Structuurvisie

“Sint-Michielsgestel 2025”

gemeente Sint-Michielsgestel

13 oktober 2011
333.100.01

Den Dungen 3
St.Michielsgestel
Schijndel 4
Middelrode
Veghel 10
Berlicum
's-Hertogenbo

inhoud

VOORWOORD 5

1. INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Nieuwe Wro 7
1.3 Werkwijze 8
1.4 Doelstelling 9
1.5 Leeswijzer 9

2. AMBITIES, IDEALEN EN OPGAVEN 11
2.1 De belangrijkste kwaliteiten en knelpunten 11
2.2 De belangrijkste ambities en idealen 12
2.3 De belangrijkste opgaven en plannen 15

3. VISIE OP SINT-MICHIELSGESTEL IN 2030 21
3.1 Structuurvisiekaart 21
3.2 Bouwopgave 21
3.3 Woon/zorgcombinaties 25
3.4 Lokaal gebonden bedrijvigheid 26
3.5 Verder met educatieve clusters en gemeenschapshuizen nieuwe stijl 29
3.6 Benutten recreatieve opties 29
3.7 Duurzame ontwikkeling 31
3.8 Groene kwaliteit 32
3.9 Gemeentelijke poort naar alle overheidsdiensten 34
3.10 Partnerschappen 34
3.11 Bereikbaarheid vs verkeersdruk 35

4. VISIE OP DE KERNEN 39
4.1 Inleiding 39
4.2 (kern) Sint-Michielsgestel 39
4.3 Berlicum/Middelrode 41
4.4 Den Dungen/Maaskantje 43
4.5 Gemonde 45
4.6. Ontwikkelingen in alle dorpen 45

5. OP WEG NAAR UITVOERING 47
5.1 Kompas 47
5.2 “Grondexploitatiewet” 47
5.3 Situatie Sint-Michielsgestel 47
5.4 Overige mogelijkheden voor kostenverhaal 49
5.5 Dynamisch uitvoeringsprogramma 49
5.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 51

BIJLAGEN
1. Scenariostudie 59
2. Uitvoeringsschema 61
3. Analysekaarten 63

Projectleider gemeente Sint -Michielsgestel: J. Roozen
Projectleider KuiperCompagnons: G. Gabry

voorwoord

Beste inwoners van Sint-Michielsgestel,

Met trots mag ik u de nieuwe structuurvisie aanbieden. De structuurvisie maakt het mogelijk om lopende en toekomstige ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen om zo de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor met name de lange termijn vast te leggen.
In 2009 is door de gemeente Sint-Michielsgestel de strategische visie 'Zieners 2025' vastgesteld. In deze strategische visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Sint-Michielsgestel vastgelegd. De strategische visie bepaalt wel de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze ontwikkelingen tot stand zullen komen.
Om dat te bepalen is deze ruimtelijke structuurvisie opgesteld. Dit gebeurde mede in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008). De Wro schrijft voor dat overheden een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. In de Wro vervult de ruimtelijke structuurvisie een belangrijke rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft geanalyseerd welk ruimtelijk beleid er aanwezig is, waar ruimtelijke beleid nog ontbreekt en hoe toekomstig ruimtelijk beleid geborgd wordt. De structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. De structuurvisie fungeert als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

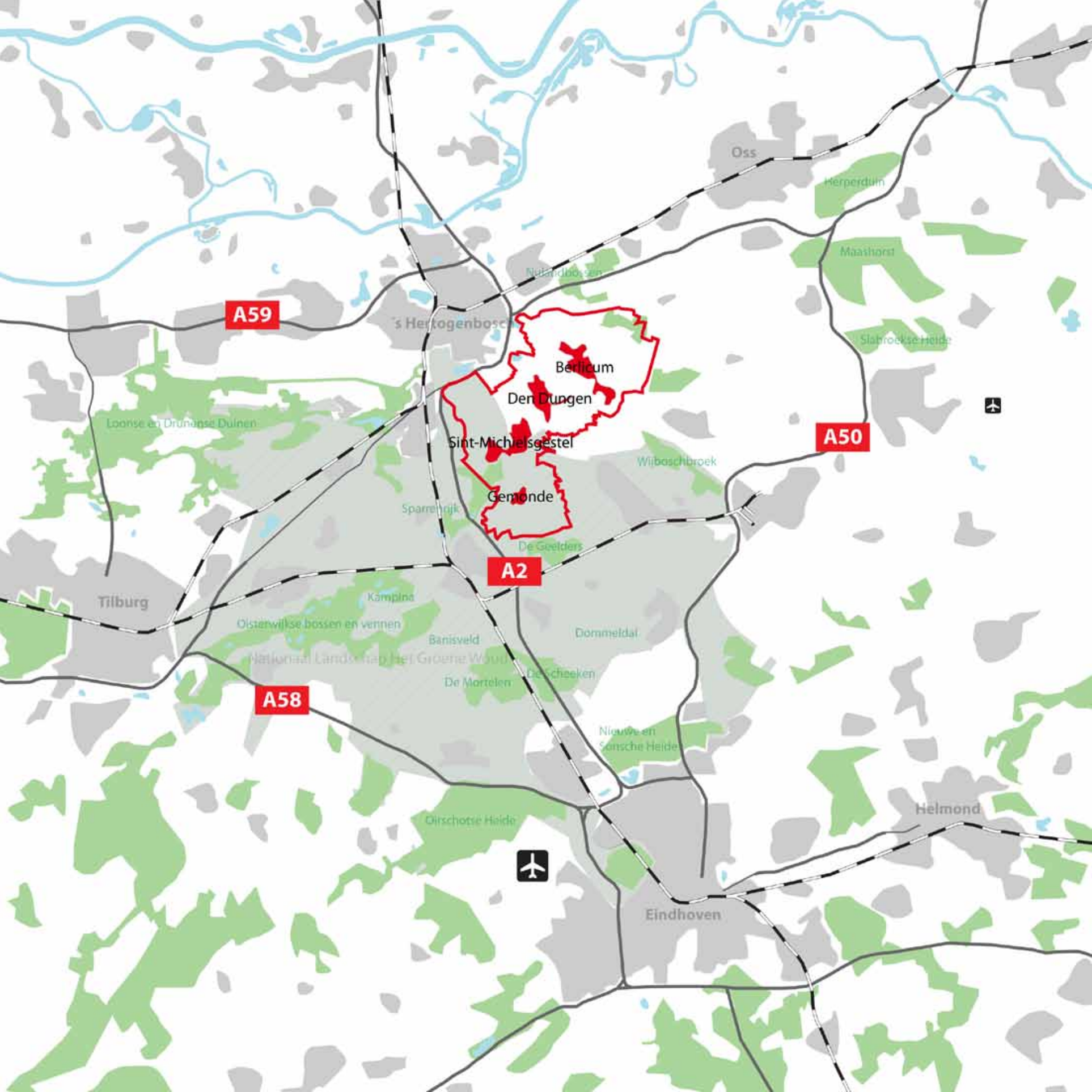
Bij de uitwerking van de nieuwe structuurvisie staan voor onze gemeente enkele belangrijke kernwaarden voorop:

- Verdieping van de strategische visie "Zieners van 2025";
- Behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor onze gemeente;
- Regierol voor de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Ik hoop en verwacht dat de gemeente Sint-Michielsgestel met deze structuurvisie een instrument in handen heeft om de toekomstige ruimte van onze gemeente op verantwoorde en gedragen wijze in te richten.

Henk van Roosmalen

Wethouder Ruimtelijke Ordening gemeente Sint-Michielsgestel


Oss
Herperduin
Maashorst
Nulandbossen
A59
's Hertogenbosch
Slabroekse Heide
Berlicum
Den Dungen
Loonse en Drunense Duinen
Sint-Michielsgestel
A50
Wilboschbroek
Gemonde
Sparrenrijk
De Geelders
A2
Tilburg
Kampina
Oisterwijkse bossen en vennen
Banisveld
Dommeldal
Nationaal Landschap Het Groene Woud
De Mortelen
Deuscheeken
A58
Nieuwe en Lonsche Heide
Oirschotse Heide
Helmond
Eindhoven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de toekomstvisie "Zieners van 2025" vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit (in termen van aantallen woningen en vierkante meters bedrijventerrein) maar kwaliteit, kleinschaligheid, de dorpse schaal en duurzaamheid leidend zijn.

De toekomstvisie is echter (nog) geen ruimtelijk en beeldend document, dat past in en voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft daarom besloten te starten met het opstellen van een structuurvisie conform artikel 2.1, eerste lid, van de Wro voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel.

De toekomstvisie vormt daarbij de opmaat naar de op te stellen structuurvisie. De toekomstvisie bevat belangrijke bouwstenen en vormt het baken voor de structuurvisie, waarbij reeds antwoord is gegeven op de vragen hoe de gemeente Sint-Michielsgestel nu in elkaar steekt, waar de gemeente nu staat en waar de gemeente naar toe wil. Vragen die nog beantwoord moeten worden liggen meer op het terrein van de verbeelding en visualisering alsmede op het gebied van het gewenste integrale karakter, waarbij eventuele knelpunten/strijdigheden in het bestaande beleid kunnen worden "opgelost". Daarin zal vooral aandacht zijn voor duurzame oplossingen en de specifieke maat en schaal van Sint-Michielsgestel.

Naast de structuurvisie is de Woonvisie, die tegelijkertijd met de structuurvisie is opgesteld, als afzonderlijk document te lezen. De essentie van de Woonvisie is opgenomen in de structuurvisie (paragraaf 3.2).

1.2 Nieuwe Wro

In de nieuwe Wro is over structuurvisies het volgende bepaald (hoofdstuk 2, eerste lid van artikel 2.1): "De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken."

In de wet wordt uitgegaan van een scheiding van beleid en regelgeving, waarbij visie en beleid in een structuurvisie worden ondergebracht en regelgeving in bestemmingsplannen. Er zijn in de nieuwe Wro geen bepalingen opgenomen omtrent de vorm en de procedure van een structuurvisie; de structuurvisie is derhalve vorm- en procedurevrij. Wel moeten structuurvisies digitaal raadpleegbaar zijn. In de Wro is ook een sterkere relatie gelegd met de grondexploitatie (grex) om de structuurvisies meer uitvoeringsgericht te maken. Structuurvisies bieden kansen voor verevening tussen projecten die geld kosten en projecten die geld opleveren (kostenverhaal). Structuurvisies sluiten zo beter aan op de ontwikkelingsplanologie zoals nagestreefd in onder meer de Nota Ruimte. In deze nota wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'.

1.3 Werkwijze

Interactie

Bij het opstellen van een structuurvisie, zeker ook in combinatie met een Woonvisie, vormen de interactie en communicatie met politiek, ambtelijk apparaat en bevolking wezenlijke onderdelen. De organisatiestructuur bestond uit een regiegroep, denktank en klankbordgroep. Verder vormt Zieners van 2025 zoals gezegd de basis voor de structuurvisie.

Nota bouwstenen

Voor het opstellen van de structuurvisie is de ruimtelijke inventarisatie en de inventarisatie van bestaand beleid en toekomstige wensen en projecten een belangrijke stap geweest. In de nota bouwstenen is per thema/sectie de inventarisatie en analyse weergegeven. Bij de inventarisatie van Sint-Michielsgestel is onder meer de lagenbenadering als hulpmiddel gehanteerd bij het zoeken naar gebieden voor de ontwikkeling van natuur en meer stedelijke functies.
In de beleidsinventarisatie zijn alle relevante beleidsstukken van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente bestudeerd. Verder bestaat de nota bouwstenen uit een analyse van actuele trends, de historische ontwikkeling van de gemeente en de positie van Sint-Michielsgestel in de regio.

Ruimtelijk raamwerk

De volgende stap is geweest het opstellen van een conceptueel ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk biedt een kader waarbinnen (nieuwe) ontwikkelingen kunnen plaatshebben en vormt een belangrijke basis voor de structuurvisie. Het ruimtelijk raamwerk geeft op abstracte wijze weer welke fysieke elementen en structuren, waarden en wensen per sector en sectoroverstijgend van belang zijn. Het geeft ook de eigenheid en identiteit van de gemeente en de dorpen weer. Juist daarbij spelen de gedachten, idealen, wensen en ideeën die er leven binnen de bevolking van Sint-Michielsgestel een belangrijke rol. De resultaten van de gedachtewisselingen zijn dan ook meegenomen bij het opstellen van het ruimtelijk raamwerk.

Scenario's

Voor de ontwikkeling van Sint-Michielsgestel in de toekomst zijn drie scenario's geschetst. Hoe hiermee is omgegaan is beschreven in bijlage 1. Deze scenario's zijn mogelijk aan de orde op de lange termijn, na 2025, afhankelijk van de dan geldende woningbehoefte. Die zal moeten blijken uit de monitoring van vraag en aanbod.

Structuurvisie

Tenslotte is het ruimtelijk raamwerk verder uitgewerkt tot de eigenlijke structuurvisie. Daarbij zijn ook nieuwe, nog niet in beleid opgenomen, maar wel gewenste ontwikkelingen verwerkt. Het ruimtelijk raamwerk en de concept ontwerp-structuurvisie zijn besproken met de externe klankbordgroep en met de raadsleden.

1.4 Doelstelling

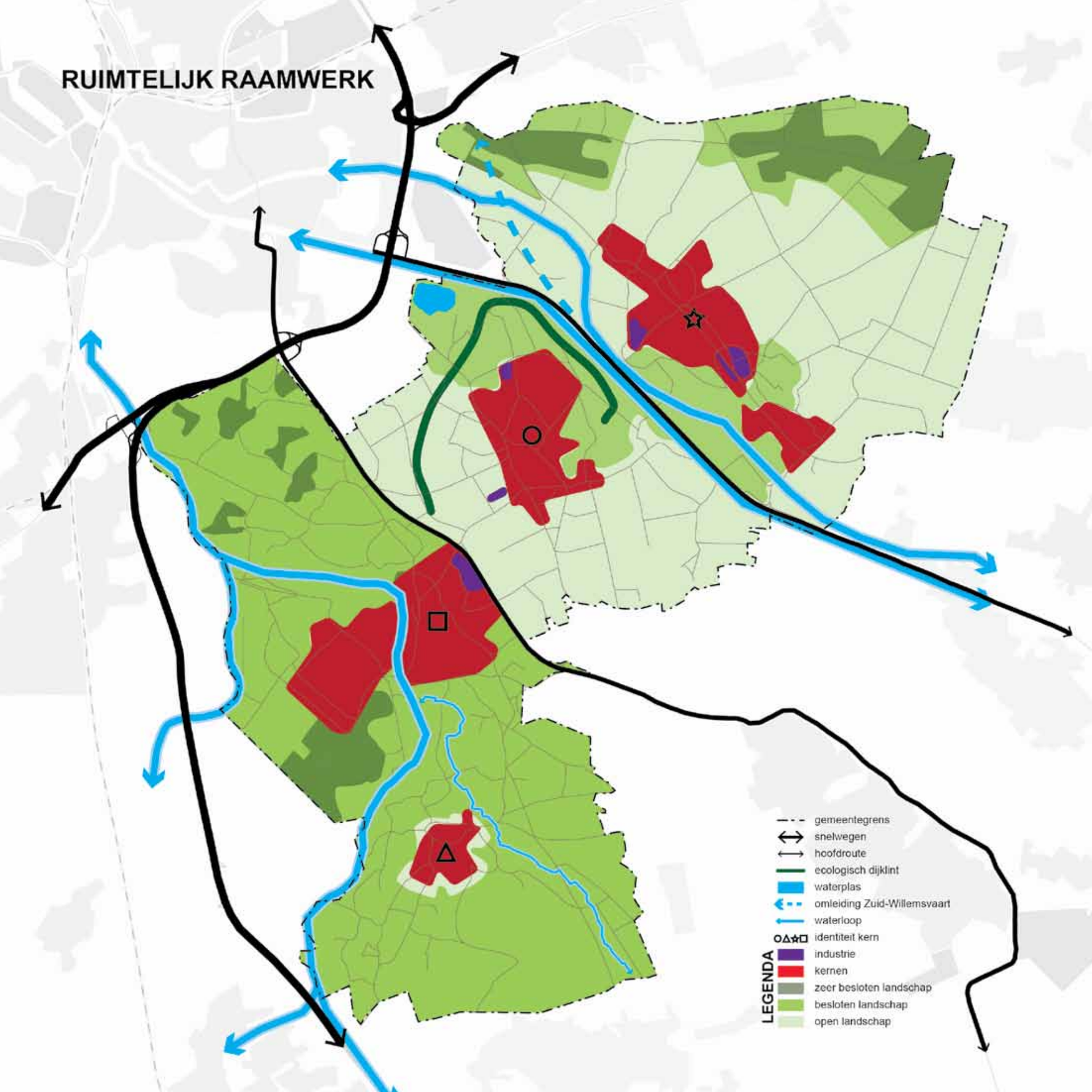
De Structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025":

- heeft een hoog abstractieniveau (het wensbeeld is abstract);
- heeft een planhorizon tot 2025 (de uitvoeringsparagraaf loopt tot 2020);
- is een ruimtelijke vertaling (op hoofdlijnen) van de missie uit Zieners van 2025;
- is de integrale ruimtelijke vertaling van (andere) relevante gemeentelijke, provinciale, regionale en nationale beleidsdocumenten, waarbij bestaande beleid uitgangspunt is maar waarbij ook nieuwe inzichten ingebracht zijn;
- is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter dat integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode;
- is een handleiding - geen blauwdruk - voor de toekomstige ruimtelijke koers van de gemeente met heldere uitgangspunten ('spelregels') voor de verschillende partijen;
- is een strategisch document dat weergeeft hoe tot keuzes en oplossingen is gekomen; het (interactieve) proces en het product zijn transparant en 'volgbaar';
- is het ruimtelijke afwegingskader voor toekomstige gemeentelijke plannen, zoals de dorpsplannen, nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen, maar waaraan ook concrete ruimtelijke plannen worden getoetst;
- vormt de basis voor gebiedsontwikkeling en geeft samen met de Zieners van 2025 aanleiding om kerngericht te werken. De uitwerking heeft plaats in de genoemde dorpsplannen alsook in een dynamisch uitvoeringsprogramma dat aangeeft op welke wijze en met welke middelen de beoogde gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het uitvoeringsprogramma kan wanneer nodig worden geactualiseerd;
- is een actieplan dat bepaalt welke partijen betrokken zijn bij c.q. verantwoordelijk zijn voor de besluitvorming, de financiering en de uitvoering;
- vormt de basis voor een actief grondbeleid met inzet van specifieke instrumenten (Wet Voorkeursrecht Gemeenten, Onteigeningswet et cetera);
- vormt de basis voor financiële meerjarenramingen;
- vormt de basis voor kostenverhaal en fondsvorming;
- is een digitaal raadpleegbaar plan dat voldoet aan de Praktijkrichtlijn gemeentelijke Structuurvisies (PRgSV2008).

1.5 Leeswijzer

Deze structuurvisie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is de uitgangssituatie geschetst: de belangrijkste kwaliteiten, knelpunten, ambities en opgaven. Tevens is het ruimtelijk raamwerk in dit hoofdstuk gepresenteerd en kort toegelicht. In hoofdstuk 3 is de structuurvisiekaart gepresenteerd en toegelicht In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de achterliggende beleidsdoelstellingen. In hoofdstuk 4 wordt dit specifiek voor de kernen van Sint-Michielsgestel gedaan. In hoofdstuk 5, het laatste hoofdstuk, is ingegaan op de uitvoering van de structuurvisie in relatie tot kostenverhaal.

RUIMTELIJK RAAMWERK



II Ambities, idealen en opgaven

2.1 De belangrijkste kwaliteiten en knelpunten

De gemeente Sint-Michielsgestel is mooi. Tegelijkertijd is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en knelpunten in de gemeente benoemd. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van de gemeente Sint-Michielsgestel vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk, waarvan de belangrijkste kenmerken hierna zijn beschreven.

De belangrijkste kwaliteiten van de gemeente zijn:

- De ligging in de stedendriehoek ‘s-Hertogenbosch – Tilburg – Eindhoven, maar overduidelijk het meest in de invloedsfeer van ‘s-Hertogenbosch. Daarbij gaat het om woon-werkrelaties, gebruik van (groot)stedelijke voorzieningen en de gevolgen van de verkeersstromen. Sint-Michielsgestel ligt langs/aan de A2 en nabij de A59, A50, A58 en N65. Via de bus is de gemeente verbonden met het treinstation van ‘s-Hertogenbosch, dat in verbinding staat met Utrecht, Tilburg, Eindhoven en Oss. Sint-Michielsgestel ligt ook relatief dichtbij vliegveld Eindhoven.

- Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij. De gemeente ligt aan de rand van het Groene Woud. In combinatie met de ligging betekent dit dat Sint-Michielsgestel een belangrijke recreatieve functie voor de hiervoor genoemde stad/steden vervult. Daarnaast wordt de gemeente doorsneden door de Dommel, de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Alle drie landschappelijk zeer aantrekkelijke elementen. De Dommel en Aa zouden echter nog beter ervaarbaar en beleefbaar gemaakt kunnen worden en de natuur- en ecologische waarde moet worden versterkt om ze (recreatief) nog aantrekkelijker te maken.

- De gemeente Sint-Michielsgestel is een prettige groene woongemeente. De gemeente is meer een woon- dan een werkgemeente. De gemeente Sint-Michielsgestel onderscheidt zich in de landelijke en groene uitstraling, de goede bereikbaarheid, de hoge woonkwaliteit en de nabijheid van de stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid in ’s-Hertogenbosch.

- De gemeente bestaat uit de vier kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum/Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde, elk met een duidelijk eigen karakter en een sterke eigen identiteit, die in hoge mate wordt bepaald door hun landschappelijke ligging en de daaraan gekoppelde ontstaansgeschiedenis. De vier kernen blijven ook in de toekomst als zelfstandige entiteiten in het landschap liggen.

De belangrijkste knelpunten in de gemeente zijn:

- De toegankelijkheid van natuurgebieden kan worden verbeterd. Er ontbreekt een sterke ruimtelijke relatie met aanwezige landschappelijke structuren (zoals Dommel, Aa, Keerdijk en Beeksche Waterloop) en met Het Groene Woud. Bovendien scheidt het infrastructuur (verkeer) de aanwezige natuur en ecologische gebieden. Langs de waterroute wordt op veel plekken het water de rug toegekeerd; achterkanten van woningen, bedrijven, ontoegankelijke gebieden et cetera. Verder wordt Zuid-Willemsvaart kanaal ervaren als scheidende structuur tussen kern Berlicum-Middelrode en de overige kernen.

- Er is sprake van weinig differentiatie in woonmilieus. Zo is er weinig aanbod van betaalbare woningen binnen de gemeente voor bijvoorbeeld de doelgroep starters/jongeren. Er is ook onvoldoende huisvesting voor ouderen, terwijl de vergrijzing groter wordt in de toekomst. Een bedreiging vormt

de ontwikkeling van grootschalige (voor dorpse schaal) nieuwbouwwijken. Verder ontbreekt een sterk ruimtelijk kwaliteit en identiteit van de dorpscentra.

- Relatief veel bedrijven in de kernen en het buitengebied passen qua aard en schaal niet binnen de gemeente (en horen thuis op een bedrijventerrein). Er is nauwelijks nog uitgeefbaar bedrijventerrein. Verder is er sprake van verhuizing van bedrijven naar andere gemeenten.

- De recreatiegebieden zijn niet goed bereikbaar (zowel voor (boven)regionale toerist als voor de inwoners). Verder is het aanbod aan recreatievoorzieningen ook matig. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zijn onvoldoende bekend. Verder ontbreekt een sterke/duidelijke relatie tussen natuur en cultuur. De kans is aanwezig dat de boot wordt gemist door te weinig profilering en een te zwak imago ten opzichte van andere gemeenten/regio's.

2.2 De belangrijkste ambities en idealen

Zieners

De toekomstvisie "Zieners van 2025" beschrijft de gewenste toekomst van de gemeente en gemeenschap en is tot stand gekomen in een interactief ontwikkelingsproces met inwoners, volksvertegenwoordigers, bestuurders en ambtenaren. In een strategische agenda zijn economische, ruimtelijke en sociaal-culturele/maatschappelijke aspecten opgenomen. Er zijn tien speerpunten geformuleerd die een strategische invulling moeten hebben. Hieronder zijn één op één de onderdelen overgenomen uit Zieners.

Speerpunt 1: Bouwopgave
De toename van het inwonertal, de met de vergrijzing samenhangende verandering in woonwensen en de verdunning van huishoudens leggen een bouwopgave neer van 1.800 wooneenheden tot 2025.

Speerpunt 2: Woon/zorgcombinaties
Realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor het voor hen mogelijk is langer zelfstandig te blijven wonen in een vertrouwde omgeving en daarbij optimaal gebruik kunnen maken van zorg- en serviceconcepten.

Speerpunt 3: Lokaal gebonden bedrijvigheid
Productie en herstructurering van bedrijventerreinen op basis van lokale behoeften, met kleinschaligheid, conformiteit met de woonomgeving en stimulering van de sociale cohesie/arbeidsparticipatie als uitgangspunten.

Speerpunt 4: Verder met 'brede scholen' en 'gemeenschapshuizen nieuwe stijl'

Verder uitbouwen en realiseren van 'brede scholen' en 'gemeenschapshuizen nieuwe stijl', waarbij de multifunctionaliteit van deze voorzieningen en de breedheid van het dienstenconcept optimaal dienen bij te dragen aan de leefbaarheid van de dorpen.

Speerpunt 5: Benutten recreatieve opties

Recreatieve en (kleinschalige) toeristische opties benutten door de aantrekkingskracht van water binnen de gemeentegrenzen (Dommel en Aa) en monumentale landgoederen en andere cultuurhistorische objecten te versterken.

Speerpunt 6: Duurzaamheid

Duurzaamheid, ecologisch evenwicht en robuuste watersysteem als absolute randvoorwaarden hanteren bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

Speerpunt 7: Groene kwaliteit

De landelijke en groene uitstraling – de onderscheidende kwaliteiten van Sint-Michielsgestel - behouden en versterken.

Speerpunt 8: Gemeentelijke 'poort' naar alle overheidsdiensten

De gemeentelijke organisatie, haar dienstenconcept en de personele bezetting inrichten op een wijze die de gemeente tot een volwaardige frontoffice voor alle overheidsvragen maakt.

Speerpunt 9: Partnerschappen

Vanuit een regierol strategische partnerschappen aangaan met bedrijven, onderwijsorganisaties, maatschappelijke instellingen, waterschappen en gelijkgestemde regiogemeenten om in gezamenlijkheid uitdagingen aan te gaan. Daarbij ook de inwoners van Sint-Michielsgestel actief betrekken bij en laten participeren in het maken van plannen en beleid (co-creatie).

Speerpunt 10: Bereikbaarheid vs verkeersdruk

De bereikbaarheid van de dorpen verbeteren en tegelijkertijd de verkeerdruk op de dorpskernen verminderen.

Coalitieakkoord 2010-2014 "Investeren in evenwicht, evenwicht in investeren", 16 april 2010

De ambities van de gemeente zijn een gemeente waar veiligheid voorop staat, een gemeente die zich als 'groene kamer' ontwikkelt, een gemeente die aandacht geeft aan wonen voor doelgroepen, een gemeente met een prima voorzieningenniveau en die staat voor een kwalitatief goede dienstverlening naar haar inwoners.

EVEN FRUIT HALEN

Openingstijden winkel:
Vrijdag 8.30 – 18.00
Zaterdag 8.30 – 16.00

www.evenfruithalen.nl

2.3 De belangrijkste opgaven en plannen

Nieuwe ontwikkelingen

De verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hebben hun weerslag op de structuurvisie. Hieronder worden ze daarom kort toegelicht.

Structuurvisie buitengebied

Landbouw, recreatie, natuur en water(berging) zijn de hoofdfuncties die aan het buitengebied worden toebedeeld. Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied richt zich in eerste instantie op de ontwikkeling van deze functies. De gemeente ziet kansen voor vestiging van niet-agrarische bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Eén van de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied is het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen door het teruglopen van het aantal landbouwbedrijven en door de verdergaande rationalisatie in de landbouw. Met het oog op de instandhouding van de gebiedswaarden in de gemeente Sint-Michielsgestel, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op gronden zonder bouwvlak/bebouwing. Dergelijke nieuwvestiging zou leiden tot ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied en aantasting van gebiedswaarden. Water is de natuurlijke drager van het landschap en bepaalt in grote mate voor welke doeleinden een gebied (al van oudsher) geschikt is.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar de bebouwing meer verspreid is.

- Bebouwingsconcentraties: In het beleid over plattelandsvernieuwing hebben de bebouwings-concentraties, waartoe kernrandzones, bebouwingsclusters en –linten behoren, een bijzondere plek gekregen. In deze bebouwingsconcentraties worden ruimere hergebruiksmogelijkheden toegestaan dan het huidige bestemmingsplan op dit moment toelaat.
- Overig buitengebied: Ook in het overig buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar de bebouwing meer verspreid is, zijn mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten, al zijn die minder ruim dan in de bebouwingsconcentraties. Hierbij wordt nog een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorische panden en gebouwen zonder cultuurhistorische waarde. Er dient altijd een ruimtelijk planologische toetsing plaats te vinden.

In het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel zijn eenentwintig bebouwingsconcentraties vastgelegd in het kader van buitengebied in ontwikkeling. De visie op de bebouwingsconcentraties is dat er ruimte dient te zijn voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied van Sint-Michielsgestel. Daarnaast zijn in deze gebieden ook mogelijkheden voor de bouw van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het is belangrijk voor de leefbaarheid van Sint-Michielsgestel, waarin werkgelegenheid een belangrijke plaats inneemt. Bedrijven dienen een kleinschalig karakter te hebben, te passen in het gebied en mogen geen oneerlijke concurrentie (met bedrijventerreinen) veroorzaken. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties staat voorop. De structuurvisie stelt echter dat de ruimtelijke kwaliteit alleen wordt behaald als nieuwe economische activiteiten mogelijk zijn als financiële drager van de te ontwikkelen kwaliteit. Nieuwe (rode) ontwikkelingen zijn echter alleen mogelijk volgens het vereveningsprincipe (voor wat hoort wat benadering).

Entree Sint-Michielsgestel Hoogstraat

De gemeente Sint-Michielsgestel wil in het kader van ontwikkelingen rond het bedrijventerrein Venkant en de aanpassing van het verkeersknooppunt bij de N617, komen tot een kwaliteitsverbetering van de (noordelijke) entree van Sint-Michielsgestel. Hier is feitelijk sprake van twee ontwikkelingen: het gebied aan de westzijde van de Hoogstraat, (het achterliggende gebied van) de hoek Hoog-straat/Duifhuis¬straat 7, en het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat, dat voornamelijk bestaat uit het voormalige Stegemanterrein.

Voor de eerstgenoemde locatie is begin 2011 een stedenbouwkundige onderbouwing en schets gemaakt. De provincie Noord-Brabant werkt al langer aan de verbetering van de aansluiting op de N617. In dit verband is een grote rotonde met een ongelijkvloerse langzaamverkeersverbinding gepland. Dit moet de doorstroming verbeteren voor personenauto's en de bus. Inmiddels is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld. Door de aanleg van de rotonde zal de beeldbepalende boerderij nog meer in het zicht komen te liggen voor mensen die via de N617 Sint-Michielsgestel binnen komen. Daarnaast wordt door de provincie een fietspad aangelegd over de Duifhuisstraat evenwijdig aan de provinciale weg. De locatie Duifhuisstraat 7 ligt tussen de provinciale weg en het aan te leggen fietspad. Het gebied zal een nieuwe invulling krijgen, mogelijk in de vorm van wonen, horeca of kantooractiviteiten (in de bestaande boerderij) en enkele Ruimte voor Ruimte kavels met de mogelijkheid tot aan-huisgebonden beroep of bedrijf. De genoemde stedenbouwkundige schets legt de nadruk op het gebruik van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten om zo een nieuwe groene entree te realiseren.

De planvorming rondom het gebied aan de oostzijde van de Hoogstraat (onder meer locatie Stegeman) is minder ver gevorderd. Deze locatie zal een andere invulling krijgen dan het gebied aan de overzijde. Gedacht wordt aan een invulling met werkgelegenheid eventueel met ruimte voor grootschalige detailhandel.

Centrum Sint-Michielsgestel

Het plan betreft het realiseren van een nieuw dorpshart. Aanleiding voor het centrumplan is de noodzaak om het centrumgebied aan te passen aan de huidige maatschappelijke en economische behoefte van bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast is het gewenst de woonfunctie in het centrum te versterken door het bouwen van woningen in combinatie met commerciële ruimte. Het verbeteren van het voorzieningenaanbod en de openbare beleving in het centrum is daarom een belangrijke opgave. Het centrumplan bestaat uit twee delen:

- het winkelconcentratiegebied (oostelijke deel), begrensd door Dommel, Ceintuurweg, Nieuwstraat, Petrus Dondersplein en Schijndelseweg, waar de winkelontwikkeling in combinatie met woningbouw (ca. 130 woningen voornamelijk appartementen) plaats vindt;
- het binnengebied tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg (westelijke deel), waar ca. 120 woningen worden gerealiseerd, waaronder zorgwoningen.

Gestelse Vleugel

Op initiatief van de Stuurgroep Waalboss is als gezamenlijk project van de provincie en de gemeenten 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel een visie ontwikkeld voor de het gebied ten oosten va de A2 tussen de Bosschebaan en de Zuid-Willemsvaart tot en met de kern Den Dungen. De visie is planologisch vertaald in de recente provinciale structuurvisie. De verdere uitwerking van de visie moet als gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente 's-Hertogenbosch worden opgepakt.

De voornaamste uitgangspunten van de visie zijn:

- In de oksel A2/Zuid-Willemsvaart ten noorden van de Meerse Plas het creëren van een stedelijke poort met een hoge ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Binnen deze poort dienen de mogelijkheden onderzocht te worden voor de realisatie van hoogwaardige bedrijvigheid, woningbouw en (intensieve) recreatie in samenhang met een verbinding van het gebied met de N279 en het centrum van de stad 's-Hertogenbosch en in samenhang met de (potentiële) natuurwaarden rondom en van de Meerse Plas.
- In het zuidelijk deel van het gebied ligt de nadruk enerzijds op het behoud van de grondgebonden landbouw en anderzijds op landschapsontwikkeling in samenhang met de realisatie van een droge en natte ecologische verbinding tussen Dommeldal en Aa-dal onder andere langs de Keerdijk. De inrichting en de te handhaven openheid van het gebied vormt een belangrijke kwaliteit voor de rand van de te ontwikkelingen stedelijke poort.
- Onderzoek naar de mogelijkheid van woningbouw en recreatie op beperkte schaal woningbouw, gericht op versterking van de landschapsstructuur en de cultuurhistorische waarden van het gebied. Rondom de kern Den Dungen/Maaskantje, vooral aan de oostzijde, maar ook tussen de Keerdijk

en de kern liggen mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het dorpse woonmilieu. De woningbouwmogelijkheden moeten aansluiten op de dorpse kwaliteit van Den Dungen, moeten de aanwezige structuur van het landschap tussen de kern en de Keerdijk versterken en kunnen ook een rol vervullen in de regionale woningbehoefte.

IDOP Gemonde

Het integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) Gemonde is een praktische agenda waarbij de uitvoering van een veertiental projecten moet zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid in Gemonde op de middellange termijn. De projecten uit het IDOP worden in de periode 2011-2012 uitgevoerd. Bij de uitvoering van de projecten wordt intensief samengewerkt tussen gemeente en bewoners van Gemonde.

De uitvoering van het IDOP bestaat uit 14 projecten, die allemaal dienen om de leefbaarheid in Gemonde te verbeteren. Deze projecten zijn:

- Het realiseren van een sociale supermarkt;
- Het realiseren van een bibliotheekpunt in dorpshuis De Kei;
- Het uitvoeren van een onderzoek naar een Multifunctionele Accommodatie;
- Het organiseren van Activiteiten voor jongeren;
- Het oprichten van een leefbaarheidsgroep;
- Het verzorgen van een introductie voor nieuwe inwoners;
- Het realiseren van een huiskamer voor senioren;
- Het bewust maken van ouderen van mogelijkheden om hun woning zelf aan te passen;
- Het creëren van speelgelegenheden voor jongeren;
- Het herinrichten van het terrein rond de kiosk;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het buitengebied;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid in Gemonde;
- Het onderzoeken van de noodzaak en het animo voor een bedrijfsverzamelgebouw;
- Het verzorgen van periodiek overleg tussen gemeenten en bedrijven en bedrijven onderling.

Voor het uitvoeren van de projecten zijn werkgroepen opgericht. In iedere werkgroep zit zowel een medewerker van de gemeente, als bewoners uit Gemonde. De bedoeling is dat de bewoners grotendeels zelf de projecten tot een goed einde brengen.

Gestel Groene Gemeente

De gemeente heeft een ambitieus programma vastgesteld voor landschaps- en natuurontwikkeling, het programma Gestel Groene Gemeente 2010 - 2014. Hierin zijn de volgende projecten benoemd.

1. Het realiseren van een ecologische verbindings zone langs de Dommel, van de stuw ten zuiden van Sint-Michielsgestel tot en met de langzaamverkeersbrug bij De Ruwenberg, inclusief de herinrichting van het park De Ruwenberg (project Hart van Gestel).
2. Het uitvoeren van de projecten zoals deze zijn opgenomen in de vastgestelde visie en het inrichtingsplan voor het gebied Keerdijk en Meerse Plas ten noordoosten van Den Dungen. De uitwerking van de visie Keerdijk-Meerse Plas maakt onderdeel uit van het programma Groene Delta. De gemeente heeft de ambitie om via de Keerdijk, het Aa-dal, het (toekomstige) Kanaalpark en landgoed De Wamberg een verbinding tot stand te brengen van Het Groene Woud met de Maas en het natuurgebied de Maashorst voor natuur, dier en recreant.
3. Het mede vorm en inhoud geven aan de uitvoering van het Koepelplan Dynamisch Beekdal de Aa.
4. Het ontsluiten, bewegwijzeren en promoten van zandpaden als recreatieve voorziening.
5. Het vaststellen van het integraal herziene bestemmingsplan Buitengebied.
6. Het uitvoering geven aan het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten.
7. Het uitvoering geven aan het klimaatbeleid zoals dat is vastgelegd in de Kadernota Milieu 2008-2011.
8. Het medewerking verlenen aan overige projecten die bijdragen aan de reconstructiedoelen.
9. Het initiëren, stimuleren en promoten van activiteiten en projectresultaten waardoor de gemeente als Groene Gemeente geprofileerd wordt (groen label).

Accommodatieplan 2011-2025

De gemeenteraad zal naar verwachting in oktober 2011 instemmen met het accommodatieplan 2011-2025. Dit plan beschrijft het beleid voor de gemeentelijke accommodaties in de sectoren sport, onderwijs en welzijn. Belangrijke uitgangspunten voor het toekomstige beleid zijn: centraliseren en multifunctioneel gebruik van accommodaties. Goede voorzieningen bevorderen de sociale samenhang en een actief verenigingsleven en daardoor de leefbaarheid in de kernen. Centralisatie van voorzieningen en multifunctioneel gebruik dragen bij aan het voortbestaan van die voorzieningen en hebben enerzijds een gunstig effect op beheer en exploitatie en kunnen anderzijds ruimtewinst opleveren. Het accommodatieplan bevat de volgende ontwikkelingen waarbij sprake is van ruimtelijke implicaties, die in het kader van de structuurvisie van belang zijn.

Sport:

- Uitbreiding van sporthal De Run in Berlicum of handhaving van de huidige sporthal en realisatie van een nieuwe sporthal op sportpark De Brand (periode 2012-2015).
- Realisatie van het nieuwe sportpark Jacobskamp in Den Dungen (periode 2012-2015).
- Eventuele centralisatie van de twee voetbalaccommodaties in Sint-Michielsgestel, waardoor één locatie vrij komt voor herbestemming (periode 2016-2020).
- Afhankelijk van het onderzoek naar de handhaving van het zwembad in Sint-Michielsgestel (periode 2011-2015), een mogelijke herontwikkeling van de locatie.
- Eventuele centralisatie van de twee tennisaccommodaties in Sint-Michielsgestel en afhankelijk daarvan mogelijke herontwikkeling van de vrijkomende locatie in combinatie met mogelijk vrijkomende locatie scouting (periode 2021-2025).

Onderwijs:

- Realisatie van de educatieve clusters Sint-Michielsgestel Oost en Den Dungen (periode 2012-2015).
- Realisatie van het tweede educatieve cluster in Den Dungen/Maaskantje (periode 2016-2020).
- Realisatie multifunctionele welzijns- en onderwijsaccommodatie in Gemonde (periode 2021-2025).

Welzijn:

- Realisatie van de Kulturhusen in Den Dungen, Berlicum en Sint-Michielsgestel (periode 2012-2015).

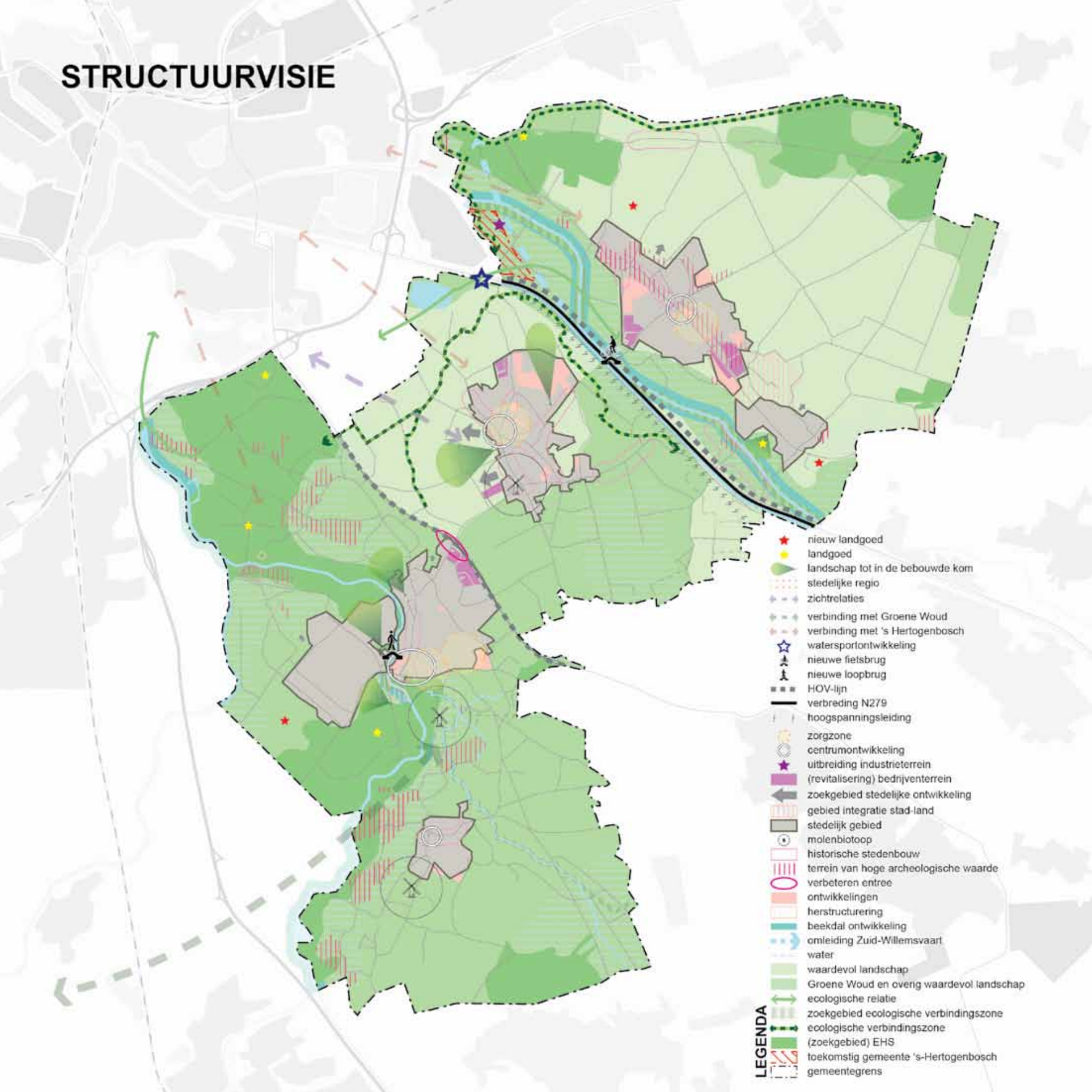
De ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen zijn in de structuurvisie verwerkt, voor zover deze een concrete status hebben.

Bestemmingsplannen

In Sint-Michielsgestel hebben de bestemmingsplannen globaal de volgende kenmerken:

- voor bestaande woonwijken: conserverend, hoofdzakelijk gericht op wonen;
- voor het buitengebied: conserverend maar met mogelijkheid tot verbreding van de landbouw door recreatief medegebruik en bescherming en ontwikkeling van water en natuur;
- voor de dorpscentra: conservering van cultuurhistorische waarde maar met mogelijkheden voor verschillende centrumfuncties;
- voor bedrijfsterreinen: op ontwikkeling gericht met flexibiliteit voor bebouwing;
- voor (her)ontwikkelingslocaties: ontwikkelingsgericht (bv. Jacobskamp en Beekveld).

STRUCTUURVISIE



III Visie op Sint-Michielsgestel in 2030

3.1 Structuurvisiekaart

Het ruimtelijk raamwerk van Sint-Michielsgestel, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, vormt de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De globale uitwerking van het ruimtelijk raamwerk is verbeeld op de structuurvisiekaart en heeft voor verschillende thema's plaats in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk. De thema's komen direct voort uit de toekomstvisie van de gemeente: "Zieners van 2025". De ambities die binnen deze thema's zijn geschetst worden in dit hoofdstuk van de structuurvisie ruimtelijk vertaald.

Het is belangrijk vast te stellen dat de structuurvisiekaart geen bestemmingsplankaart is en dat deze daardoor geen ontwikkelingen onwrikbaar vastlegt. Het gaat om de hoofdlijnen van beleid, die verder worden uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en dorpsplannen (die zijn bedoeld ter behoud of verbetering van de leefbaarheid in de kernen). De raad kan elke twee jaar het uitvoeringsprogramma opnieuw vaststellen. Dit kan mede op basis – en naar aanleiding - van woningbouwmonitoring en ontwikkelingen in de uitvoering. De kaart is gefundeerd op bestaand beleid en lopende plannen (vlakken) en voegt daaraan enkele nieuwe keuzes toe (pijlen en arceringen). Deze markeren tevens het programma voor de looptijd van de visie. De pijlen (zoekgebied stedelijke ontwikkeling) op de kaart geven de richting aan van eventuele uitbreidingen, maar ze zeggen niets over de grootte daarvan.

3.2 Bouwopgave

Inleiding

Sint-Michielsgestel is zoals gezegd een groene woongemeente (5.988 hectare) met ruim 28.000 inwoners. Belangrijke ontwikkelingen waarmee de gemeente wordt geconfronteerd, zijn toenemende vergrijzing, voortgaande ontgroening en verdunning van huishoudens.

Speerpunt "bouwopgave" uit Zieners 2025:
De toename van het inwonertal, de met de vergrijzing samenhangende verandering in woonwensen en de verdunning van huishoudens leggen een bouwopgave neer van 1.800 wooneenheden tot 2025.

Kwantitatieve woningbehoefte

In een landelijke regio als Sint-Michielsgestel geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Het huidige aantal inwoners (per 1 januari 2010; vastgesteld door het CBS) is 28.138. In het kader van de parallel aan de Structuurvisie opgestelde Woonvisie Sint-Michielgestel is de woningbehoefte voor trendmatige groei en migratiesaldo=0 berekend. In 2025 is bij migratiesaldo=0 sprake van 27.944 inwoners; een daling dus. Zoals ook aangegeven in de Woonvisie is dankzij de geringere woningbezetting door verdunning van huishoudens toch sprake van een behoefte van 608 tot 730 woningen (gemiddeld 49 per jaar).

De provincie komt in 2008 met een vergelijkbare berekening iets hoger uit, namelijk op 28.550 inwoners; zij komen op 1.461 woningen. Uitgegaan is van iets andere vruchtbaarheid- en sterftecijfers. Het LEI (economisch onderzoeksinstituut van Wageningen Universiteit) geeft echter (in 2010) aan dat de woningbehoefte 700 woningen lager ligt, dus op circa 760 woningen (wat dicht in de buurt komt van de in de Woonvisie geraamde 608-730 woningen). Wat hiervan ook zij, de "waarheid" zal ergens binnen de bandbreedte van 600 tot 800 woningen liggen, veel lager dus dan waarvan in "Zieners 2025" was uitgegaan (tenzij veel voor de regio gebouwd zou worden).

Sint-Michielsgestel heeft een woningbouwprogramma dat loopt tot 2020. Dit programma omvat circa 1100 woningen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat uitgaande van migratiesaldo=0 het bestaande woningbouwprogramma ruim voldoende – en in theorie eigenlijk iets te groot – is. Opgemerkt kan worden dat het in het woningbouwprogramma gaat om voornamelijk binnenstedelijke locaties. Daarom moet rekening worden gehouden met een zekere planuitval of op zijn minst vertraging. Verder is van belang dat in de afgelopen jaren gelet op de woningbehoefte (op basis van migratiesaldo=0) te weinig gebouwd is en dat de gemeente dus nog een inhaalslag moet maken. Dit blijkt ook uit de grote lijst van mensen die al jaren staan ingeschreven om een woning in Sint-Michielsgestel te bemachtigen. Mocht er dan nog sprake zijn van enige "overmaat" (de woningen bovenop migratiesaldo=0) dan wordt geaccepteerd dat deze woningen voor de regio/'s-Hertogenbosch beschikbaar komen. De gemeente Sint-Michielsgestel is aantrekkelijk voor stedelingen, zoals inwoners uit 's-Hertogenbosch, en oefent aantrekkingskracht uit op degenen die op zoek zijn naar een ander, vaak groter huis in een rustige en groene omgeving.

Er wordt gebouwd bij alle dorpen. Dit heeft de wens als achtergrond om toekomst te bieden aan de dorpen, de dorpsgemeenschappen, de dorpsvoorzieningen en kleine werkgelegenheid. Dit heeft een sociale en humane achtergrond. De dorpen moeten de gelegenheid krijgen om op een waardige en respectvolle wijze en voor alle bevolkingsgroepen te bouwen aan hun eigen toekomst.

Scenario's

Verder is ook gekeken naar de lange termijn: de periode 2020 tot 2030. Voor die periode lopen de voorspellingen een beetje uiteen tussen een voorzettende demografische daling tot een lichte opleving. Om goed invulling te kunnen geven aan de grondgedachte dat een structuurvisie een flexibel raamwerk moet bieden voor de toekomst, moet ook rekening worden gehouden met een eventuele kleine groei. Een bepaalde behoefte aan nieuwe locaties zou ook aan de orde kunnen komen als verdunning plaatsvindt op herstructureringslocaties. Daarom is door middel van scenario's onderzocht waar eventuele toekomstige uitbreidingen zouden kunnen plaatsvinden. In de scenariostudie, die als bijlage is toegevoegd, zijn de volgende scenario's onderzocht:

- Twee sterke randkernen
- Landschappelijke groeikern Den Dungen
- In alle kernen naar evenredigheid bouwen

Van belang hierbij is dat Den Dungen in de provinciale structuurvisie is aangewezen als "stedelijk concentratiegebied" en daarmee als kern waar eventueel voor de regio/'s-Hertogenbosch gebouwd zou mogen worden. Het scenario "twee sterke randkernen" sluit beter aan bij het bestaande voorzieningenniveau van de dorpen. Het scenario "in alle kernen naar evenredigheid bouwen"

sluit aan bij de natuurlijke groei van de kernen. Als voor scenario 1 of 3 gekozen zou worden, dan moet de provincie gevraagd worden de status als "stedelijk concentratiegebied" ook toe te kennen aan respectievelijk Sint-Michielsgestel en Berlicum-Middelrode (scenario 1) en alle kernen (scenario 3).

Monitoring

De gemeente realiseert zich dat de woningmarkt er anders bij ligt dan tien jaar geleden. Het is niet meer zo vanzelfsprekend dat woningen die worden gebouwd ook altijd direct aftrek vinden. Uit overleg met woningcorporaties en makelaars uit de gemeente blijkt dat de woningmarkt op slot zit. Om de woningmarkt weer vlot trekken, zullen zowel bouwers, gemeenten, makelaars als eigenaren een bepaald verlies moeten nemen. In elk geval zal zeer voorzichtig moeten worden omgegaan met het realiseren van grote bouwstromen. Tegen de demografische behoefte inbouwen en in concurrentie gaan met andere gemeenten, kan immers leiden tot leegstand in de gemeente en de regio. De wens van de gemeente Sint-Michielsgestel is om voor de eigen aanwas te bouwen (uitgedrukt in termen van "migratiesaldo=0") met eventueel opvang voor de regio/'s-Hertogenbosch, maar ook om niet zoveel te bouwen dat leegstand dreigt. Hierin moet de balans worden bepaald. Daarom zijn een continue monitoring van de relatie vraag en aanbod alsook een goede afstemming met de regio van het grootste belang. Verder heeft het gegeven dat de woningmarkt op slot zit consequenties voor de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.

Kwalitatieve woningbehoefte

Belangrijker nog dan de kwantitatieve vraag is de kwalitatieve vraag naar woningen. Daarom is in het kader van de Woonvisie een woontafel georganiseerd met makelaars en woningcorporaties. Verder is gekeken naar de heersende woontrends in Nederland maar is ook specifiek voor Sint-Michielsgestel een enquête onder de bevolking gehouden. Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken.

Een goed functionerende (regionale) woningmarkt is gebaat bij een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en een gedifferentieerd woningaanbod. De belangrijkste ambitie is het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Sint-Michielsgestel wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. De opgave ligt vooral in het kijken naar de samenstelling van de dorpsgemeenschappen. Het doelgroepenbeleid richt zich vooral op starters en het grote aandeel oudere huishoudens. De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud met veel plezier in Sint-Michielsgestel kunnen wonen. Er moet gestreefd worden naar een goede mix van leeftijdsgroepen en woningen. Verder is het van belang zowel in nieuwbouw, als in bestaande situaties en in huur en koop duurzaamheidprincipes toe te passen.

Woonwensenonderzoek

In het kader van de Woonvisie is een inventarisatie gedaan naar de lokale woonwensen op basis van een enquête onder de huidige inwoners van Sint-Michielsgestel en woningzoekenden die staan ingeschreven in het gemeentelijke woningzoekendenbestand. Van het woningzoekendenbestand hebben 309 personen de enquête ingevuld. Van het burgerpanel hebben 38 personen de enquête ingevuld. Een meerderheid van de respondenten woont in de gemeente Sint-Michielsgestel, namelijk 87,2%. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de meerderheid van de huidige kopers en huurders een koopwoning (of bouwkavel) wil. De ruime woningtypes zijn populair bij de hoogste inkomens. Opvallend is dat de voorkeur naar een appartement bij de hoogste inkomensklassen weer toeneemt. Er is blijkbaar vraag naar luxe appartementen. Bij de hoogste inkomensklassen neemt de vraag naar een huurwoning toe. De huidige huurders die in de toekomst weer naar een huurwoning willen verhuizen zijn vooral 41-50 jaar oud. Verder hebben huishoudens zonder inwonende kinderen een grotere voorkeur voor een huurwoning dan huishoudens met inwonende kinderen. Het merendeel van de aandachtgroep (huishoudens met een beperkt inkomen) heeft woningtype appartement als voorkeur. De respondenten geven aan dat ze toch in hun eigen kern willen blijven wonen.

bouwstijl traditioneel

Het merendeel van de respondenten kiest voor bouwstijl retro (bouwstijl die teruggrijpt op de eerste decennia van de vorige eeuw; zie verder afbeelding bouwstijlen). Het merendeel heeft geen mening over welke bouwstijl niet wenselijk is binnen de gemeente. Van de bouwstijlen retro, modern en traditioneel wordt modern het meest onwenselijk gezien binnen de gemeente.

bouwstijl retro

Uit het onderzoek blijkt dat de meeste respondenten die 30 jaar of jonger zijn "groter wonen" als een belangrijke verhuisreden noemt. De verhuisreden "kopen" in plaats van "huren" scoort hoger dan "huren" in plaats van "kopen". Verder zijn de locaties Berlicum en Den Dungen populair bij deze leeftijdsklasse als gewenste woonlocaties. De enquêteresultaten voor deze groep geven aan dat de gewenste woningtypes vooral vrijstaande woning en twee-onder-een-kap zijn. Overige woningkenmerken die van belang zijn voor deze groep, zijn uitbreidingsmogelijkheden van de woning en duurzame energiebesparende elementen. Van de koopstarters wil het merendeel een appartement. Kennelijk is hiernaar - vanuit deze groep - wel vraag. Verder is het woningtype tussenwoning/hoekwoning ook populair bij de koopstarters. Een bouwkavel is bij hen het minst populair. Binnen de groep 30 jaar of jonger zijn degenen die ouder dan 18 jaar en inwonend zijn bij ouder(s) de enigen die geïnteresseerd zijn in een huurwoning.

bouwstijl modern

De groep die met "senior" of "oudere" aangeduid wordt is divers in termen van gezondheid, financiële mogelijkheden en huishoudsamenstelling. Gerichter kijken wat de woonwensen zijn binnen deze doelgroep is cruciaal. Opvallend is dat de vraag naar een huurwoning toeneemt bij de oudere leeftijdsklassen. Vooral bij de oudste leeftijdscategorie is de voorkeur voor een huurwoning groot. De voorkeur naar grondgebonden woningen (tussenwoning/hoekwoning, 2-1-kap en vrijstaande woning) is minder, naarmate de leeftijd toeneemt. Bij de oudere leeftijdsgroepen is er vraag naar de woningtypes "patiowoning" en "zorg-/bejaardenwoning". De voorkeur voor een appartement neemt toe bij de oudere leeftijdsgroepen. De meerderheid van de respondenten die behoefte aan zorg als verhuisreden hebben aangegeven, wenst een appartement. Verder blijkt dat de meerderheid van de ouderen aangeeft dat kleiner wonen, behoefte aan zorg en huren in plaats van kopen belangrijke verhuisredenen (kunnen) zijn. De nabijheid van winkelvoorzieningen, medische en zorgvoorzieningen, veiligheid en nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer worden door de meerderheid van de oudere leeftijdsklassen als belangrijke woonomgevingskenmerken gezien. Uit het (eerder verrichte) woonwensenonderzoek naar senioren blijkt dat de ideale locatie het centrum van een woonkern, in een gemengde buurt (jong/oud) en met voorzieningen op loopafstand is. Uit dit onderzoek blijkt verder gelijkvloers wonen (100-120m2), met parkeergelegenheid en een kleine tuin belangrijke woonwensen zijn. Bovendien blijkt dat ouderen bij voorkeur in de eigen dorpskern en in hun huidige woning willen wonen. Ouderen stellen zelfs een verhuizing uit als er geen goede locatie beschikbaar is in de gewenste woonplaats (meestal dus eigen woonkern).

Bovendien moet aandacht zijn voor huishoudens met een beperkt inkomen. In het Europadossier is vastgelegd dat een vrije woningmarkt van belang is, waarbij degenen die minder financiële mogelijkheden hebben niet uit het oog worden verloren. Woningcorporaties mogen daarom alleen ondersteuning bieden aan degenen die niet direct toegang hebben tot de koopmarkt, en investeringen doen die van maatschappelijk belang zijn.

Hierdoor wordt de sociale huursector dus meer (dan voorheen) toegespitst op degenen die geen alternatieven hebben. Om ervoor te zorgen dat bovenstaande doelstellingen gerealiseerd worden, moeten woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouw) met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 652 euro), toewijzen aan huishoudens met een (verzamel) huishoudinkomen van maximaal € 33.614. De overige toewijzingen (maximaal 10%), mogen betrekking hebben op inkomens boven de € 33.614. Het gevolg hiervan is dat mensen met een inkomen tussen de € 33.614 en circa € 38.000 tussen wal en schip vallen, omdat ze ook moeilijk aan een koopwoning kunnen komen. Het is daarom van belang ook voldoende goedkope koopwoningen te realiseren.

De kwaliteit van woningen bij oplevering en woonlasten worden in de toekomst steeds belangrijker. Er moet meer aandacht komen aan energiebesparing waardoor de woonlasten verminderd worden op lange termijn. Duurzaamheidprincipes bij bouw zorgen voor een kwalitatieve impuls op dit gebied en worden standaard bij gronduitgifte als leidend principe meegenomen. Door meer aandacht te besteden aan energiebesparing verminderen de woonlasten op lange termijn.

In het huidige woningbouwprogramma wordt met de bovengenoemde punten voor een groot deel rekening gehouden. De uitkomsten van de Woonvisie geven echter aanleiding om het programma waar mogelijk op onderdelen bij te sturen. Los van de kwalitatieve vraag in de zin van koop of huur, appartement of grondgebonden en voor welke doelgroep geven de uitkomsten van de enquête een richting aan voor wat betreft de overige kwalitatieve eisen die aan de woning gesteld kunnen worden (bouwstijl, aantal kamers, woonomgeving, energiebesparing en dergelijke). Het is zoals gezegd verstandig periodiek te monitoren om de ontwikkeling van de vraag te volgen en hierop in te kunnen spelen.

Duidelijk is in elk geval dat kleinschalig wonen van belang is voor de dorpse uitstraling van de kernen. Bouwmogelijkheden (op grond van het woningbouwprogramma) zijn er op vrijkomende locaties in de kernen, in inbreidingsgebieden en langs de randen van de woonkernen. Dit geeft een grotere druk op de ruimte binnen de bebouwde kommen en vraagt om meer kwaliteit van de resterende openbare ruimte. Open plekken hebben immers hun eigen waarde. Bijvoorbeeld als ontmoetingsplaats, als speelterrein of 'gewoon' als rustplaats in het dorp. De verstening moet daarom tenminste in evenwicht zijn met groenontwikkeling.

3.3 Woon/zorgcombinaties

Inleiding

Volgens de prognoses zijn er onvoldoende woningen voor zorgbehoevenden om te kunnen voorzien in de vraag. Verschuivingen binnen de demografische clusters maken nieuwe woon/zorgcombinaties voor ouderen noodzakelijk.

Speerpunt "woon/zorgcombinaties" uit Zieners 2025:
Realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor het voor hen mogelijk is langer zelfstandig te blijven wonen in een vertrouwde omgeving en daarbij optimaal gebruik kunnen maken van zorg- en serviceconcepten.

Levensloopbestendig bouwen

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun woning die vaak de eigen (eengezins)woning betreft. Dit vormt een belangrijke motivatie voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw voor senioren is levensloopbestendig bouwen van belang om te voorkomen dat op korte termijn aanpassingen nodig zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om de toepassing van allerlei (technische) middelen en aanpassingen in de woning of de directe woonomgeving bijvoorbeeld vanuit het principe van "domotica".

Domotica betreft de integratie van technologie en diensten ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het dus niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om de dienstverlening van buitenaf naar de woning.

Aan ouderen moet de mogelijkheid geboden worden om te wonen in hun eigen dorp en waar mogelijk zo dicht mogelijk bij de voorzieningen in dat dorp, zodat zij langer in de eigen vertrouwde woning en buurt blijven wonen met behoud van het sociale netwerk in de buurt. Verder is de doelgroep ouderen zo divers, dat het woningaanbod voor deze groep ook divers moet zijn. Gerichter bouwen voor senioren is cruciaal. Hiermee wordt rekening gehouden in de woningbouwprogrammering. Zo worden in het nieuwe centrumplan voor de kern Sint-Michielsgestel relatief veel woningen voor senioren gebouwd, waaronder ook woningen direct bij het zorgcomplex.

Woonzorgzones

Het aantal senioren neemt in de gemeente Sint-Michielsgestel de komende jaren sterk toe. De vraag naar aangepaste woningen en zorg en welzijn zal daardoor toenemen en wijzigen. Met de voortschrijdende vergrijzing en extramuralisering is het maken van nieuwe woon/zorgcombinaties noodzakelijk, zoals nultredenwoningen, levensloopgeschikte woningen, verzorgd wonen, luxe serviceflats, beschermd wonen en intramuraal wonen en afwijkende vormen, zoals de patiowoning. Er moet bovendien benoemd worden wat het minimale welzijns- en zorgvoorzieningenniveau is per dorp.

Verder zijn op de structuurvisiekaart woonzorgzones benoemd, waarbinnen welzijns- en zorgvoorzieningen gebundeld kunnen worden. Het ligt met het oog op de bereikbaarheid voor minder mobiele groepen voor de hand voorzieningen te bouwen rondom een bestaande zorginstelling of zorgsteunpunt met 24-uurs zorg. Wanneer een nieuw zorgpunt gerealiseerd moet worden, is het goed om ook aansluiting te zoeken bij bestaande ontmoetingsplekken, zoals bij de koppeling tussen zorgcentrum De Donk en sociaal cultureel centrum De Blauwe Scholk in Den Dungen/Maaskantje en tussen zorgcentrum Berlerode en sociaal cultureel centrum Den Durpsherd in Berlicum. De kwaliteit van dienstverlening moet worden gezocht in een intensivering van de samenwerking met alle samenwerkingspartners. Samenwerking met bewoners, woningcorporaties, marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers), zorg- en welzijns¬instellingen is essentieel.

3.4 Lokaal gebonden bedrijvigheid

Inleiding

De economie van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft vooral een lokaal verzorgende functie, waarbinnen de sectoren bouw, onderwijs, handel en specialistische zakelijke diensten domineren. Andere belangrijke sectoren zijn de agrarische sector, de horeca, verhuur, informatie en communicatie en financiële dienstverlening. De omvang van de agrarische sector (in aantallen bedrijven en arbeidsplaatsen) neemt verder af. De aanwezige bedrijvigheid is relatief kleinschalig. Er zijn mogelijkheden voor verbrede landbouw en neveninkomsten uit recreatie en toerisme.

Speerpunt “lokaal gebonden bedrijvigheid” uit Zieners 2025:
Productie en herstructurering van bedrijventerreinen op basis van lokale behoeften, met kleinschaligheid, conformiteit met de woonomgeving en stimulering van de sociale cohesie/arbeidsparticipatie als uitgangspunten.

Kleinschalig

Passend in het speerpunt wordt grootschalige bedrijvigheid afgewezen, terwijl economische ontwikkeling op basis van kleinschalige en lokaal-gebonden ondernemersinitiatieven juist wordt gestimuleerd. Ook wordt in de structuurvisie niet gezocht naar plekken voor nieuwe bedrijventerreinen. Wel wordt ingezet op het onderzoeken van de mogelijkheden van op creatieve wijze herstructureren en intensiveren van de bestaande bedrijventerreinen. Hiermee wordt ruimte op de kavel gewonnen om uit te breiden, zonder dat het bedrijventerrein zelf fysiek vergroot hoeft te worden. Op de vrijgekomen ruimte kunnen indien mogelijk (vanwege de zonering) woonwerkunits worden gebouwd. Zo kan een geleidelijke overgang worden gerealiseerd tussen bedrijfsloodsen en het dorp. Telewerken en de opkomst van internetbedrijven neemt toe waardoor meer mensen vanuit huis of een bedrijfsverzamelgebouw dicht bij huis werken mede onder invloed van files en milieubewustzijn.

Lokale initiatieven

Eigenlijk zou over "bedrijventerreinen" niet in de traditionele zin van het woord gesproken moeten worden, maar veel meer in termen van "bedrijvigheid" en "arbeidsplaatsen". Dit zijn veel bredere begrippen, die aangeven dat economie ruimer moet worden gezien dan in termen van hectares bedrijventerrein.

De initiatieven en de betrokkenheid van lokale ondernemers zijn zeer belangrijk voor de ontwikkeling en leefbaarheid van het buitengebied en de dorpen. Dit betekent dat er samen met lokale ondernemers gezocht moet worden naar ruimtelijke kansen en mogelijkheden om de bedrijvigheid in Sint Michielsgestel te stimuleren. Deze kansen liggen er niet alleen op de bestaande bedrijventerreinen, maar ook in de dorpen en in het buitengebied (recreatie, plattelandsvernieuwing en in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Daarbij gaat de aandacht uit naar commerciële en non-commerciële dienstverlening, kennisintensieve bedrijvigheid en ambachtelijke bedrijven. Door het stimuleren van bijvoorbeeld horeca, ambachtelijke bedrijfjes en winkeltjes kan een goed verblijfsgebied in de dorpen ontstaan voor bewoners en recreanten. Daarbij kan gedacht worden aan het vernieuwen en opwaarderen van horeca. In alle gevallen zijn de begrippen zorgvuldigheid, maatwerk en een verantwoorde landschappelijke inpassing van het grootste belang. Verder is het stimuleren van kwalitatief aantrekkelijke banen voor jongeren van belang om deze groep te behouden binnen de gemeenschap.

Educatief Cluster Den Dungen

Educatief Cluster Den dungen

3.5 Verder met educatieve clusters en gemeenschapshuizen nieuwe stijl

Inleiding

Het voorzieningenniveau binnen de gemeente is relatief hoog. Daarbij gaat het om voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, religie en bijbehorende begraafplaatsen, bibliotheek, brandweer-kazerne, sociaal cultureel centrum, dorpshuizen, speelplekken, verzorgingstehuizen en het gemeentehuis. In de kernen Sint-Michielsgestel en Berlicum/Middelrode liggen relatief de meest voorzieningen. In Den Dungen/Maaskantje ligt het voorzieningenniveau een stuk lager dan in Sint-Michielsgestel. Het betreft echter nog steeds een redelijk compleet voorzieningenniveau. De kern met het laagste voorzieningenniveau is Gemonde. Ook hier zijn nog wel een basisschool, een sportcomplex, en kerk met twee begraafplaatsen, speelplekken, een dorpshuis en een steunpunt voor ouderen aanwezig.

Speerpunt "verder met brede scholen en gemeenschapshuizen nieuwe stijl" uit Zieners 2025:
Verder uitbouwen en realiseren van 'brede scholen' en 'gemeenschapshuizen nieuwe stijl', waarbij de multifunctionaliteit van deze voorzieningen en de breedheid van het dienstenconcept optimaal dienen bij te dragen aan de leefbaarheid van de dorpen.

Educatieve clusters

In de visie wordt de term 'educatief cluster' gebruikt in plaats van 'brede school'. De concepten 'educatief cluster' en 'gemeenschapshuis nieuwe stijl' zijn van belang om de sociale cohesie te versterken en de voorzieningen op peil te houden, zodat de leefbaarheid van de kernen wordt gehandhaafd of verbeterd. In het kader van educatieve clusters maken kinderen kennis met allerlei activiteiten op het gebied van kunst, cultuur en bewegen. Bovendien kunnen ouders daarin ook actief zijn. Een voorbeeld is het educatief cluster in de wijk Schuurkerkpad in Berlicum. Bij de realisering van onderwijsvoorzieningen moet wel rekening worden gehouden met het feit dat de doelgroep in omvang zal afnemen. Flexibel bouwen is noodzakelijk. Er is een educatief cluster in realisatie aan de Schoolstraat in Berlicum en er zijn plannen in ontwikkeling voor educatieve clusters in Den Dungen en Sint-Michielsgestel Oost.
Multifunctionele centra

Door het meer efficiënt organiseren van voorzieningen in de vorm van multifunctionele centra voor onderwijs, sport, verenigingsactiviteiten en wellicht kleine dorpswinkels kan de leefbaarheid en gemeenschapszin in het buitengebied en in de dorpen toenemen. Voor het mogelijk maken van ontmoetingen, worden de multifunctionele gemeenschapshuizen steeds belangrijker. Hier zijn de voorzieningen geconcentreerd. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van "Kulturhusen". Binnen een Kulturhus werken instellingen en verenigingen samen op het gebied van beheer, ruimtegebruik en programmering van de openingstijden en activiteiten. Aanvullend zullen nieuwe organisatievormen van vervoer en nieuwe toepassingen van informatie- en communicatietechnologie het isolement van de plattelands- en dorpsbewoners doen verkleinen. Voorbeelden hiervan zijn openbaar vervoer op bestelling met kleine busjes die ook fietsen kunnen meenemen en bestellingen voor dagelijkse boodschappen via het internet.

3.6 Benutten recreatieve opties

Inleiding

De in de gemeente aanwezige recreatieterreinen beslaan ongeveer 100 hectare. Naast een aantal fiets- en wandelroutes, zijn een tweetal musea een aantal landgoederen, zwemlocaties, twee hotels en een enkele camping aanwezig. Engelenstede is een relatief groot (80 hectare) recreatiegebied waar verschillende recreatiemogelijkheden zoals ruiter-, wandel-, ATB- en fietsroutes, zonne-, speel- en picknickweiden en een manege aanwezig zijn. De gemeente wordt doorsneden door de Dommel, de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Landschappelijk gezien is Sint-Michielsgestel onderdeel van de Meierij en ten dele van het Groene Woud. Het gehele grondgebied van de gemeente bestaat uit cultuurhistorisch landschap. Belangrijke elementen zijn het historische groen dat voornamelijk in Het Groene Woud aanwezig is en vaak is gecombineerd met landgoederen. Sint-Michielsgestel vormt de verbinding tussen landschappen van allure: Het Groene Woud en Maashorst.

Speerpunt "benutten recreatieve opties" uit Zieners 2025:
Recreatieve en (kleinschalige) toeristische opties benutten door de aantrekkingskracht van water binnen de gemeentegrenzen (Dommel en Aa) en monumentale landgoederen en andere cultuurhistorische objecten te versterken.

Economische motor

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de natuurwaarden, de waterwegen en de cultuurhistorie vormen de basis voor de ontwikkeling van het gebied. Verder zijn de ligging nabij enkele (grotere) steden (zoals 's-Hertogenbosch), de charme van de dorpen en de diversiteit van de landschappen een goed fundament om de recreatie te stimuleren. Recreatie kan daarmee één van de economische motoren zijn om de landschappen in een nieuwe vorm in stand te houden en te beheren.

Netwerk

Een interessant netwerk van prachtige recreatieve fiets- en kanoroutes en wandel- en ruiterpaden moet de landschappen rondom Sint Michielsgestel door

kruisen. Voorbeelden hiervan zijn de mogelijkheden bij Dommel, Aa en Zuid-Willemsvaart. Daartoe zullen ontbrekende schakels moeten worden gedicht. De gemeente is in gesprek met Schijndel en Bernheze over (het uitbreiden van) het netwerk met wandelknooppunten. Inmiddels is hiervoor het eerste paaltje geplaatst. Bovendien wordt gewerkt aan het meer accentueren van de Romeinenroute. Voorts zal er meer aandacht komen voor voorzieningen langs de fiets- en wandelroutes en voor logische, goed bewegwijzerde en van informatie voorziene startpunten of recreatieve poorten. Een voorstel is om VVV informatiepunten te realiseren in de Kulturhusen

Verblijfsklimaat

Door het stimuleren van horeca, ambachtelijke bedrijfjes, winkeltjes en een goed verblijfsgebied in de dorpen ontstaat meer aantrekkingskracht voor bewoners en recreanten. Daarbij kan gedacht worden aan het versterken van de ontmoetingsfunctie van pleinen en faciliteren in het vernieuwen en opwaarderen van horeca. Mensen van buiten Sint-Michielsgestel moeten zich welkom voelen in de dorpen.

Buitengebied

Het buitengebied heeft een aantal interessante cultuurhistorische elementen die een rol kunnen spelen in de versterking van de recreatie: landgoederen, oude maar nog werkende molens, watersportontwikkeling en de Keerdijk. Daarnaast bieden de beekdalen de nodige potenties voor kleinschalige recreatie (wandelen, picknickplaatsen, visstekken et cetera). Het opwaarderen van de historische landgoederen en andere cultuurhistorische objecten in de gemeente kan de recreatie versterken. De opgave is om de historisch waardevolle structuren, complexen, en elementen beter zichtbaar en beleefbaar te maken, zonder de authenticiteit ervan verloren te laten gaan.

De structuurvisie Buitengebied en het bestemmingsplan voor het Buitengebied geven ruimte aan ondernemers om daar initiatieven te nemen op het gebied van recreatie en toerisme. Korte vakanties in de vorm van kamperen, logeren of werken bij de boer zijn erg in trek. Verder moet nog meer worden ingezet op de samenwerking in de regio om het Groene Woud te “vermarkten” als een recreatief-toeristische product.

Het Groene Buiten, een lokale platform voor toerisme en recreatie, zet zich in voor de duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie in de gemeente Sint-Michielsgestel. Met de naam Het Groene Buiten profileren zij zich als een gebied buiten een stedelijke omgeving als ’s-Hertogenbosch waar het goed toeven is, zowel voor inwoners als voor bezoekers.

3.7 Duurzame ontwikkeling

Inleiding

Er zijn geen grote energieverbruikers (industriële bedrijven) binnen de gemeente. Sint-Michielsgestel is een gemeente met voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid. De verwachting is dat het percentage duurzame energie ten opzichte van het totale energieverbruik binnen de gemeente Sint-Michielsgestel vergelijkbaar is met de landelijke gemiddelden. Er moet nog veel gebeuren om de landelijke doelstellingen te halen.

Speerpunt "duurzaamheid" uit Zieners 2025:
Duurzaamheid en ecologisch evenwicht als absolute randvoorwaarden hanteren bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

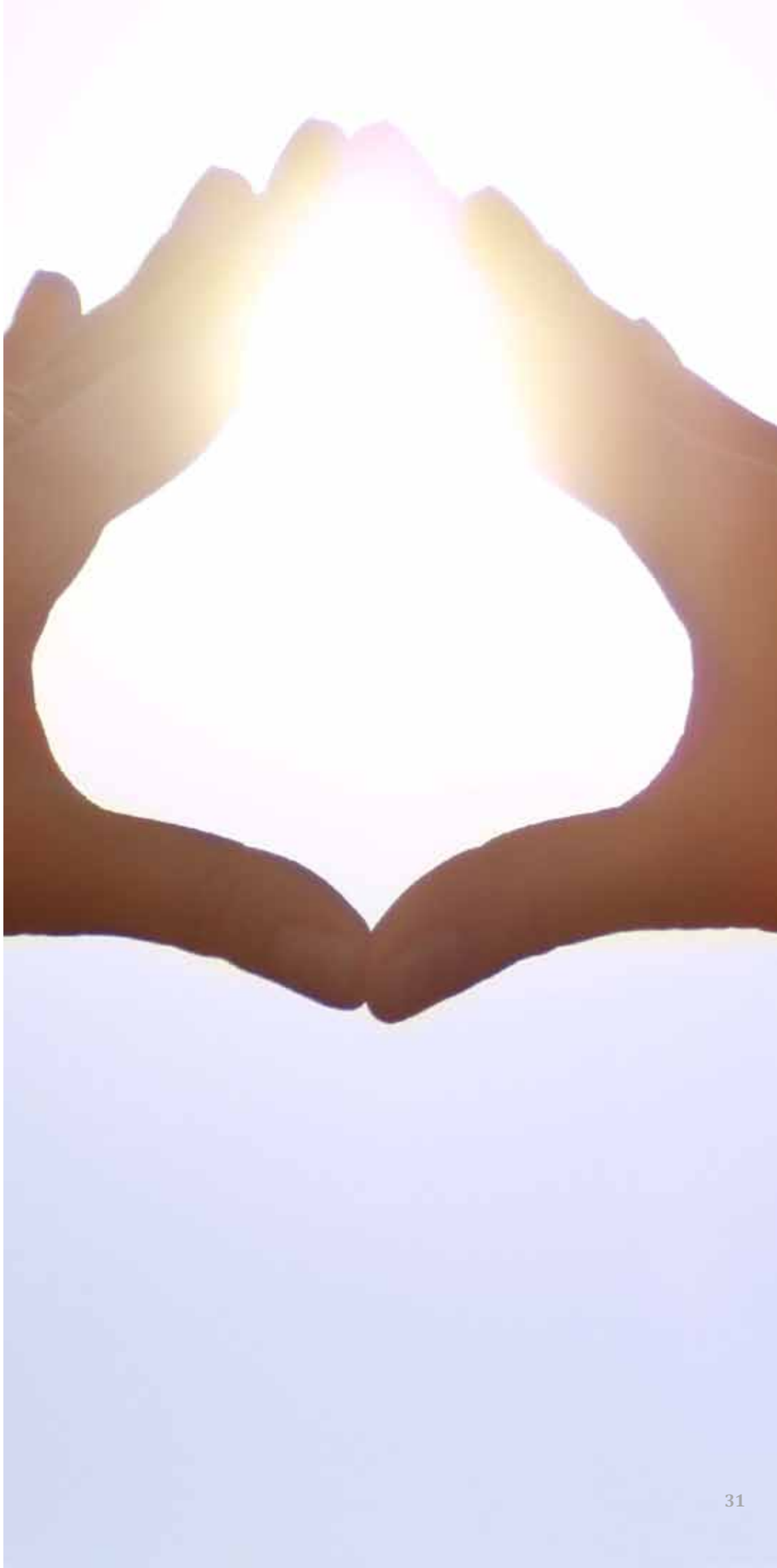
Verschillende kanten

Duurzaamheid is te beschouwen als een veelomvattend begrip. Het gaat daarbij niet alleen over milieu, maar ook over sociale, landschappelijke, culturele en economische duurzaamheid. Bovenal moet de gemeente echter duurzaam zijn in de zin van een samenhangende woon- en leefgemeenschap. Het gaat om inbedding van uiteenlopende woon- en leefstijlen en opheffing van de eenzijdigheid. Niet alleen vandaag maar vooral ook in de toekomst. Juist die gedachtegang maakt de gemeente tot een aantrekkelijk woongebied voor de toekomst.

Daarnaast is een belangrijk kenmerk van duurzaamheid de flexibiliteit, dus het nadenken over verandering van functie of gebruik van gebouwen in de toekomst en het zorgvuldig inbedden in de context, door meerwaarde voor de omgeving te creëren. Verder draagt een integrale benadering van de verschillende gezichten van duurzaamheid en een maximale aandacht voor de bestaande context bij aan een duurzame ontwikkelingsstrategie.

DE-scan

Uit de Duurzame Energie scan die voor de gemeente is uitgevoerd, kwam naar voren dat er binnen de gemeente uiteenlopende mogelijkheden zijn voor het kleinschalig opwekken van duurzame energie uit zowel biomassa, windenergie en zonne-energie. Grootschalige opties zoals grote windturbines of een biomassacentrale worden op korte termijn niet kansrijk geacht, maar op termijn kunnen wel mogelijkheden voor grootschalige opwekking worden gevonden (opwekken bio energie uit aard¬warmte). Vooral de nieuwe woningen en bestaande bedrijfsloodsen bieden goede mogelijkheden voor zonne-energie. Daarbij kan gedacht worden aan een aantal woningen dat zelf per cluster een percentage in hun eigen energiebehoefte kan voorzien. Het kan nodig zijn rekening te houden met een gezamenlijke voorziening (bijvoorbeeld een ketelhuis).



C2C

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling waarbij de huidige generatie in haar noden voorziet, zonder de mogelijkheden daartoe voor de volgende generatie te beperken. Het Cradle-to-Cradle principe gaat verder en wil voorzien in onze eigen noden, maar ook de toekomstige generaties van meer mogelijkheden voorzien. Het motto daarbij is: probeer goed te zijn in plaats van minder slecht! Het Cradle-to-Cradle principe gaat uit van het concept: afval is voedsel. Alle gebruikte materialen zouden na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Hierbij zou geen kwaliteitsverlies mogen zijn en alle restproducten moeten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. Deze kringloop is dan compleet.... en afval is voedsel.

De drie basisregels van Cradle to Cradle zijn:

Afval = voedsel
Zon is de energiebron
Respect voor Diversiteit

Naast duurzame energie moet ook ingezet worden op energiebesparing in gebouwen. De kracht van duurzaam bouwen ligt in het ontwerp. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, ook als hierdoor de bouwkosten hoger zijn. Dit betekent lage woonlasten en een hoger wooncomfort. Bovendien is het verstandig om actief beleid te voeren voor het stimuleren van zonne-energie door uitbreidingsplannen zongericht te verkavelen en bij inrichting van gebieden rekening te houden met schaduwwerking. Er worden afspraken gemaakt met woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars om duurzame en energiezuinige woningen te bouwen. Verder wordt energiebewustzijn bij de inwoners van Sint-Michielsgestel gestimuleerd.

3.8 Groene kwaliteit

Inleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in de Meierij. Dit is een gebied dat wordt getypeerd als een kleinschalige en afwisselend kampenlandschap met verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers, grasland, afwateringssloten, veel houtsingels en laanbeplantingen. Het meeste zuidelijke gedeelte van de gemeente Sint-Michielsgestel behoort tot het nationale landschap Het Groene Woud. Dit nationale landschap is het groene hart van Noord-Brabant, dat ingesloten ligt tussen de grote steden Tilburg, ‘s-Hertogenbosch en Eindhoven. Tevens bestaat de gemeente Sint-Michielsgestel voor een groot gedeelte uit agrarische (natuur)gebieden welke prominent aanwezig zijn in het oosten van de gemeente. De Keerdijk is eveneens een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch relict. Het landschap loopt in sommige gevallen door tot in de kern van de dorpen. In Sint-Michielsgestel is dit het sterkst aanwezig door de doorkruising van het dorp door de Dommel. De hoofdgroenstructuur van de dorpen in de gemeente wordt gevormd door (hoofd)routes, knooppunten van routes en of maatschappelijke activiteiten, en grotere (groen) gebieden en de stroomdalen van de Dommel en de Aa.

Speerpunt “groene kwaliteit” uit Zieners 2025:
De landelijke en groene uitstraling – de onderscheidende kwaliteiten van Sint-Michielsgestel - behouden en versterken.

Geleidelijke transformatie

Het grootste deel van de gemeente wordt gevormd door het mooie agrarische buitengebied. Rust en ruimte staan hier voorop. De bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, zoals omschreven in de inleiding van deze paragraaf en zoals aangegeven op de structuurvisiekaart, worden hier gekoesterd.

Op dit moment zijn de boeren de grootste beheerders van het landschap. In de toekomst zal dat geleidelijk gaan veranderen. Er zullen veel boeren stoppen, waardoor boerderijen (en soms landbouwgronden) vrijkomen. Dat biedt allerlei kansen voor meer recreatie in de agrarische landschappen, bijvoorbeeld in de vorm van 'bed & breakfast'. Daarnaast biedt het kansen voor nieuwe vormen van bewoning van de agrarische landschappen. Zelfs zijn er mogelijkheden voor allerlei vormen van bedrijvigheid. Deze transformatie van het landelijk gebied zal plaatsvinden als een organisch en autonoom proces. Dit proces zal zich geleidelijk en over vele jaren voltrekken.

Wel staat deze ontwikkeling soms op gespannen voet met de eveneens voortgaande schaalvergroting en de ontwikkelingen in de "agro-industriële" bedrijven. Sint-Michielsgestel wenst daarom geen uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. De structuurvisie en bestemmingsplan buitengebied zijn hierin leidend. Met name in het zuidelijk deel van de gemeente wordt zoveel mogelijk de combinatie gezocht tussen landbouw, recreatie en natuur. Daar waar mogelijk, voor wat betreft de natuurdoeltypen, spelen agrariërs een rol in het beheer van natuurgebieden. Zij kunnen dit vaak goedkoper organiseren dan de echte natuurbeheerders.

Nieuwe bewoning kan worden toegelaten in ruil voor de aanleg of versterking van natuur, landschap en ecologie. Dit wordt ook wel de zogenaamde "rood voor groen" constructie genoemd. Met de grondopbrengst van de nieuw te bouwen woningen moet bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe bospercelen of de ontwikkeling van (een deel van) het beekdal worden bekostigd. Een andere vorm waarin nieuwe bewoning kan worden toegestaan is het "ruimte voor ruimte" principe. Ter compensatie van de sloop van leegstaande stallen mag ter plaatse of elders woningbouw plaats vinden. Het landschap wordt op deze wijze kleinschalig, stukje bij beetje en langs organische weg verder verfraaid. Het is echter bij de Ruimte-voor-Ruimteregeling niet de bedoeling dat bedrijfsgebouwen in het kader van (gedeeltelijke) bedrijfsbeëindiging een riante vergoeding krijgen voor de sloop van krotten.

Delen van de gemeente waren in het streekplan aangewezen als "Stedelijk groene drager". Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Deze gebieden, die overigens niet zijn overgenomen in de provinciale structuurvisie, zijn van grote betekenis voor de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land en het behoud van het groene karakter van de zone is van belang. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat afgezien van de woningbouwlocaties, die zijn aangegeven op de (gemeentelijke) structuurvisiekaart, geen extra woningbouwlocaties nodig zijn.

Er moet worden voorzien in voldoende waterberging. De beekdalen van de Beeksche Waterloop, de Dommel en de Aa vormen bijzonder kwetsbare gebieden die een zeer zorgvuldige behandeling verdienen. De beekdalen zijn de aangewezen gebieden voor ecologische ontwikkeling, voor waterberging (voor zeer natte perioden) en voor natuurontwikkeling. De Aa krijgt daarbij in de toekomst weer de ruimte. Het streefbeeld is een dynamisch watersysteem waarbij natte natuurontwikkeling, kleinschalige landsbouw en recreatief medegebruik belangrijke neven¬doelstellingen zijn. De ligging van de beekdalen dichtbij de dorpen, maken de gebieden uitermate aantrekkelijk als recreatief uitloopgebied. Hiervoor is het nodig dat de beken en beekdalen op verschillende plaatsen toegankelijk worden gemaakt en dat fiets- en wandelroutes - voor zover civieltechnisch mogelijk en vanuit ecologische waarden gezien gewenst - langs de beek worden aangelegd. Een bedreiging voor het open houden van het beekdal vormt de verstedelijkingsdruk, die zich nu vooral in Sint-Michielsgestel manifesteert. Het is van belang om de stedelijke druk in ieder geval voor langere tijd te weerstaan. Dit kan door nu te kiezen voor een zorgvuldige ecologisch inrichting van het beekdal met waterberging. Het garanderen van voldoende waterberging betekent ook dat bij de bouw van woningen compensatie van het verhard oppervlak dient plaats te vinden.

3.9 Gemeentelijke “poort” naar alle overheidsdiensten

Het serviceniveau van de gemeente neemt toe en het takenpakket wordt vanwege de decentralisering verder uitgebreid. Dat vereist meer specialisme en diepgang vereist van bestuur en ambtenaren. De administratieve functie van de gemeente verandert en zal meer coördinerend zijn. Besluitvorming over grote ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen gebeurt op regionaal niveau. Intergemeentelijke samenwerking is van belang. De gemeente zal steeds meer een ‘poort’ worden die toegang geeft tot alle overheidsdiensten.

Speerpunt “gemeentelijke poort naar alle overheidsdiensten” uit Zieners 2025:
De gemeentelijke organisatie, haar dienstenconcept en de personele bezetting inrichten op een wijze die de gemeente tot een volwaardige frontoffice voor alle overheidsvragen maakt.

Dit speerpunt heeft geen ruimtelijke impact en is daarom in de structuurvisie niet verder uitgewerkt.

3.10 Partnerschappen

Zieners van 2025 geeft het belang aan van samenwerking en co-creatie. De gemeente zal zich een regierol moeten aanmeten en nieuwe vormen van samenwerking moeten aangaan met inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en gelijkgestemde regiogemeenten. Er dient naar nieuwe processen voor planontwikkeling en beleidsvorming gezocht te worden, waarbij burgerparticipatie een belangrijk uitgangspunt is. De burger wordt meer en meer betrokken bij het vormgeven van beleid, bijvoorbeeld door middel van referenda. Moderne ICT (internet, interactieve media) zal voor deze raadplegingen worden ingezet.

Speerpunt “partnerschappen” uit Zieners 2025:
Vanuit een regierol strategische partnerschappen aangaan met bedrijven, onderwijsorganisaties, maatschappelijke instellingen en gelijkgestemde regiogemeenten om in gezamenlijkheid uitdagingen aan te gaan. Daarbij ook de inwoners van Sint-Michielsgestel actief betrekken bij en laten participeren in het maken van plannen en beleid (co-creatie).

De structuurvisie is tot stand gekomen in een proces van co-creatie, waarbij maatschappelijke organisaties hebben meegedacht. Eerder – bij het tot stand komen van Zieners – heeft ook de bevolking van Sint-Michielsgestel een grote rol gehad. Bewoners kunnen zich nu uitspreken over de ontwerp-structuurvisie.

Een belangrijke regionale opgave voor Noord-Brabant is om stad en land in samenhang te ontwikkelen. Het gaat daarbij om bestuurlijke, economische, recreatieve, sociaal- culturele en ruimtelijke verbindingen. De gemeenten in de regio zijn enigszins in concurrentie met elkaar. In de regio zijn groeigemeenten (‘s-Hertogenbosch, Bernheze, Veghel) met een aanzuigende werking. Dit vraagt om regionale afstemming om leegstand te voorkomen. Ook een intensievere samenwerking met de woningcorporaties is van belang.

Het bij elkaar brengen van spelers is belangrijk om voorzieningen in stand te houden. Gemeente, bedrijven en organisaties kunnen inspringen door voorzieningen te concentreren. In multifunctionele gebouwen worden voorzieningen als consultatiebureau, theater, kinderopvang, bibliotheek, school en sportclubs ondergebracht waardoor kosten bespaard kunnen worden.

Verder worden partnerschappen gezocht met het onderwijs en met ondernemers om de gemeente ook voor jongeren aantrekkelijk te houden, vroegtijdige schooluitval te voorkomen en de arbeidsparticipatie te bevorderen. Het is van belang de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt tot stand te brengen en in stand te houden. Hierbij staat een goede doorstroming vanuit het onderwijs naar de arbeidsmarkt voorop. De kwaliteit van de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, onderwijs en werkgevers.

3.11 Bereikbaarheid versus verkeersdruk

Inleiding

De snelweg A2 ligt weliswaar niet binnen, maar wel vlakbij de gemeente Sint-Michielsgestel (ten westen en ten zuiden). De A2 is één van de belangrijkste snelwegen van Nederland. Verder ligt de gemeente nabij de A59, A50 en A58. De gemeente wordt doorkruist door twee N-wegen, te weten de N279 (de verbinding tussen Veghel en 's-Hertogenbosch) en de N617 (de verbinding tussen Schijndel en 's-Hertogenbosch). De N65 vormt de directe verbinding met Tilburg. Via de bus is de gemeente verbonden met het treinstation van 's-Hertogenbosch, dat weer in verbinding staat met Utrecht, Tilburg, Eindhoven en Oss. Tevens zijn busverbindingen aanwezig richting Schijndel, Boxtel, Heeswijk, Veghel en verder. Sint-Michielsgestel ligt ook relatief dichtbij vliegveld Eindhoven. De gemeente wordt doorsneden door de rivieren de Dommel en de Aa en het kanaal Zuid-Willemsvaart.

De realisering van de randweg Eindhoven en de rondweg 's-Hertogenbosch (A2) en de beperkte capaciteit van de A2 tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven genereren extra sluipverkeer in Sint-Michielsgestel. Rijkswaterstaat gaat dit gedeelte van de A2 verbinden tot 2x3 rijstroken. De provincie onderzoekt mogelijke capaciteitsuitbreiding van de N279. De vormgeving (uitvoeringsniveau) van de toekomstige N279 heeft direct gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de route door Berlicum en Middelrode en zelfs op het verkeer op de N617.

Speerpunt "bereikbaarheid vs verkeersdruk":
De bereikbaarheid van de dorpen verbeteren en tegelijkertijd de verkeerdruk op de dorpskernen verminderen.

Leefbaarheid

De leefbaarheid van de kernen wordt verbeterd door het terugdringen van de verkeersdruk in de kernen en bevordering van de bereikbaarheid van de dorpen. Om de waardevolle identiteit van de dorpen te behouden, is het nodig ongewenste (doorgaande) verkeersstromen af te leiden via het bovenliggende wegennet: de provinciale wegen. Het doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk weren uit de dorpskernen is van belang. Dat is beter voor het woongenot. Dit betekent echter niet dat het sluipverkeer door de kernen omgeleid zal worden via een nieuwe randweg. De voorkeur gaat uit naar het (meer) benutten van bestaande infrastructuur in tegenstelling tot de aanleg van geheel nieuwe infrastructuur op nieuwe locaties. De dorpen en wijken moeten wel goed bereikbaar blijven voor mensen die daar moeten zijn. Ook dat is belangrijk voor het woongenot. Isolement van dorpen moet worden voorkomen door het zorgen voor een goede bereikbaarheid tot op wijkniveau.

Infrastructurele maatregelen

De provincie wil de provinciale weg N617 tussen Schijndel en 's-Hertogenbosch verbeteren. Het gaat hierbij om onderhoud aan de weg en het vergroten van de verkeersveiligheid. Op de verbinding Kloosterstraat - rotonde Gestelseweg is onderhoud noodzakelijk en zijn enkele oversteken niet veilig. Daarnaast kunnen de fietsverbindingen tussen 's-Hertogenbosch en Schijndel beter. Vanaf januari 2011 is gestart met de reconstructie van de provinciale weg N617 's-Hertogenbosch – Schijndel. Het tracégedeelte ter hoogte van Sint-Michielsgestel wordt in 2012 opgepakt.

De omlegging van de Zuid-Willemsvaart en de verbreding van de N279 betekent dat de barrièrewerking van deze infrastructuur vergroot zal worden. Ook zal het meest noordwestelijke deel van de gemeente, waardoorheen de Zuid-Willemsvaart wordt omgelegd, meer geïsoleerd komen te liggen van Berlicum-Middelrode en omgeving. Het is onmogelijk deze doorsnijding geheel teniet te doen. Wel kan door het aanleggen van een fietsbrug over de Zuid-Willemsvaart in het verlengde van de Runweg de barrièrewerking - althans voor het langzaam verkeer - worden verminderd. Onderzocht zal worden hoe de aansluiting op de bestaande infrastructuur aan de zuidzijde van de Zuid-Willemsvaart zal plaatsvinden. Zo wordt voor mensen uit Den Dungen niet alleen het winkelcentrum van Berlicum, maar ook de recreatieve kwaliteiten van het beekdal van de Aa beter bereikbaar.

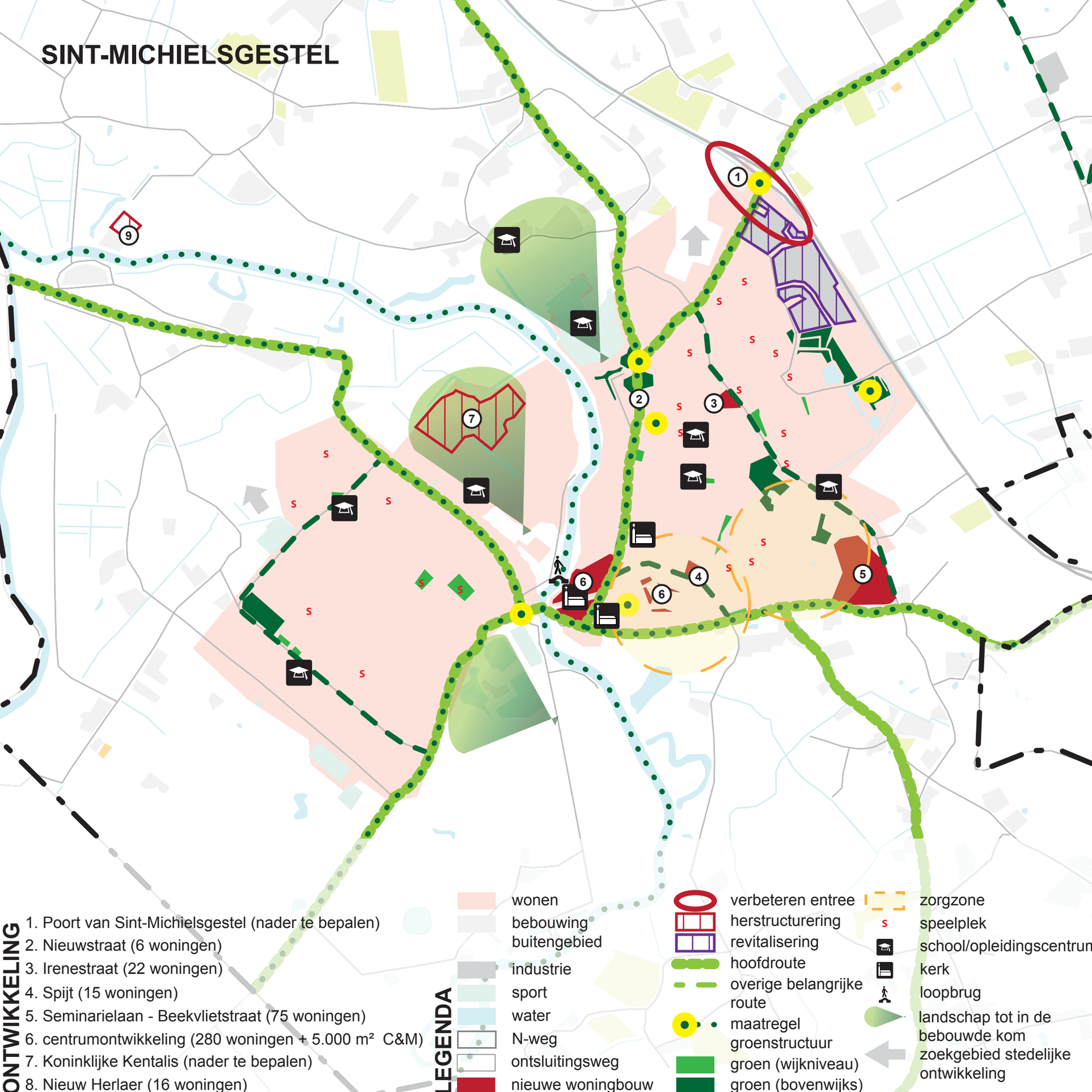
Langzaam verkeer

Ook elders in de gemeente kan gedacht worden aan het verbeteren van fietsvoorzieningen. De verschillende entrees aan de randen van het gebied dragen bij aan de bereikbaarheid, herkenbaarheid en eenheid van Sint-Michielsgestel. De entrees zijn als schakels tussen de omliggende steden en het stelsel van fiets- en wandelroutes door het gebied en nodigen uit tot een bezoek. Het voornemen is om in Berlicum in het verlengde van de Runweg een nieuwe brug over de Zuid Willemsvaart voor langzaamverkeer te realiseren. Onderzocht wordt hoe aan de overzijde van het kanaal de brug het beste aangesloten kan worden op de infrastructuur van Den Dungen/Maaskantje.

Openbaar vervoer

Een groter gebruik en een grotere intensiteit van openbaar vervoer kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van dit speerpunt. Verder is het transport veilig, efficiënt en schoon. Mensen verplaatsen zich op een zo schoon, veilig en efficiënt mogelijke manier. Fiets en openbaar vervoer spelen hierin een belangrijke rol. Bovendien moet het vervoer duurzaam zijn.

SINT-MICHIELSGESTEL



ONTWIKKELING

1. Poort van Sint-Michielsgestel (nader te bepalen)
2. Nieuwstraat (6 woningen)
3. Irenestraat (22 woningen)
4. Spijt (15 woningen)
5. Seminarielaan - Beekvlietstraat (75 woningen)
6. centrumontwikkeling (280 woningen + 5.000 m² C&M)
7. Koninklijke Kentalis (nader te bepalen)
8. Nieuw Herlaer (16 woningen)

LEGENDA

- wonen
- bebouwing buitengebied
- industrie
- sport
- water
- N-weg
- ontsluitingsweg
- nieuwe woningbouw
- verbeteren entree
- herstructurering
- revitalisering
- hoofdroute
- overige belangrijke route
- maatregel groenstructuur
- groen (wijkniveau)
- groen (bovenwijks)
- zorgzone
- speelplek
- school/opleidingscentrum
- kerk
- loopbrug
- landschap tot in de bebouwde kom
- zoekgebied stedelijke ontwikkeling

IV Visie op de kernen

4.1 Inleiding

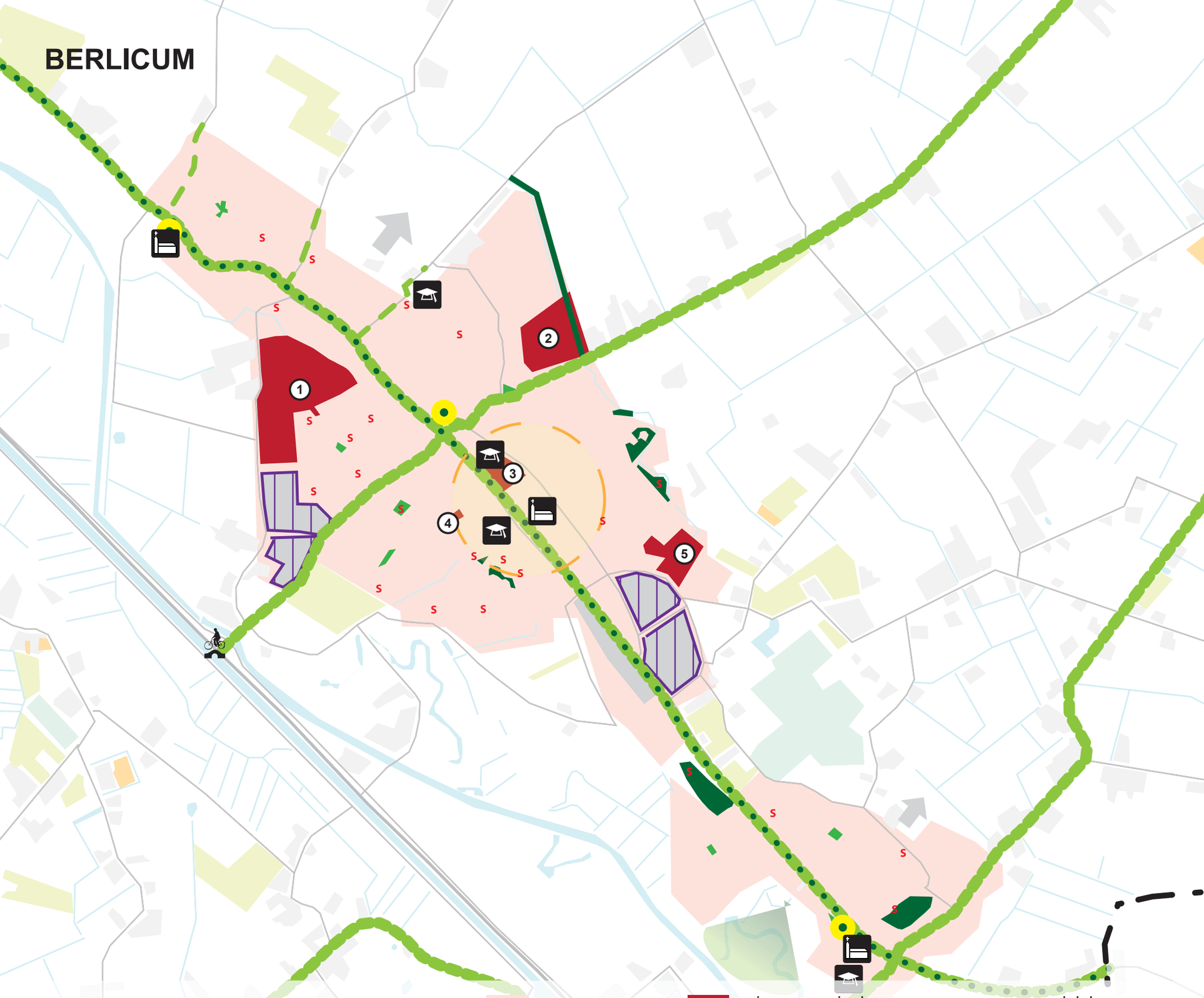
De gemeente Sint-Michielsgestel is relatief nieuw. Ze bestaat sinds 1 januari 1996. Het dorp Gemonde en de gemeenten Den Dungen, Berlicum en Sint-Michielsgestel zijn toen samengevoegd. De vier dorpen hebben elk een duidelijk eigen karakter en een sterke eigen identiteit, die in hoge mate wordt bepaald door hun landschappelijke ligging en de daaraan gekoppelde ontstaansgeschiedenis. De verschillende zones van de gemeente en de kernen die daarin zijn gelegen vullen elkaar aan. Ze vormen samen één, zeer veelzijdige, gemeente, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. In de volgende paragrafen worden kort de belangrijkste karakteristieken van en opgaven en ontwikkelingen in de verschillende kernen van de gemeente opgesomd.

4.2 (kern) Sint-Michielsgestel

Gestel betekent hoge, droge, zandige grond. De Gestelse parochiekerk was toegewijd aan de Heilige Michaël, waaraan het dorp haar naam ontleent. Vroeger was Sint-Michielsgestel vooral aangewezen op landbouw en veeteelt. Vanwege zijn gunstige ligging ten opzichte van de hoofdstad van Brabant was Gestel ook zeer in trek bij de adel. De mooie kasteeltjes en herenhuizen zijn hier het gevolg van. In de buurtschap Halder ligt bijvoorbeeld nog kasteel Nieuw Herlaer en in Berlicum landgoed De Wamberg. Net als Berlicum is Sint-Michielsgestel een uitgesproken forensendorp geworden, waar Koninklijke Kentalis (voorheen het Instituut voor Doven) sinds jaar en dag één van de belangrijkste werkgevers is.
In de kern Sint-Michielsgestel wonen tegenwoordig 10.495 inwoners. De kern Sint-Michielsgestel heeft een hoog voorzieningenniveau. In totaal zijn zeven onderwijslocaties aanwezig, waarvan drie basisscholen, twee voortgezet onderwijslocaties en één speciaal onderwijs (Kentalis). Op het gebied van sportvoorzieningen zijn één sporthal en diverse (buiten)sportvoorzieningen op verspreide locaties aanwezig, waaronder een openluchtzwembad. Het gemeentehuis ligt in de kern Sint-Michielsgestel. Op het gebied van zorg zijn er verschillende voorzieningen binnen Sint-Michielsgestel, zoals woonzorgcentrum De Beemden, woonzorgcentrum Nieuw Beekvliet en Koninklijke Kentalis. Verder is er ook een cultureel centrum, een bibliotheek, een brandweerkazerne, twee kerken, een gemeentelijke begraafplaats (met islamitisch deel), de katholieke en de protestantse begraafplaats die ruimtelijk gezien één geheel vormen en Conferentie- en Opleidingscentrum De Ruwenberg. Verspreid over de kern liggen tevens groene plekken..

In het oudste deel van de kern ligt het centrum met commerciële voorzieningen. Langs de N617 aan de noordzijde van de kern zijn de bedrijven geconcentreerd op bedrijventerrein Venkant.
De dorpskern Sint-Michielsgestel voldoet niet meer aan de maatschappelijke en economische behoeften van bewoners en bezoekers. Het centrumplan moet leiden tot de verbetering van het voorzieningenaanbod en de openbare beleving. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk woon-, winkel- en verblijfsgebied met een groter aanbod aan winkels en horeca. Ook na sluitingstijden van de winkels blijft de dorpskern leefbaar en aantrekkelijk om te verblijven. Er komen verschillende woningtypen, ook voor starters. De huidige supermarkten worden vergroot en het midden- en kleinbedrijf krijgen meer mogelijkheden. In het plan is gekozen voor een sterke oriëntatie binnen het centrumgebied en karakteristieke herkenbaarheid gekoppeld aan een goede menging van functies. Het oostelijk deel van het centrumplan bestaat uit woningbouw.

BERLICUM



ONTWIKKELING

1. Beekveld (nader te bepalen)
2. Schuurkerkpaf, fase 3 (nader te bepalen)
3. Schoolstraat (10 woningen + 65 appartementen)
4. Sportlaan (3 woningen)
5. De Ploeg (nader te bepalen)

LEGENDA

- wonen
- bebouwing buitengebied
- industrie
- sport
- water
- N-weg
- ontsluitingsweg
- nieuwe woningbouw
- revitalisering
- hoofdroute
- overige belangrijke route
- maatregel groenstructuur
- groen (wijkniveau)
- groen (bovenwijks)
- zorgzone
- speelplek
- school
- kerk
- fietsbrug
- landschap tot in de bebouwde kom
- zoekgebied stedelijke ontwikkeling

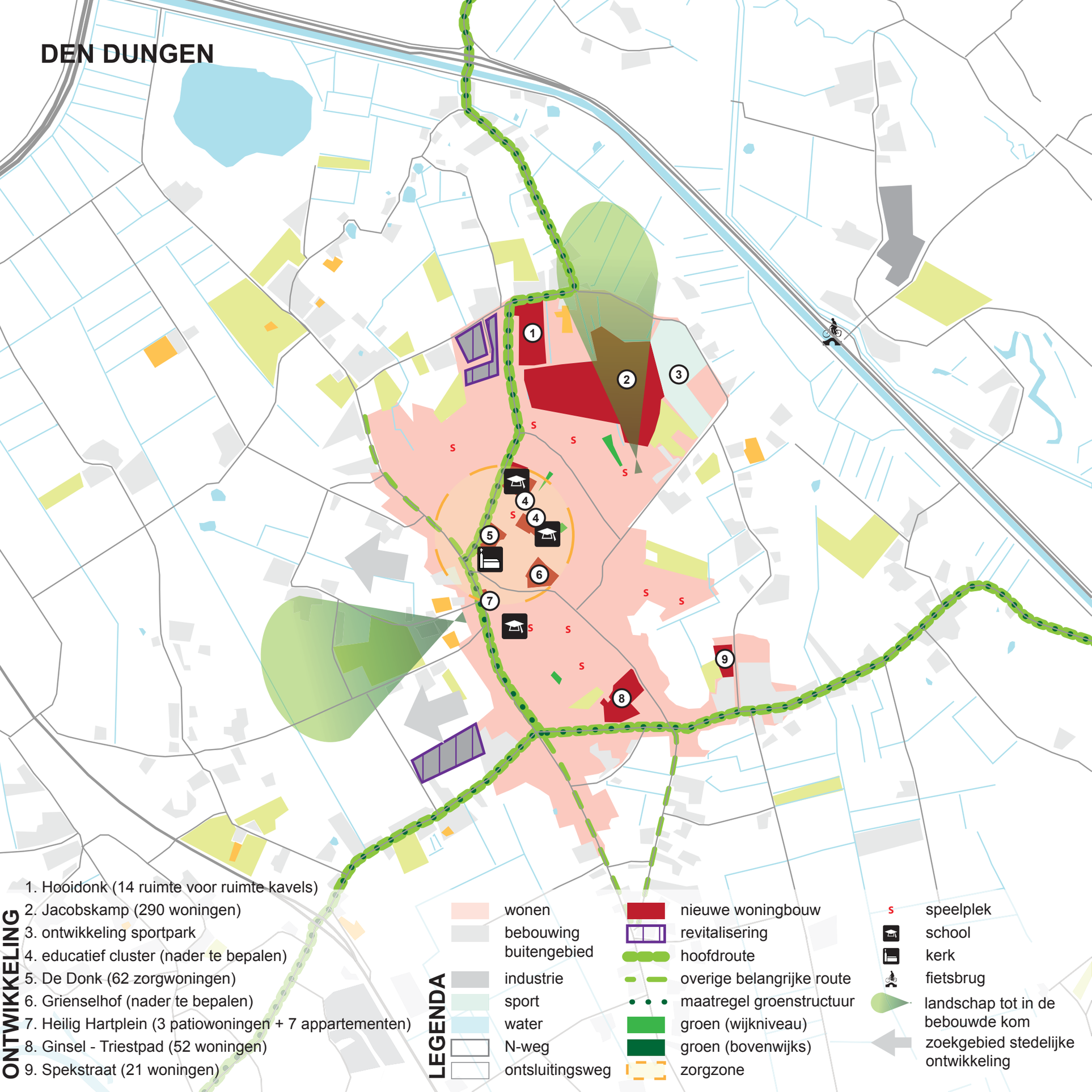
4.3 Berlicum/Middelrode

Tussen 600 en 800 na Christus vestigde een groep nomaden zich als eerste bewoners in Berlicum. Hun stamhoofd heette Beer en daarom werden zij de 'volgelingen van de Beer' genoemd. Zo is vermoedelijk de naam van het dorp ontstaan (Beerlinchem). Doordat Berlicum dicht bij 's-Hertogenbosch lag, kwam er veel ruilhandel op gang. Deze ruilhandel zorgde voor de komst van veel nieuwe ambachten, waardoor de welvaart van de bevolking flink toenam. Vooral de dienstensector en de bouwnijverheid bieden in het dorp nog werkgelegenheid, maar tegenwoordig is Berlicum een uitgesproken forensendorp.

In de kern Berlicum wonen tegenwoordig 7.675 inwoners en in Middelrode 1.995 inwoners. In Berlicum (inclusief Middelrode) zijn vier basisscholen aanwezig. Er zijn geen voortgezet onderwijslocaties. Op het gebied van sportvoorzieningen is er een sportcomplex aanwezig. Er is een sociaal cultureel centrum en een goed functionerend winkelcentrum. Andere voorzieningen zijn: drie kerken en bijbehorende begraafplaatsen, een bibliotheek, een brandweerkazerne, een dorpshuis en een verzorgingshuis. Groene plekken liggen net als in de kern Sint-Michielsgestel verspreid door heel Berlicum.

In Berlicum / Middelrode vormt de Warmbergsebeek de grens voor verstedelijking. Ten noorden van Berlicum liggen geschikte uitbreidingslocaties voor woningbouw ten westen van Schuurkerkpad en ten noordoosten van Middelrode. Versterking en behoud van groende ribben haaks op de lintstructuur is van belang bij verdere verstedelijking. Het verder vervagen van het ruimtelijk onderscheid tussen Berlicum en Middelrode dient te worden voorkomen.

DEN DUNGEN



ONTWIKKELING

1. Hooidonk (14 ruimte voor ruimte kavels)
2. Jacobskamp (290 woningen)
3. ontwikkeling sportpark
4. educatief cluster (nader te bepalen)
5. De Donk (62 zorgwoningen)
6. Grienselhof (nader te bepalen)
7. Heilig Hartplein (3 patiowoningen + 7 appartementen)
8. Ginsel - Triestpad (52 woningen)
9. Spekstraat (21 woningen)

LEGENDA

- wonen
- bebouwing buitengebied
- industrie
- sport
- water
- N-weg
- ontsluitingsweg
- nieuwe woningbouw
- revitalisering
- hoofdroute
- overige belangrijke route
- maatregel groenstructuur
- groen (wijkniveau)
- groen (bovenwijks)
- zorgzone
- s speelplek
- school
- kerk
- fietsbrug
- landschap tot in de bebouwde kom
- zoekgebied stedelijke ontwikkeling

4.4 Den Dungen/Maaskantje

De naam Den Dungen verwijst naar de donken waarop dit dorp is ontstaan. Een donk (ook wel een dung genoemd), is een natuurlijke verhoging in een beekdal gebied. Deze donken waren uitstekend geschikt om huizen op te bouwen. Om zichzelf tegen het water te beschermen, legde de bevolking een dijkenstelsel aan. Op de plaatsen waar de dijk doorbrak, bleef een vennetje over waar omheen de dijk werd hersteld. Hierdoor is rond het dorp de monumentale ringdijk met vennen ontstaan. Vanaf deze dijk is een prachtig uitzicht over Den Dungen mogelijk met zijn karakteristieke kerktoren en monumentale boerderijen.

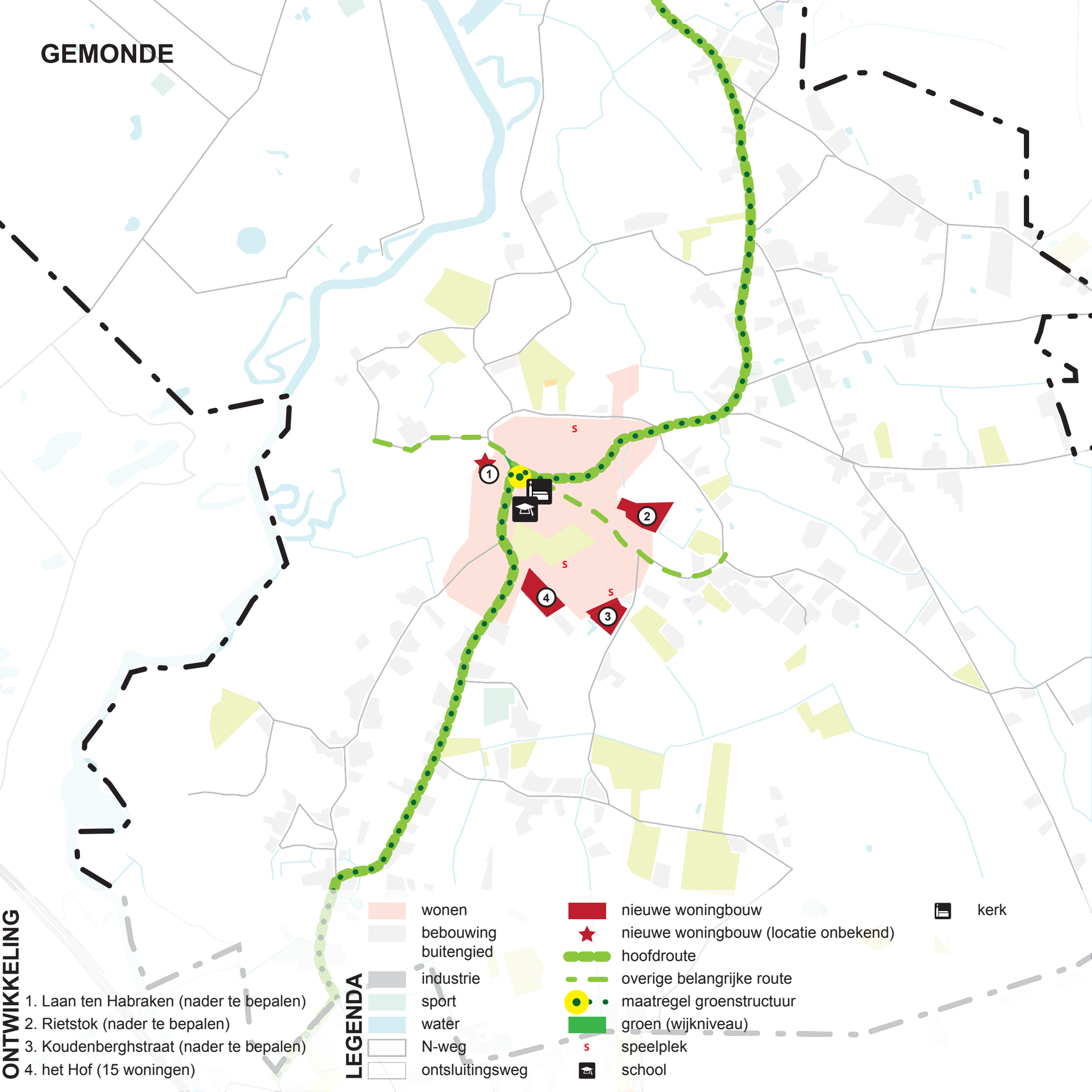
In de kern Den Dungen wonen tegenwoordig 5.755 inwoners. De kern bestaat uit de twee samengegroeide kernen Den Dungen en Maaskantje. In het oudste deel van de kern Maaskantje-Litserstraat-Grinsel ligt het centrum met de kerk en een aantal commerciële voorzieningen: in het noordwestelijke deel van de kern is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen. In Den Dungen/Maaskantje ligt het voorzieningenniveau lager dan in de kern Sint-Michielsgestel. Een sociaal cultureel centrum, drie basisscholen, een sporthal, diverse verspreid liggende sportaccommodaties, een kerk, een begraaf¬plaats en een zorgcentrum zorgen evenwel voor een redelijk compleet sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau. Daarnaast zijn ook hier groene plekken aanwezig.

Het centrum van Den Dungen is kwalitatief onder de maat. Een levendige dorpskern ontbreekt. De voorzieningen zijn te verspreid en vormen geen geheel. Er is daarom geen sprake van een compact centrum. Het commerciële voorzieningenniveau is onder de maat. Er is ook minder noodzaak voor een commercieel 'eigen' centrum. De voorzieningen in de omliggende dorpen en stad voorzien in de behoefte. Het is wenselijk de niet-grootschalige 'stedelijke' voorzieningen in de kern Den Dungen binnen een beperkt gebied te concentreren en in samenhang daarmee een concentratiegebied voor winkels te creëren.

Om de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied te bevorderen kan een VVV-informatiepunt gerealiseerd worden. Verder is voor de lange termijn Den Dungen aangewezen als stedelijk concentratiegebied. De toekomstige nieuwbouwontwikkelingen kunnen vooral in dit gebied plaatsvinden. De ontwikkeling Jacobskamp zal een uitloopgebied vormen van de bestaande kern Den Dungen richting het buitengebied van de gemeente. In het plangebied Jacobskamp is ruimte voor circa 290 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van een divers aanbod grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Het oostelijk deel van het plangebied wordt ingericht met sportfuncties. Deze keuze komt voort uit de wens om een zachte overgang te maken van het bebouwde deel van Den Dungen naar het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het karakter van het woongebied Jacobskamp sluit aan bij de bestaande structuren. In het westelijk woningbouwdeel is zoveel als mogelijk een logische verknoping gezocht met het bestaande woongebied Den Dungen. De verkavelingsrichting van het oostelijk woningbouwdeel is gelijk aan de richting van het Tennispad. Groen en water spelen een belangrijke rol in het plan. Bij de ontwikkeling van het gebied is als uitgangspunt gehanteerd dat een betekenisvol groengebied voorhanden moet zijn op niet meer dan één straat afstand van de voordeur van iedere woning. Daarnaast zal ruimte vrijgemaakt worden voor groene plekken en het verkeerskundige structuur verbeterd worden voor dit plangebied.

GEMONDE



ONTWIKKELING

1. Laan ten Habraken (nader te bepalen)
2. Rietstok (nader te bepalen)
3. Koudenberghstraat (nader te bepalen)
4. het Hof (15 woningen)

LEGENDA

- wonen
- bebouwing buitengied
- industrie
- sport
- water
- N-weg
- ontsluitingsweg
- nieuwe woningbouw
- nieuwe woningbouw (locatie onbekend)
- hoofdroute
- overige belangrijke route
- maatregel groenstructuur
- groen (wijkniveau)
- speelplek
- school
- kerk

4.5 Gemonde

Gemonde, Ghemonde, Gemunden of Gemundt begon als kleine nederzetting langs de rivier De Dommel, op de plaats van Den Hogert waar momenteel de begraafplaats ligt. Gemonde is een uitgestrekt, maar klein gebleven kerkdorp waar het parochie- en verenigingsleven tot op de dag van vandaag een grote rol spelen.
In de kern Gemonde wonen tegenwoordig 2.220 inwoners. Het is de kern met het laagste voorzieningen¬¬niveau. Naast een basisschool is er een sportcomplex, een kerk met twee begraafplaatsen, een dorpshuis en een bibliotheekpunt aanwezig. Ook hier bevinden zich groene plekken binnen de wijken.

Gemonde heeft een in ruimtelijk opzicht moeilijk herkenbaar centrum. Dit heeft te maken met de ontstaansgeschiedenis van Gemonde. Gemonde is langs het lint van de St. Lambertusweg en de Dorpsstraat ontstaan. Door de historisch gegroeide lintbebouwing is er geen sprake van een eenduidig centrum.

Het IDOP Gemonde zal bijdragen aan verbetering van leefbaarheid in het dorp. Onderdeel van het IDOP is het uitvoeren van een onderzoek naar een multifunctionele accommodatie (MFA). Dit onderzoek dient als basis voor een eventuele toekomstige realisatie van een MFA in Gemonde rond 2020. Een ander onderdeel van het IDOP is de realisatie van een sociale supermarkt. De noodzaak voor een supermarkt voor de leefbaarheid in Gemonde is door de bewoners hoog op het prioriteitenlijstje geplaatst. Een sociale supermarkt is een supermarkt waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap werken. Andere voorbeelden van projecten uit het IDOP Gemonde zijn: het onderzoeken van de behoefte naar een bedrijfsverzamelgebouw in Gemonde, het realiseren van een bibliotheekpunt in dorpshuis De Kei en het realiseren van een huiskamer voor senioren.

4.6 Ontwikkelingen in alle dorpen

Ontwikkeling woonservicezones
In alle vier de dorpen worden woonservicezones gerealiseerd. Bij het ontwikkelen hiervan wordt gekeken naar de specifieke vraag, knelpunten en behoeften van de zorgvragers op het gebied van wonen, welzijn, zorg en het al dan niet aanwezig zijn van passende voorzieningen in het dorp. De opzet van de woonservicezones kan dus per dorp verschillen. De woonservicezones worden met name opgezet voor mensen met een beperking. Ze zijn dus niet alleen gericht op de doelgroep senioren.

Ontwikkeling Kulturhus
In alle vier de dorpskernen wordt een Kulturhus gerealiseerd. Binnen een Kulturhus werken instellingen en verenigingen samen op het gebied van beheer, ruimtegebruik en programmering van de openingstijden en activiteiten. Per dorp wordt gekeken welke samenwerkingsverbanden kunnen worden aangegaan.

Samenleven in de buurt
De gemeente streeft naar levensloopbestendige dorpen en buurten. Dat houdt in dat er mensen van allerlei leeftijden wonen. Er zal een centrum voor jeugd en gezin worden vormgegeven.

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene landschapsontwikkelingen.

De vigerende structuurvisie 1999-2015 hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:
- Sint-Michielsgestel en Den Dungen/Maaskantje mogen niet aan elkaar groeien;
- Er moet tussen beide kernen een groene geledingszone komen;
- De plannen voor beide kernen dienen in samenhang plaats te vinden;
- Aan de zuidwestkant van Maaskantje (Rotschotseweg) is de mogelijkheid van een kleinschaligbedrijventerrein;
- De mogelijkheid om de sportcomplexen van Sint-Michielsgestel en Den Dungen op den duur te brengen op één gemeenschappelijke locatie in de groene geledingszone, waar ook andere extensieve functies voor beide kernen een plaats kunnen vinden. Met de keuze voor een nieuw sportcomplex voor de kern Den Dungen/Maaskantje in het plan Jacobskamp is deze optie niet langer reëel.

Aanvullend stelt deze structuurvisie daarbij het volgende voor:
- Waardeer, respecteer en versterk de huidige (landschappelijke) kwaliteiten van de dorpen: de ligging in het landschap, de aanwezigheid van de beekdalen, een groen venster naar buiten; het verdient aanbeveling per dorp – als onderdeel van de dorpsplannen – randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit te formuleren;

- De kernen zouden onderling beter verbonden moeten worden voor langzaam verkeer;
- Voor elke kern afzonderlijk moet gezocht worden naar een betere relatie met de omgeving (het omliggende landschap of de rivier die door of langs de kern loopt;
- Als in een kern woningen worden toegevoegd, dan gebeurt dat primair op inbreidingslocaties binnen de kern;
- De entrees van de dorpen moeten hun kleinschalige aanzien behouden; pas op met de projectie van bedrijven bij de entree, omdat die vaak een grootschaligheid hebben die niet past bij de bestaande en karakteristieke 'korrelgrootte' van de dorpen;
- Nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de dorpen of zelfs buiten de dorpen zouden een sterke verwevenheid van landschap en bebouwing moeten krijgen.

V Op weg naar uitvoering

5.1 Kompas

De structuurvisie fungeert als een kompas voor het toekomstige beleid en ontwikkelingen van Sint-Michielsgestel. Het geeft hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene en nog niet te voorziene ontwikkelingen. Tevens wordt conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan op de wijze waarop dit beleid gerealiseerd dient te worden. De structuurvisie krijgt "handen en voeten" door deze te vertalen naar acties en (strategische) projecten. De visie wordt daarmee meer dan alleen een papieren document; er gaat ook een initiërende en stimulerende werking van uit. De kernvraag "in wat voor dorpen en landschappen willen onze kinderen straks leven" wordt dan gekoppeld aan de vraag "hoe kunnen we dat bereiken".

De eerste stap is de maatregelen zoals die zijn voorgesteld in deze (ontwerp) structuurvisie, schematisch weer te geven, ingedeeld naar speerpunt en per kern (zie bijlage 2). Vervolgens zal bij de vaststelling van de structuurvisie worden aangegeven welke prioriteit de maatregel heeft, wanneer deze moet worden uitgevoerd, welke partijen die uitvoering 'trekken' en welk financieel resultaat verwacht wordt.

5.2 "Grondexploitatiewet"

Door de invoering van de Wro (met de grondexploitatieparagraaf) op 1 juli 2008 is het gemeentelijk kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen veranderd. De oude Wet op de Ruimtelijk Ordening bood, indien de gemeente niet zelf eigenaar was van de te ontwikkelen gronden, geen of slechts beperkte mogelijkheden van kostenverhaal. De wetgever wil met de nieuwe Wro inzake grondexploitatie hiervoor een oplossing bieden. Afdeling 6.4 Wro (grexwet) schept een publiekrechtelijk kader om kosten te verhalen, kosten te verevenen en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie te stellen.

Ook de regiefunctie van gemeenten tegenover particuliere grondexploitanten is versterkt. Als publiekrechtelijke stok achter de deur kan de gemeente de kosten van bijvoorbeeld openbare voorzieningen verhalen op grond van een exploitatieplan. Overigens zal naar verwachting het overgrote deel van de gemeenten nog steeds via de privaatrechtelijke manier proberen anterieure overeenkomsten te sluiten. Privaatrechtelijk (anterieur) kunnen gemeente en particuliere grondeigenaar namelijk meer zaken regelen dan publiekrechtelijk.

5.3 Situatie Sint-Michielsgestel

In Sint-Michielsgestel bestaat behoefte aan kostenverhaal volgens de grexwet. Kostenverhaal, dat wil zeggen bijdragen uit exploitaties, is gewenst met betrekking tot bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen, groen en water, proces- en procedurekosten, bijdragen aan herstructurering woningbouw, en revitalisering bedrijvigheid.

De investeringsprogramma's moeten hun dekking vinden door bijdragen uit nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijven en andere functies.
Dit kan bijvoorbeeld door een vaste bijdrage per equivalent te storten in een fonds. Op 23 augustus 2007 heeft de gemeente Sint-Michielsgestel het Programma Gestel Groene Gemeente vastgesteld. Het programma stelt kaders voor realisatie van groene of groen-gerelateerde deelprojecten, die herkenbaar zijn voor en bekend zijn bij inwoners en bezoekers van de gemeente Sint-Michielsgestel. Volgens de Toekomstvisie is de landelijke en groene uitstraling kenmerkend voor Sint-Michielsgestel en één van de speerpunten is om die uitstraling te behouden en versterken. Als er gebouwd wordt, moet tegelijkertijd het groen in het buitengebied uitgebreid en opgewaardeerd worden. Ook hecht de gemeente Sint-Michielsgestel een hoge waarde aan kunst en cultuur.

Begripsbepalingen Kostenverhaal		
Soort kosten	Uitleg	Basis in structuurvisie
Reguliere bijdragen in de exploitatie	De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de bouwvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie. Deze kosten kunnen zijn het aanleggen van een openbare weg, proceskosten, aanbrengen van riolering, enz. Exploitatiebijdragen hoeven **niet** in de structuurvisie te zijn opgenomen.	Nee
Bovenwijkse voorzieningen	Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties. Dergelijke voorzieningen kunnen een bovenwijks karakter hebben. Hieronder kan ook bestaand bebouwd gebied vallen. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook daarbinnen liggen. Een bekend voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is een weg die meerdere wijken, zowel bestaande als nieuwe wijken waaronder het exploitatiegebied, ontsluit. Tot de te verhalen kosten behoren onder meer de kosten van voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft een omschrijving van "voorziening". Het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, rioleringen, wegen, onbebouwde openbare parkeergelegenheden en straatmeubilair vallen onder de omschrijving. Om de kosten te verhalen van bovenwijkse voorzieningen hoeft dit **niet** in de structuurvisie te zijn opgenomen.	Nee, maar een structuurvisie kan een belangrijk hulpmiddel zijn om de bovenwijkse voorzieningen die nog niet in andere bestemmingsplannen zijn opgenomen zichtbaar te maken en met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid op een goede manier in een exploitatieplan en/of anterieure overeenkomsten uit te werken.
Bovenplanse verevening (art. 6.12 Wro)	Verevening tussen een winstgevende en verliesgevende locatie is alleen mogelijk als de locaties een sterke ruimtelijke samenhang vertonen. Voorbeeld nieuwe bedrijfskavels moet bijdrage betalen in kosten uitplaatsing van bedrijven elders in gemeenten (bijdrage herstructurering).	Ja, zware motiveringsplicht om toepassing kostenverhaalscriteria mogelijk te maken.
Bijdrage in Ruimtelijke Ontwikkeling	Een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de initiatiefnemer in een fonds van de gemeente stort. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een groen en cultuurfonds. Via een anterieure overeenkomst verhaalt de gemeente bij de initiatiefnemer een fondsbijdrage. Om fondbijdrage te kunnen verhalen moet er een bepaling in de structuurvisie zijn opgenomen. Jaarlijks actualiseert het college van burgemeester en wethouders de bijdrage voor het groen- en cultuurfonds. In de slotmemo 2010 is opgenomen dat de inkomsten van het groenfonds worden gestort in de reserve groenfonds. De inkomsten van het cultuurfonds worden gestort in de reserve cultuurzaken. Fondsbijdrage zijn eenvoudig te innen en in te zetten.	Ja, ruimtelijke ontwikkeling waarvoor bijdrage gewenst is vastleggen in SV + koppeling met pluslocaties.

Vandaar dat de gemeente een groen- en een cultuurfonds heeft ingesteld en dit beleid onverkort wenst over te nemen in deze structuurvisie. Zowel bij een actieve grondpolitiek als bij een passieve grondpolitiek betaalt de ontwikkelende of bouwende partij een bijdrage aan het groen- en cultuurfonds welke bijdragen in de grondprijzenbrief zijn opgenomen. De grondprijzenbrief staat nader beschreven in de nota grondbeleid. De gemeente heeft alleen de mogelijkheid om in een anterieure fase exploitatiekosten en een financiële bijdrage, in de vorm van het groen- en cultuurfonds, in rekening te brengen.

De gemeente zal buiten de structuurvisie om dit beleid zeer frequent kunnen bijstellen en indexeren. Aanpassingen in de bijdragen zullen op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt worden.

5.4 Mogelijkheden voor kostenverhaal

Hiernaast zijn de mogelijkheden voor toepassing van gemeentelijk kostenverhaal, volgens de grexwet, nader uitgewerkt. Per onderdeel is nagegaan of de gemeente hier toepassing aan zal geven.

Bovenwijkse voorzieningen
Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die tegelijkertijd van nut is voor andere locaties. In de anterieure fase zijn de kostencriteria niet van toepassing. De kostencriteria bestaan uit profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In de posterieure fase wordt de proportionaliteit van een bovenwijkse voorziening toegerekend aan de desbetreffende locaties. Hiervoor moet uiteraard inzicht zijn in de functionaliteit van de bovenwijkse voorzieningen in relatie tot het profijt van de andere locaties. Nadat de kosten zijn toegedeeld wordt er per locatie en bedrag in een fonds gestort. Vanuit dit fonds wordt de bovenwijkse voorziening gefinancierd.

De gemeente is voornemens om bovenwijkse voorzieningen in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. De bovenwijkse kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst in rekening gebracht. Het verhalen van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen hoeft daarom niet gerelateerd te zijn aan de structuurvisie.

Bovenplanse verevening
Op basis van het ruimtelijke beleid zoals verwoord in deze structuurvisie zijn er binnen de gemeente geen samenhangende locaties aan te wijzen waarvoor toepassing van bovenplanse verevening gewenst is. Indien de komende jaren blijkt dat bovenplanse verevening toch gewenst is, bijvoorbeeld om herstructurering van bestaande wijken mogelijk te maken, dan zal het college het initiatief nemen tot het opstellen van een nota bovenplans. De nota bovenplans kan op haar beurt weer gebruikt worden om de structuurvisie te herzien volgens de werkwijze zoals beschreven in paragraaf 5.5.

Voor de woningbouwbehoefte, berekent voor de looptijd van de structuurvisie, wordt voorzien in de huidige woningbouwplanning. Er is dus geen noodzaak om nieuwe ontwikkelingen te nemen waarbij verevening kan worden toegepast. Verevening kan alleen worden toegepast bij ontwikkelingen waarbij nog geen afspraken zijn gemaakt.

Bijdragen in ruimtelijke ontwikkeling
In het kader van de structuurvisie zijn een aantal ontwikkelingen te benoemen die aan te merken zijn als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het wenselijk is een bijdrage aan ontwikkelende grondeigenaren te vragen. Het betreft concreet de bestedingen uit het groenfonds alsmede de bestedingen uit het cultuurfonds.

Groenfonds
De bestedingen uit het groenfonds zijn concreet benoemd op pagina 13 van deze structuurvisie. De bestedingen worden aangemerkt als ruimtelijke ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Dat wil zeggen dat de gemeente in anterieure overeenkomsten afspraken kan maken over een bijdrage van eigenaren aan deze ontwikkelingen. De concrete uitwerking hiervan zal plaats vinden volgens het huidige systeem van het groenfonds (zie paragraaf 5.3).

Cultuurfonds
Het huidige beleid ten aanzien van bijdragen aan het cultuurfonds zal eveneens worden voortgezet. Concreet betekent dit dat nieuwe functies een vaste bijdrage moeten storten in het cultuurfonds. Dit zal er toe leiden dat periodiek, zodra het fonds over voldoende middelen beschikt, een kunstwerk in de gemeente zal worden geplaatst. Het plaatsen van kunstwerken wordt dan ook aangemerkt als gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Indien de komende jaren blijkt dat een verruiming van de mogelijkheden voor bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen gewenst is, bijvoorbeeld om investeringen in maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken, dan kan ook dit meegenomen worden in de nota bovenplans.

5.5 Dynamisch uitvoeringsprogramma

De uitvoering van de structuurvisie moet worden opgevat als een dynamisch programma dat zeer frequent - gekoppeld aan de monitoring van de woningbouw/bedrijvigheidsopgave - kan worden geactualiseerd en kan worden vastgesteld, min of meer los van de inhoud van de structuurvisie. Indien de gemeente het kostenverhaal binnen de gemeente verder wil ontwikkelen dan zal het initiatief worden genomen om een nota bovenplans op te stellen. In de nota bovenplans zal bepaald worden van welke bovenplanse en meerwijkse kosten sprake is, welke kosten voor verevening in aanmerking komen en kunnen subsidiemogelijkheden worden onderzocht. Tenslotte moet worden

overwogen om ter bekostiging van de (nog nader te bepalen) openbare bovenplanse voorzieningen een aantal fondsen in het leven te roepen. Gedacht kan worden aan onder meer een parkeerfonds, verkeersfonds (voor langzaam verkeer), fonds voor kwaliteitsverbetering van openbare voorzieningen, fonds voor sport en welzijn en een fonds sociale woningbouw. Doel van deze fondsen is de kosten behorende bij de in het fonds beoogde voorzieningen geheel of gedeeltelijk te dekken.

De uitkomsten van de nota bovenplans kunnen vervolgens gebruikt worden om de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie te actualiseren. Op deze manier is ook de komende jaren sprake van een actueel ruimtelijk kader en kunnen de mogelijkheden voor kostenverhaal optimaal benut worden.
Indien het gaat om een meer ingrijpende herziening van de structuurvisie, bijvoorbeeld toepassing kostenverhaal voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dan zal ook de inhoud van de structuurvisie bijstelling behoeven.

5.6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kader
Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings) plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen; belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is noodzakelijk voor structuurvisies waarin de volgende activiteiten mogelijk worden gemaakt:

- Windturbineparken vanaf 3 windturbines;
- Aanleg van ondergrondse hoogspanningsleidingen;
- De wijziging of uitbreiding van een autosnelweg of autoweg;
- Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan;
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (waaronder een woningbouwproject) met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein;
- De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Beoordeling
De verbreding en/of reconstructie van de provinciale wegen die door de gemeente lopen, wordt weliswaar in deze structuurvisie genoemd, maar is al eerder - op provinciaal niveau - ruimtelijk mogelijk gemaakt. Hiervoor hoeft dus geen toetsing plaats te vinden. Voor de verlegging van de Zuid-Willemsvaart geldt min of meer hetzelfde. Hier is namelijk reeds eerder een Tracébesluit genomen. De realisering van de (dynamische) beekdalen zijn al in gang gezet. Ook voor de centrumontwikkeling en het gebied Jacobskamp zijn al afgeronde juridische procedures (bestemmingsplan) gevolgd.

In deze structuurvisie worden niet expliciet mogelijkheden geboden voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren; wel wordt de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen duidelijk uitgesloten.

Voor de bovenstaande ontwikkelingen hoeft dus geen vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In deze structuurvisie is de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelings-project” wel relevant voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De benodigde diepgang van deze beoordeling hangt onder meer af van de aard van de voorgenomen activiteit en de mate van beschikbaarheid van informatie.
In dit verband is van belang dat - voor zover alle locaties waarop in het kader van deze structuurvisie woningbouw wordt mogelijk gemaakt al tezamen beschouwd zouden moeten worden - zelfs dan het genoemde aantal van circa 1.100 woningen ruim onder de drempelwaarde van 2.000 voor een nadere m.e.r.-beoordeling nodig blijft. De desbetreffende woningbouwlocaties liggen alle reeds binnen de rode contour liggen of binnen de zones die in de provinciale structuurvisie zijn aangewezen als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Verder kan worden opgemerkt dat geen van de in de structuurvisie vermelde locaties in of nabij een Natura-2000 gebied ligt. Bovendien zijn voor

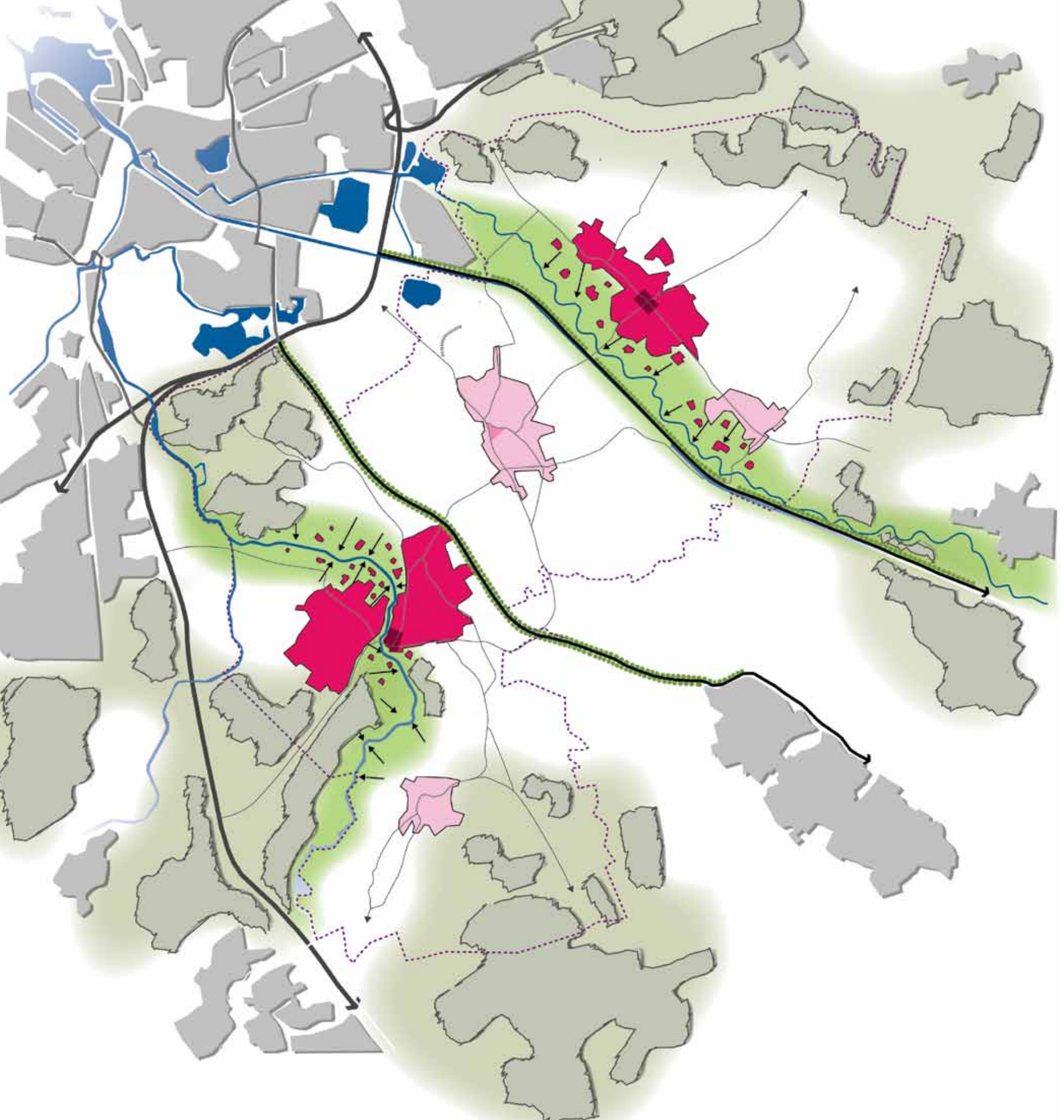
Onderzoeks aspect	Beschrijving
Watertoets	De voorgenomen woningbouwlocaties vallen niet in gebieden waarvoor in de analysekaarten specifiek beleid geldt. Er dient in de planvorming rondom Berlicum rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige beperkingen, zoals de hoge grondwaterstand. Dit geldt als randvoorwaarde voor ontwikkeling. De hoge waterstand maakt de ontwikkeling van woningbouw op zich echter niet onmogelijk. Uitwerking van de woningbouwlocaties zal in samenwerking plaatsvinden met de waterbeheerder. In het kader van het bestemmingsplan zal een watertoets worden gedaan.
Ecologie	Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij Natura-2000 gebied. Op bestemmingsplanniveau zal in het kader van de Flora- en Faunawet nader moeten worden bezien wat de effecten zijn op de ter plaatse voorkomende dier- en plantensoorten. Op voorhand zijn geen gegevens bekend die aanleiding geven tot de stelling dat woningbouw op de genoemde locaties niet mogelijk is.
Akoestiek (weg- en rail) **Akoestiek (industrielawaai)**	De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen), de aanleg van een weg en de wijzigingsmogelijkheid naar een geluidsgevoelig object. De (onderzoeks)zone voor wegverkeerslawaai is 250 meter bij een buitenstedelijke weg met twee rijstroken, 400 meter bij vier rijstroken en 600 meter bij zes rijstroken. De N279 wordt verbreed tot maximaal vier rijstroken. De locatie Beekveld ligt in dat geval voor een deel binnen de (onderzoeks)zone van die weg. De verwachting is echter niet dat de grenswaarde overschreden wordt, temeer daar er bestaande woonwijken dichterbij liggen, waarmee bij de verbreding rekening dient te worden gehouden. De reconstructie van de provinciale weg N617 's-Hertogenbosch – Schijndel heeft geen verbreding tot gevolg. De A2 ligt te ver weg. Railverkeer is niet aan de orde Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone (50 dB(A)) van een gezoneerd industrieterrein. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	In de regeling "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) zijn voor ontwikkelingslocaties cijfermatige kwantificaties opgenomen waaruit blijkt of een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Een woningbouwlocatie waarbinnen minder dan 1.500 woningen op één ontsluitingsweg wordt gerealiseerd, draagt "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Aangezien het gaat om 1.100 woningen verspreid over meerdere locaties, kunnen deze niet als NIBM-project worden beschouwd.
Mobiliteit	Omdat de groei van het aantal inwoners beperkt is, zal de verwachte netto toename van de verkeersaantrekkende werking ook beperkt blijven.
Externe Veiligheid	De ontwikkeling van woningen betekent in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare objecten. De N617 en N279 worden niet genoemd in Basisnet Weg. Mogelijk gaat er incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over heen. In het kader van een bestemmingsplan zal bij een eventuele verantwoording de Veiligheidsregio geconsulteerd worden. De Zuid-Willemsvaart is op grond van Basisnet Water een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand. Deze vaarwegen behoren tot de lichtste categorie en hebben geen PR 10-6 contour, geen plasbrandaandachtsgebied en een verantwoording is niet noodzakelijk bij RO-ontwikkelingen. De in het kader van externe veiligheid relevante bedrijven liggen net buiten de gemeentegrenzen (Den Bosch) en ruim buiten woningbouwlocaties. De gasleiding die ten noorden van Berlicum loopt, ligt op een grotere afstand dan 140 meter.
Bedrijven en milieu Geurhinder	In de bestemmingsplannen dient nader gekeken te worden naar de richtafstanden tussen aanwezige bedrijvigheid en de woningbouwlocaties. In het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst in hoeverre de ontwikkelingen bestaande bedrijven beperken in hun functioneren. Op voorhand zijn geen gegevens bekend die aanleiding geven tot de stelling dat woningbouw op de genoemde locaties niet mogelijk is.
Archeologie en cultuurhistorie	Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Een aantal woningbouwlocaties ligt in een gebied met een hoge trefkans of in een archeologisch landschap. Hiermee zal in het kader van de uitwerking (in het bestemmingsplan) rekening gehouden moeten worden. Dit maakt woningbouw echter niet op voorhand onmogelijk. De locaties liggen, afgezien van de centrumontwikkeling in Sint-Michielsgestel, niet in gebied met de aanduidingen "historische stedenbouw, hoog" of "historische stedenbouw, redelijk hoog"
Bodemonderzoek	In het bestemmingsplan zal aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Op voorhand zijn geen gegevens bekend die aanleiding geven tot de stelling dat woningbouw op de genoemde locaties niet mogelijk is.
Kabels en leidingen	Er lopen geen hoofdleidingen door de geplande woningbouwlocaties.

een deel van de woningbouwlocaties (zoals Jacobskamp) ook al juridische procedures doorlopen.

De conclusie kan daarom worden getrokken dat de aard van de activiteiten geen aanleiding geeft om extra diepgang aan de mer-beoordeling te geven. Volstaan kan worden met een globale, indicatieve beschouwing, waarbij gekeken zal worden of belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.

Conclusie

Op grond van de hiervoor gegeven globale, indicatieve beschouwing kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Dit betekent dat de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig is en er geen m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.



BI bijlage 1 - Scenariostudie

Voor de periode 2020 tot 2030 lopen de voorspellingen uiteen tussen een voorzettende demografische daling tot een lichte opleving. Om goed invulling te kunnen geven aan de grondgedachte dat een structuurvisie een flexibel raamwerk moet bieden voor de toekomst, moet ook rekening worden gehouden met een eventuele kleine groei. Een bepaalde behoefte aan nieuwe locaties zou ook aan de orde kunnen komen als verdunning plaatsvindt op herstructureringslocaties. Daarom is door middel van scenario's onderzocht waar eventuele toekomstige uitbreidingen zouden kunnen plaatsvinden. In de scenariostudie zijn de volgende scenario's onderzocht:

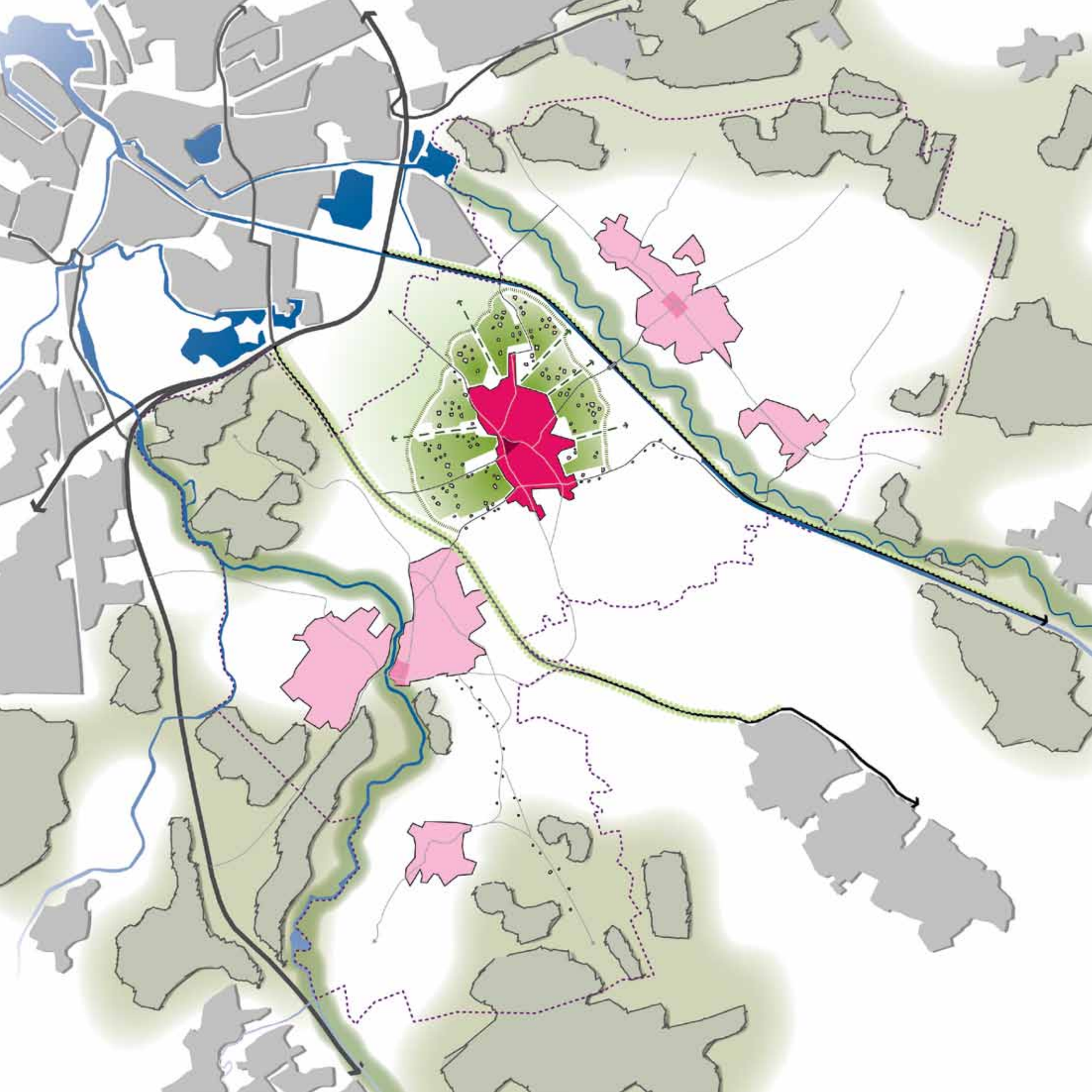
1. Twee sterke randkernen
2. Landschappelijke groeikern Den Dungen
3. In alle kernen naar evenredigheid bouwen

Scenario 1: Twee sterke randkernen

Kenmerken:
- Uitbreiding Gestel en Berlicum
- Gelijkwaardige voorzieningencentra
- Rivieren als identiteit
- Dommel en Aa bieden inspiratie
- Karakteristiek landschap

Voordelen:
- Bestaande grote kernen versterken
- Gebruik maken van bestaande voorzieningenpaketten en die versterken
- Aanwezige hoogkwalitatieve landschappelijke en cultuurhistorische identiteit
- Water maximaal benutten als natuurlijke en ruimtelijke potentie
- Berlicum als gescheiden dorp (fysieke scheiding door ZW-vaart) eigen draagvlak geven
- Creëren van duidelijke dorpsranden
- Dorpen zullen niet aan elkaar groeien
- Potentie voor ontstaan van nieuwe woonmilieus in relatie tot water/beek-landschap
- Beekdal beter zichtbaar en toegankelijk

Nadelen:
- Den Dungen heeft nu minste voorzieningen, blijft zo, krimp zet door
- Wat is de identiteit van Den Dungen?
- Sterke ruimtelijke scheiding van de kernen
- Concurrentiepositie

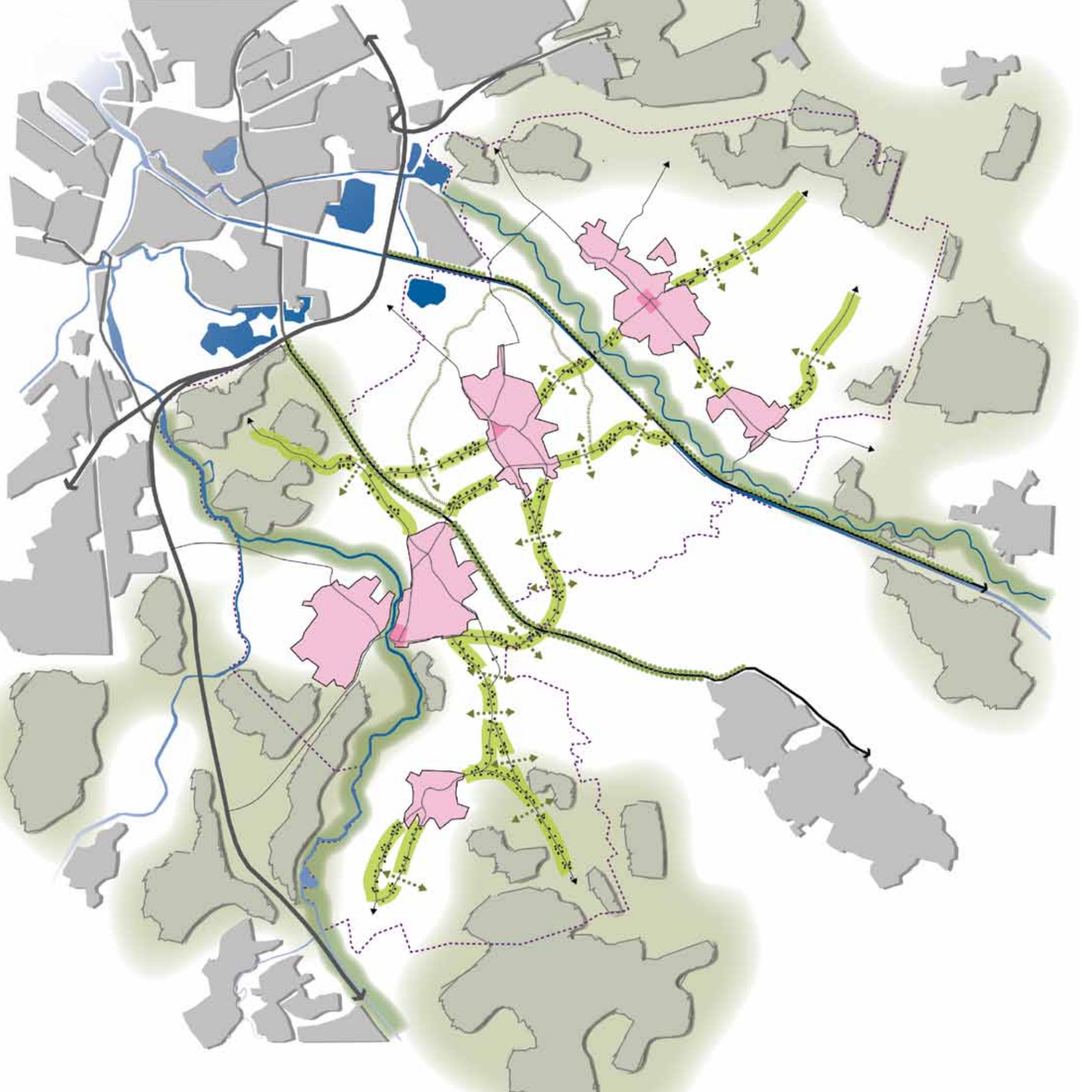


Scenario 2: Landschappelijk groeikern Den Dungen

Kenmerken:
- Nieuw landschap
- Onderscheidend woonmilieu
- Lage dichtheid
- Nieuw identiteit
- Compacte dorpen
- Maximale inbreiding

Voordelen:
- Identiteit van Den Dungen versterken
- Den Dungen is al aangewezen als stedelijk concentratiegebied
- Keerdijk krijgt een belangrijke ruimtelijke rol
- Ontwikkelen van nieuw landschap
- Nieuw woonmilieu in het groen
- Aanleiding om langzaam verkeer tussen de dorpen te versterken
- Overige dorpen verdichten/inbreiden

Nadelen:
- Meeste voorzieningen zijn niet in Den Dungen gesitueerd
- Weinig groeimogelijkheid voor Gestel en Berlicum



Scenario 3: In alle kernen naar evenredigheid bouwen.

Kenmerken
- In alle kernen wordt verhoudingsgewijs evenveel bijgebouwd
- Aansluiting wordt gezocht bij bestaande uitbreidingsruimte (pijlen structuurvisiekaart)
- Ook de kansen zoals beschreven onder scenario's 1 en 2 worden, zij het in minder grote omvang, benut

Voordelen:
- Alle kernen worden 'versterkt'
- Flexibele, organische groei mogelijk aansluitend bij demografische ontwikkeling per kern
- Potentie voor ontstaan van nieuwe woonmilieus

Nadelen:
- Geen duidelijke keuze
- Onvoldoende gebruik maken van bestaande voorzieningenniveaus
- Met bouwen in kleine kernen wordt voorzieningen niet in stand gehouden
- Risico bouwen voor leegstand
- Meer versnippering en verrommeling landschap

Tot slot wordt nogmaals benadrukt dat het hier gaat om scenario's die pas in 2020 mogelijk (als de demografische ontwikkeling anders is dan nu wordt verwacht) aan de orde zijn.

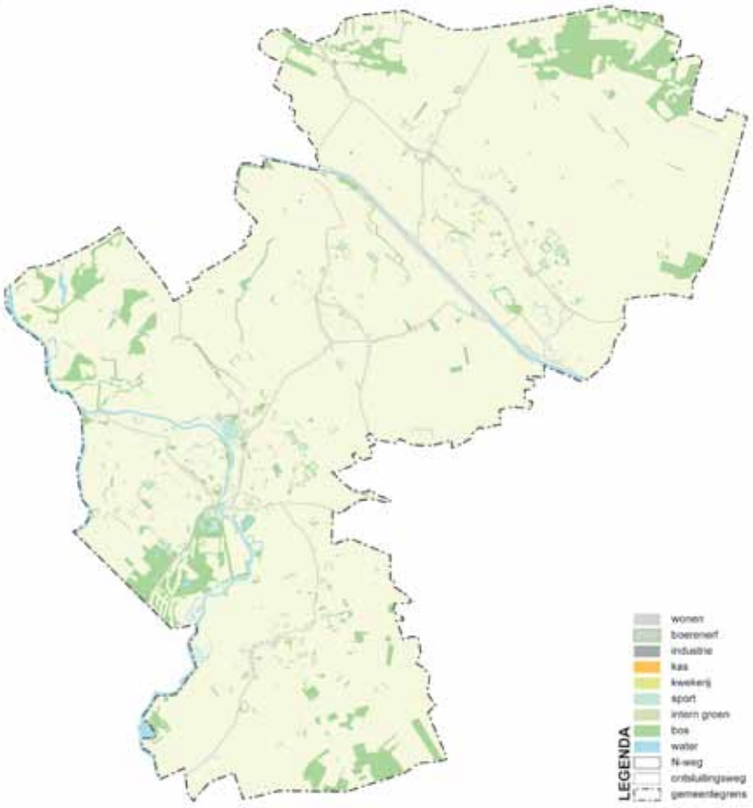
BII

bijlage 2
Uitvoeringsschema structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

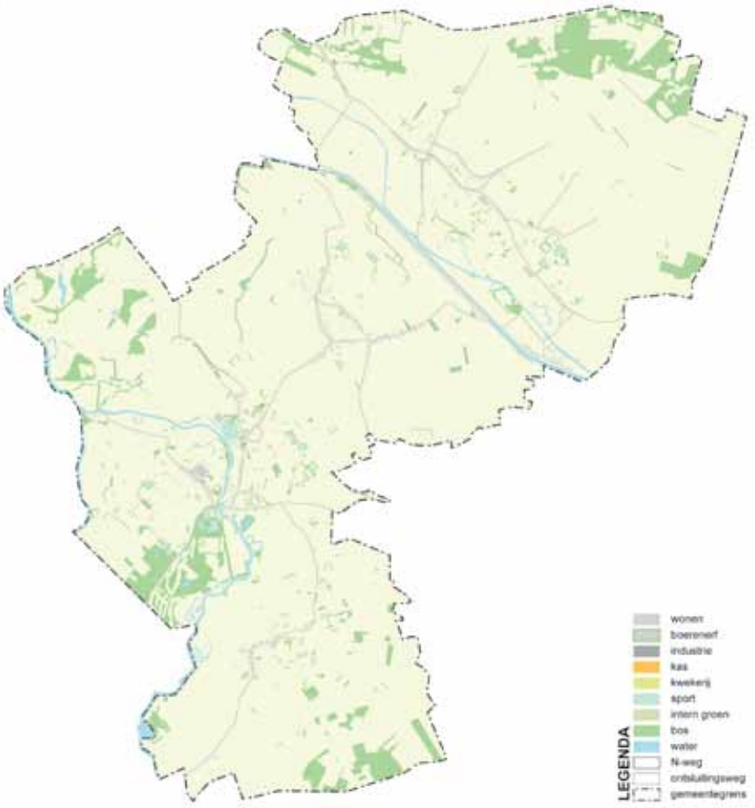
BIII

bijlage 3
Analysekaarten

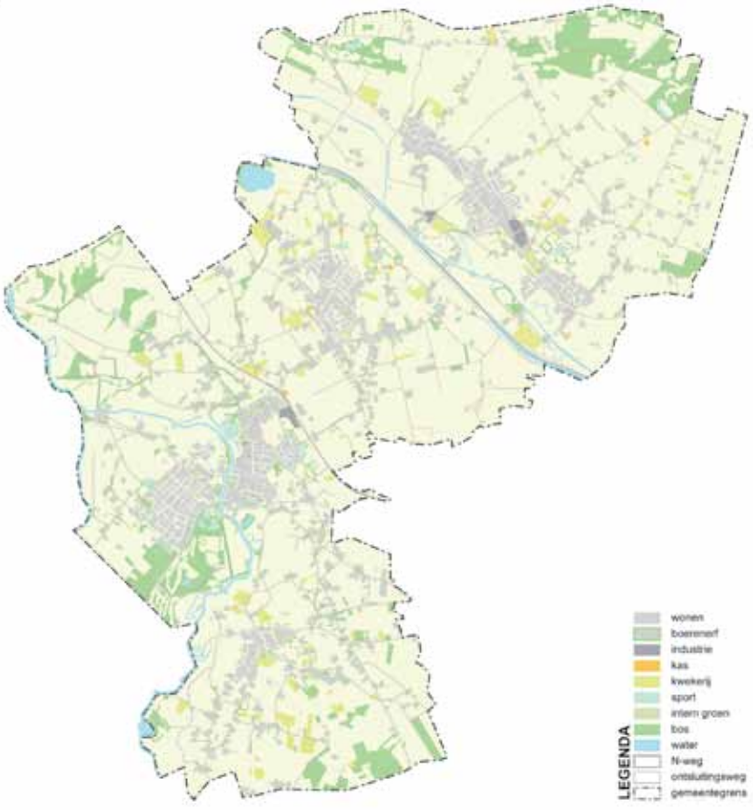
1900



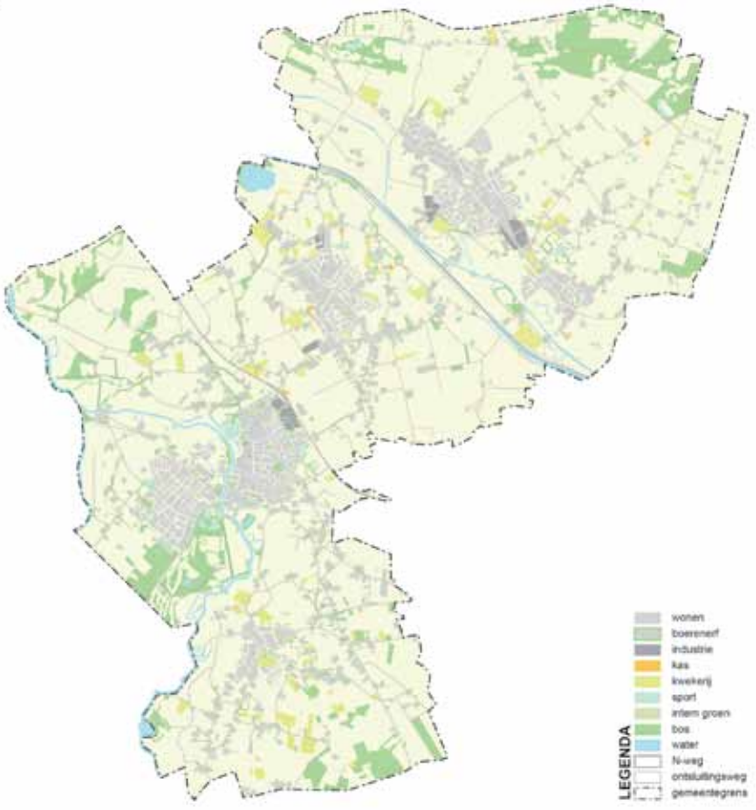
1955



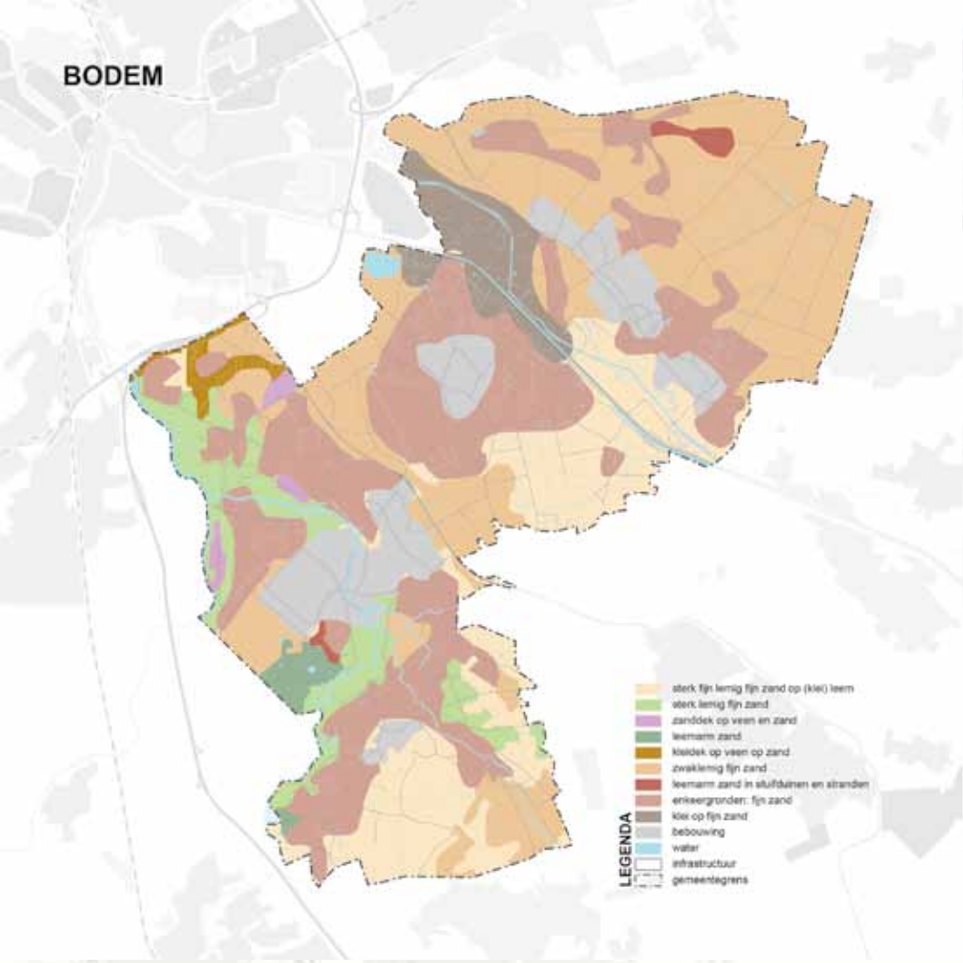
1990



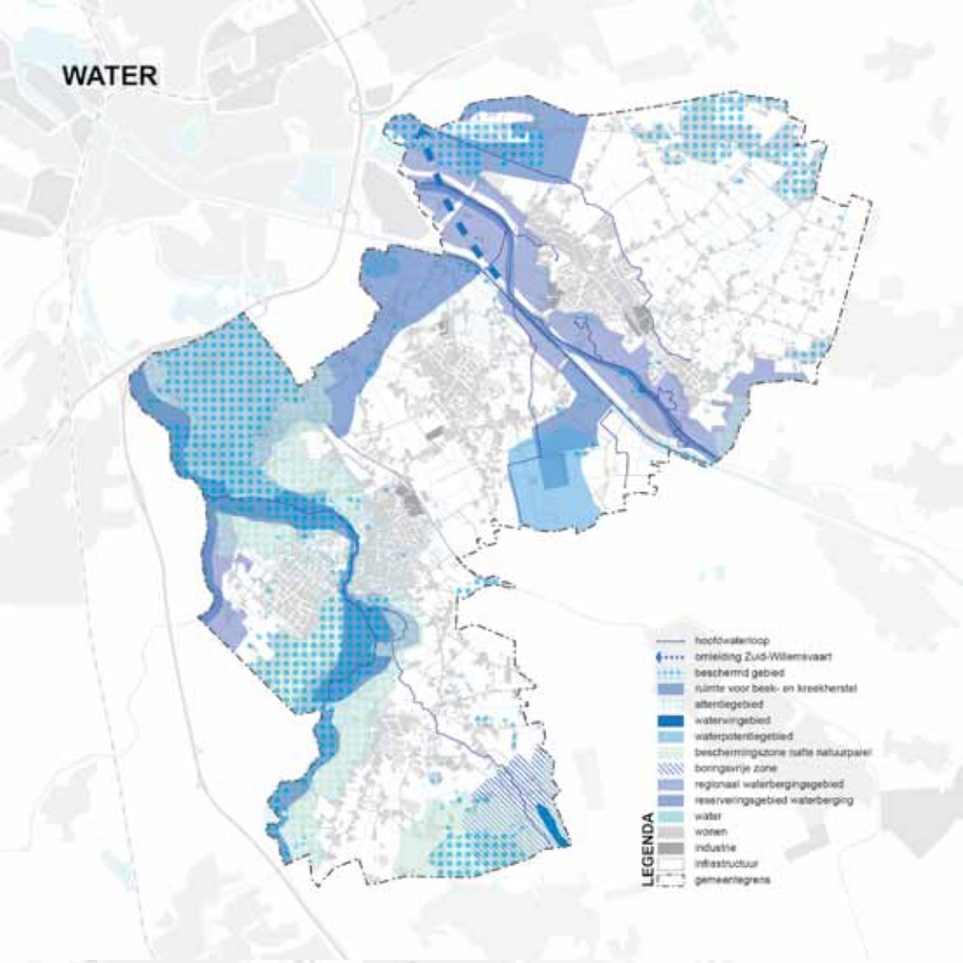
2010



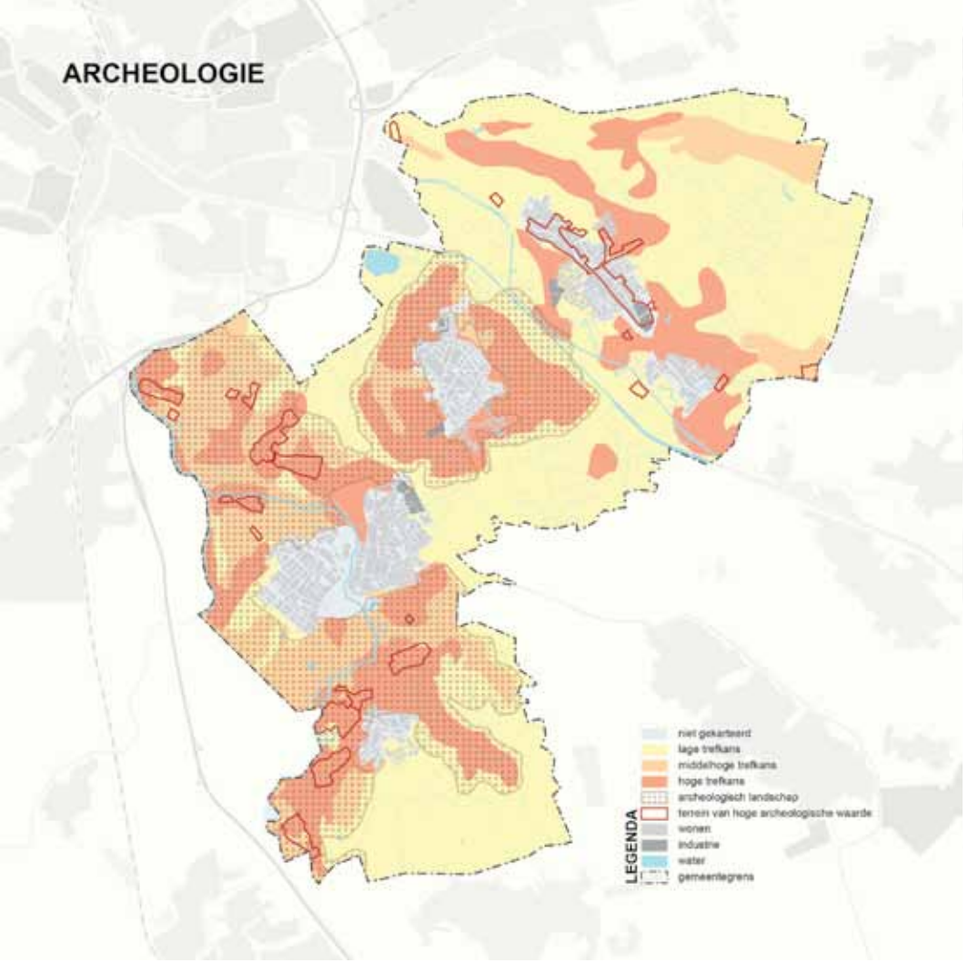
BODEM



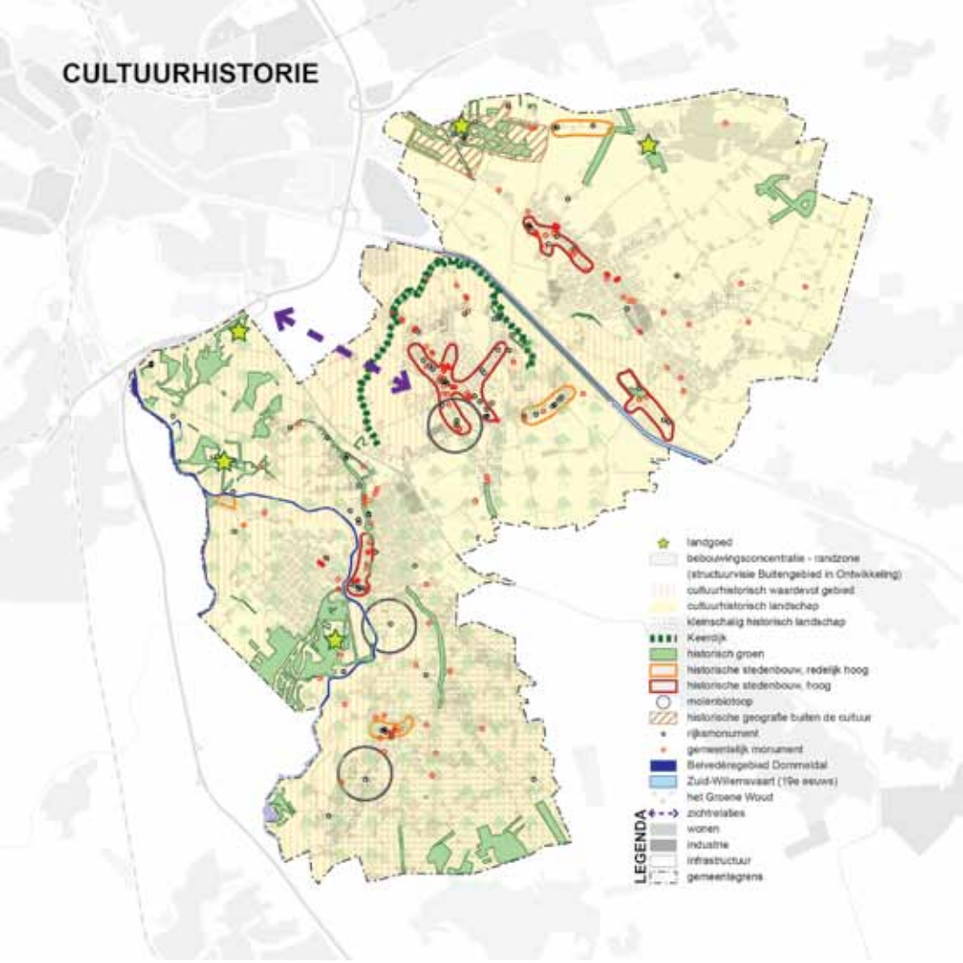
WATER



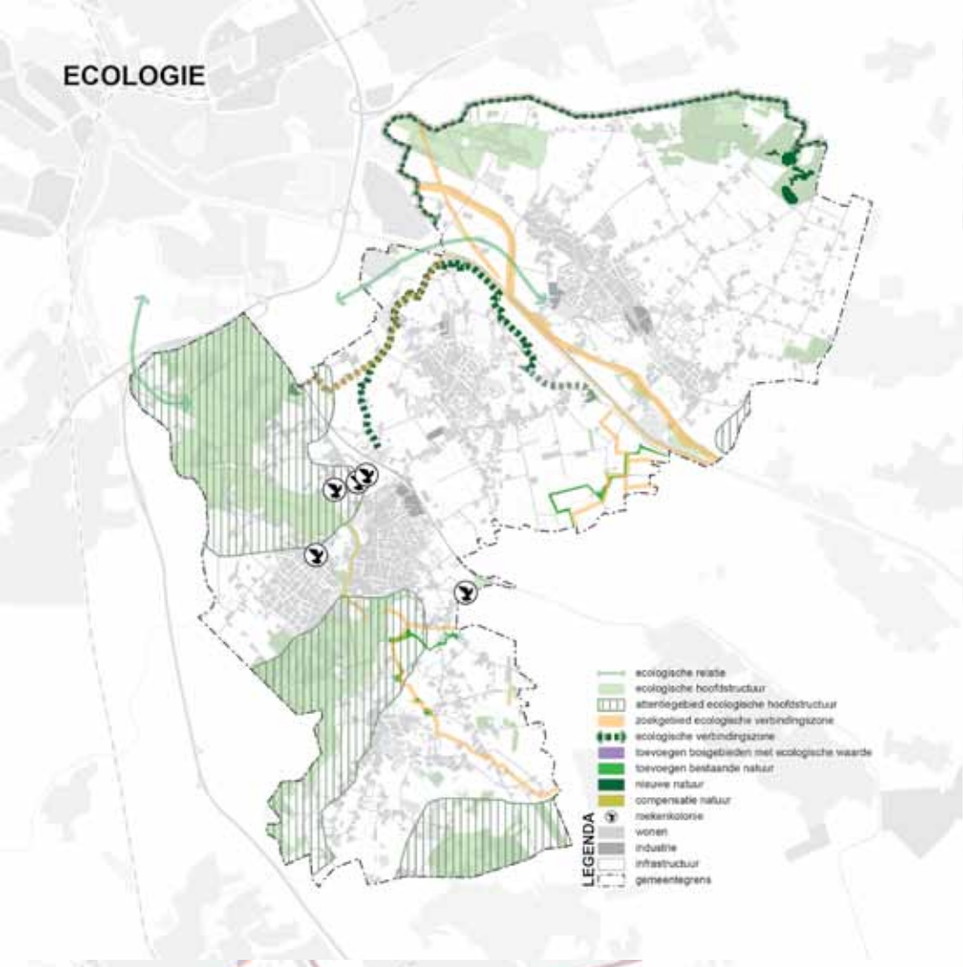
ARCHEOLOGIE



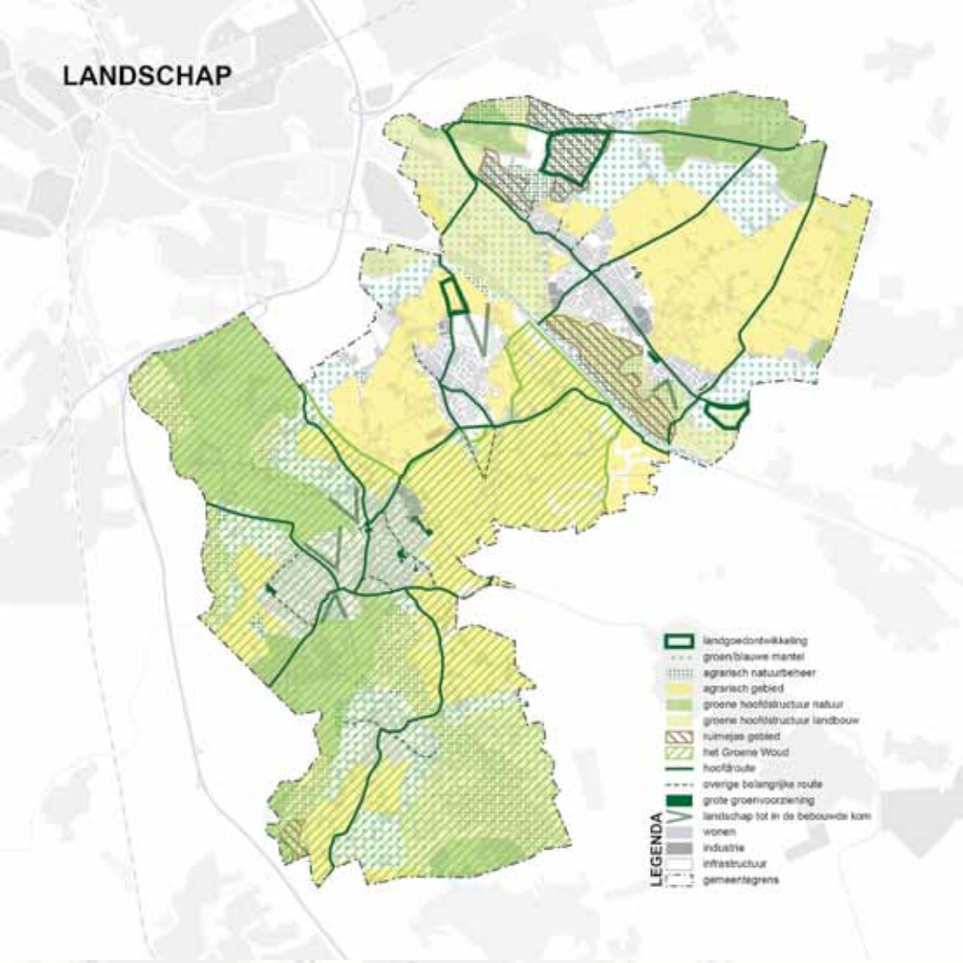
CULTUURHISTORIE



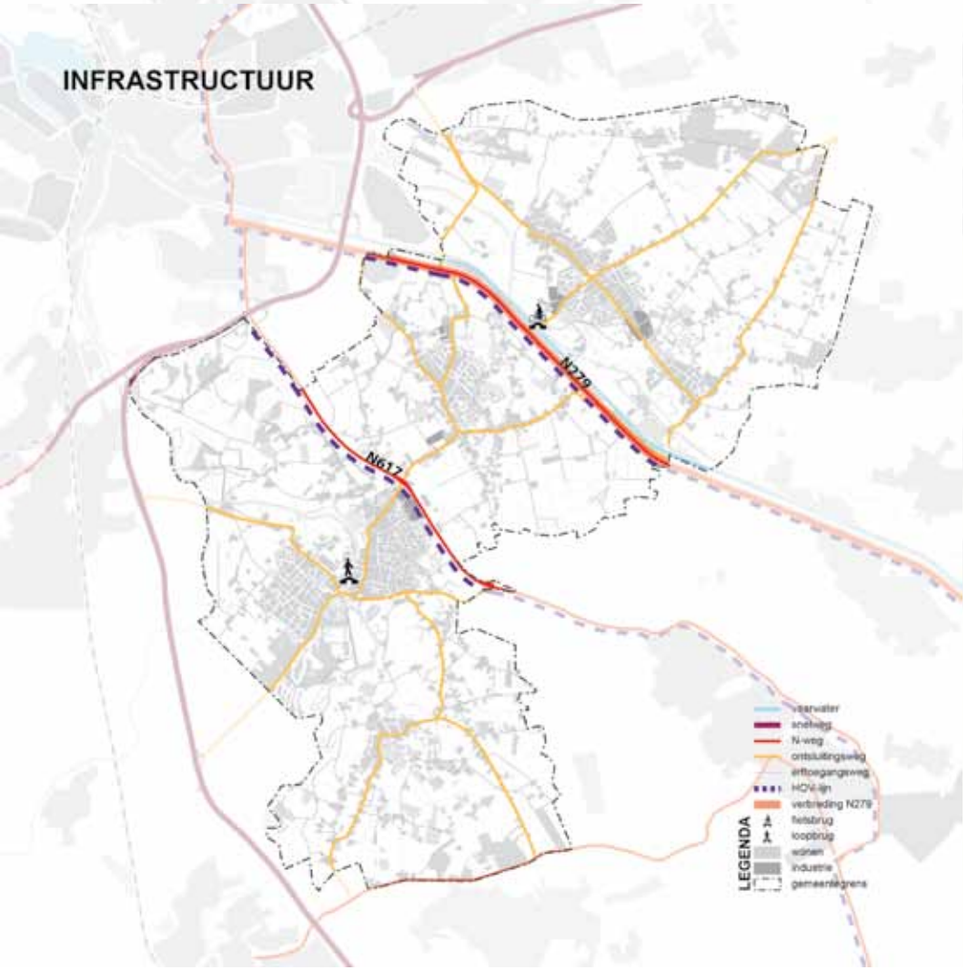
ECOLOGIE



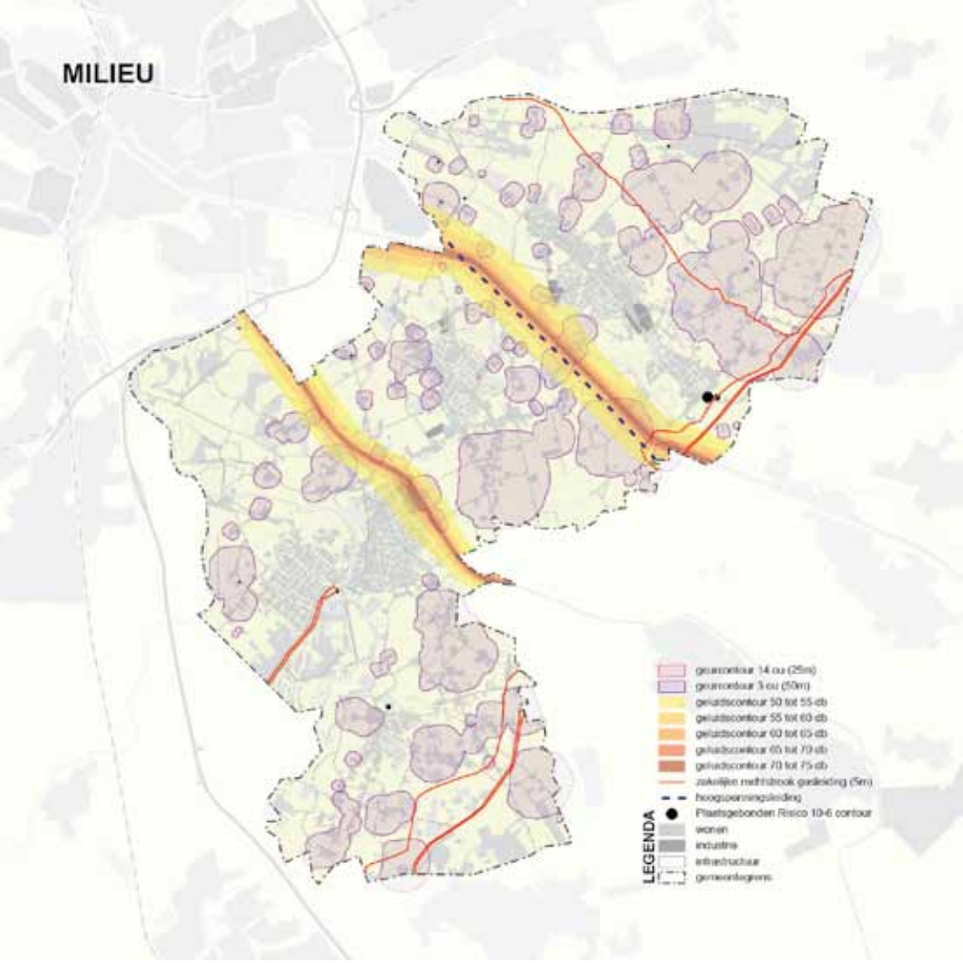
LANDSCHAP



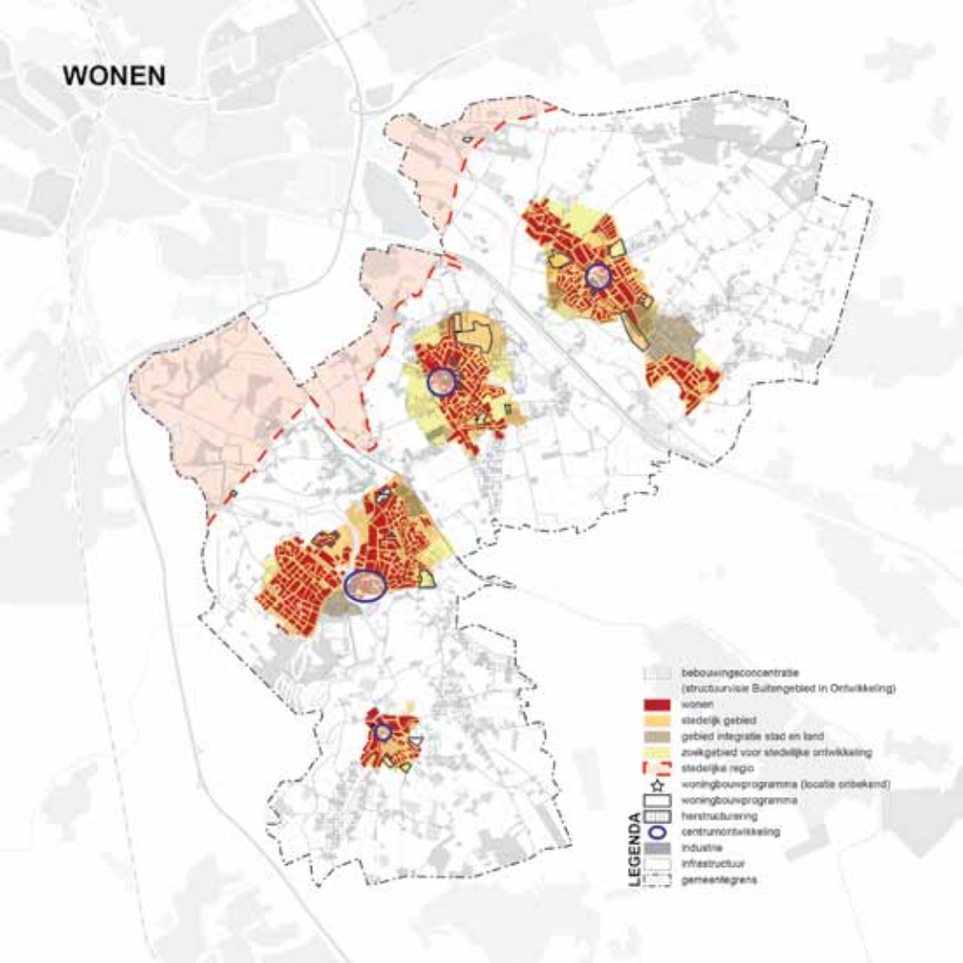
INFRASTRUCTUUR



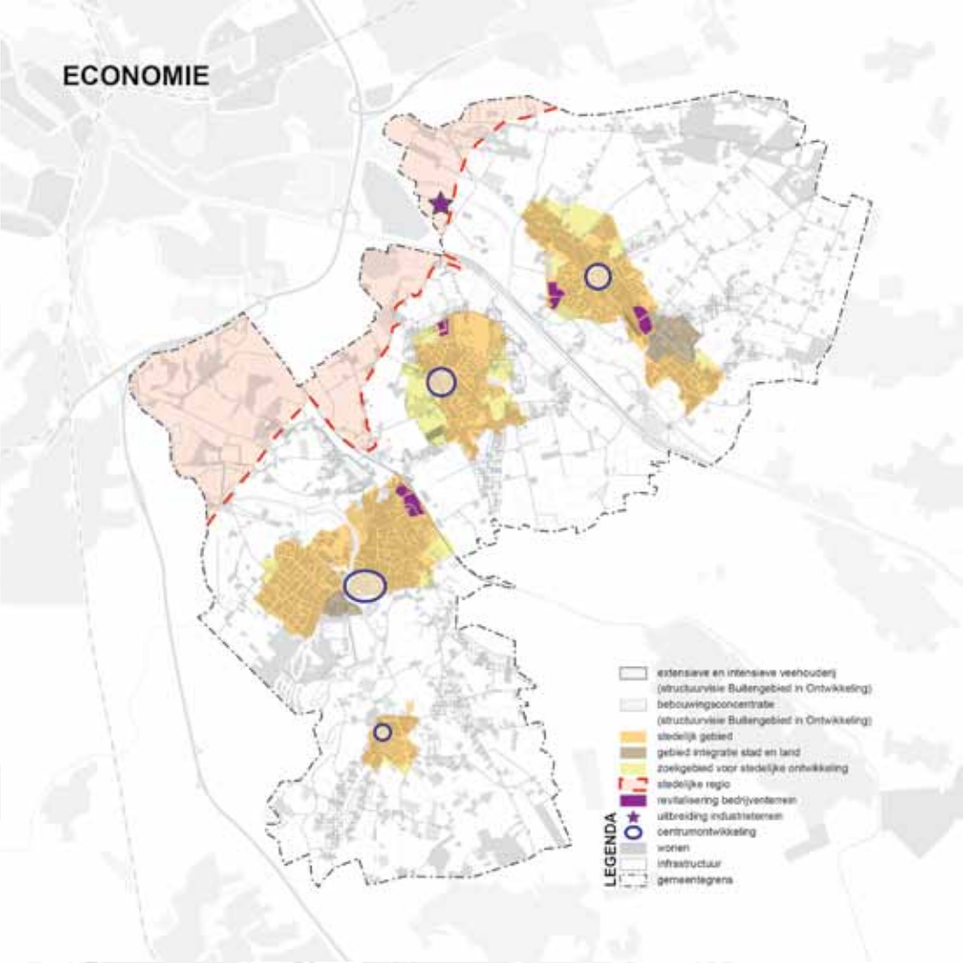
MILIEU



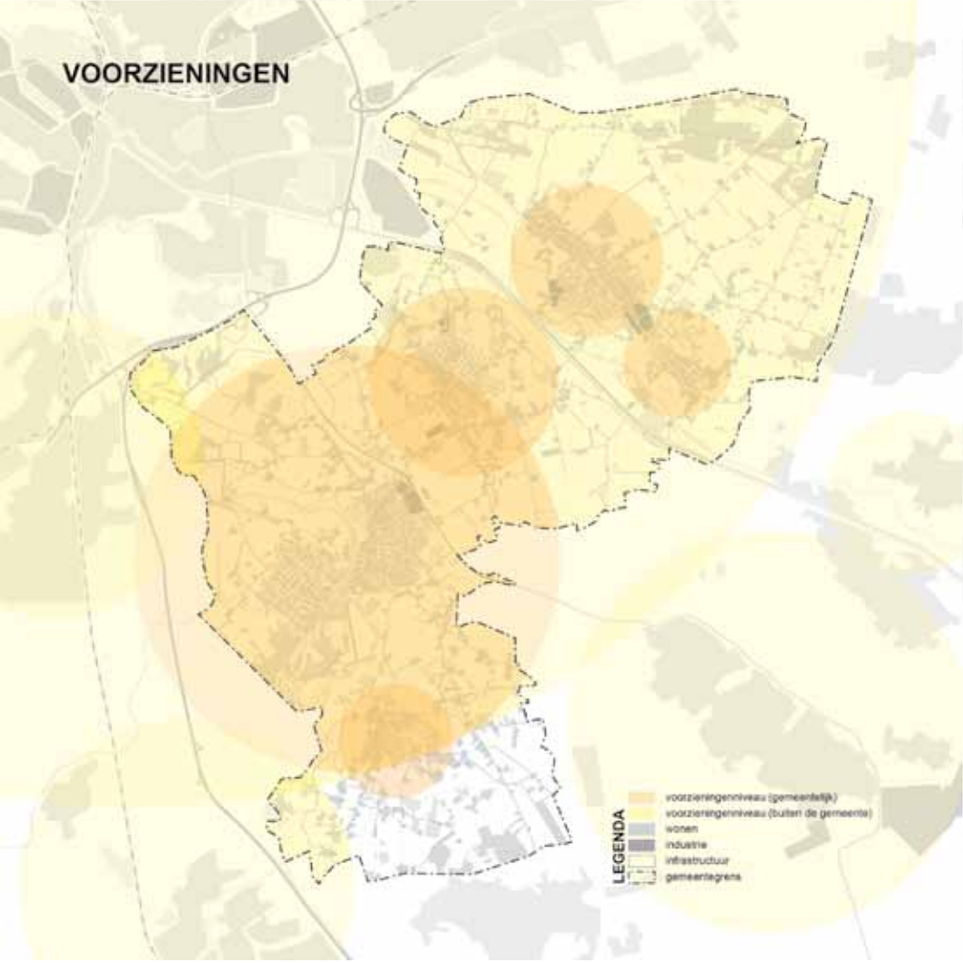
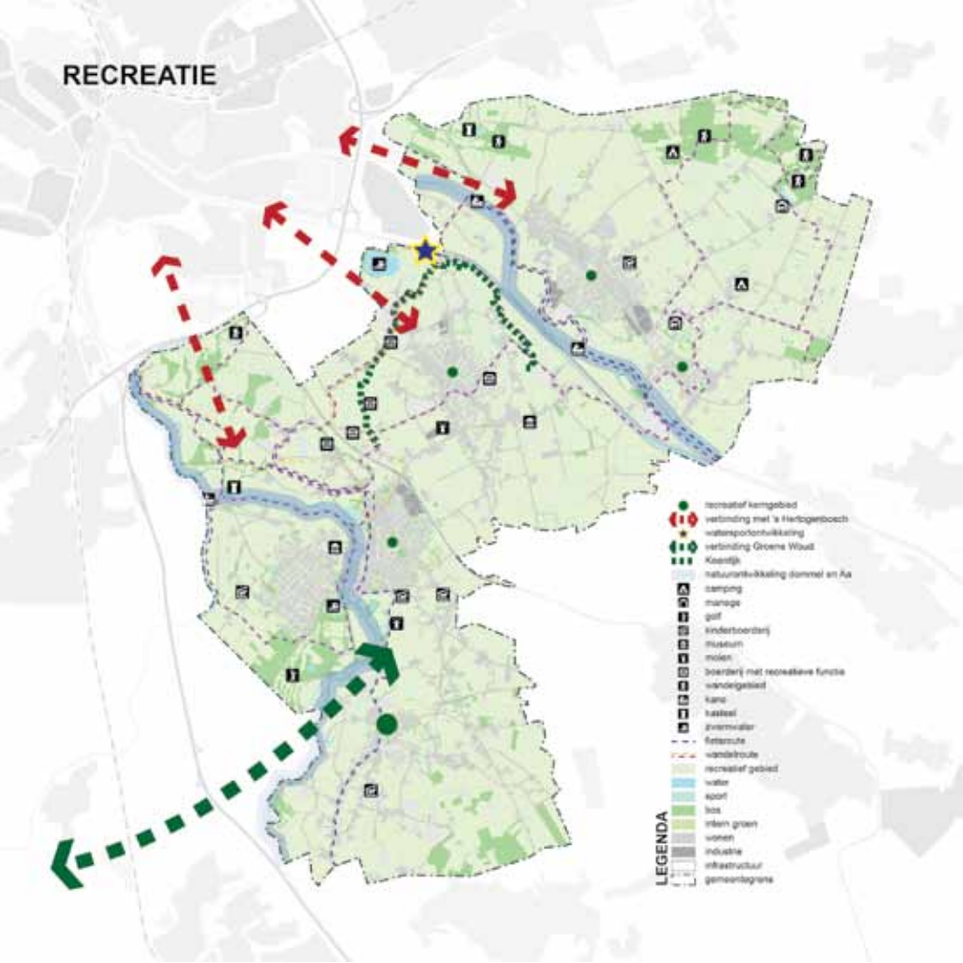
WONEN



ECONOMIE



VOORZIENINGEN



RECREATIE