vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de wet Geluidhinder voor het onderhavige bestemmingsplan ontvangen. Het verzoek om hogere grenswaarde is voor alle hierboven aangegeven locaties gehonoreerd. Vanuit akoestisch oogpunt is de ontwikkeling van bovenstaande locaties daarom niet bezwaarlijk. De ontheffing is terug te vinden in de bijlagenrapportage 'overige onderzoeken'.

4.4 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 moeten Burgemeester en Wethouders onderzoek verrichten naar de bestaande toestand van het plangebied. Met name in geval van nieuwe bestemmingen moet het onderzoek ook betrekking hebben op mogelijke bodemverontreiniging. In de Woningwet is de bepaling opgenomen dat in de Bouwverordening voorschriften moeten worden opgenomen omtrent de onderzoeksverplichting naar de gesteldheid van de bodem en om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. In de meeste situaties kan volstaan worden met historisch of indicatief bodemonderzoek, maar indien een bepaalde locatie als 'verdacht' wordt aangemerkt vanwege een vroegere vervuiling of vanwege een actuele bodembedreigende activiteit, dient nader bodemonderzoek plaats te vinden.

In het bestemmingsplan zijn meerdere nieuwbouwlocaties voor woningbouw opgenomen. Hieronder worden deze op een rij gezet en wordt aangegeven wat de uitkomsten van het bodemonderzoek zijn geweest.

nieuwbouwlocatie	naam bodemonderzoek	conclusies onderzoek
1. Beekvlietstraat naast 6	verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Beekvlietstraat 6 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-1, 21 november 2005.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met arseen en nikkel in het grondwater geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.

nieuwbouwlocatie	naam bodemonderzoek	conclusies onderzoek
2. hoek Beekvlietstraat/ Seminarielaan (naast Beekvlietstraat 5)	Verkennd bodemonderzoek Hoogbeek – Beekvlietstraat te Sint-Michielsgestel, project 06.8458, april 2006, NIPA Milieutechniek.	Tegen bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.
3. Seminarielaan 2 en 4	Verkennd milieukundig bodemonderzoek, maart 2005, Goorbergh, geotechniek b.v. te Breda	De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de toekomstige bestemmingen.
4. Gildestraat naast 12	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Gildestraat 12 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-3, 21 november 2005.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met kwik in het grondwater geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.
5. Stokhoekstraat naast 5	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Stokhoekstraat 5 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-6, 21 november 2005, 21 maart 2006	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met lood, PAK-totaal (10 van VROM) en EOX in de grond en met chroom in het grondwater geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De verontreinigingen in de grond houden vermoedelijk verband met de zintuiglijke waarnemingen van kolengruis. De matige verontreiniging met zink in het grondwater geeft echter wel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er wordt geadviseerd om over te gaan tot een herbemonstering van peilbuis PB1 uit te voeren en het grondwater te analyseren op zink. Op deze wijze kan worden vastgesteld of sprake is van een éénmalige verhoging. <i>Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het hier om een eenmalige verhoging gaat. De verontreiniging is niet meer aangetroffen.</i>
6. Gildestraat 33	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Gildestraat 33 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-4, 21 november 2005, 21 maart 2006.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met chroom in het grondwater geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De matige verontreiniging met zink in het grondwater geeft echter wel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er wordt geadviseerd om over te gaan tot een herbemonstering van peilbuis PB1 uit te voeren en het grondwater te analyseren op zink. Op deze wijze kan worden vastgesteld of sprake is van een éénmalige verhoging. <i>Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het hier niet gaat om een eenmalige verhoging. De matige verontreiniging wordt nog steeds waargenomen en</i>

nieuwbouwlocatie	naam bodemonderzoek	conclusies onderzoek
		<i>is nog steeds groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.</i>
7. Ruwenbergstraat 10	'verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat 10 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-5, 21 november 2005, 21 maart 2006	De hypothese voor de deellocatie 'stookplaats', 'de deellocatie is verdacht verontreinigd te zijn met diverse stoffen' dient aangenomen te worden. De lichte verontreiniging met PAK-totaal (10 van VROM) in de bovengrond geeft echter geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De hypothese voor het overige terrein 'de rest van de locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met chroom in het grondwater geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De matige verontreiniging met zink in het grondwater geeft echter wel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er wordt geadviseerd om over te gaan tot een herbemonstering van peilbuis PB1 uit te voeren en het grondwater te analyseren op zink. Op deze wijze kan worden vastgesteld of sprake is van een éénmalige verhoging. <i>Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het hier niet gaat om een eenmalige verhoging. De matige verontreiniging wordt nog steeds waargenomen en is nog steeds groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.</i>
8. Ruwenbergstraat 4	'verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat 4 (locatie 7) te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05298VBO_RAP, 17 november 2005.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging van de grond met PAK-totaal (10 van VROM) en lichte verontreiniging van het grondwater met chroom, lood en zink geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.
9. Ruwenbergstraat 32	'verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat 32 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05300VBO_RAP-2, 21 november 2005, 21 maart 2006	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met PAK-totaal (10 van VROM) en zink in de grond en met chroom in het grondwater geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De matige verontreiniging met zink in het grondwater geeft echter wel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er wordt geadviseerd om over te gaan tot een herbemonstering van peilbuis PB1 uit te voeren en het grondwater te analyseren op zink. Op deze wijze kan worden vastgesteld of sprake is van een éénmalige verhoging. <i>Aanvullend onderzoek</i>

nieuwbouwlocatie	naam bodemonderzoek	conclusies onderzoek
		<i>heeft aangetoond dat het hier niet gaat om een eenmalige verhoging. De matige verontreiniging wordt nog steeds waargenomen en is toegenomen tot boven de interventiewaarde.</i>
10. Voormalig clubhuis korfbalvereniging GEKO	Geen onderzoek uitgevoerd aangezien geen nieuwbouw gerealiseerd wordt	--
11. Nieuwstraat tussen 92 en 96	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat (ong.) (locatie 8) te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05329VBO, 17 november 2005.	De hypothese voor de deellocatie 'grond onder verhard pad', 'de deellocatie is verdacht verontreinigd te zijn met diverse stoffen' dient verworpen te worden. De hypothese voor het overige terrein 'de rest van de locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging met cadmium, zink en totaal olie in het grondwater geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.
12. Gildestraat naast 21	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Gildestraat (ong.) te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05499VBO, 14 februari 2006.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging van de grond met zink en PAK-totaal (10 van VROM) én de lichte verontreiniging van het grondwater met arseen geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.
13. Conferentiehôtel de Ruwenberg	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat 7 te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV06127VBO, 28 april 2006.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging van de bovengrond met lood en PAK-totaal (10 van VROM) én de lichte verontreiniging van het grondwater met zink geeft conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.
14. Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd	'verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Stokhoekstraat (ong) te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV06050, 13 maart 2006, 31 maart 2006.	De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. De lichte verontreiniging van de bovengrond met PAK-totaal (10 van VROM) en de lichte verontreiniging van het grondwater met chroom, kwik, nikkel, xylenen en naftaleen geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek. De sterke verontreiniging met zink en cadmium in het grondwater geeft echter wel aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er wordt geadviseerd om over te gaan tot een herbemonstering van peilbuis PB1 uit te voeren en het grondwater te analyseren op zink en cadmium. Op deze wijze kan worden vastgesteld of sprake is van een

nieuwbouwlocatie	naam bodemonderzoek	conclusies onderzoek
		éénmalige verhoging. <i>Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het hier niet gaat om een eenmalige verhoging. De sterke verontreinigingen worden nog steeds waargenomen en zijn toegenomen tot boven de interventiewaarde.</i>

Op een aantal locaties blijft een verhoogde concentratie zink in het grondwater actueel. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft op vele plekken binnen de gemeente in het verleden en op dit moment te maken (gehad) met verhoogde concentraties zink in het grondwater. Het is niet nader bekend waar deze concentraties vandaan komen. Omdat interventie niet mogelijk c.q. realistisch is, is de gemeente Sint-Michielsgestel van mening dat ondanks een verhoogde concentratie zink in het grondwater, het verlenen van een bouwvergunning voor de betreffende percelen mogelijk moet zijn. Vanwege het feit dat het hier gaat om grondwater en niet de verontreiniging van de bodem is het zo goed als uitgesloten dat (toekomstige) bewoners in contact komen met de verhoogde concentraties zink. Strikt formeel raadt de gemeente Sint-Michielsgestel de bewoners van de betreffende kavels af om producten voor consumptie te kweken in de tuin.

4.5 Water

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal. De nieuw te ontwikkelen bebouwing binnen het plangebied kan voor vuil water worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Waar mogelijk is in overleg met het Waterschap bekeken of afkoppeling van schoon hemelwater en het bergen daarvan, mogelijk is.

De woningen aan de Seminarielaan en de Beekvlietstraat kunnen het dakwater lozen op de bermsloten. Voor de overige woningen geldt gescheiden aanleveren en het toepassen van niet uitloogbare materialen.

De omvang van de ontwikkelingen is naar verhouding zodanig beperkt dat er geen aanpassingen in de vorm van rioolleidingen met een grotere capaciteit noodzakelijk zijn. Van het aanleggen van een gescheiden systeem ten behoeve van de ontwikkelingen is geen sprake.

Het gaat hier meestal om invulling van "gaten" in de bebouwde kom, meestal om de bouw van 1 of 2 woningen. Er vindt geen grootschalige verharding plaats.

De bestaande A-watgangen zijn opgenomen op de plankaart, evenals waterbassins en bergbezinkbassins. De watgang loopt (deels overluisd) vanuit het park De Ruwenberg onder de oostzijde van Sint-Michielsgestel door richting de bergingsvijvers bij de tennisvelden. De ontwikkelingen zoals mogelijk gemaakt in dit plan, conflicteren niet met deze functie.

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op.

Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij (vanaf 4 meter van de insteek) watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Waterplan gemeente Sint-Michielsgestel

Recent heeft de gemeente Sint-Michielsgestel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende thema's te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- 'hoog water': gestreefd wordt naar het voorkomen van overstromingen door het inrichten en beheren van een adequate ontwaterings- en afwateringsstructuur
- 'schoon water': vervuiling van water is ongewenst;
- 'natuurlijk water': het benutten van de natuurlijke bergingscapaciteit in de bodem, open water en oevers met als doel een natuurlijker verloop van waterpeil, -stroming en -afvoer;
- 'mooi water': kwaliteit en kwantiteit van het water bepalen de gebruiksmogelijkheden voor met name landbouw, natuur en recreatie;

Met het waterschap zal bij uitvoering van de projecten nader overleg plaatsvinden over de waterhuishouding en wateraspecten bij de in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zal specifiek gekeken worden naar:

- hydrologisch neutrale oplossingen;
- het doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;

4.6 Flora en fauna

Voor de toegestane ontwikkelingen in dit plan dient per project gekeken te worden naar de consequenties voor flora- en fauna. Dit geldt in het bijzonder voor de locaties die niet omsloten zijn door andere bebouwing (Beekvlietstraat). Ook hier zijn weer de locaties onder elkaar gezet, waarvoor flora- en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden.

nieuwbouwlocatie	naam flora en faunaonderzoek	conclusies onderzoek
1. Beekvlietstraat naast 6	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
2. hoek Beekvlietstraat/ Seminarielaan (naast Beekvlietstraat 5)	Perceel Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel. Flora- en faunaonderzoek, nummer: 1791-A, Taken Landschapsplanning BV, 21 september 2005	In het plangebied zijn enkele algemene soorten aangetroffen waarvoor geen ontheffing noodzakelijk is. Tevens zijn vleermuizen aangetroffen, die echter geen verblijfplaats hebben op de locatie, zodat ontheffing niet noodzakelijk is. Volgens de provinciale kartering komen er in het gebied enkele vogels voor, waardoor een ontheffing noodzakelijk is.
3. Seminarielaan 2 en 4	Inpassing 2 bouwvlakken Seminarielaan 2-4 te Sint-Michielsgestel, maart 2005, Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen	Een strijdigheid met de Flora- en Faunawet is niet aan de orde indien een aantasting van de aanwezige landschapsstructuur wordt voorkomen.
4. Gildestraat naast 12	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
5. Stokhoekstraat naast 5	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
6. Gildestraat 33	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
7. Ruwenbergstraat 10	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
8. Ruwenbergstraat 4	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
9. Ruwenbergstraat 32	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
10. Voormalig clubhuis korfbalvereniging GEKO	Geen onderzoek uitgevoerd aangezien geen nieuwbouw gerealiseerd wordt	--
11. Nieuwstraat tussen 92 en 96	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
12. Gildestraat naast 21	Quick-scan flora en fauna t.b.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost, BRO, oktober 2005.	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.
13. Conferentieoord 'de Ruwenberg'	Geen onderzoek uitgevoerd, aangezien er in het kader van de visie 'park Ruwenberg' uitgebreid onderzoek is gedaan	De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen de ontwikkelingslocaties.

nieuwbouwlocatie	naam flora en faunaonderzoek	conclusies onderzoek
14. Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd	Quickscan Flora en Fauna Stokhoekstraat ongenummerd (Sint-Michielsgestel, BRO Adviseurs, april 2006, 211x00815.030319_1	• Het plangebied is leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet geldt. • In het plangebied is naar alle waarschijnlijkheid leefgebied voor de Eekhoorn, die valt onder beschermingsniveau 2. Voor verstoring van een dergelijke soort is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. De geplande maatregelen zullen leiden tot verstoring van deze soort; de mate van verstoring is echter niet duidelijk omdat te weinig bekend is over de status van de eekhoorn in en rond het plangebied. Nader onderzoek is aan te bevelen naar de functie van het gebied voor eekhoornpopulaties in de omgeving van het plangebied. • Het plangebied is leefgebied voor algemeen in Nederland voorkomende vogelsoorten. Wanneer bij de uitvoering van het plan rekening gehouden wordt met broedende vogels, zijn geen effecten op beschermde soorten te verwachten en is geen ontheffing nodig.
	Aanvullend Flora en Fauna onderzoek Stokhoekstraat ongenummerd (Sint-Michielsgestel, BRO Adviseurs, mei 2006, 210X00067.033090_1	• Het plangebied is leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet geldt. • Het plangebied vormt naar alle waarschijnlijkheid incidenteel gebruikt foerageergebied voor de Eekhoorn, die valt onder beschermingsniveau 2. De geplande maatregelen leiden niet tot significante verstoring van leefgebied van de Eekhoorn. Derhalve is een ontheffingsaanvraag voor deze soort niet noodzakelijk. • Het plangebied is leefgebied voor algemeen in Nederland voorkomende vogelsoorten. Wanneer bij de uitvoering van het plan rekening gehouden wordt met broedende vogels, zijn geen effecten op beschermde soorten te verwachten en is geen ontheffing nodig.

Voor geen enkele ontwikkelingslocatie heeft de gemeente noodzaak gezien tot het aanvragen van een ontheffing. In locatie 2 zouden beschermde vogelsoorten voor kunnen komen. Aangezien de geschikte habitat ontbreekt en de vogels ook bij andere onderzoeken in de buurt niet zijn aangetroffen is door de gemeente geconcludeerd dat een ontheffing niet noodzakelijk is.

4.7 Archeologie

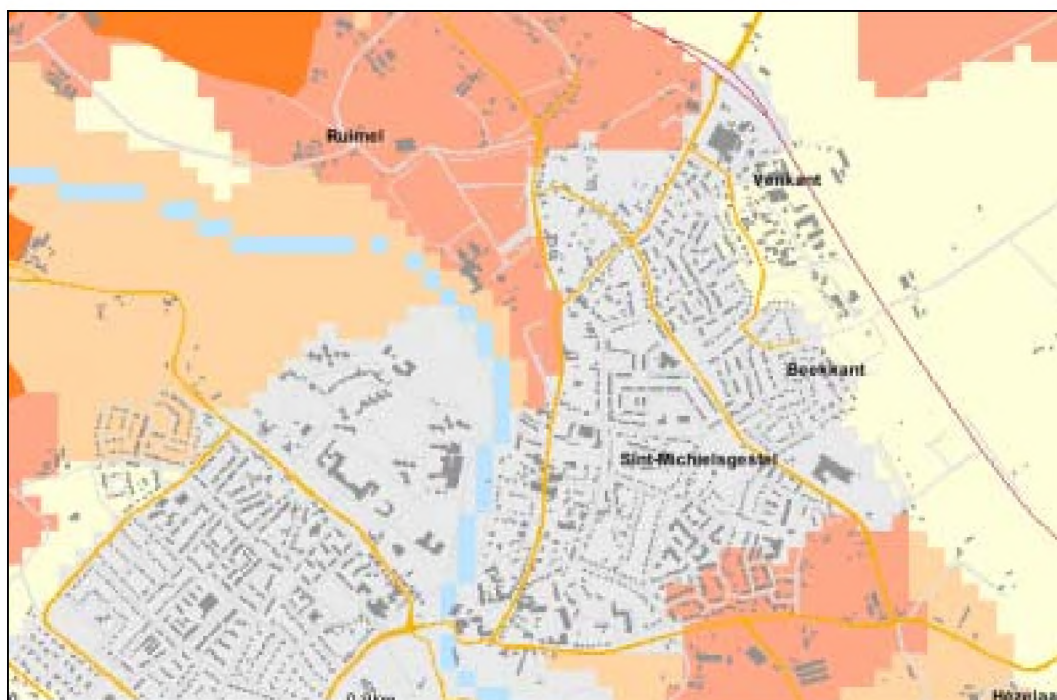
Algemeen

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt ingegaan op de archeologische waarde van de regio 's-Hertogenbosch. De dekzandgronden vormen hier de archeologische concentratiegebieden. De (pre-) historische bewoning lag op de flanken van de stroomdalen van deze de Dommel en de Aa. Deze landschappelijke overgangszone tussen hoog en laag, vormde de ideale plaats voor de mens om te wonen en de doden te begraven. Op de hoogste gronden lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee. Hier tussenin lagen de akkerbouwgronden en ontstonden in de middeleeuwen de zogenaamde essen of enkeerdgronden. Onder deze essen bevindt zich nog een archeologisch landschap. Een landschap met prehistorische kampementen, nederzettingen, heiligdommen en grafvelden. Een voordeel van dit type landschap voor de archeologie is dat de archeologische sporen uitstekend bewaard zijn gebleven onder het dikke pakket akkergrond. Een nadeel is dat de es de archeologische monumenten onzichtbaar maakt. Alle grondwerkzaamheden die dieper gaan dan circa 0,5 tot 0,6 meter zijn in principe schadelijk voor dit bodemarchief.

In en langs het dal van de Dommel tussen Boxtel en 's-Hertogenbosch, in de gemeente Sint Michielsgestel, ligt een groot aantal nederzettingsterreinen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Tussen deze terreinen in, bevinden zich grafvelden en kasteelterreinen.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied is op deze kaart niet in kaart gebracht. In de omgeving van het plangebied komen gebieden voor met een verhoogde trefkans op archeologische vondsten. Derhalve kan het voorkomen van een waardevol archeologisch bodemarchief in het plangebied niet uitgesloten worden.



- hoge trefkans
- middelhoge trefkans
- lage trefkans
- zeer lage trefkans
- niet gekarteerd

- Beschermd archeologisch monument
- Archeologisch monument

IKAW en AMK

Bron: www.kich.nl, 2005

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan laat nieuwe ontwikkelingen toe die leiden tot ingrepen in de bodem. Om te beoordelen of deze ingrepen leiden tot aantasting van archeologische waarden, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Derhalve vindt voor deze ontwikkelingen nader archeologisch onderzoek plaats.

nieuwbouwlocatie	naam archeologisch onderzoek	conclusies onderzoek
1. Beekvlietstraat naast 6	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
2. hoek Beekvlietstraat/ Seminarielaan (naast Beekvlietstraat 5)	Inventariserend archeologische veldonderzoek, plangebieden Seminarielaan & Ruwenbergstraat te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 06.111, mei 2006.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek voor het grootste deel van het perceel niet noodzakelijk is. De noordoost-hoek van het perceel heeft echter een hoge verwachting binnen 100 cm onder het maaiveld. Ontwikkeling op dit stuk wordt afgeraden, zonder het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

nieuwbouwlocatie	naam archeologisch onderzoek	conclusies onderzoek
3. Seminarielaan 2 en 4	Inventariserend archeologische veldonderzoek, plangebieden Seminarielaan & Ruwenbergstraat te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 06.111, mei 2006.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
4. Gildestraat naast 12	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
5. Stokhoekstraat naast 5	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
6. Gildestraat 33	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
7. Ruwenbergstraat 10	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
8. Ruwenbergstraat 4	veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
9. Ruwenbergstraat 32	Inventariserend archeologische veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
10. Voormalig clubhuis korfbalvereniging GEKO	Geen onderzoek uitgevoerd aangezien geen nieuwbouw gerealiseerd wordt	--
11. Nieuwstraat tussen 92 en 96	veldonderzoek, diverse locaties te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 05.274, oktober 2005.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
12. Gildestraat naast 21	Onderzoek niet uitgevoerd, aangezien op aangrenzende terreinen tijdens het onderzoek geen indicatoren zijn aangetroffen.	--
13. Conferentieoord de Ruwenberg	Inventariserend archeologische veldonderzoek, plangebieden Seminarielaan & Ruwenbergstraat te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 06.111, mei 2006.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek voor een deel van het perceel niet noodzakelijk is. Ruim de helft van het onderzoeksgebied heeft echter een hoge verwachting binnen 230 cm onder het maaiveld. Ontwikkeling op dit stuk wordt afgeraden, wanneer dieper ontgraven wordt dan 230 cm. Wanneer dit wel gebeurt, wordt aanbevolen om een aanvullend onderzoek uit te voeren. De overige delen van het onderzoeksgebied zijn archeologisch minder relevant.

nieuwbouwlocatie	naam archeologisch onderzoek	conclusies onderzoek
14. Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat onge-nummerd	Inventariserend archeologische veldonderzoek, plangebied Stokhoekstraat te Sint Michielsgestel, BAAC, rapport 06.067, maart 2006.	Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de locaties hoek Seminarielaan/Beekvlietstraat en de Ruwenberg, wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd, wanneer de ontwikkelingen zich gaan bevinden binnen de archeologisch interessante gebieden.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS⁴). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvak in de nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de aanvoer van het nu nog aanwezige LPG-verkooppunt (zie ook hieronder onder 'Inrichtingen'), vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen door of nabij het plangebied plaats.

Inrichtingen

Binnen het plangebied is aan de Nieuwstraat 53-55 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Bepalend voor de aan te houden afstand in meters (plaatsgebonden risico) van een LPG-tankstation tot een (beperkt) kwetsbaar object is de doorzet LPG in m³/jaar. Bij de herziening van een bestemmingsplan is sprake van een nieuwe situatie (zie onderstaande tabellen).

Nieuwe situaties

Afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10-6 per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10-6 per jaar (plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds1 reservoir	Afstans (meters) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar	45	25	15

1. Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt, ongeacht de jaarlijkse doorzet, een afstand van 120 meter tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
2. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1.000 m³ is, gelden de hier vermelde afstanden.

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

⁴ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Bestaande situaties

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10-5 per jaar (plaatsgebonden risico van 10-5 per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds reservoir
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	25	15

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied aan de Nieuwstraat 53-55 is een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. De doorzet van LPG is niet in milieuvergunning vastgelegd. Dit betekent dat gemeten, vanaf het vulpunt, op basis van het besluit, een plaatsgebonden risicocontour geldt van 110 meter (grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar). Binnen de risicocontour zijn 52 bestaande woningen, een bedrijfswoning horende bij het benzineservicestation en 9 commerciële ruimtes gelegen.

Conclusie

Er wordt niet voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Voor het LPG-verkooppunt loopt een procedure om te komen tot sanering. Het is nog niet bekend, wanneer de LPG-verkoop daadwerkelijk wordt gestaakt, maar de verwachting is dat die binnen drie jaar, na de inwerkingtreding van het Bevi is gebeurd.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter⁵ vanuit het vulpunt, dit is een gebied van 7,07 hectare. Uit de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico volgt dat de personendichtheid 9 personen per hectare mag bedragen wil de oriënterende waarde niet worden overschreden. Dit komt in dit geval neer op 64 personen.

Er kan geen verblijfstijdcorrectie plaatsvinden op basis van Tabel 15.3 uit de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, omdat er geen sprake is van een uniforme personendichtheid⁶.

In het invloedsgebied van het benzinestation zijn 76 woningen, 4 bedrijfswoningen en 14 commerciële ruimtes gelegen. Dit geeft op grond van planologische kengetallen⁷ een personendichtheid van circa 134 personen (exclusief de commerciële ruimtes).

Conclusie

Er is sprake van het vastleggen van een bestaande situatie. De situatie is niet veranderd, maar wel de inzichten hoe omgegaan moet worden met risicovolle situatie. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt in de bestaande situatie overschreden. Door het vastleggen van de bestaande situatie neemt het groepsrisico niet toe. Voor het LPG-verkooppunt loopt een procedure om te komen tot sanering. Het is nog niet bekend, wanneer de LPG-verkoop daadwerkelijk wordt gestaakt, maar de verwachting is dat die binnen drie jaar, na de inwerkingtreding van het Bevi is gebeurd.

⁵ Regeling externe veiligheid inrichtingen, Bijlage 2, Tabel 1, LPG-tankstations.

⁶ Bij een uniforme personendichtheid mag er geen sprake zijn van combinaties van dichtheden of van wonen en werken, of wonen en bedrijven

⁷ Op grond van het paarse boek (CPR 18), woningbezettingsgraad van 2,4 personen per woning.

4.9 Straalpaden

Over het centrum van Sint-Michielsgestel loopt een straalpad voor telecommunicatie. Een klein deel daarvan loopt ook over het plangebied. Het gaat daarbij om het gebied net ten noorden van de Schijndelseweg, de Reg. Smitstraat en Reg. Kampstraat. Concreet mag in deze zone niet hoger gebouwd worden dan 54 meter NAP. Omdat binnen dit bestemmingsplan geen bouwwerken zijn toegestaan met een dergelijke hoogte, wordt het niet zinvol geacht dit straalpad op de plankaart aan te geven.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) in werking getreden. Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen wanneer de verwachting bestaat dat de grenzen voor luchtkwaliteit overschreden kunnen worden. Ook voor nieuwe situaties moet een luchtkwaliteittoets worden uitgevoerd.

Het Blk bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van o.a. grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigende stoffen, o.a. voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In nieuwe situaties dient uiterlijk in 2010 aan de NO_2 norm voldaan te worden, voor de grenswaarde van PM_{10} geldt dat deze in acht genomen moet worden.

Tabel: Wettelijke toetsingscriteria (2010)

	NO_2	PM_{10}	Benzeen	CO
grenswaarde jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (na 2010 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
grenswaarde (24) uurgemiddelde concentratie	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$		8-uur 6 mg/m^3
aantal overschrijdingen (piekbelasting)	18	35		98 percentiel

De interpretatie van het 'oude' Besluit Luchtkwaliteit (19 juli 2001) was in de praktijk niet altijd eenduidig waardoor ongewenste gevolgen optraden. Zo werden vele ruimtelijke ingrepen die per saldo tot een verbetering van de luchtkwaliteit zouden leiden onmogelijk gemaakt. De belangrijkste punten uit het ontwerp Blk zijn:

- de verplichting aandacht te schenken aan luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen blijft bestaan;
- natuurlijke, niet schadelijke bronnen hoeven niet meer meegenomen te worden in de toets;
- er wordt een salderingsmethode geïntroduceerd: als voor een groter gebied de situatie hetzelfde blijft of verbetert kan de ontwikkeling doorgaan, ook als lokaal verslechtering optreedt;
- bij herstructurering in het binnenstedelijk gebied moet het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan luchtverontreiniging verminderen.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw.

nieuwbouwlocatie	naam luchtkwaliteitonderzoek	conclusies onderzoek
1. Beekvlietstraat naast 6	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005 ⁸) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
2. hoek Beekvlietstraat/ Seminarielaan (naast Beekvlietstraat 5)	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00298.033347_1, 3 mei 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
3. Seminarielaan 2 en 4	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00298.033347_1, 3 mei 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
4. Gildestraat naast 12	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
5. Stokhoekstraat naast 5	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
6. Gildestraat 33	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.

⁸ Saldobenadering: In gebieden waar de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀ worden overschreden mogen plannen die geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied toch doorgaan, evenals plannen waar sprake is van een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorwaarde voor deze laatste plannen is wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert.

nieuwbouwlocatie	naam luchtkwaliteitonderzoek	conclusies onderzoek
7. Ruwenbergstraat 10	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
8. Ruwenbergstraat 4	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
9. Ruwenbergstraat 32	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
10. Voormalig clubhuis korfbalvereniging GEKO	Locatie is niet onderzocht aangezien deze meer dan 30 meter vanaf de openbare weg gelegen is.	--
11. Nieuwstraat tussen 92 en 96	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
12. Gildestraat naast 21	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00389.030654_1, 3 mei 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
13. Conferentieoord de Ruwenberg	'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost", BRO Adviseurs, 211x00298.033347_1, 3 mei 2006	Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldo-benadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.
14. Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd	Luchtkwaliteitonderzoek niet uitgevoerd aangezien enkele terreinen in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende perceel voor wat betreft luchtkwaliteit ruimschoots binnen de normen blijven.	--

Enkele ontwikkelingslocaties binnen het bestemmingsplan zijn niet onderzocht. De reden hiervan is dat deze locaties op meer dan 30 meter buiten de openbare weg zijn gelegen. Het landelijke gebruikte berekeningsprogramma CARII versie 4.1, kan deze locaties niet berekenen. Er zijn echter wel locaties berekend die dicht bij de betreffende wegen zijn gelegen. Deze locaties kunnen voor wat betreft luchtkwaliteit probleemloos ontwikkeld worden. Daarom kan er vanuit gegaan worden dat de locaties die verder van dezelfde wegen zijn gelegen, ook ontwikkeld kunnen worden.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen beschreven die meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt eerst per functie gekeken naar de ontwikkelingen. Vervolgens volgt een ruimtelijk / stedenbouwkundige beschrijving per project, waarbij de randvoorwaarden worden gegeven voor ontwikkelingen die zijn opgenomen op de plankaart.

5.2 Functioneel

5.2.1 Woonwijken

Het grootste gedeelte van dit bestemmingsplan betreft woonwijken. Het gaat daarbij zowel om wijken met oude 19^e eeuwse landhuizen (lint Nieuwstraat), als naoorlogse nieuwbouwwijken met voornamelijk rijtjeswoningen. Uiteenlopende woonwijken derhalve. Een beschrijving van de wijken is terug te vinden in hoofdstuk 2.

Veel ontwikkelingen vinden er niet plaats in de woongebieden. Op een paar kleine ontwikkelingen na, is dit plan feitelijk grotendeels conserverend van karakter. Daarbij wordt de huidige bestaande situatie als uitgangspunt genomen.

In de woonwijken wordt een viertal bestemmingen onderscheiden. Voor alle woonwijken geldt dat een woonbestemming is toegekend (bestaande afwijkende functies zijn wel positief bestemd). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt in:

- Woondoeleinden 1 (W1): aan-huis-gebonden beroepen mogelijk, geen aan-huis-gebonden bedrijven;
- Woondoeleinden 2 (W2): aan-huis-gebonden beroepen mogelijk, aan-huis-gebonden bedrijven na vrijstelling;
- Woondoeleinden 3 (W3): zowel aan-huis-gebonden beroepen als aan-huis-gebonden bedrijven zijn rechtstreeks toegestaan;
- Woondoeleinden 4 (W4): geldt voor het woonwagenkampje bij de Rabobank aan de Hoogstraat.

Onder W1 (het overgrote merendeel van de woonwijken) mogen alleen ondergeschikte beroepsmatige activiteiten plaatsvinden.

Onder W2, mogen bedrijfsmatige activiteiten alleen plaatsvinden na vrijstelling door het college. Op die manier blijft het afwegingskader voor het gemeentebestuur gehandhaafd en kan bekeken worden op welke plaatsen dergelijke ontwikkelingen kunnen, en in welke mate.

Onder W3, zijn bedrijfsgebonden activiteiten zondermeer mogelijk. Het gaat dan uitdrukkelijk om een onderschikte functie naast het wonen. Het betreft hier de linten Hoogstraat (noordzijde), de dierenartspraktijk en twee woningen aan de Hoogstraat grenzend aan het bedrijventerrein, Sint-Michielsstraat (beide zijden) en Ruwenbergstraat (oostzijde, met uitzondering van monumentale panden). Dit is een overloopgebied, gelegen langs een belangrijke invalsweg van Sint-Michielsgestel, waar deze ondergeschikte niet-woonfuncties passend worden geacht. Wanneer er in het plangebied sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, dan bevinden zij zich op dit moment veelal langs deze linten.

De uitsluiting van monumentale panden voor het rechtstreeks toestaan van bedrijfsmatige activiteiten, heeft te maken met de extra bescherming die gewenst is voor de uitstraling van deze panden met hun erven. Ongewenst wordt het geacht dat op dergelijke erven opslag, reclame-uitingen of andere fysieke wijzigingen plaatsvinden die het beeld van deze monumenten verstoren.

Een aparte status geldt voor de Nieuwstraat, die functioneel duidelijk afwijkt van de rest van de woongebieden. Omdat het hier het aanloopgebied van het centrum betreft, wordt het wenselijk geacht hier meer ruimte en flexibiliteit te bieden waar het gaat om bedrijvigheid.

De Nieuwstraat is bestemd als "Gemengde doeleinden". Dit betekent dat hier bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn, en uitwisselbaar. Detailhandel is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Ongewenst wordt verdere uitbreiding van detailhandel buiten het centrum geacht. Deze functie zou zich moeten concentreren in, of zeer nabij, het centrum. Nieuwvestiging van detailhandel buiten het centrumgebied wordt dan ook niet toegestaan.

Afwijkende functies die buiten het gebied liggen met de bestemming "Gemengde doeleinden" (Nieuwstraat), zijn bestemd als "Woondoeleinden". Door een aanvullende aanduiding wordt ook de niet-woonfunctie specifiek bestemd. Hierdoor is het niet mogelijk om in de toekomst een andere functie dan wonen te laten plaatsvinden, met uitzondering van de functie die nu in het betreffende pand is gevestigd.

Concreet betekent dit dat een bestaand café buiten de aanduiding "gemengde doeleinden" uitsluitend gebruikt kan worden als café. Omzetting naar bijvoorbeeld detailhandel is niet mogelijk. Gestreefd wordt naar een uiteindelijke woonbestemming.

5.2.2 Werken

Het bedrijventerrein Venkant is feitelijk in zijn geheel uitgegeven. Nieuwe ontwikkelingen doen zich daar ruimtelijk gezien dan ook nauwelijks voor. Achter het bestaande pand van de dierenarts aan de Venkant, is de mogelijkheid gecreëerd de praktijk los van het woonhuis te gaan voeren. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over de dierenartsenpraktijk (in woonhuis) en over de twee woonhuizen aan de Hoogstraat (tussen Stegeman en de Bosschebaan). Dit vanwege de ligging op het industrieterrein, waardoor de mogelijkheid bestaat dat hier op termijn ook daadwerkelijke bedrijfsmatige activiteiten gaan plaatsvinden.

Een knelpunt blijft de zogenaamde noordelijke entree bij de kruising Bosschebaan-Hoogstraat. De matige uitstraling van de bestaande panden, en de situering met de rug naar buiten, maken de entree vanaf de noordkant niet aantrekkelijk. In dit plan is de mogelijkheid geschapen om een bedrijfspand op te richten op de hoek. Het gaat daarbij om een concreet verzoek van het bedrijf Gersjes, dat nu eveneens gevestigd is op het bedrijventerrein.

De milieucategorisering beperkt zich in hoofdzaak tot 1 en 2, langs de Bosschebaan zijn er mogelijkheden tot categorie 3.

Ook voor het werkgebied geldt dat dit plan verder een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft.

In het Uitwerkingsplan Boxtel e.a. staat het bedrijventerrein Venkant aangeduid als een te herstructureren stedelijk gebied. Het beleid van de gemeente is niet gericht op een fundamentele herstructurering. Uitgangspunt is handhaving van de bestaande bedrijven. De

vigerende plannen (Venkant-Zuid en Venkant-Beekkant) kennen reeds een ruime bouwregeling. Er zijn geen redenen om de bouwmogelijkheden nog verder te intensiveren, mede gelet op de ligging van het terrein grenzend aan een woonwijk. Er is geen bepaling meer opgenomen over de (max.) kavelgrootte. Het terrein is al geheel uitgegeven. Daarom zullen de kavels nooit een zodanige omvang krijgen dat dit strijdig is met het karakter van het dorp Sint-Michielsgestel. Door geen normen op te nemen behouden de bedrijven de flexibiliteit om (waar nodig) uit te breiden.

Het is niet meer toegestaan om nieuwe bedrijfswoningen te bouwen (op één woning na). Zo worden de bestaande bedrijven in de toekomst niet nog meer beperkt door nabijgelegen woningen. Om milieuredenen kunnen deze woningen namelijk bedrijfsontwikkelingen frustreren. In het kader van een intensief ruimtegebruik kan de ruimte beter ingezet worden voor bedrijven.

Detailhandel op het bedrijventerrein is aan banden gelegd. Winkels dienen zich te vestigen in en nabij het winkelcentrum van het dorp. Via vrijstelling is wel grootschalige detailhandel en detailhandel met bijzondere vestigingseisen toegestaan.

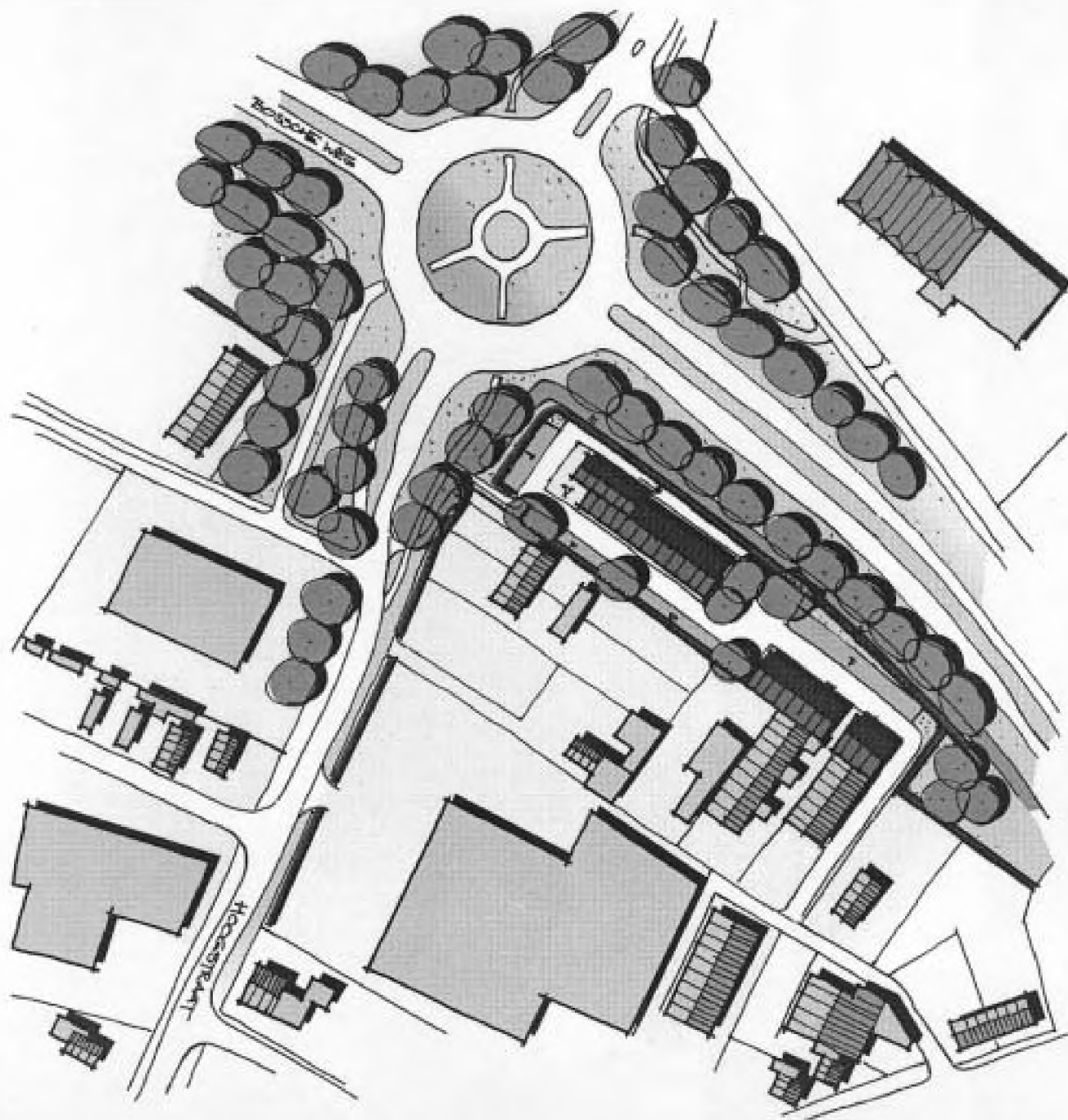
5.2.3 Groen

Sint-Michielsgestel heeft een groen karakter. De kern wordt omgeven door het rivierlandschap met de rivier de Dommel als vormgever. Het landschap is in een groot deel van de kern beleefbaar en, heel uitzonderlijk, ook in het oude centrum. Dit komt enerzijds door de langgerektheid van de kern en de eenzijdige groei richting het noorden. Anderzijds snijdt het landschap in de kern, zoals bijvoorbeeld in Stokhoek en het park Klein Ruwenberg. Ook tussen de woonwijken Venkant en Beekkant én het bedrijventerrein Venkant komt het landschap middels een park en daarin gelegen tennisvelden de kern in. Daarnaast wordt een groot deel van de doorgaande wegen begeleid door bomenrijen en groene bermen, zoals onder andere de Hoogstraat, de Nieuwstraat, de Ruwenbergstraat en de Van de Kerkhoffstraat.

Het park de Kleine Ruwenberg is een fraai park aan de Dommel met daarin gevestigd het conferentieoord. Dit groengebied, samen met de oevers van de Dommel, zorgen ervoor dat het groen doordringt tot het centrum van Sint-Michielsgestel. De belangrijkste elementen in het park zijn de twee paden met dubbele bomenrijen en de twee gebouwen: een landhuis en een voormalige boerderij / dienstwoning aan de andere kant van het pad. Zowel de lanen als de panden zijn bepalend voor het gebied en het behouden waard. Uitvoering van de Dommelvisie moet mogelijk worden in dit bestemmingsplan. De concrete ruimtelijke uitwerking daarvan op het gebied, staat omschreven bij de ruimtelijk / stedenbouwkundige visie. De complete rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Verspreid liggen in de woonwijk verder nog enkele kleinere plantsoenen en ander vrij autonome groengebieden. Een bijzonder groen gebied is het "Duitse Bos", aan de noordzijde van de wijk Beekvliet. Het betreft een park met een veelheid aan waardevolle bomen. Het Duitse Bos staat middels de bomenrij en groene berm van de Van de Kerkhoffstraat in verbinding met het park de Kleine Ruwenberg. Middels een brede groenstrook aan de Valklaan en via de Engelse Tuin staat het bosje ook in zuidelijke richting in verbinding met het omringende landschap.

De beschreven groenzones zijn als zodanig bestemd op de plankaart, met uitzondering van rijen bomen langs bestaande wegen.



SINT MICHIELSGESTEL
Entree Hoogstraat

16 juli 2004 122x00028-9

0 10 20 30 40 50m



BRO

architectuur
ruimteplanning
interieur
advies

De Dommel en haar oevers vormen een ecologische verbindingszone. Uitgangspunt is dat zij een groene as vormt dwars door de kern Sint-Michielsgestel. De oostelijke oever is vrij stedelijk door de centrum- en woonbebouwing. De westelijke oever is groener; hier zijn mogelijkheden voor de migratie van landdieren aanwezig.

De volgende ontwerputgangspunten worden bij de herinrichting gehanteerd:

- de groene invulling van beide oevers is belangrijk uitgangspunt;
- de woonbebouwing blijft verscholen in het groen;
- de presentatie van het centrum kan meer gericht worden op de Dommel;
- de oostelijke oever moet bewandelbaar zijn;
- langs de Dommel komt waar mogelijk een natte oeverzone van circa 30 meter;
- (aanvullende) boombeplanting langs het centrumgebied en het woongebied ten noorden van de Adrianusbrug;
- de recreatieve aantrekkelijkheid van het Dommeldal dient in stand gehouden te worden, indien deze niet in strijd is met de ecologische functie.

Binnen dit plan is de Dommel zelf meegenomen en bestemd tot “water”. Een medebestemming is opgenomen voor “ecologische zone”. De gronden langs de Dommel gelegen binnen die zone zijn bedoeld voor de ontwikkeling en het herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden, conform de inrichtingsvisie van de gemeente, het waterschap De Dommel en de Brabantse Milieufederatie. Na realisatie van de ecologische verbindingszone kan de dubbelbestemming worden gewijzigd in de bestemming ‘Natuur’.

5.2.4 Verkeer / Infrastructuur

Binnen het plan doen zich geen grote ontwikkelingen voor op het gebied van verkeer. Alle woonwijken zullen conform het verkeersveiligheidsplan worden ingericht als 30-km-zone. De wijkontsluitende wegen (zie paragraaf 4.2.3) zijn bestemd als verkeersdoeleinden.

Aan de rand van het plangebied, bij de noordelijke entree (Bosschebaan-Hoogstraat), zal de provincie binnen de planperiode een rotonde aanleggen om het relatief gevaarlijke knelpunt aldaar op te lossen. Met die ontwikkeling is rekening gehouden in dit plan.

5.3 Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

5.3.1 Noordelijke entreezone

De noordelijke entreezone kenmerkt zich nu door een rommelig beeld van een mengmoes aan functies en architectonische vormgeving. De locatie ligt in een gemengd gebied; functies zoals bedrijven, wonen, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening wisselen elkaar af. Ook een ruimtelijk-visueel onaantrekkelijke woonwagenlocatie maakt onderdeel uit van het entreegebied.

De provincie is voornemens de Bosschebaan en de kruising Bosschebaan-Hoogstraat in de nabije toekomst te reconstrueren. De plannen omvatten de aanleg van een rotonde ter hoogte van de kruising Hoogstraat/ Bosschebaan en de aanleg van fietspaden, die onder de rotonde door met elkaar zullen worden verbonden.

Met de komst van de Rabobank is een eerste stap gezet richting een aantrekkelijke entreezone. Het nieuwe kantoor doet dienst als dienstencentrum zonder loketfunctie. De bebouwing bestaat uit een rechthoekig hoofdgebouw, waaraan een vleugel van beschei-

dener omvang door middel van een glazen tussenlid is toegevoegd. Dit tussensegment wordt bouwkundig benadrukt door een grotere bouwhoogte en schuine vormgeving.

Met de keuze voor de bouw van de Rabobank is gekozen voor een grootschalige entreezone, waarin naast het pand van de Rabobank ook de panden van [REDACTED] en Stegeman participeren. De nog bestaande kleinschalige woonhuizen aan de Hoogstraat passen feitelijk niet in het beeld van deze locatie. Daartoe is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze percelen een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te geven.

Naast de keuze voor maat en schaal wordt met de nieuwbouw Rabobank ook een aanzet gegeven voor de beeldkwaliteit en het materiaalgebruik. Het hoge kwaliteitsniveau dat met de Rabobank is behaald, geldt als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. De ingeslagen weg zal door toekomstige ontwikkelingen moeten worden versterkt, anders zal een gefragmenteerd en onaantrekkelijke beeld ontstaan.

Gersjes Hoogstraat

Ter hoogte van de rotonde wordt een nieuw bedrijfspand gerealiseerd van de firma Gersjes, fabrikant van, en handel in, raamkozijnen. Het betreft een pand met detailhandelsfunctie (showroom) en bedrijfsmatige activiteiten. Daarmee wordt de eerste concrete stap gezet richting voltooiing van de entree.

De bestemming voor het nieuwe pand is "Bedrijfsdoeleinden I", waarmee een maximale milieucategorie 2 wordt toegestaan. Dit in verband met de naastgelegen woningen.

Voor het bestaande deel blijft binnen de bestemming B2 milieucategorie 3 toegestaan. Wat betreft de ontsluiting gaat de voorkeur uit via de Berkstraat. Het bedrijf krijgt echter in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid het terrein te ontsluiten vanaf de Hoogstraat.

Verder zijn specifieke bebouwingsmaten opgenomen die zijn afgestemd op het bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend door middel van een artikel 19-1 Wro procedure (zelfstandige projectprocedure).

5.3.2 Park de Ruwenberg⁹

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied (park de kleine Ruwenberg en de grote Ruwenberg inclusief Ruwenbroek, verder in zijn geheel te noemen "Park de Ruwenberg") is een visie, en daaraan gekoppeld, inrichtingsschets gemaakt. Samengevat (de integrale rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd) kunnen de volgende elementen uit de visie worden gehaald die van invloed zijn op het bestemmingsplan:

- de mogelijkheid om twee woningen te bouwen in de Ruwenberg nabij de bestaande bebouwing langs de laan in de kleine Ruwenberg. Dit om de kwaliteit van het park te verhogen en te verwijzen naar de historische bebouwing ter plaatse. Hiervoor dienen strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden te worden opgenomen;
- het aanleggen van een kleinschalig voetbalveld voor congresgangers nabij het congrescentrum;
- het aanleggen van een beperkt aantal "holes" ten behoeve van de golfsport;
- nabij het conferentieoord wordt de mogelijkheid geboden om een "driving-range" ten behoeve van de golfsport aan te leggen;
- het omzetten van de bestemming van het clubhuis van de voormalige korfbalvereniging in een woonbestemming, mits er geen milieuhygiënische belemmering aanwezig is in de vorm van geluid;

⁹ Momenteel wordt een integrale visie voorbereid die de huidige Dommelvisie én de visies met betrekking tot Park de Ruwenberg vervangt. Vanwege het tijdpad van deze visie en dit bestemmingsplan was het niet mogelijk de nieuwe visie reeds op te nemen. Wel kan gemeld worden dat qua uitgangspunten beiden stukken niet veel van elkaar zullen afwijken.

- het bieden van kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden direct grenzend aan het huidige conferentieoord.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitvoering van de visie op het park. Het biedt de ruimte om, deels via een wijzigingsbevoegdheid, de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor een nauwkeurige beschrijving van de gewenste ontwikkelingen met name in de Kleine Ruwenberg, wordt verwezen naar de bijlagen, waarin de visie separaat is opgenomen.

5.3.3 Rouwcentrum

Naast de bestaande kerk aan het Dommelplein, wordt een rouwcentrum gerealiseerd ter vervanging van het huidige rouwcentrum elders in de kern. Voor het rouwcentrum is een bouwvlak toegekend op de plankaart, binnen de bestemming “maatschappelijke doeleinden”. Eerder ingediende bouwplannen waarbij een parochiezaal is meegenomen zijn inmiddels ingetrokken. Als ontwikkeling is derhalve slechts de bouw van het rouwcentrum meegenomen.

5.3.4 Sint-Michielsstraat 37

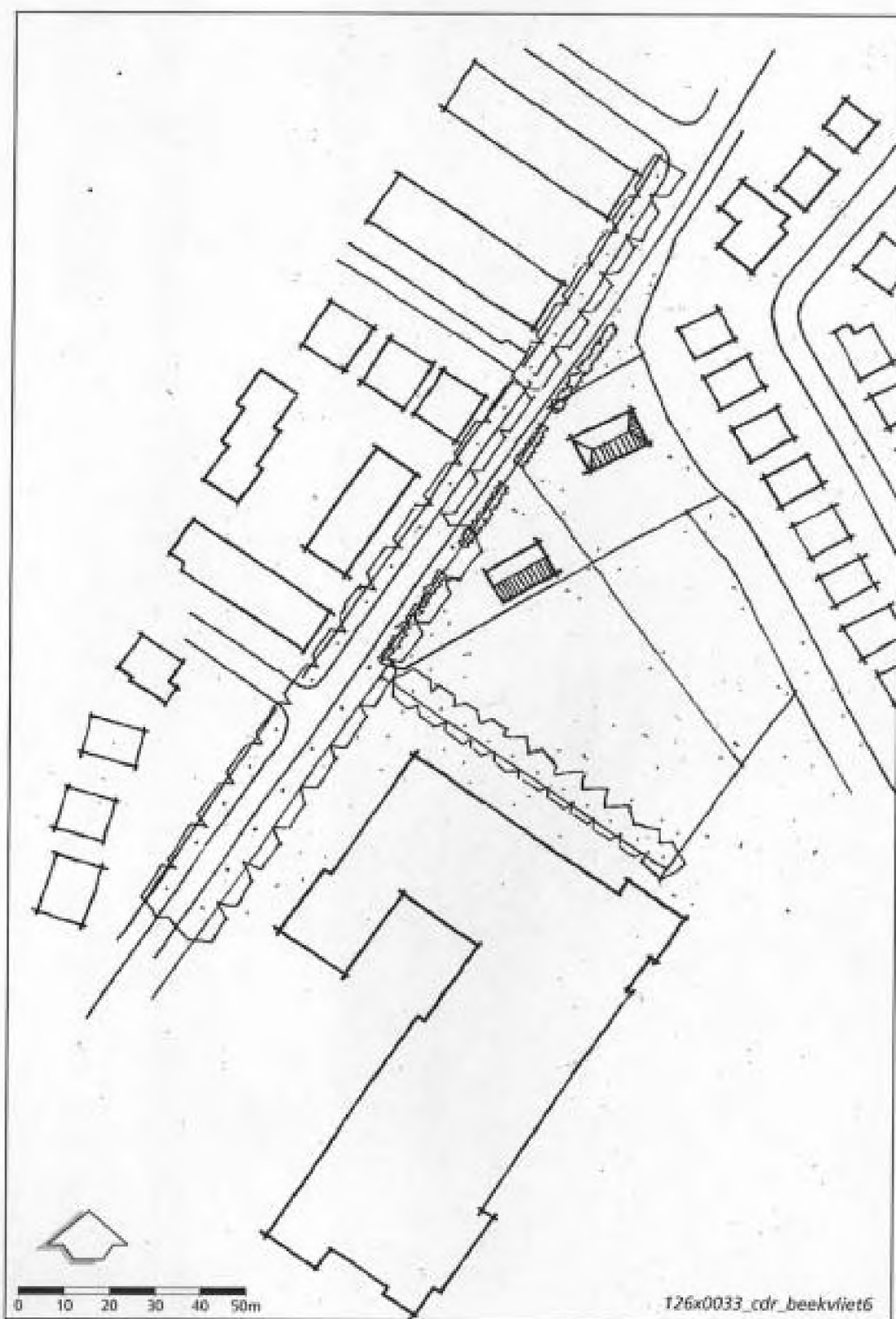
Voor dit perceel is door de raad op 26 juni 2003 een voorbereidingsbesluit genomen voor toepassing van artikel 19-1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (zelfstandige projectprocedure). Het gaat hier om de omzetting van een woning met bakkerij in twee woningen (functieverandering). Gezien de ligging van de voormalige bakkerij in een woonwijk, wordt omzetting naar een woonfunctie op deze locatie als positief beoordeeld. In het plan is het perceel derhalve in zijn geheel bestemd als “wonen”, en is de detailhandelsfunctie verwijderd.

5.3.5 Gildestraat tussen nr. 10 en 12

Tussen deze woningen aan de Gildestraat bevindt zich op dit moment een gat in de bebouwing van het lint. Met een juiste inpassing van een bouwblok kan ter plaatse nog een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Concreet betekent dit wel dat het bouwblok van de Gildestraat 12 aan de oostzijde wordt beperkt, omdat de doorkijk tussen de woningen van belang is. De wijze waarop de bouwblokken nu zijn opgenomen op de plankaart, wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarde voldaan.

5.3.6 Heesakkerstraat tussen 53a en 55

Voor deze twee percelen is het mogelijk om een 2-onder-1-kapwoning te realiseren. Eigenaren hebben verzocht om de mogelijkheid twee vrijstaande woningen te plaatsen op de kavels. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om op beide kavels een eengezinswoning te plaatsen. Het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast.



Woning Beekvliet 6

5.3.7 Beekvlietstraat 6

De locatie ligt op een bijzondere plek. De naastgelegen boerderij markeert de entree van de kern Sint-Michielsgestel. Aan de andere zijde ligt het gymnasium Beekvliet, dat als autonoom object in het buitengebied ligt. Voor het tussenliggende perceel ligt het voornemen om een eengezinswoning te bouwen. In de huidige situatie is het gehele perceel dicht begroeid met bomen en onderbegroeiing. Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige ligging en de uitzonderlijke driehoekige vorm van het perceel is het bouwen van een eengezinswoning op deze plek alleen ruimtelijk aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De woning gaat onderdeel uitmaken van de entree van de kern. De nieuwe woning dient in nauwe samenhang met de markante boerderij te worden vormgegeven. Zo verstoort het nieuwe gebouw het straatbeeld en de markante entree niet. De situering van de woning moet worden afgestemd op de boerderij die onder een hoek staat ten opzichte van de straat Beekvliet. Het is ruimtelijk gezien waardevol om het nieuwe gebouw onder een zelfde hoek te situeren.

Het woongebouw dient bovendien maximaal dezelfde afmetingen te hebben als het naastgelegen woonhuis, dat wil zeggen 1 bouwlaag met kap, zadeldak en een beperkte bebouwingsoppervlakte. Dit betekent, een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter. Tevens dient gelijk aan, of achter, de voorgevelrooilijn van de boerderij gebouwd te worden. Het waardevolle laanprofiel met volwassen bomen aan weerszijden van de weg laat trouwens bebouwing dichterbij de weg ook niet toe. Onder de kruin van de boom mag niet gebouwd worden. Tot slot dienen aan de bouw van een woning ook nadere beeldkwaliteitseisen gesteld te worden, zoals het samenhangend kleurgebruik en het gebruik van gebakken steen en natuurlijke bouwmaterialen.

Het gymnasium moet als autonoom element in het landschap herkenbaar blijven. De lichte houtwal op de perceelsgrens van de school is een belangrijke scheidslijn. De nieuwe woning dient derhalve op ruime afstand van het gymnasium te worden gerealiseerd. Maar daarnaast is ook het bouwen tegen de boerderij aan ongewenst, gezien de mogelijke belemmering van het aantrekkelijke zicht op boerderij. Dit in combinatie met de driehoekig vorm van het perceel maakt een situering midden op de kavel het meest gunstig in alle opzichten. Architectuur en groene tuinrichting moeten zorgen voor samenhang met de boerderij en contrast met het gymnasium.

5.3.8 Hoek Beekvlietstraat – Seminarielaan

Op de hoek van de Beekvlietstraat met de Seminarielaan is op dit moment een groot braakliggend terrein. Er is bij de gemeente een verzoek binnengekomen om dit terrein te mogen bebouwen met een aantal woningen. Op zich kan het lint langs de Beekvlietstraat gebruikt worden voor bebouwing, het gaat hier duidelijk om een locatie die op de rand van de bebouwde kom ligt, binnen een bestaand woonlint. Intensivering van het bestaande lint, met behoud van bestaande structuren en afstanden tussen de vrijstaande woningen is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is in het plan de realisatie van 2 vrijstaande woningen opgenomen. Deze woningen kunnen qua schaal en omvang maximaal de afmetingen verkrijgen van het bestaande huis aan de Beekvlietstraat 5. Ca. 20 jaar geleden is een dergelijk verzoek voor deze locatie, maar ook voor de locatie aan de overzijde (naast Seminarielaan 4), afgewezen.



Seminarielaan 2 en 4

Gezien de gewijzigde inzichten (met name intensiveren binnen bestaand stedelijk gebied), wordt ook aan deze zijde niet afwijzend gestaan met betrekking tot de bouw van enkele woningen.

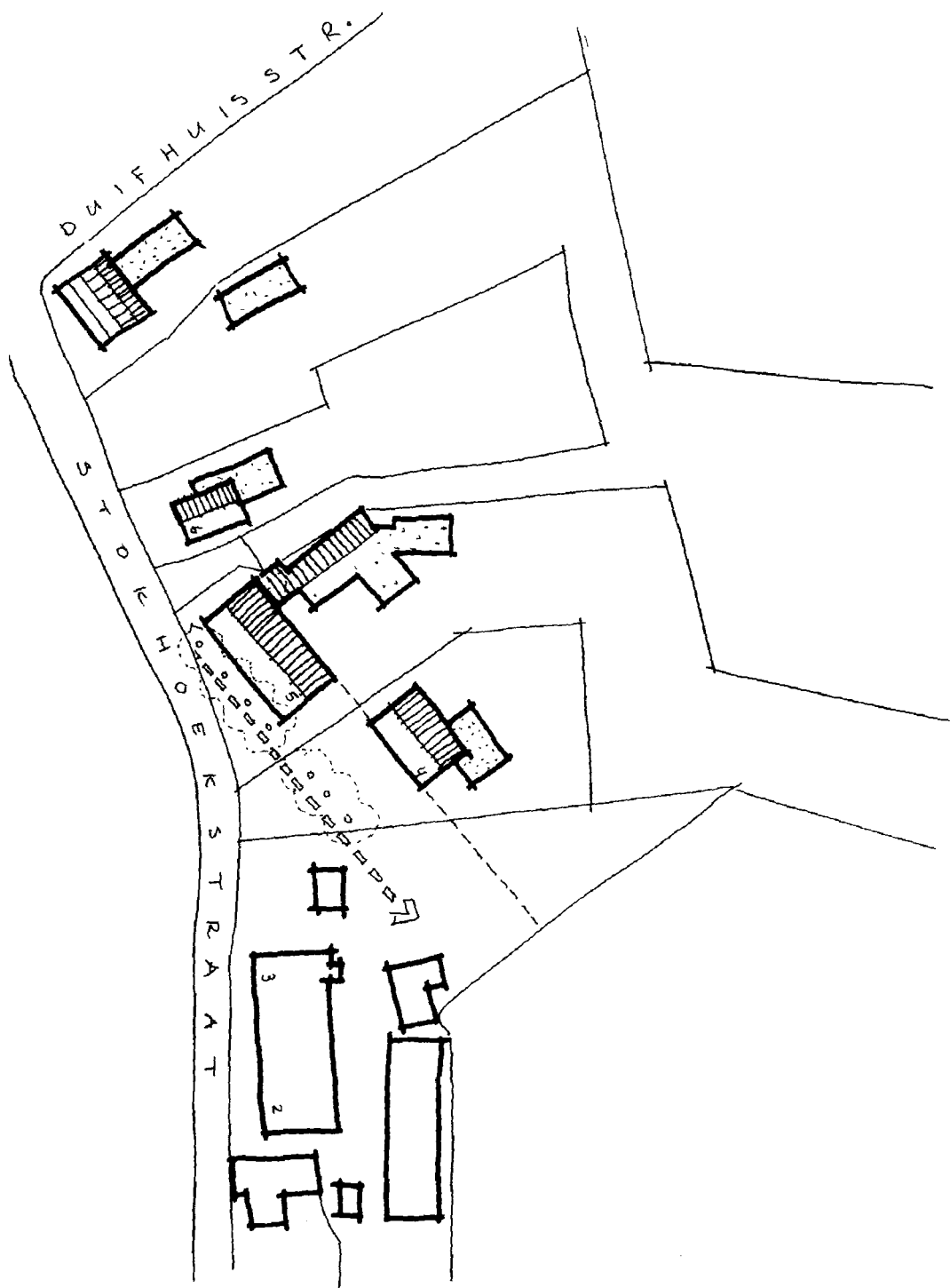
5.3.9 Seminarielaan 2 en 4

Tussen de Seminarielaan 2 en 4 ligt een groot, open terrein. Bij de gemeente Sint-Michielsgestel is een verzoek binnen gekomen voor de bouw van 2 vrijstaande woningen op dit terrein. In 1998 heeft de bewoner van Seminarielaan 2 een soortgelijk verzoek gedaan bij de gemeente Sint-Michielsgestel, maar dan voor één woning naast Seminarielaan 2. Destijds is het verzoek afgewezen, omdat het gemeentelijk beleid niet direct gericht was op het bebouwen van inbreidingslocaties. De aanvrager verwijst in zijn verzoek naar de paragraaf 'richtlijn particuliere woningbouw' waarin een gewijzigd beleid omtrent inbreidingslocaties uit de doeken wordt gedaan. De gemeente wil daarom op dit moment meewerken aan de bouw van 2 woningen. Daarbij wordt echter wel de kanttekening gemaakt, dat de woningen onder géén beding een aantasting van aanwezige Flora en Faunawaarden mogen veroorzaken. Uiteraard dient er ook aan de andere (milieu-technische) randvoorwaarden en onderzoeken te worden voldaan. Daarop hebben de initiatiefnemers door een stedenbouwkundig adviseur laten schetsen hoé en wáár de woningen geplaatst kunnen worden. Daarbij wordt uitgegaan van het geheel behouden van de aangetroffen waarden in een quick-scan Flora en Fauna. Resultaat is twee woningen die qua entree gekoppeld zijn met de bestaande woningen 2 en 4. Daar tussen worden bestaande landschappelijke elementen bewaard en waar nodig toegevoegd. Ook de bestaande poelen in het gebied worden behouden. Om te voorkomen dat in de toekomst delen natuur worden vernietigd, zal het bestemmingsplan een deel van het achterperceel bestemmen als zone waar niet gebouwd mag worden, ook geen bijgebouwen.

5.3.10 Stokhoekstraat, naast nr.5

De eigenaar en bewoner van Stokhoekstraat 5 heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om een woning te mogen herbouwen op dezelfde plek als waar de woning enkele decennia geleden is afgebroken. Na de aankoop van de woning aan Stokhoekstraat heeft de eigenaar de bewuste woning afgebroken, omdat deze in een zeer slechte staat verkeerde. Delen van de fundamenteën zijn nooit verdwenen en zijn nu nog aanwezig. De initiatiefnemer is destijds zelf in de boerderij gaan wonen, die tevens op het perceel staat. Dit is Stokhoekstraat 5. Nu de eigenaar ouder wordt, is de boerderij te groot geworden. Hij heeft de gemeente verzocht toestemming te verlenen aan het herbouwen van een kleine woning op de plek waar de woning altijd heeft gestaan. Hij wil daar vervolgens met zijn vrouw gaan wonen, waarna zijn zoon de boerderij kan betrekken.

Op het eerste gezicht lijkt het verzoek voor een extra woning, juist op de aangewezen plek, onlogisch. De woning staat niet aan de straat, maar halverwege de kavel van de initiatiefnemer. Wanneer echter naar de historische situatie gekeken wordt, is de situatie een stuk logischer te noemen. Zoals aan de positionering van de boerderij en de aanwezige leilinden vóór de boerderij af te lezen valt, heeft de Stokhoekstraat van oorsprong anders gelopen. De weg liep vanaf de boerderij van de initiatiefnemer en ging vervolgens achter de woning aan de huidige Stokhoekstraat 3 langs. Later is de weg verlegd volgens zijn huidige verloop. De positionering van de boerderij, tezamen met de aanwezige leilinden, herinnert nog aan de historische situatie.



De initiatiefnemer wil de historische situatie terugbrengen op het perceel. De gemeente Sint-Michielsgestel is van mening dat, gezien de karakteristiek van het gebied en de historische situatie, de toevoeging van een woning acceptabel is. De bouw van deze woning draagt namelijk bij aan het versterken van een aanwezige ruimtelijke (en zelfs historische) structuur. Dat deze structuur niet meer wordt begeleidt door een rijbaan doet daar niet aan af.

Het bovenste bezien, is op de plankaart een bouwvlak aangegeven voor de bouw van een woning met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter en sluit daarmee aan bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de Stokhoekstraat. Het bouwvlak is 15 x 11 meter groot.

5.3.11 Gebedshuis bij Nieuw Beekvliet

Verpleeghuis Nieuw Beekvliet krijgt meer verpleegbehoefte. Daarom willen zij de bestaande vleugel op de begane grond gaan herinrichten. De vleugel is nu gedeeltelijk in gebruik als gebedsruimte voor, met name Surinaamse, moslims (moskee). Hiervoor moet een andere plek gevonden worden, omdat de vleugel een geheel gesloten afdeling wordt. De behoefte bestaat aan een gebouw van ongeveer 225 tot 250 m² vloeroppervlakte.

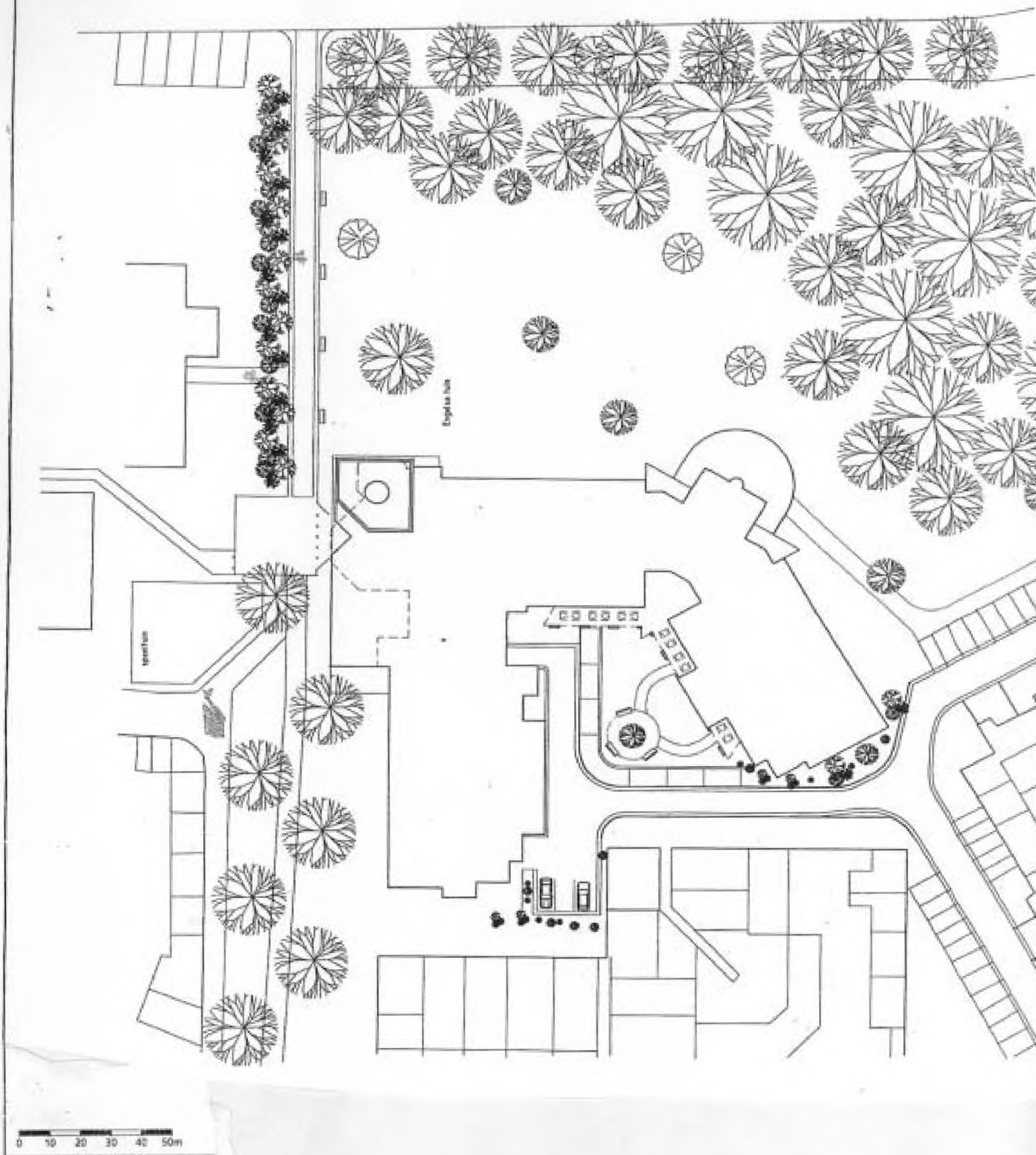
In de huidige situatie ligt ten oosten van het verpleeghuis Nieuw Beekvliet de 'Engelse Tuin', een aantrekkelijk open veldje met aan de randen grote volwassen bomen. Op het veld staat incidenteel een solitaire kastanjeboom. De bewoners van het verpleeghuis hebben een aantrekkelijk uitzicht en het landschap komt aan deze zijde de wijk Beekvliet in. Kortom: groen met kwaliteit. In de aanwezig boerderette zit op dit moment een cultureel-maatschappelijke functie.

De 'Engelse tuin' dient als zodanig behouden te worden. Hier is nieuwbouw van de moskee dan ook niet gewenst. Wel kan deze plaatsvinden aan de noordzijde van het bestaande gebouw nabij de ingang. Dit is ook logisch gezien de aard van de functie. Het bouwvlak is hiertoe aangepast. Op de tekening op de volgende pagina is de nieuwe situatie op de ondergrond ingeschetst.

5.3.12 Museum Venkant

Aan het adres Venkant 15-19 is een siersmederij gevestigd. Als nevenactiviteit werd een smederijmuseum geëxploiteerd, dat zich in de loop van de jaren heeft ontwikkeld tot een ambachtenmuseum, waar behalve de authentieke smidse ook een blikslagerij, bakkerij en bierbrouwerij met proeflokaal zijn ondergebracht. In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Venkant-Beekkant' heeft het museum een positieve bestemming gekregen en is als ondergeschikte, ondersteunende activiteit de exploitatie van een kantine toegeestaan.

Het museum heeft zich ontwikkeld tot een sociaal-culturele voorziening van bovenlokaal belang en draagt bij aan de naamsbekendheid van Sint-Michielsgestel. Het streven van het gemeentebestuur is er uitdrukkelijk op gericht het museum in de gemeente te handhaven en gelet op de activiteiten binnen het museum (het daadwerkelijk vervaardigen van producten) is de huidige situering op het bedrijventerrein uitermate passend. Daarnaast is enige uitbreidingsmogelijkheid gewenst om een gezonde bedrijfsvoering van het museum ook voor de langere termijn te kunnen garanderen. Aangezien het nu geldende bestemmingsplan niet in die uitbreidingsmogelijkheid voorziet, is aanpassing daarvan gewenst.



Verpleeghuis Nieuw Beekvliet Gebedshuis

Ook om andere reden is aanpassing van het bestemmingsplan gewenst. Zoals geschreven is binnen de bestemming 'museum' de exploitatie van een kantine toegestaan. De huidige exploitatie van die kantine heeft geleid tot klachten van omwonenden. Zij hebben aangegeven overlast te hebben door:

1. de horeca-activiteiten die in het museum plaatsvinden (het beweerdelijk houden van feesten, partijen en recepties, zowel binnen het museum als op het buitenterrein, het gebruik van geluidsinstallaties en live-muziek, overlast van komende en vertrekkende bezoekers);
 2. de verkeer- en parkeersituatie (parkeeroverlast).
- De omwonenden hebben geëist dat de gemeente zowel ten aanzien van de Wet milieubeheer als ten aanzien van het bestemmingsplan handhavend optreedt.

Voor zover de klachten van omwonenden betrekking hadden op objectief vast te stellen overlast, kon daaraan tegemoet worden gekomen in het kader van de Wet milieubeheer. Een milieuvergunning voor het museum is verleend. Binnen deze vergunning kunnen de huidige en toekomstige voorgenomen exploitatie tot ontplooiing komen zonder ontoelaatbare overlast te veroorzaken. De aan de milieuvergunning verbonden voorschriften bieden daarvoor een voldoende kader.

Deze vergunning is inmiddels vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De reden voor deze vernietiging was niet de ruimtelijke situatie, maar het feit dat de milieuhygiënische situatie onvoldoende onderzocht is. De milieuvergunning dient dan ook alleen wat dit betreft beter gemotiveerd te worden. Inhoudelijk behoeft de milieuvergunning niet te worden gewijzigd.

Voor zover de klachten betrekking hadden op overtreding van het bestemmingsplan (als daarvan al sprake was) biedt het huidige bestemmingsplan onvoldoende handhavingskader en dat betekent dat ook om deze reden herziening van het bestemmingsplan gewenst is. In die herziening kan tevens de aanleg van parkeervoorzieningen worden opgenomen, zodat ook op dit punt aan klachten van omwonenden kan worden tegemoet gekomen.

Om de bedrijfsvoering van de smederij en het museum te verbeteren en voor de lange termijn te garanderen heeft de eigenaar de volgende plannen aan de gemeente kenbaar gemaakt:

1. verplaatsing van de smederij naar het naastliggende perceel Venkant 13-15. Die verplaatsing is naar mededeling van de eigenaar noodzakelijk omdat de huidige smederij niet voldoet aan de Arbo-eisen die aan een smederij moeten worden gesteld en de kosten van aanpassing van de huidige smederij onevenredig hoog zijn in vergelijking met nieuwbouw;
2. het uitbreiden van het museum op de plaats van de huidige smederij met een ontvangsthal, annex proeflokaal, keuken, buffetruimte, ingangspartij, garderobe en toiletgroep. Die aanpassing is naar de mening van de eigenaar noodzakelijk om groepen bezoekers op een behoorlijke wijze te kunnen ontvangen en om overigens te kunnen voldoen aan de eisen van hygiëne die aan een dergelijke inrichting (bakkerij, bierbrouwerij en proeflokaal) worden gesteld;
3. een verruiming van de openingstijden van het museum.

Een beoordeling van het onder 3. omschreven plan kan in het kader van het bestemmingsplan achterwege blijven. Het stellen van openingstijden dient niet in het kader van het bestemmingsplan te worden geregeld maar in de vergunning op grond van de Wet milieubeheer en – voor zover van toepassing – de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Ten aanzien van de uitbreidingswensen dient naar de mening van het gemeentebestuur de huidige bestemmingsregeling uitgangspunt te zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Een zelfstandige horecafunctie (met andere woorden een horecafunctie waarbij geen binding bestaat met het museum) is in de omstandigheden van het dorp Sint-Michielsgestel minder passend op een bedrijventerrein, maar dient met name plaats te vinden in het dorpscentrum. Het beleid met betrekking tot de herontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Michielsgestel is daar ook op gericht. Dat betekent dat uitsluitend medewerking wordt gegeven aan de ontwikkeling van een horecafunctie als dat onderdeel is van de totale museum functie. Dat betekent concreet dat het horecagedeelte uitsluitend geopend kan zijn als ook het museum voor het publiek (c.q. groepen bezoekers) geopend is. Dat zal ook in de gebruiksvoorschriften zo geregeld dienen te worden zodat een behoorlijk handhavingskader beschikbaar is.

In ruimtelijke zin heeft het gemeentebestuur besloten medewerking te verlenen aan:

1. verplaatsing van de smederij omdat die verplaatsing ook binnen het nu geldende bestemmingsplan al tot de mogelijkheden behoort. De verplaatsing van de smederij heeft inmiddels plaatsgevonden;
2. een beperkte uitbreiding (ter grootte van 40 m²) van het museum/de proeverij voor de vereiste sanitaire voorzieningen en garderobe. In die zin zal het bestemmingsvlak 'museum' ten opzichte van het bestemmingvlak 'maatschappelijke doeleinden' zoals dat vast ligt in het nu geldende bestemmingsplan 'Venkant-Beekkant' iets worden vergroot. De toegestane uitbreiding gaat echter niet zover dat de huidige smederij, die ongeveer 225 m² groot is, tot ontvangstruimte kan worden omgebouwd. De noodzaak voor een dergelijk grootschalige uitbreiding van de gebouwen van het museum is daarvoor niet voldoende en overtuigend aangetoond.

5.3.13 Wijzigingsbevoegdheid scholencomplex Christinastraat/ Irenestraat

De twee basisscholen, de "Michaelschool" aan de Christinastraat en "De Beekhof" aan de Irenestraat, zijn onlangs gefuseerd. Dit heeft tot gevolg dat op termijn beide scholen op één locatie, aan de Christinastraat, verder gaan. De locatie Irenestraat komt vervolgens vrij voor herontwikkeling. Daartoe is op laatstgenoemde locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Woondoeleinden 1".

De gemeenschappelijke locatie aan de Christinastraat zal verder bebouwd moeten kunnen worden, teneinde voldoende ruimte te hebben voor beide scholen. Hier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de nabije toekomst vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken, alsmede wonen op verdieping. Voor de tweede bouwlaag kan gekozen worden voor een flexibele indeling, waardoor in de beginjaren, wanneer de leerlingenaantallen hoger zijn, op de verdieping een deel van het onderwijs ondergebracht kan worden en deels kan worden gewoond. Wanneer de leerlingenaantallen afnemen, kan de gehele verdieping als wonen worden ingericht. Hierbij zijn senioren de primaire doelgroep. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is derhalve ook "Woondoeleinden 1" mogelijk gemaakt.

5.3.14 Schuttersgilde in park de Ruwenberg

Bij het Schuttersgilde in park de Ruwenberg is een aanduiding opgenomen waar een gebouw opgericht mag worden ten behoeve van het gilde. Maximale oppervlakte is vastgelegd op 30 m², nokhoogte 5 meter en goothoogte 3 meter. Via deze mogelijkheid is een geringe uitbreiding van het bestaande Gildehuisje mogelijk.

5.3.15 Stokhoek, Kerkpad

Bestaande karakteristiek

Karakteristiek voor het gebied Stokhoek en ook voor het Kerkpad is de groene uitstraling en de geleidelijke overgang naar het landschap. Langs kronkelende wegen liggen open linten van individuele bebouwing. De ruimtelijke opbouw van Stokhoek wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen deze bebouwde linten en onbebouwde ruimten met (semi) agrarisch gebruik daartussen. De gebieden maken deel uit van diepe achtertuinen of vormen autonome groene en/of agrarische binnenterreinen. De locatie Kerkpad is zo'n binnenterrein. Het omliggende bouwblok wordt gevormd door de woningen aan de Sint Michielsstraat, de Ruwenbergstraat en de Gildestraat.

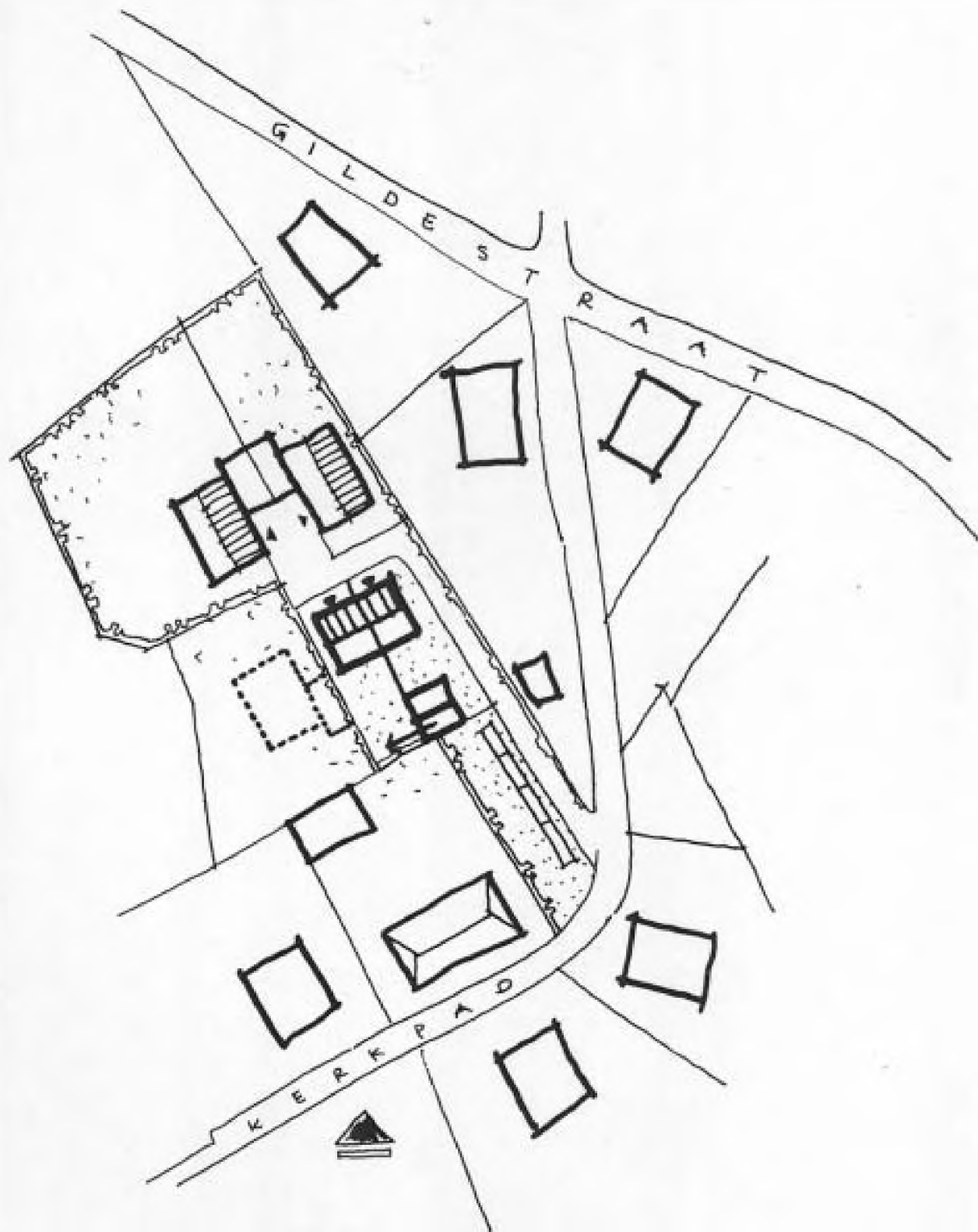
Van oorsprong was het binnenterrein rondom het Kerkpad open en groen, en stond er slechts één boerderij. In de afgelopen jaren is echter een viertal woningen gebouwd. Het onverharde Kerkpad is in die tijd deels verhard. De huidige inrichting van het Kerkpad en de onsamenhangende uitstraling van de woningen doen rommelig en onverzorgd aan. Het zijn van elkaar geheel losstaande ontwikkelingen geweest, die hebben geresulteerd in een ruimtelijk sterk gefragmenteerde situatie. Het achterliggende braakliggende terrein is eveneens rommelig en onverzorgd, mede door slecht beheer en onderhoud. Het biedt een weinig fraai zicht op de achterperceelsgrenzen van omliggende woningen. Evenmin levert het de kans op voor bijzondere planten om voldoende door te groeien tot beplanting van enige waarde.

Door de recente bebouwing aan het Kerkpad en de wijze waarop de afgelopen jaren het gebied is ontwikkeld, is een onsamenhangende situatie ontstaan. Een deel van het groene open binnenterrein is bebouwd en in gebruik genomen. De ruimtelijke inrichting van het Kerkpad met dat achterliggende binnenterrein, in combinatie met de onsamenhangende architectuur, maken het ruimtelijk beeld onaantrekkelijk.

Met het in gebruik nemen van het binnenterrein en de ontwikkelingen (intensiveringen aan het lint) wordt de druk op het binnenterrein steeds groter. Het terrein wordt, met name door sommige direct aanwonenden, niet meer ervaren als een open, groen gebied dat een langzame overgang vormt naar het buitengebied, maar meer als een binnenstedelijk binnenterrein met een geringe waarde.

De toenemende druk op het binnengebied vertaalt zich rechtstreeks in een aantal verzoeken tot het bebouwen van het binnengebied. Deze verzoeken zijn op meerdere tijdstippen bij de gemeente binnengekomen. De gemeente Sint-Michielsgestel is van mening dat, in het kader van dit bestemmingsplan, het binnenterrein (en vooral de status ervan) nogmaals tegen het licht gehouden moet worden en dat er een visie opgesteld moet worden waarin duidelijk is hoe er met het gebied omgegaan moet worden. Op basis daarvan kunnen toekomstige ontwikkelingen gestuurd worden, dan wel kunnen directe bouwtitels toegewezen worden.

Om een aangenaam binnenmilieu te verkrijgen zal rekening gehouden moeten worden met de recent gegroeide situatie. Zo dienen de nieuwbouwwoningen aan een formeel ingerichte straat of ruimte komen te liggen. Kort gezegd; het binnenmilieu moet formeel ingericht en gecomplementeerd worden.

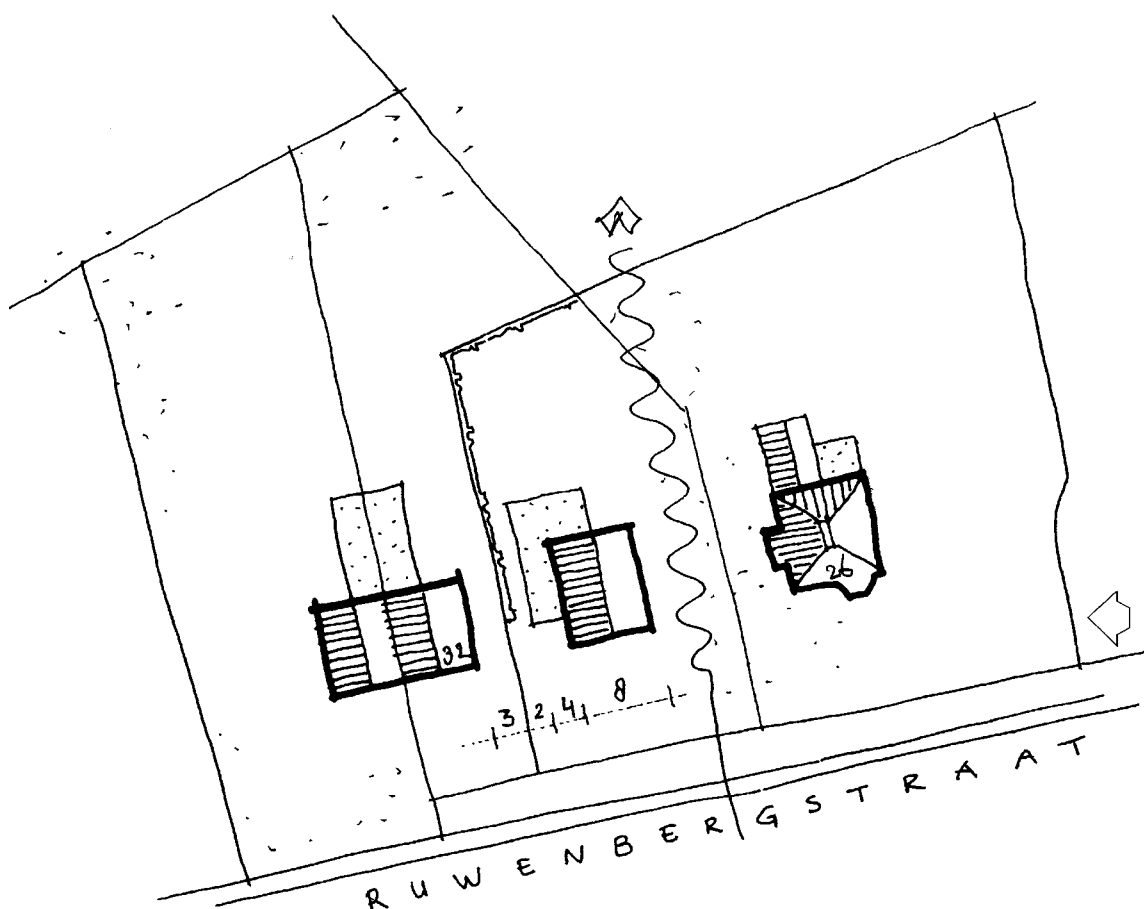


Het Kerkpad kan uitgroeien tot een nieuw lint dat dwars staat op de bestaande linten Gildestraat en Ruwenbergstraat. Eventuele nieuwe woonkavels aan deze straat zijn groot en blokvormig. Zo krijgt het toegevoegde lint een open karakter en wijkt het daarmee duidelijk af van de omringende originele linten. De bebouwing moet zowel samenhangend zijn als onderscheidend ten opzichte van omringende lintbebouwing.

De gemeente Sint-Michielsgestel is van mening dat het binnenterrein onder strikte voorwaarden plaats kan bieden aan beperkte ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn legitiem door de veranderende structuur op deze plek, zoals hierboven beschreven. Het realiseren van vier woningen op het binnenterrein wordt in dat kader gezien als een ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbare ontwikkeling. Deze woningen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, conform schets op nevenstaande pagina. Hierop is te zien dat er twee vrijstaande woningen aan de noordzijde van het gebied mogelijk zijn, en één tweekapper aan de zuidzijde van het binnengebied. De woningen dienen aan te sluiten bij de bestaande woningkarakteristieken in het gebied, zowel qua uitstraling (wordt geregeld door de welstandsnota) als qua omvang. Daarom is er voor gekozen de goothoogte te beperken tot maximaal 3 meter en de bouwhoogte tot 7 meter. Om de hoeveelheid verharding in het gebied zoveel mogelijk te beperken, worden de vier woningen via één pad ontsloten, en wel tussen Ruwenbergstraat 10 en Gildestraat 19. Een andere of een tweede ontsluiting is niet aan de orde. Ook wordt er streng omgegaan met de bouw mogelijkheden die op de nieuwe percelen geboden worden. Om de bestaande openheid niet geheel teniet te doen, zijn de bouw mogelijkheden zoveel mogelijk geclusterd. Daarom zijn ook grote delen van het achterperceel van, voornamelijk, de vrijstaande woningen voorzien van een bestemming waarop het bouwen van bouwwerken niet toegestaan zal zijn. Deze gebieden zijn aangeduid met de letter –T–.

Ruimtelijke uitwerking en randvoorwaarden

- Omringende linten behouden en accentueren;
- Versterken van de karakteristiek van de Ruwenbergstraat. Het binnenterrein wordt extensief ontwikkeld waardoor het beheer gewaarborgd blijft.
- Kerkpad moet karakter van een 'pad' behouden. Het profiel van het Kerkpad zal, ongeveer, bestaan uit 3 meter rijbaan klinkers, met smalle rabatstroken (< 0,5 m) aan weerszijden;
- Op de grens openbaar-privé hagen planten, zodat schuttingen ook minder nodig zijn. Over de haag kan men heen kijken, dus het blijft dan transparant en groen;
- Benadrukken van de achterperceelsgrens van de linten door beplanting van de achterperceelsgrens. De linten worden benadrukt en daarmee herkenbaar;
- Kleinschalige bebouwing, 1 laag met kap (zadeldak) en een beperkt bouwvolume;
- Goothoogte van maximaal 3 meter, aansluitend bij de omgeving;
- Architectonische vormgeving in samenhang met de meest recente nieuwbouw aan het Kerkpad. Wel heeft een kleinschaliger woonhuis de voorkeur, zodat de nieuwe woningen aansluiten op bebouwing in de omgeving;
- Voorkom dichtslibben van het binnenterrein, door de bouw mogelijkheden ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen te beperken.



Woning op perceel Ruwenbergstraat 32

5.3.16 Woning op perceel Ruwenbergstraat 4

De gemeente heeft het verzoek gekregen om medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning achter op het perceel Ruwenbergstraat 4, in het verlengde van Ruwenbergstraat 10A. Deze nieuwe woning kan het 'einde' van het bebouwingslint (het Kerkpad) markeren. Dit is gerechtvaardigd, aangezien tegenover de locatie de laatste woning van het Kerkpad aan de noordzijde is gelegen. Het dient echter wel duidelijk te zijn dat deze woning de laatste van lint aan deze zijde is, het doorgroeien in zuidwestelijke richting is niet wenselijk.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen, waarvan de rooilijn in het verlengde van de rooilijn van Ruwenbergstraat 10A ligt. De maximale goothoogte ligt op 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

5.3.17 Woning op perceel Ruwenbergstraat 32

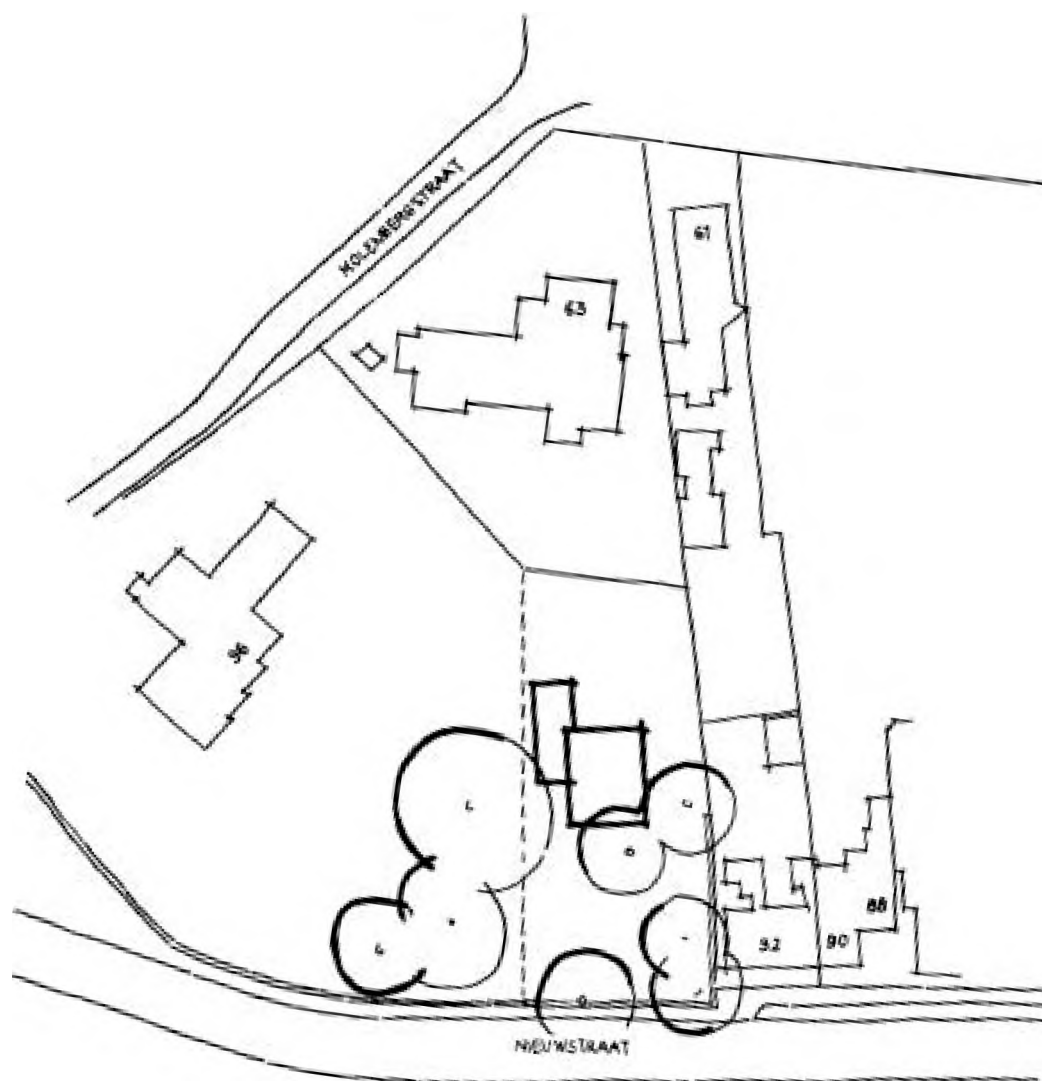
Het perceel Ruwenbergstraat 32 is circa 30 meter breed. De woning staat geheel aan de rand van dit perceel, als tweekapper met Ruwenbergstraat 34. Door de smalle opzet van het bestaande huis valt er een 'gat' in het lint, tussen de nummers 32 en 26. De gemeente heeft het verzoek gekregen voor de bouw van 1 à 2 woningen op deze plek.

De gemeente staat positief tegenover het initiatief om één vrijstaande woning toe te laten, onder bepaalde voorwaarden die onder andere in nevenstaande schets zijn verbeeld. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk dat bij de realisatie van de woning rekening gehouden wordt met de openheid van het lint, vandaar dat de woning midden tussen de bestaande woning wordt toegestaan, en niet aan de randen. Tevens zorgt dit ervoor dat er een respectabele afstand tot het Rijksmonument aan de Ruwenbergstraat 26 wordt aangehouden. De nieuw te bouwen woning conformeert zich qua massa aan de bestaande bebouwing. De maximale goothoogte ligt op 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Verder zal er bij de uitwerking van het plan rekening gehouden moeten worden met de architectonische uitstraling van het nieuwe pand, gezien de specifieke en karakteristieke uitstraling van de belendingen (fraaie voorbeelden van jaren '30 architectuur).

5.3.18 Woning tussen Nieuwstraat 92 en 96

De ontwikkeling tussen Nieuwstraat 92 en 96 richt zich op de realisatie van één woonhuis. Dit woonhuis sluit aan bij de eerder door de gemeente opgestelde visie voor het gebied. Aandachtspunt in deze visie was het autonome karakter van de bebouwing: er is sprake van een aantal grotere eenheden, vrij gesitueerd in het groen. Het bouwplan respecteert bestaande rooilijnen en sluit qua situering aan op de reeds aanwezige bebouwing op het terrein, te weten Nieuwstraat 96 en Molenbergstraat 63. Het karakter van de vrije bebouwing in het groen wordt niet aangetast hierdoor.

De woning komt op geruime afstand van de voorste perceelsgrens te staan (circa 25 meter) en op ruime afstand van Nieuwstraat 92 (circa 9 meter). Het hoofdgebouw is een eenvoudige bouwmassa van circa 1,5 bouwlaag met een kap. Ondergeschikt aan de hoofdbouw, wordt aan de noordzijde een bijgebouw gesitueerd met daarin enkele woonruimtes.



Woning tussen Nieuwstraat 92 en 96

Het bouwplan respecteert de bestaande parkachtige inrichting van het perceel. Voornamelijk aan de voorzijde van het perceel staan bomen die behoudenswaardig zijn. De belangrijkste van deze bomen zijn opgenomen op de schets in deze toelichting.

5.3.19 Woning op perceel naast Gildenstraat 21

Op het perceel ten westen van Gildenstraat 21 wordt een nieuwe woning toegestaan. Deze woning wordt gebouwd in de huidige zijtuin van de woning op nummer 21. In het nieuwe perceel wordt eveneens de aangrenzende moestuin betrokken. Voor wat betreft de bouw van de woning zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten opgesteld:

- Frontbreedte maximaal 12 meter
- Bouwdiepte maximaal 8 meter
- Bouwen in de rooilijn van Gildenstraat 21
- Enkelvoudige bouwmassa (garage en woning in één bouwmassa)
- Maximaal 1,5 bouwlaag met kap
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter
- Groene perceelsscheiding in de vorm van hagen of hekwerken.

5.3.20 Uitbreiding conferentieoord de Ruwenberg (Ruwenbergstraat)

Op het perceel van het conferentieoord worden door middel van dit bestemmingsplan een aantal uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende uitbreidingen:

- Uitbreiding van het bestaande parkeerterrein in noordelijke richting met circa 16 plaatsen;
- Uitbreiding van het bestaande healthcentrum met maximaal 100 m²;
- Uitbreiding van de bestaande capaciteit hotelkamers met maximaal 2x24 kamers (uitbreiding bestaande units B en C)
- Uitbreiding van de bestaande capaciteit zalen en pauzeruimtes onder de uitbreiding van de hotelkamers (uitbreiding bestaande units B en C).

5.3.21 Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd

Op het perceel Stokhoekstraat ongenummerd (ten noorden van Stokhoekstraat 16) wil de gemeente Sint-Michielsgestel de bouw van 2 woningen toestaan. De ontwikkeling met 2 vrijstaande woningen is voorstelbaar op de manier zoals deze op de tekening gesuggereerd wordt. Het perceel dient haaks op de weg gedeeld te worden, de woning op de weg georiënteerd. Er dient speciale aandacht te zijn voor de punt van het perceel die tussen Gildenstraat 16 en 18 doorsteekt. Dit deel van het perceel krijgt, gezien de schuine begrenzingen, niet zodanige ontwikkelingsmogelijkheden dat bijgebouwen en schuttingen hier kunnen verschijnen. Wellicht kan de bestaande bosbeplanting op deze plek uitgedund worden en een groene afwisseling in het straatbeeld van de Gildenstraat vormen. Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met eventueel waardevol aanwezige beplanting. Waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk ingepast te worden.



Hoek Stokhoekstraat / Gildenstraat: Stokhoekstraat ongenummerd

6. HAALBAARHEID EN RISICO'S

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht verschaft in de mate waarin de ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn op grond van financiële overwegingen.

6.2 Planexploitatie

Dit bestemmingsplan is vrijwel geheel een conserverend plan. Dat betekent dat er geen grootschalige financiële aspecten aanhangen.

Waar dit plan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toestaat, gaat het om ontwikkelingen die op particulier initiatief worden ondernomen. De kosten voor realisatie liggen in die gevallen niet bij de gemeente maar bij de initiatiefnemer.

7. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het bestemmingsplan besproken: de systematiek van de voorschriften en voorschriften bij het bestemmingsplan zelf.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Beheer van de bestaande situatie waarbij behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied voorop staat.
2. Het bieden van een zo groot mogelijke flexibiliteit voor bouw- en gebruiksmogelijkheden. De bouw mogelijkheden hebben voornamelijk betrekking op een uitbreiding of functieverandering van bestaande bebouwing en niet op nieuwbouw. Met name in de bestemmingsplansystematiek binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk direct toegelaten; onnodige toepassing van vrijstellingsprocedures is vermeden.
3. In aansluiting op het voorgaande punt is er eveneens naar gestreefd gemeentebestuur en burgers zo min mogelijk te belasten met het voeren van procedures. Het opnemen van zo min mogelijk vrijstellingen (en in plaats daarvan waar mogelijk direct toelaten) past in dit uitgangspunt.
4. Tenslotte is als uitgangspunt genomen de gemeentelijke 'Standaard bestemmingsplannen verstedelijkt gebied' en het ontwerp-bestemmingsplan 'Den Dungen', waarin de 'algemene standaardregeling' nader is gespecificeerd.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, de nadruk ligt op het beheer van de bestaande bebouwde omgeving. Daarnaast wordt er op beperkte schaal ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

7.2 Systematiek van de voorschriften

Het gemeentebestuur staat een flexibele wijze van bestemmen voor, opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het initiatief meer of minder ingrijpend van karakter is, is in de regeling gekozen voor:

1. Een positieve bestemming: de ontwikkeling is mogelijk nadat een bouwvergunning door Burgemeester en Wethouders is verleend. De bouwvergunning wordt op basis van de Woningwet verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. Een wijzigingsbevoegdheid: in sommige gevallen biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een bestemming te wijzigen. Mogelijke (gewenste) ontwikkelingen passen niet binnen de bestemming. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen;
3. 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 tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig, distributieplanologisch en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept

deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

4. 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 door kwalitatieve criteria verkregen.

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

7.3 Leeswijzer bij de voorschriften

De indeling van de planvoorschriften is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

In artikel 1 worden de begrippen uitgelegd, die in de voorschriften worden gebruikt en uitleg behoeven.

Artikel 2 bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming geldt het stramen uit de gemeentelijke standaard.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat enkele algemene bepalingen, zoals de anti-dubbeltelbepaling, een bepaling over de werking van de Bouwverordening, overgangsbepalingen en de slotbepaling.

7.4 Beschrijving van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de verschillende bestemmingen besproken. Allereerst wordt per bestemming uitgelegd wat er op de desbetreffende gronden allemaal mag gebeuren: het toegestane gebruik. Vervolgens wordt uiteengezet wat de bouwmogelijkheden zijn.

Hieraan voorafgaand wordt een aantal algemene regels en uitgangspunten behandeld, die in meerdere bestemmingen voorkomen.

7.4.1 Algemene regels

Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Met het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) wordt in onderhavig bestemmingsplan praktisch omgesprongen. Het BBLB omvat o.a. een zeer gedetailleerde regeling over de vraag wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is. Voor deze bouwwerken behoeft geen bouwvergunning aangevraagd te worden. Toetsing aan het bestemmingsplan is niet aan de orde.

Er is niet getracht de voorschriften naadloos te laten aansluiten op het BBLB door bijvoorbeeld geen bouwvoorschriften op te nemen voor bouwvergunningvrije bouwwerken. De bouwvoorschriften zouden hierdoor ingewikkeld en onleesbaar worden. Als basis voor de bouwvoorschriften geldt daarentegen het gemeentelijk stedenbouwkundig en welstandsbeleid. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningvrij zijn. In deze gevallen geldt artikel 20 WRO als vangnet. Daarin wordt bepaald dat voorschriften uit een bestemmingsplan buiten toepassing blijven voor zover deze betrekking hebben op vergunningsvrije bouwwerken.

Deze praktische benadering behoeft geen problemen op te leveren bij het toetsen van bouwaanvragen. Immers elke bouwaanvraag wordt eerst getoetst aan het BBLB. Als een bouwwerk vergunningsvrij blijkt te zijn kan dit meegedeeld worden aan de aanvrager. Toetsing aan o.a. het bestemmingsplan vindt dan niet plaats. Pas indien het gaat om een bouwvergunningplichtig bouwwerk zal het bestemmingsplan ter hand worden genomen.

Daarnaast dient nog opgemerkt te worden dat met name in het noordelijke deel van het plangebied (Stokhoek) in de vigerende bestemmingsplannen grote delen van achtertuinen, die grenzen aan agrarisch gebied, bestemd zijn tot 'Tuin'. Hier mogen in principe geen (bij)gebouwen worden gebouwd. Volgens het BBLB zijn echter bouwwerken aan de achterkant van een woning bouwvergunningvrij.

Toch is besloten deze gronden weer tot 'Tuin' te bestemmen. Het is als het ware een signaal dat deze gronden zo min mogelijk bebouwd dienen te worden om de gewenste openheid van het landschap te handhaven. In feite betekent dit, dat hier alleen maar (kleine) vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gebouwd.

Bouwbesluit

Volgens het nieuwe Bouwbesluit is de vrije hoogte in verblijfsruimten van woningen verhoogd van 2.4 meter naar 2.6 meter. In onderhavig bestemmingsplan wordt voor woningen steeds uitgegaan van een bouwlaag van 3 meter hoog. Dan blijft er nog voldoende ruimte over voor het plafond e.d. In de meeste gevallen is dus de goothoogte gesteld op 3 of 6 meter. Woningen met 1,5 bouwlaag hebben een maximale goothoogte gekregen van 4,5 meter. De maximale bouwhoogte is altijd 4 meter hoger dan de maximale goothoogte.

Envelop-principe

Voor de bouw van woningen geldt het zogenaamde envelop-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouw mogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges. Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

1. de maximale goot- en nokhoogte, zoals op de plankkaart is aangegeven;
2. een maximale dakhelling van 60 graden;

3. de maximale diepte van de verschillende type woningen, zoals door middel van een bouwvlak op de plankaart is aangegeven dan wel in de voorschriften is genoemd.

In een bijlage bij deze toelichting is door middel van enkele tekeningen en foto's aangegeven hoe de 'envelop' moet worden bepaald of met andere woorden: binnen welke marges een architect zijn bouwplannen kan ontwikkelen.

Daarbij kunnen nog de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

1. indien bij een eventuele tweede bouwlaag ook een goot aanwezig is (ter plaatse van bijvoorbeeld een dakopbouw) is deze goot niet relevant. De goot van deze (ondergeschikte) dakopbouw is niet bepalend, maar de 'kniklijn' van de envelop (zie ook tekening).
2. een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:
 - de achter- en voorgevels;
 - de beide zijgevels;
 - de achter-, voor- en zijgevels.De gevels hoeven niet tegenover elkaar gelegen te zijn.

Erfafscheidingen bij woningen

Conform de gemeentelijke standaard is voor de maximale hoogte van de erfafscheidingen de voorgevellijn bepalend. Deze is gedefinieerd als de lijn, waarin de (feitelijke) voorgevel is gelegen alsmede het verlengde daarvan. Voor deze lijn geldt een maximale hoogte van 1 meter. Achter deze lijn mogen 2 meter hoge erfafscheidingen worden gebouwd.

Nutsvoorzieningen

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van nutsvoorzieningen is weer het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). De meeste openbare nutsvoorzieningen en allerlei bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het weg-, spoorweg- en waterverkeer zijn altijd bouwvergunningvrij. Deze kunnen dus niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Gebouwen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer zijn vergunningsvrij indien ze niet hoger zijn dan 3 meter en het oppervlak niet meer bedraagt dan 15 m². Grotere gebouwen zijn 'licht-vergunningplichtig' of 'regulier vergunningplichtig'.

In het bestemmingsplan zijn de volgende keuzen gemaakt:

- binnen de bestemmingen 'Verblijfsdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden' zijn 'gebouwen van algemeen nut' toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal oppervlak van 15 m². Daarnaast zijn na vrijstelling ook grotere gebouwen van algemeen nut toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 50 m²; Zo wordt duidelijkheid geboden welke licht-bouwvergunningplichtige gebouwen alsnog mogelijk zijn.
- alle nutsvoorzieningen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger zijn dan 3 meter en groter dan 15 m² zijn specifiek bestemd tot 'Nutsvoorzieningen'.

Monumenten

De aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten staan op de plankaart aangegeven. Omdat deze monumenten voldoende beschermd worden via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening is er geen extra bouwregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Het vermelden op de plankaart heeft dus alleen een signaalfunctie.

7.4.2 De bestemming Woondoeleinden (W1), (W2), (W3) en (W4)

Gebruiksmogelijkheden

Het plan kent vier verschillende bestemmingen 'Woondoeleinden'.

- Woondoeleinden 1 (W1): aan-huis-gebonden beroepen mogelijk, geen aan-huis-gebonden bedrijven;
- Woondoeleinden 2 (W2): aan-huis-gebonden beroepen mogelijk, aan-huis-gebonden bedrijven na vrijstelling;
- Woondoeleinden 3 (W3): zowel aan-huis-gebonden beroepen als aan-huis-gebonden bedrijven zijn rechtstreeks toegestaan;
- Woondoeleinden 4 (W4): geldt voor het woonwagengkampje bij de Rabobank aan de Hoogstraat.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om niet-woonfuncties zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied, dan wel het aanloopgebied dan wel het bedrijventerrein. Dit betekent, dat de aanwezige niet-woonfuncties buiten deze gebieden de bestemming 'Woondoeleinden' hebben gekregen met een specifieke aanduiding detailhandel, horeca, kantoor, dienstverlenend bedrijf/instelling, maatschappelijke voorziening, opslag (van antiek) dan wel bedrijven al naar gelang de aanwezige functie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze functies zijn dan naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en Wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de niet-woonfunctie uitsluiten, indien deze ophoudt te bestaan.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

Via vrijstelling mag het bijgebouw onder voorwaarden wel gebruikt worden voor bewoning door een extra huishouden met een aantoonbare (tijdelijke) zorgbehoefte in het kader van de mantelzorg. De gemeente komt hiermee tegemoet aan de maatschappelijke vraag naar huisvesting van bijvoorbeeld zorgbehoeftige ouders bij kinderen.

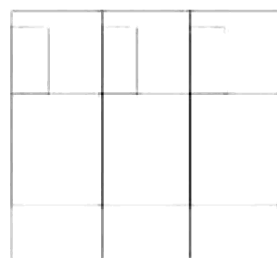
Bouwmogelijkheden

Toegestane woningtypen

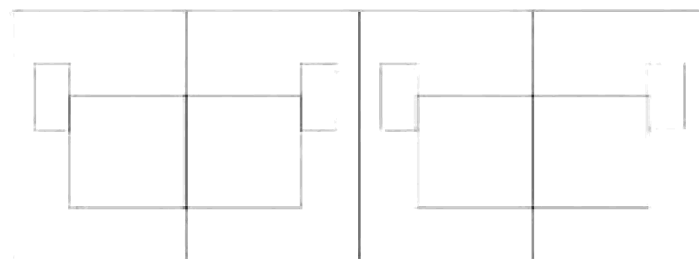
Binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W1), (W2) en (W3)' wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bebouwingskarakteristieken (zie ook begripsomschrijvingen):

- open bebouwing;
- half open bebouwing;
- gesloten bebouwing;
- gestapelde bebouwing.

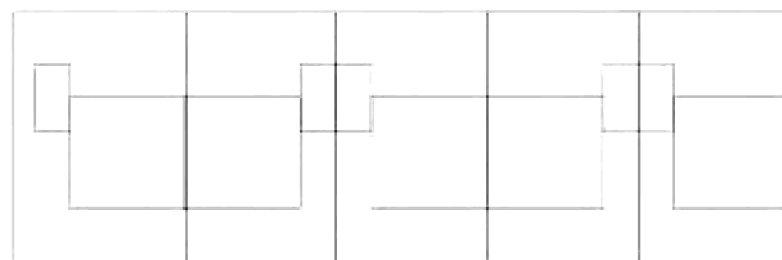
Zo wordt het gewenste bebouwingsbeeld in de straat vastgelegd.



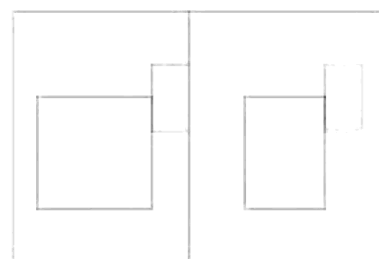
A. aaneengesloten woningen



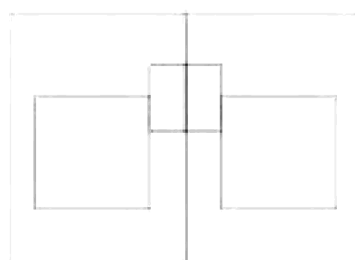
B. halfvrijstaande woningen



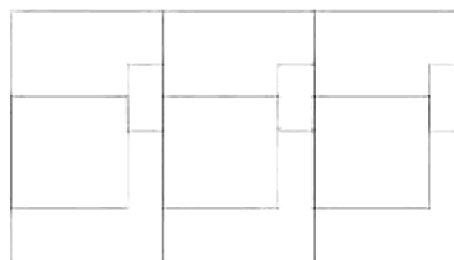
C. halfvrijstaande woningen
d. met elkaar verbonden



D. vrijstaande woningen



E. vrijstaande woningen
d.m.v. gangen met elkaar
verbonden



F. geschakelde woningen

Binnen deze bebouwingskarakteristieken zijn weer verschillende woningtypen toegestaan. Dit is nodig omdat elk type woning een eigen pakket aan voorschriften nodig heeft om de kenmerkende uiterlijke verschijningsvormen te behouden. De volgende woningtypes worden onderscheiden:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
- aaneengesloten woningen;
- gestapelde bebouwing.

De verschillende woningtypen zijn gedefinieerd in de begripsbepalingen (artikel 1). Verder worden deze definities nog eens verduidelijkt in bijgevoegde tekening.

Voor het woonwagencentrum aan de Hoogstraat geldt een aparte regeling.

Bouwzones bestemming 'Woondoeleinden (W1), (W2) en (W3)'

De plankaart geeft allereerst door middel van het bouwvlak de zone aan waarbinnen zowel het hoofdgebouw als aan-, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn alleen aan-, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Hoofdgebouwen bestemming 'Woondoeleinden (W1), (W2) en (W3)'

De voorgevels van woningen dienen in of maximaal 3 m¹ uit de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Op deze manier wordt de plaats en de oriëntatie van de woning verankerd. Woningen dienen verder te voldoen aan diverse andere maatvoerings- en situeringseisen. Verschillende van deze eisen zijn afhankelijk gesteld van het type woning. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte is daarentegen niet afhankelijk van het woningtype, maar van de bestaande situatie.

Woningtypen

Bij het tekenen van de plankaart is uitgegaan van een maximale breedte van hoofdgebouwen, namelijk:

- bij vrijstaande woningen: 12 meter;
- bij halfvrijstaande en geschakelde woningen: 10 meter.

Dit betekent, dat in sommige gevallen het bouwvlak breder is dan de bestaande woning. De eigenaar kan dus de woning (het hoofdgebouw) uitbreiden.

Wel is rekening gehouden met de minimaal aan te houden afstanden van hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens:

- bij vrijstaande woningen: 3 meter;
- bij halfvrijstaande en geschakelde woningen op een tussenperceel: 2 meter;
- bij halfvrijstaande en geschakelde woningen op een hoekperceel: 3 m¹ ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, die naar de weg of het openbare groen is gericht. Dit conform het beleid van de bouw van gebouwen op een hoekperceel (zie hieronder).

Omdat de plattegronden van een woning niet bekend zijn kan de uitbreidingsmogelijkheid, die het bouwvlak geeft, in een concrete situatie niet logisch zijn. Via een vrijstellingsbevoegdheid wordt dan de mogelijkheid geboden om buiten het bouwvlak te bouwen.

Wat betreft de diepte van de hoofdgebouwen is uitgegaan van de volgende maten:

- bij aaneengesloten woningen: 10 meter;
- bij halfvrijstaande en geschakelde woningen: 12 meter;

- bij vrijstaande woningen: 15 meter.

Bij ondiepe achtertuinen geldt de regel, dat altijd een minimale afstand dient te bestaan van 6 m¹ tussen de achterste bouwgrens van het bouwvlak en de achterste perceelsgrens.

Aan-, uitbouwen en bijgebouwen bestemming 'Woondoeleinden (W1), (W2) en (W3)'

Voor de bouw van aan- uitbouwen en bijgebouwen zijn in de voorschriften de volgende bepalingen opgenomen:

1. ten aanzien van de situering is bepaald dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op ten minste 3 meter afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden (de voorgevellijn). Onder voorwaarden kan vrijstelling worden verleend voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 meter afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw. Eén van de voorwaarden is dat het bijgebouw qua situering en afmeting moet passen binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan.
2. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is gerelateerd aan de perceelsoppervlakte. In de voorschriften is vastgelegd dat de som van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 65 m² mag bedragen op percelen kleiner dan 300 m². Voor grotere percelen wordt (boven op de genoemde 65 m²) toegelaten 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m² met een maximum van 250 m².

Een voorbeeld ter verduidelijking:

- Bij een perceel van 400 m² is de toegestane oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen: 65 m² vermeerderd met 10% van het verschil tussen 300 m² en 400 m², d.w.z. 75 m².
 - Bij een perceel van 1700 m² is de toegestane oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen: 65 m² vermeerderd met 10% van het verschil tussen 300 m² en 1700 m²; bij elkaar opgeteld is dat 205 m².
3. de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3 meter. De maximale (nok)hoogte is gesteld op 5,5 meter.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen op hoekpercelen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erfafscheidingen op hoekpercelen is gekozen voor een praktische benadering, die aan de ene kant zoveel mogelijk stedenbouwkundige principes honoreert, maar ook rekening houdt met de wensen van bewoners. Kort samengevat komt deze benadering neer op het volgende:

- in principe wordt er een strook van 3 m¹ vrijgehouden in de zijtuin, indien deze grenst aan doorgaande wegen (de zijtuinstrook) bestaande uit een rijbaan met twee voetpaden. Zo wordt voorkomen, dat bijgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd. Bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens leidt tot vernauwing en verstening van het woongebied. Dit wordt stedenbouwkundig niet acceptabel geacht. Hier is sprake van nieuw beleid. Bestaande bijgebouwen in deze zijtuinstrook worden niet wegbestemd. Maar nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan het nieuwe beleid.
- indien een bestaande woning op minder dan 1 m¹ vanaf de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd is ervoor gekozen om op die strook wel bijgebouwen toe te staan. In feite heeft immers de verstening hier plaatsgevonden;
- er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan openbaar groen, een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes) of pleinen en wegen met een breed profiel (niet alleen rijbaan met voetpaden). Hier zijn geen grote bezwaren tegen een verdere verstening.

- wel dient in alle gevallen (zoveel mogelijk) voorkomen te worden dat op een hoekperceel bijgebouwen komen te liggen voor de voorgevellijn van woningen, die op de zijstraat zijn georiënteerd. Dit wordt niet toegestaan, tenzij gelet op de specifieke situatie er reden is om hiervan af te wijken.

Ter verduidelijking zijn in een bijlage bij deze toelichting bovenstaande situaties uitgetekend (bijlage 'Zijtuinen').

Parkeervoorzieningen

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W1), (W2) en (W3)' zijn voorschriften opgenomen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op ervaringsgegevens voor de gebruikelijke parkeerbehoefte. Voor alle woningtypen is een aantal parkeerplaatsen van 1,4 per woning voorgeschreven. In de voorschriften is bepaald dat bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen (en dus niet bij aaneengesloten woningen) tenminste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. De resterende parkeerplaatsen kunnen in openbaar gebied worden aangelegd.

Het woonwagencentrum

De bebouwingsregeling voor het woonwagencentrum aan de Hoogstraat is identiek aan die uit het geldende bestemmingsplan 'Hoogstraat-Duifhuisstraat' (Stokhoek), op 3 december 1985 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming 'Woondoeleinden (W3)' kent twee wijzigingsbevoegdheden. Het gaat hier om bestaande woningen aan de Hoogstraat grenzend aan het bedrijventerrein Venkant. Conform het geldende bestemmingsplan kunnen deze gronden gewijzigd worden in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1)' respectievelijk de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)'.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid meerdere bestemmingen betreft is deze opgenomen in het artikel met algemene wijzigingsbevoegdheden in de algemene bepalingen van deze voorschriften.

7.4.3 De bestemming 'Tuin (T)'

Gebruiksmogelijkheden

Die delen van een bouwperceel van een woning waarop geen gebouwen zijn gewenst (voortuin en soms delen van de zij- en achtertuin) hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze gronden mogen gebruikt worden als tuin.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn beperkt. Erafafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 1 meter, indien zij gelegen zijn voor de voorgevellijn. Achter de voorgevellijn zijn erfafscheidingen mogelijk van maximaal 2 meter.

Via vrijstelling mogen onder voorwaarden erkers in de tuin worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming 'Tuin (T)' kent twee wijzigingsbevoegdheden. Het gaat hier om de tuinen bij de bestaande woningen aan de Hoofdstraat grenzend aan het bedrijventerrein Venkant. Conform het geldende bestemmingsplan kunnen deze gronden gewijzigd worden in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1)' respectievelijk de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)'.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid meerdere bestemmingen betreft is deze opgenomen in het artikel met algemene wijzigingsbevoegdheden in de algemene bepalingen van deze voorschriften.

7.4.4 De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1) en (B2)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op het bedrijventerrein 'De Venkant'. De gebruiksvoorschriften zijn afgestemd op de regeling in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan gaat uit van de handhaving van de bestaande bedrijven. Op gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1)' zijn bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)' zijn bedoeld voor bedrijven behorende tot milieucategorie 1, 2 en 3 uit de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Deze lijst heeft als nadeel dat daarin geen rekening wordt gehouden met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit), dat niet voorkomt in de eerdergenoemde lijst, maar dat gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën.
3. een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit), dat behoort tot een hogere dan de toegestane categorie, dat tijdens de planperiode minder milieu-hinderlijk blijkt te zijn geworden dan voor de totstandkoming van het bestemmingsplan werd aangenomen.

Ad 1. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven.

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de Lijst van bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit), die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijven. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor een hogere categorie

Een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit), dat behoort tot een hogere, toegestane categorie, maar dat zodanig beperkende maatregelen heeft genomen dat het qua milieubelasting gelijk gesteld kan worden met een bedrijf uit de direct toegelaten categorieën.

Een aantal bedrijven is aan te merken als detailhandelsbedrijven. Deze zijn als zodanig op de plankaart aangegeven en positief bestemd. Om deze bedrijven niet onnodig in hun uitbreidingsmogelijkheden te beperken, is een uitbreiding ten behoeve van de detailhan-

delsactiviteiten van 15% toegestaan. Ook is productiegebonden detailhandel rechtstreeks toegestaan.

Grootschalige detailhandel en detailhandel met bijzondere vestigingseisen is alleen via vrijstelling mogelijk. Eén van de voorwaarden is, dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden aangelegd.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is alleen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart (aan de Bedrijvenweg 17).

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart bouwvlakken zijn aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

Er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een verhoging van het bebouwingspercentage van 65% tot maximaal 80%.

Binnen de bestemming zijn bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Daarnaast is de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt aan de Bedrijvenweg 17. Het betreft een bestaande bouwmogelijkheid die is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoningen met de bijbehorende bijgebouwen zijn (zoveel mogelijk) dezelfde voorschriften van kracht als die voor woningen met de bestemming 'Woondoeleinden'.

7.4.5 De bestemming 'Sportdoeleinden (S)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft enkel betrekking op het tennisveld aan de Moerschot. Het korfbalveld op 'Klein Ruwenberg' zal binnen de planperiode verplaatst worden en is niet meer als zodanig bestemd.

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

7.4.6 De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op de (grootschalige) maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Allerlei vormen van maatschappelijke voorzieningen (zie begripsbepalingen) zijn toegestaan (inclusief horeca als ondergeschikte activiteit), met dien verstande dat een functiewisseling in een geluidsgevoelige functie niet is toegestaan, zoals scholen en gezondheidszorggebouwen. Dit vanwege de wettelijke eis om voor nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te verrichten. Dit onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

De pastorie en de begraafplaats aan de Nieuwstraat vallen ook binnen deze bestemming.

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart bouwvlakken zijn aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de begraafplaats mag be-

perkt gebouwd worden buiten het bouwvlak. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Wijzigingsbevoegdheid

Conform het gemeentelijke beleid zoals beschreven in hoofdstuk 5, paragraaf 3.9 zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen ter plaatse van de scholen aan de Christinastraat en de Irenestraat.

De locatie Irenestraat kan op termijn vrijkomen voor herontwikkeling. Daartoe is op laatstgenoemde locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar "Woondoeleinden 1".

De locatie aan de Christinastraat zal verder bebouwd moeten kunnen worden, teneinde voldoende ruimte te hebben voor beide scholen. Hier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de nabije toekomst vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken, alsmede wonen op verdieping.

7.4.7 De bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)'

Gebruiksmogelijkheden

Een deel van de Nieuwstraat direct grenzend aan het centrum van Sint-Michielsgestel wordt beschouwd als aanloopgebied voor het centrum. Hier zijn ruime mogelijkheden tot het wisselen van functies. Alleen een functiewijziging in detailhandel en bedrijven is niet toegestaan. Nieuwvestiging van detailhandel dan wel bedrijven dient respectievelijk plaats te vinden in het centrum dan wel op het bedrijventerrein.

Binnen de bestemming is ook wonen toegestaan.

Conform het geldende bestemmingsplan is op het perceel aan de Venkant/Hoogstraat nieuwbouw toegestaan ten behoeve van kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Deze mogelijkheid is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Bouwmogelijkheden

Er mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Hiervoor geldt een bepaald bebouwingspercentage, te berekenen over het bouwvlak. Deze staat op de plankaart. Verder dient de bebouwing te voldoen aan een bepaalde bebouwingskarakteristiek, zoals aangegeven op de plankaart. Tenslotte wordt op de plankaart de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven. Er geldt een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens van 3 meter om voldoende afstand te waarborgen ten opzichte van aangrenzende percelen.

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming 'Gemengde doeleinden (GD)' kent ook een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hier om het perceel aan de Venkant grenzend aan het bedrijventerrein Venkant. Conform het geldende bestemmingsplan kunnen deze gronden gewijzigd worden in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B2)'.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid meerdere bestemmingen betreft is deze opgenomen in het artikel met algemene wijzigingsbevoegdheden in de algemene bepalingen van deze voorschriften.

7.4.8 De bestemming 'Detailhandel (DH)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft allereerst betrekking op de een winkel aan de Victoriastraat. Deze winkel heeft deze bestemming gekregen, omdat deze niet op een perceel gelegen is met een woonfunctie. Hier is alleen detailhandel toegestaan. Daarnaast heeft ook de Boerenbond aan de Oude Schoolstraat de bestemming 'Detailhandel' gekregen, echter met een specifieke aanduiding dat ter plaatse ook alleen een Boerenbond is toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat de Boerenbond kan vervangen worden door 'gewone' detailhandel van een dergelijke omvang.

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

7.4.9 De bestemming 'Kantoren (K)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op de Rabobank aan de Hoogstraat. Het betreft hier een vorm van zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (niet publieksgericht).

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

7.4.10 De bestemming 'Conferentieoord (CO)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking het Conferentieoord 'Ruwenberg'. Deze voorziening is specifiek bestemd. Ondersteunende horecavoorzieningen (zoals overnachtingsmogelijkheden) zijn toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart bouwvlakken zijn aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. De uitbreidingsmogelijkheden, conform de visie 'Het Park de Kleine Ruwenberg', worden mogelijk gemaakt. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

7.4.11 De bestemming 'Museum (MS)'

Gebruiksmogelijkheden

Het museum aan de Venkant heeft een beperkte bestemming gekregen. De bestaande situatie is positief bestemd. De gemeente wenst niet dat andere sociaal-culturele functies zich hier vestigen. Deze horen niet thuis op een bedrijventerrein.

Naast een museum zijn alleen beperkte, onzelfstandige horeca-activiteiten toegestaan. Dit begrip is gedefinieerd in artikel 1. Een ontvangstruimte/proeflokaal valt hieronder. Alleen de in lid 1 genoemde beperkte horeca-activiteiten zijn toegestaan, zoals het gelegenheid geven tot ontvangst van bezoekers en het proeven van ter plaatse vervaardigde producten.

Deze activiteiten mogen alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak, waarin de aanduiding ontvangstruimte/proeflokaal is opgenomen (dus niet buiten het bouwvlak in b.v. de tuin). Binnen de opzet van het museum zijn deze activiteiten niet ruimtelijk en functioneel te scheiden van het museum. Het beperken van de oppervlakte is daarom niet doelmatig. Bovendien zit het onzelfstandige, ondergeschikte en ondersteunende karakter niet in de oppervlakte, maar in de beperking van de vormen van horeca, die zijn toegestaan.

Op eigen terrein dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor 14 parkeerplaatsen. Gelet op de het systeem van de WRO (toelatingsplanologie) kan de aanleg van deze parkeervoorzieningen in het bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld.

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Het bouwvlak is voor een belangrijk deel gelijk aan het nog geldende bestemmingsplan 'Venkant-Beekcant'. Om de vereiste sanitaire voorzieningen aan te kunnen leggen is het bouwvlak iets vergroot.

Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

7.4.12 De bestemmingen 'Verkeersdoeleinden (V)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op de wegen binnen het plangebied met een 50 km regime. Hier staat de verkeersfunctie voorop.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn gering. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, die passen binnen de bestemmingsomschrijving.

7.4.13 De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op de wegen binnen het plangebied met een 30 km regime. Hier staat de verblijfsfunctie voorop. De bestaande garageboxen, die niet direct grenzen aan een bijbehorend bouwperceel, zijn door middel van een bouwvlak positief bestemd.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn gering. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, die passen binnen de bestemmingsomschrijving.

7.4.14 De bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (AL)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op enkele agrarische gronden in het noorden van het plangebied. Hier zijn alleen agrarische activiteiten toegestaan, die zich richten op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en het houden van dieren (gelet op het huidige gebruik). Ook kunnen de gronden gebruikt worden voor extensief dagrecreatief medegebruik.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van schuilgelegenheden voor dieren en gebouwen van algemeen nut. Alleen bouwwerken, geen gebouwen, mogen worden opgericht, die ten dienste staan van de doeleinden van de bestemming.

7.4.15 De bestemming 'Nutsdoeleinden (ND)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op de grote gebouwen van algemeen nut met een hoogte van meer dan 3 meter en een oppervlakte van meer dan 15 m² (zie ook het hierboven gestelde over nutsvoorzieningen).

Bouwmogelijkheden

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden geldt dat op de kaart een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Op de plankaart staat het maximale bebouwingspercentage en de maximale goot- en (nok)hoogte aangegeven.

7.4.16 De bestemming 'Groenvoorzieningen (G)'

Gebruiksmogelijkheden

De groengebieden binnen het plangebied, die deel uitmaken van de te handhaven groenstructuur van het plangebied, hebben de bestemming 'Groenvoorzieningen' gekregen. Dit groen is het behouden waard. In de bestemmingsomschrijving wordt een aantal voorzieningen genoemd die passend geacht worden binnen deze bestemming.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen van algemeen nut. Alleen bouwwerken, geen gebouwen, mogen worden opgericht, die ten dienste staan van de doeleinden van de bestemming.

7.4.17 De bestemming 'Park (PA)'

Gebruiksmogelijkheden

Deze bestemming heeft betrekking op het park 'De Ruwenberg'. Uitgangspunt voor de bestemming is de visie 'Het Park de Kleine Ruwenberg', zoals in het vorige hoofdstuk besproken. De bestemming is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

In de bestemmingsomschrijving worden alle voorzieningen genoemd, die toegelaten zijn binnen de bestemming. Het gaat o.a. om sportieve en recreatieve voorzieningen ten behoeve van het naastgelegen conferentieoord, zoals een golf driving range, een tennis- en voetbalveld. Ook zijn voorzieningen voor 'Het Gilde' toegestaan (een gebouw met twee schutsbomen).

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn gering gelet op de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Conform het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart 1 gebouw toegestaan voor 'Het Gilde'. De maximale oppervlakte van dit gebouw bedraagt 30 m². Er geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale (nok)hoogte van 5 meter.

Wijzigingsbevoegdheid

De visie 'Het Park de Kleine Ruwenberg' laat ook de bouw van twee woongebouwen toe. Hiervoor zijn nog geen concrete bouwplannen beschikbaar. De bouw wordt daarom mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

7.4.18 De bestemming 'Water (WA)'**Gebruiksmogelijkheden**

Deze bestemming heeft betrekking op De Dommel. De bestemming is gericht op de aanleg, ontwikkeling en duurzame instandhouding van deze rivier.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn gering. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits die passen binnen de bestemmingsomschrijving.

7.4.19 De dubbelbestemming 'Ecologische zone'

De gronden langs de Dommel en de Dommel zelf hebben de medebestemming 'Ecologische zone'. Deze gronden zijn bedoeld voor de ontwikkeling en het herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden, conform de inrichtingsvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel, het Waterschap De Dommel en de Brabantse Milieufederatie zoals beschreven in het hoofdstuk 3, paragraaf 2.3. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Wel is de mogelijkheid opgenomen hiervan vrijstelling te verlenen zolang geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Tevens is voor deze gronden een aanlegvergunning vereist voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Er is conform het voorstel van het Waterschap, voor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid naar "Natuur" op te nemen, met daarbij een aantal randvoorwaarden voor de bestemming Natuur.