

Raadsvergadering van 13 oktober 2011.
Punt 10 Bijlage 62

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 en Woonvisie 2011-2025.

Samenvatting:

Aan de hand van de ontwerp-structuurvisie en ontwerp woonvisie is een inspraak- en overlegtraject gevolgd. Dit traject kan worden afgerond en de beide visies kunnen nu worden vastgesteld.

Inleiding:

Overeenkomstig artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een of meer structuurvisies vast te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente. De huidige 'Structuurvisie 1999-2015' voldoet niet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is deze structuurvisie aan actualisatie toe, omdat de daarin opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen nagenoeg zijn gerealiseerd.

De woonvisie, vastgesteld in 2005, is verouderd. Daarnaast is de situatie op de woningmarkt ingrijpend gewijzigd door de ontwikkelingen van de laatste jaren. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot een herbezinning op het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid. De woonvisie is daarom aan actualisatie toe.

De structuurvisie en woonvisie zijn nauw met elkaar verbonden. Daarom is er voor gekozen de beide visies parallel te ontwikkelen en in procedure te brengen.

Wat willen wij bereiken?

De structuurvisie biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling in brede zin van de gemeente op de middellange termijn tot 2025. De woonvisie bevat het woningmarktbeleid voor de middellange termijn tot 2025.

Aan de structuur- en woonvisie zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

- de visies moeten voldoen aan de wettelijke kaders in de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet;
- de visies moeten uitvoeringsgericht zijn en dus vertaald worden in acties en strategische projecten;
- de visies moeten aansluiten bij de nota 'Zieners van 2025';
- kwalitatieve aspecten zijn voor de leefomgeving richtinggevend boven kwantitatieve aspecten;
- de visies moeten invulling geven aan het aspect duurzaamheid;
- de woonvisie moet beleidsmatig ingebed zijn in de structuurvisie;
- de structuurvisie moet de wettelijke basis bieden voor grondbeleid en kostenverhaal;
- de structuurvisie moet de hoofdlijnen geven voor de in de gemeente voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken aangeven van het door de gemeente te voeren ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid;
- de structuurvisie moet de identiteit versterken van de gemeente (Groene Gemeente) en de kernen en het onderscheid aangeven ten opzichte van andere gemeenten en de positie in de regio aangeven;
- de structuurvisie moet ruimte bieden voor landschappelijke, agrarische en toeristisch recreatieve ontwikkeling.

Bij de structuurvisie en woonvisie is aansluiting gezocht bij de nota 'Zieners van 2025, toekomstvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel 2010 – 2025', zoals vastgesteld door de raad op 5 november 2009. De nota is kaderstellend bij het formuleren van nieuw beleid. In de nota is antwoord gegeven op de vragen hoe de gemeente Sint-Michielsgestel in elkaar steekt, waar de gemeente nu staat en waar de gemeente naar toe wil. De nota bevat belangrijke bouwstenen en biedt een goed kader als uitgangspunt voor de nieuwe structuurvisie en woonvisie. Daarnaast is de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie afgestemd op het collegeprogramma 2010 – 2014 en op het vastgestelde beleid op diverse gebieden.

Wat gaan wij daarvoor doen?

KuiperCompagnons heeft in twee sessies met u de uitgangspunten en bouwstenen voor de structuurvisie en woonvisie geïnventariseerd, aansluitend bij de nota 'Zieners van 2025'. Deze zijn vervolgens verwerkt in de Nota bouwstenen, welke met u besproken is. Daarnaast hebben besprekingen plaats gevonden met ons college en een ambtelijke denktank waarin de relevante beleidsvelden vertegenwoordigd zijn.

Met de maatschappelijke organisaties heeft overleg plaats gevonden in de vorm van een externe klankbordgroep. De geleverde input is verwerkt in de Nota Bouwstenen. Specifiek voor de woonvisie heeft aanvullend een woontafel plaats gevonden met vertegenwoordigers van woningcorporaties, makelaars en zorginstellingen. Ook is een woonwensenonderzoek gehouden onder de bij de gemeente ingeschreven gegadigden voor een koopwoning of bouwkaavel en het burgerpanel.

Op basis van de input van raad, college, denktank en klankbordgroep met betrekking tot de Nota Bouwstenen, zijn de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie uitgewerkt. Op 14 april 2011 hebt u ingestemd met de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie, waarbij de visies op enkele onderdelen zijn aangepast. Op basis hiervan is een inspraak- en overlegtraject gestart.

De ontwerp-visies zijn toegezonden aan de (externe) klankbordgroep met het verzoek hierop te reageren, indien gewenst. De klankbordgroep heeft geen behoefte aan een bespreking geuit. De ontwerp-visies zijn in mei 2011 toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, de aangrenzende gemeenten en diverse instanties, waaronder de waterschappen, VROM-inspectie, Kamer van Koophandel en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Reacties zijn ingekomen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, Waterschap De Dommel en de gemeente Haaren.

Conform artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft inspraak plaats gevonden. De ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie hebben ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 17 juli 2011. Binnen deze termijn konden mondelinge of schriftelijke inspraakreacties worden ingediend. Op 14 juni 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Schriftelijke reacties zijn ingekomen van de Natuurgroep Gestel en de Belangengroep bij Beekveld. Buiten de inspraaktermijn is een reactie ingekomen van Het Groene Hart. Omdat de inspraaktermijn eindigde op een zondag moet deze met één dag worden verlengd op basis van de Algemene Termijnenwet. De zienswijze is echter pas op 20 juli 2011 (per e-mail) ingediend. De computercrash, die is aangevoerd als reden voor de vertraging, kan niet worden gezien als verschoningsgrond, temeer nog omdat er geen (pro forma) reactie is ingediend, waarin tenminste de gronden van het bezwaar worden genoemd en verzocht wordt om een nadere termijn. Overigens is het niet noodzakelijk om bij een inspraakreactie een nadere termijn te bieden voor het aanvullen van de reactie, zo hier tijdig al om zou zijn verzocht. Wij stellen daarom voor de inspraakreactie niet-ontvankelijk te verklaren. Voor een inhoudelijke beantwoording van de ingekomen en ontvankelijke reacties, verwijzen wij u naar bijgevoegd 'verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen ontwerp-structuurvisie 2025 en ontwerp-woonvisie 2011-2025'. In het verslag zijn tevens enkele ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Aan de structuurvisie is een uitvoeringsschema toegevoegd, waarin de in de visie genoemde actie- en aandachtspunten zijn opgenomen. Dit is een dynamisch programma. Wij stellen voor dit in beginsel jaarlijks te herzien en ter kennisneming van u te brengen.

Verdere uitwerking woonvisie

De nieuwe woonvisie is een document met verschillende thema's en beleidskeuzes. Uitvoerig is ingegaan op de bevolkingsprognoses van onze gemeente en woningbouwprojecten zijn in beeld gebracht. U heeft inzicht gekregen in de contracten die bij de verschillende projecten zijn afgesloten. Er zijn meerdere contracten afgesloten en de vastgelegde contractafspraken worden gerespecteerd. Dit staat dit los van de wenselijkheid of de projecten wel of niet moeten worden uitgevoerd.

Als vervolg op de Woonvisie is het daarom belangrijk om een verdiepingsslag te maken. Op die manier krijgen we een helder beeld van de daadwerkelijke behoefte in onze gemeente en wat dit betekent wanneer we kijken naar het woningbouwprogramma zoals ons nu voorligt. U noemt dit de "interactieve agenda", waarbij we voorstellen voortaan de term "interactieve woningbouwplanning" te hanteren. Het gaat erom dat we helder krijgen wat de toegevoegde waarde van bepaalde woningbouwprojecten (per kern) is. In de tijd dat woningen gemakkelijk werden afgezet, was het vooral de vraag op welke termijn geld kon worden verdiend en hoeveel. De grondwaarde aan het begin werd bepaald door de potentiële grondwaarde na het gereedkomen van de ontwikkeling. Nu de tijden zijn veranderd, is het nog maar de vraag of vooraf berekende opbrengsten (in de vorm van grondwaarde) worden gehaald.

De grondwaarde hangt af van de opbrengsten van woningbouw. Of woningen afgezet worden, hangt weer af van wensen van kopers. Daarom moet veel sterker worden ingezet op de gewenste sociale structuur in een kern en de mogelijkheden die de verschillende kernen op dit vlak bieden.

Om dit goed in beeld te kunnen krijgen, is meer onderzoek nodig naar de opbouw van onze gemeente en wie, in welke kern, waar behoefte aan heeft. Vooral het ontdekken van leefstijlen in onze gemeente is hierbij van toegevoegde waarde. Een voorbeeld: het is goed dat we de starters in onze Woonvisie extra aandacht geven. Dit is een beleidskeuze waarvoor uitgezocht dient te worden wat het voor type starter het is, wat die starter wil, welk type woning gewenst is en waar de starter dan het liefst wil wonen. Het doel van de verdiepingsslag is dat we een beter sturingsinstrument in handen hebben voor (toekomstige) woningbouwontwikkelingen.

Met de vaststelling van de Woonvisie 2011-2025 wordt tegelijkertijd besloten dat er (in beginsel) jaarlijks een uitvoeringsnota wordt opgesteld. De uitvoeringsnota is de concrete uitvoering van de door uw raad voorgestelde "interactieve woningbouwplanning". Het geeft een overzicht van de bestaande en benodigde woningbouw(typen), prioritering van de projecten (inclusief de argumentatie) en de planning voor het opvolgende jaar, waarbij – zoals hiervoor al geschreven – rekening wordt gehouden met de verplichtingen die wij hebben op grond van de met derden gesloten exploitatie-overeenkomsten. Wij zullen eerst de bovengenoemde verdiepingsslag maken en u hierover medio 2012 informeren. Daarna stellen we jaarlijks een uitvoeringsnota op die we ook ter kennisneming aan u voorleggen.

Wat gaat het kosten?

Voor de structuurvisie is (na besluitvorming over de voorjaarsnota's 2009 en 2010) een bedrag van in totaal € 100.000 beschikbaar gesteld. Voor de woonvisie is in het kader van de voorjaarsnota 2010 voorgesteld het restant van het projectenbudget Volkshuisvesting 2009, zijnde € 24.300 over te hevelen naar 2010 ten behoeve van de woonvisie. In het kader van de jaarrekening 2010 is voorgesteld de restanten van de budgetten over te hevelen naar 2011. Deze restanten zijn toereikend voor de verdere verdieping van de woonvisie.

Voorstel college:

Wij stellen u voor in te stemmen met het 'verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen ontwerp-structuurvisie 2025 en ontwerp-woonvisie 2011-2025' en de structuurvisie en woonvisie vast te stellen, waarbij de aanpassingen worden aangebracht conform bijlage 3. Voor de structuurvisie wordt het uitvoeringsschema in beginsel jaarlijks door ons herzien en ter kennisneming van de raad gebracht. Voor de woonvisie wordt een verdiepingsslag gemaakt en in de vorm van een voorstel medio 2012 aan u ter vaststelling voorgelegd. Daarna wordt in beginsel jaarlijks door ons een uitvoeringsnota gemaakt en ter kennisneming van de raad gebracht.

Interactiviteit	: Bij het proces van de structuurvisie en woonvisie zijn intern betrokken de raad, het college en de ambtelijke denktank. Extern is betrokken een klankbordgroep. Voor de woonvisie is aanvullend een woontafel gehouden. Met betrekking tot de ontwerp-visies heeft inspraak en overleg plaats gevonden.
Procedure	: Tegen de vaststelling van de structuurvisie en woonvisie is geen bezwaar of beroep mogelijk.
BTW-compensatiefonds	: N.v.t.
Kostendekking	: De kosten worden betaald uit de voor de structuurvisie en woonvisie beschikbare budgetten.
Toets aanbestedingsnota	: N.v.t.
Advies OR	: N.v.t.
Geheimhouding gewenst	: Nee

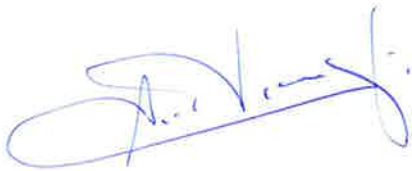
Voorstel

: Wij stellen u voor in te stemmen met het 'verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen ontwerp-structuurvisie 2025 en ontwerp-woonvisie 2011-2025' en de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie vast te stellen, waarbij de aanpassingen worden aangebracht conform bijlage 3. Voor de structuurvisie wordt het uitvoeringsschema in beginsel jaarlijks door ons herzien en ter kennisneming van de raad gebracht. Voor de woonvisie wordt een verdiepingsslag gemaakt en in de vorm van een voorstel medio 2012 aan u ter vaststelling voorgelegd. Daarna wordt in beginsel jaarlijks door ons een uitvoeringsnota gemaakt en ter kennisneming van de raad gebracht.

Sint-Michielsgestel, 13 september 2011
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



mr. A.H.P.G. van de Kerkhof



mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. Verslag inspraak en overleg ontwerp-structuurvisie 2025 en ontwerp-woonvisie 2011-2015 definitief.
3. Aanpassing bij vaststelling structuurvisie en woonvisie.

Ter inzage:

1. Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025
2. Woonvisie Sint-Michielsgestel 2011-2025;
3. Notitie Bouwstenen structuurvisie Sint-Michielsgestel
4. Inspraakreacties

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Ontwikkeling
Behandeld door: J. Roozen / L. van Doren

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2011;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

BESLUIT:

1. de inspraakreactie van de Vereniging voor natuurbehoud & milieubeheer in Midden- en Noord-Oost-Brabant 'Het Groene Hart' niet ontvankelijk te verklaren en de overige inspraak- en overlegreacties ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de inspraak- en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen in de bij dit besluit behorende bijlage 2 'verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen ontwerp-Structuurvisie 2025 en ontwerp-Woonvisie 2011-2015' als motivering van het onderhavige besluit te nemen;
3. in de inspraak- en overlegreacties aanleiding te zien tot (gedeeltelijke) aanpassing van de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie;
4. vast te stellen de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 en de Woonvisie 2011-2025, waarbij de aanpassingen worden aangebracht, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende bijlage 3 'aanpassingen bij vaststelling structuurvisie en woonvisie' en aan voornoemde bijlage 3 bij hoofdstuk 6 van de Woonvisie "Van programma naar uitvoering" toe te voegen: "Alvorens nieuwe woningbouwplannen in procedure te brengen bovenop de harde planning, zal het college van B&W een besluit hierover ter goedkeuring voorleggen aan de gemeenteraad aan de hand van de jaarlijkse Uitvoeringsnota wonen".;
5. burgemeester en wethouders opdracht te verlenen het uitvoeringsschema bij de structuurvisie in beginsel jaarlijks te actualiseren en dit ter kennisneming van de raad te brengen;
6. burgemeester en wethouders opdracht te verlenen de woonvisie, conform het voorstel, verder te verdiepen en dit medio 2012 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
7. burgemeester en wethouders opdracht te verlenen de woonvisie (In beginsel) jaarlijks uit te werken in een uitvoeringsnota en deze ter kennisneming van de raad te brengen;
8. te verklaren dat de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld op 16 december 2010, onverminderd van kracht blijft.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 13 oktober 2011.

De raad voornoemd.

de griffier,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

de voorzitter,

mr. J.C.M. Pommer

Aanpassingen bij vaststelling structuurvisie en woonvisie, zoals voorgesteld in het 'verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen'.

De paginavermelding heeft betrekking op de ontwerp-structuurvisie d.d. 10 mei 2011, de ontwerp-woonvisie d.d. 24 mei 2011 en de Nota Bouwstenen d.d. 11 mei 2011. De corresponderende pagina's in de (aangepaste) concept vastgestelde visies zijn tussen haakjes vermeld.

Structuurvisie

Verbeelding

1. Toevoeging op pagina 7 (7) paragraaf 2.1, kaartje ruimtelijk raamwerk: Beeksche Waterloop.
2. Aanpassing op pagina 15 (17), paragraaf 3.1, Structuurvisiekaart: legenda met betrekking tot groene aanduiding 'landschap'.
3. Aanpassing op pagina 15 (17), paragraaf 3.1, Structuurvisiekaart: toevoeging aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' aan legenda en aanduiding op Aa leggen, conform de ecologiekaart Nota Bouwstenen.
4. Toevoeging op pagina 15 (17), paragraaf 3.1, Structuurvisiekaart en pagina 33 (36), kaartje kern Sint-Michielsgestel: aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' ter plaatse van sportpark Kamperfoeliestraat.
5. Aanpassing op pagina 15 (17), paragraaf 3.1, Structuurvisiekaart: de aanduiding 'ecologische verbindingszone'.
6. Toevoeging op pagina 15 (17), paragraaf 3.1, Structuurvisiekaart: aan de legenda de aanduiding 'ecologische relatie' en op de verbeelding de ecologische relatie tussen Wamberg en Bosschebroek-Zuid.
7. Aanpassing op pagina 34 (37), paragraaf 4.3, kaartje Berlicum/Middelrode, Ontwikkelingen:
3. Schoolstraat (95 woningen).
8. Aanpassing op pagina 35 (38), paragraaf 4.4, kaartje kern Den Dungen/Maaskantje, Ontwikkelingen:
4. educatief cluster (nader te bepalen) wijzigen in: Veldstraat (nader te bepalen);
5. De Donk (62 zorgwoningen) wijzigen in: De Donk (40 zorgappartementen).
9. Aanpassing op pagina 37 (40), paragraaf 4.5, kaartje kern Gemonde:
a. Verkleining van het gebied met aanduiding 'Rietstok';
b. Ontwikkelingen: 4. Het Hof (15 woningen) wijzigen in Het Hof (10 woningen).

Tekst

1. Toevoeging op pagina 8 (8), paragraaf 2.1, 1^e bolletje belangrijkste knelpunten: Beeksche Waterloop als landschappelijke structuur.
2. Toevoeging op pagina 9 (10), paragraaf 2.2, onder 'Duurzaamheid': het robuuste watersysteem.
3. Toevoeging op pagina 10 (10), paragraaf 2.2, onder 'Partnerschappen': de waterschappen.
4. Toevoeging op pagina 10, (10-11) paragraaf 2.3, onder 'Structuurvisie buitengebied' bij hoofdfuncties buitengebied: water(berging), met toevoeging: Water is de natuurlijke drager van het landschap en bepaalt in grote mate voor welke doeleinden een gebied (al van oudsher) geschikt is.
5. Toevoeging op pagina 13 (13), paragraaf 2.3, onder 'Gestel Groene Gemeente', sub 2: De uitwerking van de visie Keerdijk – Meerse Plas maakt onderdeel uit van het programma Groene Delta.
6. Toevoeging op pagina 14 (15), paragraaf 2.3, onder 'Bestemmingsplannen, buitengebied': de bescherming en ontwikkeling van water en natuur.
7. Toevoeging aan paragraaf 2.3 (pagina 14): 'Accommodatieplan 2011-2025', conform verslag.
8. Toevoeging op pagina 28 (30), paragraaf 3.8, onder "Beekdalen": Beeksche Waterloop.
9. Toevoeging van paragraaf 5.6 (pagina 47-50) inzake vormvrije m.e.r.-beoordeling.
10. Invulling van bijlage 2 'Uitvoeringsschema structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025' (pagina 57-60).

Nota Bouwstenen

1. Toevoeging aan Waterkaart (pagina 21): 'reserveringsgebieden waterberging' en verwijdering 'zoekgebieden waterberging' en afstemming waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging met Verordening ruimte Noord-Brabant.
2. Toevoeging aan paragraaf 3.2 'Water' (pagina 18): Beeksche Waterloop en waterafhankelijke natuurgebieden als onderdeel EHS.
3. Toevoeging aan paragraaf 3.6 'Ecologie' (pagina 31): natte natuurparels.
4. Toevoeging aan paragraaf 5 (pagina 69) SWOT Analyse' (kansen): natuur/beekdal ontwikkeling van de Beeksche Waterloop.

Woonvisie

Tekst

1. Toevoeging op pagina 48, paragraaf 5.6, laatste bolletje: stand van zaken 'verbouwen voor eigen behoefte' conform verslag.
2. Toevoeging op pagina 51, paragraaf 5.12, onder 'woonwagenbewoners': De gemeente heeft niet de intentie om deze locatie op te heffen.
3. Verwijdering op pagina 52, paragraaf 5.12, onder 'Tijdelijke buitenlandse arbeidsmigranten': de laatste alinea van "De huisvesting bestemmingsplan Buitengebied" en opnemen mededeling dat onderzocht zal worden in hoeverre het noodzakelijk is dat hier apart beleid voor wordt opgesteld en dat in de Uitvoeringsnota Wonen hier verder op wordt ingegaan.
4. Toevoeging op pagina 57, paragraaf 6.5, onder 'Monitoring': tekst over Uitvoeringnota Wonen, conform verslag.
5. Aanpassing bijlage 3: Indicatieve woningbouwplanning 2012-2025.
6. Toevoeging bij Hoofdstuk 6 'Van programma naar Uitvoering' op blz. 58:
"Alvorens nieuwe woningbouwplannen in procedure te brengen bovenop de harde planning, zal het college van B&W een besluit hierover ter goedkeuring voorleggen aan de gemeenteraad aan de hand van de jaarlijkse Uitvoeringsnota wonen".

Verbeelding

Aanpassing van de kaartjes in bijlage 4 in verband met actualisatie en afstemming met structuurvisie.



**Verslag inspraak, overleg en ambtshalve aanpassingen
ontwerp-Structuurvisie 2025 en ontwerp-Woonvisie 2011-2025.**

Gemeente Sint-Michielsgestel

Datum: 13 september 2011

Samenstellers: G. Gabry, KuiperCompagnons;
L. van Doren, gemeente Sint-Michielsgestel;
J. Roozen, gemeente Sint-Michielsgestel.



Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	3
2. Overleg	3
2.1 Klankbordgroep	3
2.2 Overleg provincie, gemeenten en waterschappen	3
2.3 Provincie Noord-Brabant	3
2.4 Waterschap Aa en Maas	5
2.5 Waterschap De Dommel	5
2.6 Gemeente Haaren	6
3. Inspraak	7
3.1 Natuurgroep Gestel	7
3.2 Kerngroep Belang bij Beekveld	8
3.3 Kerngroep Belang bij Beekveld	11
4. Ambtshalve aanpassingen	12
4.1 Structuurvisie	12
4.2 Woonvisie	13
Aanpassingen bij vaststelling structuurvisie en woonvisie	15

1. Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de inspraak- en overlegreacties, met betrekking tot de ontwerp-Structuurvisie 2025 en ontwerp-Woonvisie 2011-2025 van de gemeente Sint-Michielsgestel. Tijdens de voorbereiding en naar aanleiding van de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie heeft overleg plaats gevonden met diverse organisaties en instanties. Conform artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening is de gelegenheid tot inspraak geboden over de ontwerp-visies. Tevens worden enkele ambtshalve aanpassingen opgenomen in de visies.

2. Overleg

De ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie zijn voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de aangrenzende gemeenten, de waterschappen en andere instanties. Het overleg met de maatschappelijke organisaties heeft plaats gevonden via een klankbordgroep. Voor specifiek de woonvisie heeft aanvullend een woontafel plaats gevonden met vertegenwoordigers van woningcorporaties, makelaars en zorginstellingen. Ook is een woonwensenonderzoek gehouden onder de bij de gemeente ingeschreven gegadigden voor een koopwoning of bouwkaavel en het burgerpanel. De resultaten daarvan zijn in de ontwerp-woonvisies en de Nota Bouwstenen meegenomen.

2.1 Klankbordgroep

Het overleg met de maatschappelijke organisaties heeft plaats gevonden via een klankbordgroep. Deze bestaat uit:

- Ondernemers: ZLTO, afdeling Sint-Michielsgestel;
Hertogboeren;
Ondernemersvereniging Sint-Michielsgestel;
Ondernemersvereniging Berlicum;
Ondernemersvereniging Gemonde;
- Natuur, landschap, cultuurhistorie: Natuurgroep Gestel;
Het Groene Hart;
Heemkundeverenigingen;
Stichting Erfgoed Sint-Michielsgestel;
- Water: Waterschap Aa en Maas;
Waterschap De Dommel;
- Toerisme en recreatie: Stichting Het Groene Buiten;
Fietzersbond;
- Zorg: WMO adviesraad;
Zorggroep Elde;
- Wonen: Woningcorporatie Huis & Erf;
Woningcorporatie De Kleine Meierij.

De klankbordgroep is bijeen geweest op 2 november 2010. Doel van deze bijeenkomst was vanuit de verschillende organisaties te vernemen welke aspecten in de structuurvisie en woonvisie opgenomen moeten worden en welke belangen gewaarborgd moeten zijn. Deze zijn vervolgens als uitgangspunten opgenomen in de Nota Bouwstenen en in de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie.

De ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie zijn in mei 2011 toegezonden aan de klankbordgroep met de uitnodiging hierop te reageren en de ontwerp-visies te bespreken in een bijeenkomst indien daaraan behoefte bestaat. De Fietzersbond heeft hierop gereageerd met de mededeling geen opmerkingen te hebben. De overige organisaties hebben niet gereageerd.

2.2 Overleg provincie, gemeenten en waterschappen

De ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie zijn in mei 2011 toegezonden aan: provincie Noord-Brabant, VROM-Inspectie Regio Zuid, Waterschap Aa en Maas, Waterschap De Dommel, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Kamer van Koophandel Brabant, gemeente Bernheze, gemeente Boxtel, gemeente Haaren, gemeente 's-Hertogenbosch, gemeente Maasdonk, gemeente Schijndel, gemeente Sint-Oedenrode en gemeente Vught, Reacties zijn ingekomen van de provincie Noord-Brabant, de beide Waterschappen en de gemeente Haaren.

2.3 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 3 augustus 2011, op verzoek van de gemeente met het oog op de besluitvormingstermijn, per e-mail een concept reactie gezonden.

Samenvatting

- a. De structuurvisie legt geen ontwikkelingen onwrikbaar vast, maar geeft hoofdlijnen van beleid en is erop gericht ontwikkelingen te stimuleren. De drie opgenomen scenario's voor de ontwikkeling van de gemeente zijn mogelijk aan de orde op lange termijn. Er wordt nog geen keuzes gemaakt. Deze is afhankelijk van de dan geldende woningbehoefte en de ontwikkeling van vraag en aanbod.
- b. Voor het woningbouwprogramma is een opgave van 1800 woningen, zoals in de toekomstvisie Zieners 2025 (vastgesteld 2009) wordt gehanteerd, aan de hoge kant. Een aantal van 1600 woningen wordt als een beter uitgangspunt gezien, zolang er nog geen actuele provinciale prognose is. Gesteld wordt dat een discussie over de juiste woningbouwopgave minder noodzakelijk is, omdat in de gemeente de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en nog een inhaalslag moet worden gemaakt.
- c. Er heeft in de gemeentelijke structuurvisie nog geen uitwerking plaats gevonden van de mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van het dorpse milieu aan de oostzijde van Den Dungen. Deze mogelijkheden hebben een relatie met de planvorming rond de visie Gestelse Vleugel.
- d. In het kader van de verbetering van de noordelijke entree van het dorp Sint-Michielsgestel is het initiatief genomen tot verbetering van de omgeving Hoogstraat/Duifhuisstraat met een nieuwe invulling van wonen langs de Duifhuisstraat en horeca of kantoren in de bestaande boerderij. De locatie ligt in de kernrandzone en ruimte voor ruimte kavels zijn hier in beginsel voorstelbaar.
- e. De gemeente richt zich op lokaal gebonden bedrijvigheid, geen uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, verplaatsing van bedrijven naar regionale terreinen en herstructurering van bedrijventerreinen op basis van lokale behoefte, kleinschaligheid en passend in de woonomgeving.
- f. De gemeente ziet kansen voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied. In bebouwingsconcentraties worden hergebruiksmogelijkheden toegestaan, waarbij ruimtelijke kwaliteit van de concentraties voorop staat.
- g. De gemeente wil de kwaliteiten van de grotere groengebieden en de stroomdalen van de Dommel en de Aa, als hoofdgroenstructuur van de gemeente, behouden en versterken. De beekdalen zijn aangewezen voor ecologische ontwikkeling, waterberging en natuurontwikkeling. Streefbeeld is een dynamisch watersysteem, waarbij natte natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en recreatief medegebruik belangrijke neven doelstellingen zijn.
- h. Het op de verbeelding van de structuurvisie aangegeven stedelijk gebied en zoekgebied stedelijke ontwikkeling zijn conform de kaart bij de (provinciale) Verordening ruimte weergegeven. Alleen is bij Gemonde een nader te bepalen ontwikkeling Rietstok opgenomen, die niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte.
- i. Op de verbeelding structuurvisie is onduidelijkheid in de legenda met betrekking tot de groene aanduiding van landschap.
- j. De planontwikkeling op de kaart van 16 woningen bij kasteel Nieuw Herlaer wordt in de tekst niet toegelicht.
- k. Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie een plan in hoofdlijnen is en voor het overgrote deel in overeenstemming is met het provinciale beleid. Er zijn slechts enkele onvolkomenheden (zie de opmerkingen onder h, i en j).

Reactie burgemeester en wethouders

- a. De constatering is correct. De geschetste scenario's zijn pas aan de orde bij een gewijzigde grotere woningbouwopgave binnen de planperiode.
- b. Met deze opmerking onderschrijft de provincie de stelling in de structuurvisie en woonvisie dat er vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, geen eenduidige woningbouwprognose mogelijk is. Er zijn meerdere prognoses die van elkaar afwijken. De opmerking van de provincie, dat een discussie over de juiste woningbouwopgave minder noodzakelijk is vanwege een achterstand in de woningbouwontwikkeling in de gemeente, geeft aan dat aan de afwijking tussen woningbouwprognose en woningbouwprogramma geen overwegende betekenis moet worden toegekend.
- c. De constatering is correct. In het kader van de gezamenlijk met de gemeente 's-Hertogenbosch te ontwikkelen visie op de Gestelse Vleugel, moeten eventuele extra woningbouw mogelijkheden worden onderzocht. Deze zijn daarom nog niet in de structuur- en woonvisie opgenomen. Vanwege de relatie met de regionale woningbehoefte moet hierover bovendien regionale afstemming plaats vinden.
- d. De constatering dat ruimte voor ruimte kavels hier voorstelbaar zijn, wordt voor kennisgeving aangenomen.

- e. De constatering is correct.
- f. De constatering is correct.
- g. De constatering is correct.
- h. Bij de ontwikkeling Rietstok in Gemonde gaat het, in tegenstelling tot het kaartje in de ontwerp-structuurvisie (pagina 37) suggereert, om een relatief kleinschalige ontwikkeling en een klein gebied, passend binnen de begrenzing van de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' op de kaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De aanduiding van het betreffende gebied op het kaartje in de structuurvisie zal hierop worden aangepast.
- i. De legenda wordt aangepast.
- j. De 16 woningen bij kasteel Nieuw Herlaer zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 16 december 2010.
- k. De constatering dat de structuurvisie voor het overgrote deel in overeenstemming is met het provinciale beleid wordt voor kennisgeving aangenomen. De geconstateerde onvolkomenheden worden hersteld.

2.4 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 19 mei 2011 per e-mail gereageerd op de ontwerp-structuurvisie.

Samenvatting

Het waterschap heeft enkele specifieke opmerkingen op de structuurvisie en de Nota Bouwstenen:

- a. Op de structuurvisiekaart staat de Aa aangemerkt als zoekgebied ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit moet zijn zoekgebied ecologische verbindingzone (EVZ), conform de Verordening Ruimte en de ecologiekaart in de Nota Bouwstenen.
- b. In de Nota Bouwstenen op pagina 15 staat dat ten noorden van Berlicum geschikte uitbreidingslocaties liggen voor woningbouw. Zoals in de SWOT voor water is aangegeven, kennen deze locaties waterhuishoudkundig gezien de nodige beperkingen, gezien de hoge grondwaterstanden.
- c. Op de waterkaart in de nota van bouwstenen staan voor wat betreft het beheergebied van Waterschap Aa en Maas de reserveringsgebieden waterberging aan de noordzijde van de gemeentegrens en direct ten zuiden van de Aa niet opgenomen. Het verzoek is dit, conform de Verordening Ruimte, op te nemen.
- d. Op de waterkaart in de Nota Bouwstenen zijn grote gebieden gearceerd als zoekgebieden voor waterberging. Waterschap Aa en Maas kan deze arcering niet plaatsen. In de Verordening Ruimte wordt namelijk enkel onderscheid gemaakt in waterbergingsgebieden en in reserveringsgebieden voor waterberging.

Reactie van burgemeester en wethouders

- a. De gemeente kan zich vinden in de opmerking en zal de structuurvisie daarom op dit onderdeel aanpassen.
- b. Er dient in de planvorming rondom Berlicum inderdaad 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.
- c. De gemeente kan zich vinden in de opmerking en zal de Nota Bouwstenen daarom op dit onderdeel aanpassen.
- d. De gemeente kan zich vinden in de opmerking en zal de Nota Bouwstenen daarom op dit onderdeel aanpassen.

2.5 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft op 23 mei 2011 per e-mail gereageerd op de ontwerp-structuurvisie.

Samenvatting

Het waterschap heeft enkele specifieke opmerkingen over de structuurvisie (de genoemde paginanummers stemmen overeen met de versie van de ontwerp-structuurvisie van 10 mei 2011):

- a. Op pagina 7 ontbreekt in het ruimtelijke raamwerk de Beeksche Waterloop als belangrijke blauwe ader door de gemeente.
- b. Ook op pagina 8 moet bij het derde bolletje van onder de Beeksche Waterloop toegevoegd worden als landschappelijke structuur.
- c. Op pagina 9 zou onder het kopje duurzaamheid, naast het ecologisch evenwicht, ook het robuuste watersysteem als randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen toegevoegd moeten worden.
- d. Pagina 10 (Partnerschappen). De waterschappen willen ook graag met de gemeente partnerschappen aangaan om uitdagingen aan te gaan.

- e. Op pagina 10 wil het waterschap graag zien dat water (berging) ook één van de hoofdfuncties is van het buitengebied. Water is de natuurlijke drager van het landschap en bepaalt in grote mate voor welke doeleinden een gebied (al van oudsher) geschikt is.
- f. Op pagina 14 bij de omschrijving van het bestemmingsplan buitengebied zou moeten worden toegevoegd dat het ook voor bescherming en ontwikkeling van water en natuur is.
- g. Op pagina 15 mist de reclamant op de structuurvisiekaart de EVZ/Beekherstel Beeksche Waterloop, beekdalontwikkeling Dommel, attentiegebied EHS en de gebieden voor waterberging en reservering voor waterberging.
- h. Het stukje tekst over de beken en hun functies op pagina 28 vindt het waterschap prima, maar ziet graag de Beeksche Waterloop toegevoegd en de tekst vertaald naar de structuurvisiekaart.

Het waterschap heeft enkele specifieke opmerkingen over de Nota Bouwstenen:

- i. Op pagina 21 helemaal bovenaan moet de Beeksche Waterloop worden toegevoegd.
- j. Op pagina 24 is het goed om aan te geven dat er binnen de gemeente een aantal waterafhankelijke natuurgebieden als onderdeel van de EHS liggen (de natte natuurplek Bossche Broek, Zuid, deel van de Geelders en in het Dommeldal bij Zegenwerp). Ze staan wel op de kaart op pagina 25, een toelichting is dan wellicht op zijn plaats.
- k. Op pagina 35 bij ecologie kunnen ook de natte natuurplek genoemd worden (in ieder geval de EVZ/beekherstel van de Beeksche Waterloop). Op de Dommel zit ook de functie beekherstel. Als dit gerealiseerd wordt, betekent dit een versterking van het ecologische netwerk.
- l. Op pagina 73 bij SWOT ziet reclamant graag ook de natuur/beekdal ontwikkeling van de Beeksche Waterloop bij de kansen benoemd.

Reactie van burgemeester en wethouders

- a t/m l, behoudens g De gemeente kan zich (behoudens onder g) vinden in alle opmerkingen en zal de structuurvisie en de Nota Bouwstenen daarom op de genoemde onderdelen aanpassen.
- g. Het is - alleen al vanuit cartografisch oogpunt - niet wenselijk al het sectorale beleid op de structuurvisiekaart weer te geven. Met het oog op de leesbaarheid zijn alleen de meest wezenlijke sectorale elementen op de structuurvisiekaart aangegeven. De overige elementen staan op de sectorale kaarten.

2.6 Gemeente Haaren

De gemeente Haaren heeft per brief d.d. 12 juli 2011 gereageerd op de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie.

Samenvatting

De gemeente Haaren complimenteert de gemeente met de ontwerp-visies. De mogelijke bouw van woningen voor de regio 's-Hertogenbosch vormt aanleiding tot het kenbaar maken van een zienswijze. In de ontwerp-visies wordt, in het kader van de woningbouw taakstelling, gesproken over eventuele opvang voor de regio 's-Hertogenbosch. Den Dungen is in de provinciale Structuurvisie aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied' en daarmee de kern waar eventueel voor de regio gebouwd zou mogen worden. Bij keuze voor één van de beide andere in de ontwerp-structuurvisie genoemde ontwikkelingsscenario's, moet de provincie gevraagd worden de status van 'stedelijk concentratiegebied' ook toe te voegen aan de kernen Sint-Michielsgestel en Berlicum/Middelrode. Het overhevelen van bouwopgaven uit het stedelijk gebied naar het landelijk gebied leidt mogelijk tot concurrentie tussen gemeenten. Mocht het bouwen voor de regio 's-Hertogenbosch aan de orde komen dan zou dit in regionaal verband op constructieve wijze besproken moeten worden.

Reactie van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van de provinciale ontwerp-structuurvisie, hebben wij Provinciale Staten verzocht de aanduiding "stedelijk concentratiegebied" ook op de kernen Sint-Michielsgestel en Berlicum/Middelrode te leggen. Dit zou een meer evenredige verdeling van de regionale bouwopgave over de kernen binnen de gemeente mogelijk maken. Onze zienswijze is destijds echter afgewezen. Dit heeft inderdaad consequenties voor een scenariokeuze. Deze keuze is echter vooralsnog niet aan de orde. Vandaar dat er geen keuze wordt voorgesteld in de ontwerp-structuurvisie. Bij een toekomstige keuze moeten de dan geldende omstandigheden worden afgewogen, waarbij het wel of niet vervullen van een deel van de regionale woningbouwtaakstelling een belangrijke rol speelt. Hierbij is regionale afstemming een randvoorwaarde. Wij onderschrijven het standpunt dat concurrentie op de woningmarkt moet worden voorkomen, onder meer door constructief regionaal overleg.

3. **Inspraak**

De ontwerp-structuurvisie en de ontwerp-woonvisie is het onderwerp van inspraak geweest. De ontwerp-visies hebben ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 17 juli 2011. De inspraak is op 1 juni 2011 bekendgemaakt in weekblad De Brug en op de gemeentelijke website. Bij de bekendmaking is de mogelijkheid geboden voor een ieder om tijdens de inzageperiode een schriftelijke of mondelinge zienswijze op de ontwerp-structuurvisie en ontwerp-woonvisie in te dienen bij de gemeenteraad. Op 14 juni 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden vanaf 19.30 uur in de raadzaal van het gemeentehuis, waarbij een presentatie plaats heeft gevonden van de ontwerp structuurvisie en de ontwerp woonvisie en waarbij de mogelijkheid tot het maken van opmerkingen en het stellen van vragen is geboden.

Schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen van:

1. Natuurgroep Gestel;
2. Kerngroep Belang bij Beekveld met betrekking tot ontwerp-structuurvisie;
3. Kerngroep Belang bij Beekveld met betrekking tot ontwerp-woonvisie.

De Vereniging voor natuurbehoud & milieubeheer in Midden- en Noord-Oost-Brabant 'Het Groene Hart' heeft buiten de inspraaktermijn, namelijk op 20 juli, per e-mail een inspraakreactie ingediend met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie en de ontwerp-woonvisie. De inspraakreactie wordt daarom niet-ontvankelijk verklaard.

3.1 Natuurgroep Gestel

De Natuurgroep Gestel heeft op 5 juli 2011 een schriftelijke inspraakreactie ingediend, met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie.

Samenvatting

De Natuurgroep maakt bezwaar tegen de visie op de ontwikkelingen in het buitengebied. Zij voert hierbij de volgende argumenten aan:

- a. Van allerlei kanten worden claims gelegd en ontwikkelingen gestart die voor een deel strijdig zijn met het groene karakter van de gemeente. Grote projecten als het omleggen van de Zuid-Willemsvaart en verbreding van de N279 leggen hun structuur op aan het buitengebied.
- b. De ontwerp-structuurvisie onderschat de ontwikkelingen die leiden tot het dichtslibben van het buitengebied met woningen en bedrijven. De ontwerp-structuurvisie moet behoud en versterking van het groen meer als uitgangspunt nemen. De Natuurgroep vraagt daarom de gemeenteraad de ontwerp-structuurvisie pas vast te stellen als het groene karakter van de gemeente hierin voldoende wordt geborgd.
- c. Wie in het buitengebied rondkijkt, ziet ook een bijna autonome toename van bebouwing, vooral woonbebouwing, ondanks alle regelgeving. De grote opgave voor de gemeente zal bestaan uit het open houden van het buitengebied.
- d. Op pagina 28 is vermeld: "...transformatie van het landelijk gebied zal plaatsvinden als een organisch en autonoom proces. Dit proces zal zich geleidelijk en over vele jaren voltrekken". Dit beschrijft de omzetting van een agrarisch buitengebied naar een gebied met wonen en bedrijvigheid. Dit is geen beschrijving van de toekomst, want het proces is in volle gang.
- e. Het huidige beleid, zoals geformuleerd in het Bestemmingsplan Buitengebied en in de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling', wordt overgenomen in de ontwerp-structuurvisie. Dit beleid zou moeten leiden tot minder versterking. De versterking wordt echter eerder gestimuleerd. De visie moet een beeld vormen met minder bebouwing met naast de natuurgebieden, grondgebonden landbouw en veeteelt en natuurlijk onderhouden perceelranden. De landbouw en veeteelt zullen gericht moeten zijn op producten met veel toegevoegde waarde; de huidige bulkproductie heeft geen toekomst.
- f. Op pagina 28 is vermeld dat nieuwe bewoning in het Buitengebied kan worden toegelaten door middel van rood voor groen principe/ ruimte voor ruimte principe. Er wordt ook gezegd dat het landschap op deze wijze kleinschalig, stukje bij beetje en langs organische weg verder wordt verfraaid. Ondanks de compensatie wordt door al deze bebouwing het landschap niet verfraaid, maar volgebouwd. De tekst "Nieuwe bewoning ...t/m ... verder verfraaid" moet vervangen worden door: "Om het groene karakter van het Buitengebied te behouden zal de gemeente alle zeilen moeten bijzetten en zeker geen nieuwe bebouwing in het Buitengebied moeten toestaan".

Reactie van burgemeester en wethouders

- a. De gemeente ontkent niet dat grote projecten als het omleggen van de Zuid-Willemsvaart en verbreding van de N279 mede structuur geven aan het buitengebied. Ontkent wordt echter dat hiermee het groene karakter blijvend grote schade oploopt. Bovendien betekent

het benadrukken van het groene karakter nog niet dat er helemaal geen andere ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Ruimtelijke ordening gaat over het afwegen van waarden en belangen. Met de twee genoemde ontwikkelingen, die overigens door hogere overheden zijn geïnitieerd, worden diverse belangen gediend, waaronder een groot maatschappelijk belang.

- b. De gemeente deelt de analyse van de Natuurgroep niet. De ontwikkelingen die plaatsvinden in het buitengebied dienen juist om verstening tegen te gaan en het groene karakter te versterken. Bij voorbeeld woningbouwinitiatieven in het kader van de ruimte voor ruimteregeling, waarvan de sloop van agrarische bebouwing een voorwaarde is. Een beperkt woningbouwprogramma kan ook plaats vinden gekoppeld aan landgoedontwikkeling. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering van bedrijventerrein (in plaats van uitbreiden).
- c. Het zonder meer toestaan van de nieuwvestiging van burgerwoningen, zoals reclamant suggereert, of (agrarische) bedrijven is niet aan de orde. Wel wordt de ruimte voor ruimteregeling (spaarzaam) toegepast. Dit is echter juist met het oog op het tegengaan van verstening.
- d. Met de door reclamant aangehaalde zinsnede wordt (inderdaad) een proces omschreven dat zich geleidelijk aan in heel Nederland voltrekt en zal doorzetten in de toekomst. Daarbij gaat het om de beëindiging van agrarische bedrijven, waarna de gronden grotendeels worden overgenomen door andere agrariërs en de voormalige agrarische bedrijfswoning en –gebouwen door burgers worden gekocht en bewoond. Dit proces heeft beperkte (positieve en negatieve) effecten op het buitengebied. Paardenbakken kunnen als negatief worden gezien, het opknappen van een boerderij als positief. Het bestemmingsplan buitengebied bevat hiervoor passend beleid.
- e. Het bestemmingsplan Buitengebied heeft een afzonderlijke procedure gevolgd, waarbinnen ook ruimschoots plaats is geweest voor bezwaren. Het is niet de bedoeling die discussie opnieuw te doen. Wel kan in algemene zin nog worden aangegeven dat de landbouw wordt gezien als een belangrijke drager van het landschap. Daarom is, binnen randvoorwaarden, ruimte gelaten aan noodzakelijke ontwikkelingen in de landbouw. Dit kan zijn in de richting van schaalvergroting maar ook van biologische landbouw. Dit laatste is in de structuurvisie ook aangegeven als vorm van landbouw die het beheer van het landschap logischerwijs meeneemt. Een modern grootschalig bedrijf kan dit echter ook goed uitvoeren.
- f. De suggestie van reclamant om de tekst aan te passen zal niet worden gevolgd. In aanvulling op het gestelde onder c) kan worden opgemerkt dat de ruimte voor ruimteregeling nooit klakkeloos mag worden toegepast, maar altijd moet worden afgewogen of het een netto kwaliteitsverbetering betreft. Deze toets zal serieus worden genomen.

3.2 Kerngroep Belang bij Beekveld

De Kerngroep Belang bij Beekveld heeft op 12 juli 2011 een schriftelijke inspraakreactie ingediend, met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie.

Samenvatting

De belangengroep maakt bezwaar tegen het opnemen van het gebied Beekveld als woningbouwlocatie in de structuurvisie. Zij voeren hierbij de volgende argumenten aan:

- a. In de structuurvisie wordt vastgesteld dat er te veel huizen in het huidige woningbouwprogramma (1.082 stuks) zitten in relatie tot de gestelde behoefte van 730 stuks. In werkelijkheid is deze gestelde behoefte 196 stuks lager door de invloed van het bovengemiddeld aantal te koop staande huizen. Hiermee is op voorhand in de gemeente een overschot van 548 woningen. In Berlicum komen hierdoor 170 woningen te veel.
- b. In Berlicum zijn er twee gebieden die planologisch gezien (forsere) aantallen huizen kunnen opnemen. Volgens reclamant wordt de keuze van toekomstige ontwikkelingen door posities van ontwikkelaars bepaald en gaat de gemeente volledig voorbij aan het coalitieakkoord 2010-2014 en de geformuleerde speerpunten groen en veilig in Zieners van 2025, omdat de gemeente het met het oog op beperking van het financiële risico zoveel als mogelijk facilitaire projecten wil hebben bij (toekomstige) ontwikkelingen.
- c. De ontwikkeling van Beekveld staat haaks op het coalitieakkoord 2010-2014 waarin staat dat de gemeente veiligheid voorop stelt. Plan Beekveld zou moeten ontsluiten op de drukste en al overbelaste straat midden in het centrum van Berlicum: de Hoogstraat. Het is volgens reclamant absoluut niet verantwoord dat de Hoogstraat er nog verkeersbewegingen, in welke vorm dan ook, bij krijgt.
- d. De geplande ontsluiting van plan Beekveld is in tegenspraak met speerpunt 10 uit Zieners van 2025 omdat daar beschreven is dat de bereikbaarheid van de dorpen verbeterd moet worden en tegelijkertijd de verkeersdruk op de dorpskernen verminderd moet worden.

- Door de geplande ontsluiting van het plan Beekveld op de Hoogstraat neemt de verkeersdruk in de kern Berlicum fors toe.
- e. Realisatie van plan Beekveld is in strijd met speerpunt 4 uit Zieners van 2025 omdat daarin een verdere uitbouw en realisatie van educatieve clusters wordt gewenst. Te voet, per fiets of auto kom je vanuit plan Beekveld alleen naar dit grootste educatief centrum in Berlicum door de levensgevaarlijke Hoogstraat over te steken. Alle kinderen die in plan Beekveld komen wonen, moeten de overbelaste Hoogstraat oversteken om er te komen. Er is een uitstekend alternatief ontwikkelingsgebied (stedelijk zoekgebied) zijnde Veedijk/Koolhof waar verkeersveiligheid geen thema is en de afstand tot dit educatief centrum slechts ± 200 meter bedraagt.
 - f. Ontwikkeling van plan Beekveld is in strijd met het coalitieakkoord 2010 waar staat dat de gemeente de ambitie heeft zich als een Groene Kamer te ontwikkelen. Het is ook strijdig met Zieners van 2025 waar bij speerpunt 7 staat dat de landelijke en groene uitstraling behouden en versterkt moet worden.
 - g. De waterhuishouding in gebied Beekveld is van grote (negatieve) invloed op een eventuele realisatie van plan Beekveld waardoor een ontwikkeling problematisch, kostbaar en wellicht onmogelijk is.
 - h. De gemeente wil graag vanuit een regierol een samenwerking aangaan met strategische partners en hierbij de inwoners actief betrekken. De belangengroep Belang bij Beekveld merkt in de praktijk weinig van dit voornemen om bij ontwikkelingen serieus naar inwoners te luisteren en hen erbij te betrekken.
 - i. Het bevreemdt reclamant dat het plan Beekveld in ontwikkeling wordt genomen ondanks dat eerdere besturen/structuurvisies het gebied volledig ongeschikt verklaarden voor bebouwing. In de structuurvisie van 1999-2015 is wel vastgelegd dat er geschikte uitbreidingsgebieden liggen aan de noordzijde van de kern Berlicum (Veedijk/Koolhof). Bijzonder is dat deze locatie helemaal niet meer voorkomt in deze structuurvisie.
 - j. De gemeente laat zich leiden door een externe projectontwikkelaar bij de locatiekeuze voor ontwikkelingen in Berlicum waarbij reeds in het beginstadium volledig wordt voorbij gegaan aan eventuele (on)geschiktheid van het betreffende gebied zijnde plan Beekveld.
 - k. Er is ten behoeve van deze structuurvisie geen locatie-onderzoek gedaan noch zijn de locaties die eventueel geschikt zouden kunnen zijn met elkaar vergeleken om te bepalen welke locatie het best geschikt is c.q. welke locatie het eerst ontwikkeld zou moeten worden. Conclusies uit eerdere onderzoeken worden zonder enige motivering/onderbouwing naast zich neer gelegd.

Reactie van burgemeester en wethouders

- a. De woningbehoefte is in het kader van de Woonvisie volgens een erkende betrouwbare prognosemethode bepaald. Dit neemt niet weg dat er andere – eveneens erkende prognosemethoden zijn, die een andere uitkomst laten zien. In dit geval is, uitgaande van migratiesaldo 0 en met behulp van de zogeheten cohort survival analyse, het aantal woningen uitgerekend dat de gemeente zou moeten bouwen in een bepaalde periode om de eigen groei te kunnen opvangen. De vastgestelde behoefte is, zoals reclamant terecht opmerkt, lager dan het bestaande woningbouwprogramma van de gemeente. Daarom is aangegeven dat dit programma gefaseerd moet worden uitgevoerd. Andere prognosemethoden laten echter een veel grotere behoefte zien (de provincie komt bijvoorbeeld op meer dan 1461 woningen). De gemeente heeft bewust voor een voorzichtige, defensieve koers gekozen om leegstand en concurrentie op de woningmarkt te voorkomen. In geen van de modellen is het gebruikelijk het aantal te koop staande huizen mee te rekenen. Het is zelfs noodzakelijk dat er een bepaald aantal woningen leegstaat ("frictieleegstand"), om verhuisbewegingen mogelijk te maken. Met de huidige crisis zal dit aantal hoger zijn. Overigens blijkt in de praktijk dat de te koop staande woningen in Berlicum (ca. 150) veelal in een ander (lees duurder) segment zitten, dan de huizen waaraan behoefte is.
Voorts is nog van belang dat de provincie in haar concept reactie met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie en woonvisie stelt dat een discussie over de juiste woningbouwopgave minder noodzakelijk is, omdat in de gemeente de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en nog een inhaalslag moet worden gemaakt. De provincie houdt vooralsnog vast aan de prognose, berekend in 2008, van een toename van de woningvoorraad van 1461 woningen tot 2025. In de concept-reactie wordt zelfs een aantal van 1600 woningen als uitgangspunt genoemd.
- b. Ook i, j en k.
De locatie Beekveld is al veel langer in beeld als potentiële woningbouwlocatie bij de gemeente en de provincie. In het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 december 2004, op basis van het streekplan, vastgestelde uitwerkingsplan Landelijke regio Bostel, Haaren en Sint-Michielsgestel, is deze locatie aangewezen als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" (overigens net als het gebied aan de noordkant van

Berlicum). Deze aanduiding is overgenomen in de provinciale Structuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010. Het invullen van de locatie Beekveld past in de gedachte van een compacte verstedelijking. Daarbij is van belang dat het gebied besloten ligt tussen de bebouwde kom en het bebouwingslint langs de weg Beekveld. De locatie biedt de mogelijkheid van een afbouw van de stedenbouwkundig bebouwde kom daar. Het gebied aan de noordzijde van Berlicum ligt meer in en aan open landschap en invulling van die locatie betekent ook (zo niet een grotere) aanslag op dat landschap.

Op gemeentelijk niveau is de locatie Beekveld al lange tijd in beeld als zoekgebied voor woningbouw. Bij de besluitvorming in 1994 over de structuurvisie van de voormalige gemeente Berlicum, is het gebied Beekveld reeds in beeld geweest voor woningbouw. Er is toen afgezien van de ontwikkeling van het gebied. In de gemeentelijke Structuurvisie 1999-2015, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 1999 is het gebied opgenomen als onderdeel van het "bestaand woongebied". Dit geeft aan dat het gebied vanuit ruimtelijke motieven acceptabel is als woongebied. Er zijn geen zodanige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische waarden aangegeven, in tegenstelling tot het westelijk aangrenzende beekdal, die een stedelijke ontwikkeling daar ongewenst maken. In de structuurvisie wordt bij de analyse van Berlicum/Middelrode gewezen op de harde contouren vanuit het landschap voor wat betreft verstedelijking. Onder andere het Aa-dal wordt hier genoemd als een harde grens. De harde grens tussen woongebied en beekdal is op de structuurvisiekaart op de weg Beekveld gelegd. Dat in de structuurvisie 1999-2015 de locatie Beekveld niet concreet als potentiële woningbouwlocatie is genoemd, heeft dan ook niet met de planologische aanvaardbaarheid te maken, maar met de behoefte vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Met het plan Schuurkerkpad, in combinatie met inbreidingslocaties, kon voorzien worden in de woningbouwbehoefte voor langere termijn.

Ook al is tot nu toe de voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van andere locaties dan Beekveld, weerhoudt dit de gemeente er niet van om, op basis van voortschrijdend inzicht, deze locatie thans wel in beeld te brengen. Daarbij maakt de gemeente haar eigen keuze, niet ingegeven door belangen van ontwikkelaars(s). De geschiktheid van de locatie wordt vanzelfsprekend gewogen. Op bestemmingsplanniveau dient de geschiktheid van de locatie verder te worden onderzocht. Naar aanleiding van de eventuele aanwezige waarden en beperkingen, worden richtlijnen en randvoorwaarden aan ontwikkelaar(s) meegegeven.

c. Ook d. en e.

De genoemde aandachtspunten uit het coalitieakkoord en uit Zieners van 2025, met betrekking tot veiligheid, zijn algemeen en globaal geformuleerd en worden door de belangengroep uit hun verband gehaald, wanneer zij worden gebruikt om de ontwikkeling van Beekveld als ongewenst aan te duiden. De verkeersontsluiting op de Hoogstraat ligt voor de hand. Bij een woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van Berlicum, zou het verkeer uiteindelijk ook voor een groot deel afgewenteld worden op de Hoogstraat. Het enkele feit dat er een educatief cluster aan de noordzijde van Berlicum aanwezig is, maakt het niet logisch alle stedelijke uitbreidingen aan die zijde van de kern te concentreren. Er kunnen immers verkeerskundige maatregelen worden getroffen, zodat veilig overgestoken kan worden.

f. Het benadrukken van het groene karakter betekent nog niet dat er helemaal geen andere ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Ruimtelijke ordening gaat over het afwegen van waarden en belangen. Er wordt niet ontkend dat de invulling van Beekveld enige invloed heeft op het groene karakter ter plaatse, maar is er geen sprake van dat de gemeente blijvend grote schade oploopt. Het betreft immers een relatief besloten gebied en bij de invulling zal worden ingezet op behoud en versterking van groene waarden, zoals het beter zichtbaar maken en ecologisch inbedden van de beekloop, die thans niet veel meer dan een sloot is. Overigens zou bij het bouwen van woningen aan de noordzijde van Berlicum het groene karakter ook of misschien wel meer worden aangetast.

g. Er dient in het plan Beekveld, zoals in elk plan, rekening te worden gehouden met de waterhuishouding. Dit zal nader onderzocht moeten worden en de uitkomst daarvan zal als een van de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied gelden. De stand van de waterhuishouding maakt daarom de ontwikkeling van woningbouw op zich niet onmogelijk.

h. De gemeente vindt een interactieve benadering van de ruimtelijke ontwikkeling belangrijk. Onderscheid moet hierbij echter worden gemaakt in het niveau waarop de besluitvorming plaats vindt. In de structuurvisie worden keuzes gemaakt op een hoog abstractieniveau. Wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, wordt er uitsluitend globaal gekeken naar de ruimtelijke geschiktheid van de potentiële woningbouwlocaties, waarbij belangen worden afgewogen, waaronder het maatschappelijke belang tegen de particuliere belangen van

omwonenden en anderen. Het gaat om een visie, waaraan geen rechtsgevolgen zijn verbonden. Op bestemmingsplanniveau moet de geschiktheid van de locatie in de toekomst worden onderzocht en beoordeeld. Het bestemmingsplan leent zich beter voor een interactieve benadering omdat de belangen hier op een concreter niveau worden afgewogen, ook de belangen van omwonenden. Binnen de bestemmingsplanprocedure is ruimschoots de mogelijkheid aanwezig om te reageren. Bovendien staan rechtsbeschermingsmiddelen open tegen de besluitvorming. De gemeente is graag bereid tot een open overleg met de belangengroep in het kader van de verdere planvorming.

3.3 Kerngroep Belang bij Beekveld

De Kerngroep Belang bij Beekveld heeft op 12 juli 2011 een schriftelijke inspraakreactie ingediend, met betrekking tot de ontwerp-woonvisie.

Samenvatting

De belangengroep maakt bezwaar tegen het opnemen van het plan Beekveld in de woonvisie. Zij voert hierbij de volgende argumenten aan:

- a. De woningmarkt zit op slot en dit zal lang zo blijven. Dit heeft forse consequenties voor het hele land en dus ook voor de gemeente Sint-Michielsgestel tot 2025. Daarom moet worden uitgegaan van de slechtste scenario's om het dichtst bij de realiteit in 2025 te eindigen.
- b. Ontwikkeling van Beekveld staat haaks op het coalitieakkoord 2010-2014 waarin veiligheid en het groene karakter hoog in het vaandel staan voor de komende bestuursperiode.
- c. Het kwantitatieve uitgangspunt (model 2: migratiesaldo "0") voor woningbehoefte is gebaseerd op een door de gemeente gewenste ontwikkeling qua inwonersaantal en strijdig met de realiteit. Als in ogenschouw wordt genomen dat de gemeente evenals de omliggende gemeenten al een fors woningoverschot (samen 3.020 stuks) heeft, is het niet realistisch ervan uit te gaan dat er voldoende nieuwe vestigingen zullen zijn om de teruggang van het aantal inwoners te compenseren. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat ook nog eens 122 woningen gebouwd worden voor mensen die terugkomen (spijtoptanten) omdat er in het verleden geen woning beschikbaar was. Dit is in de huidige tijd en markt geen realistische veronderstelling meer.
- d. De praktijk wijst uit dat het "Trendscenario" (uitkomst: 0 woningen) het best aansluit bij de ontwikkelingen in de gemeente tot op heden en hierdoor in onze ogen het meest realistisch is. Het past echter niet bij de ambities, wensen en afspraken van de gemeente. Volgens reclamant wordt het daarom niet gehanteerd bij de berekeningen voor toekomstige inwonersaantallen.
- e. Het aantal te bouwen woningen tot 2025 is 196 stuks lager dan berekend (730 stuks) in de woonvisie en komt uit op 534 stuks (730 - 196). Er is echter geen rekening gehouden met het huidige overaanbod van te koop staande huizen, in Berlicum worden hierdoor 170 woningen teveel gebouwd.
- f. Uit de woonvisie blijkt geen enkele ambitie om het reeds bestaande woningbouwprogramma van 1.082 woningen te temperen zodat de negatieve gevolgen voor de inwoners worden beperkt. Het ziet ernaar uit dat er te veel woningen in de gemeente komen. Het gevolg is een overschot waarbij het marktmechanisme ervoor zorgt dat de prijzen van woningen gaan zakken en de doorstroming stagneert, zowel voor nieuwe als bestaande woningen. Hier is niemand bij gebaat, noch de inwoners, noch de ontwikkelaars, noch de gemeente.
- g. Het doorzetten van plan Beekveld is niet wenselijk voor Berlicum omdat er in de eigen berekeningen in deze woonvisie al 94 huizen te veel gebouwd worden tot 2025. De woonvisie adviseert om met name in Berlicum de aantallen te bouwen woningen te temporiseren. Plan Beekveld leent zich hier uitstekend voor omdat het zich in de initiatieffase bevindt.
- h. De gemeente zou alle bestaande contracten c.q. overeenkomsten met projectontwikkelaars moeten doorlichten en in overleg met deze partijen kijken wat de mogelijkheden zijn het aantal geplande woningen aan te passen aan de te verwachten vraag. Het is verstandiger de bestaande contracten en bestemmingsplannen te optimaliseren dan een nieuwe en additionele overeenkomst voor plan Beekveld aan te gaan waar geen enkele behoefte aan is.

Reactie van burgemeester en wethouders

Voor de behandeling van het bezwaar van reclamant kan worden verwezen naar de beantwoording van haar bezwaar tegen de ontwerp-structuurvisie (paragraaf 3.2, met name onder a en b).

Aanvullend hierop kan per aangevoerd argument nog meer specifiek het volgende worden opgemerkt:

- a. Zie paragraaf 3.2, onder a.
- b. Zie paragraaf 3.2, onder b.
- c. Migratiesaldo 0 is, zoals reclamant terecht opmerkt, een gewenste ontwikkelingsrichting waarmee wordt beoogd de eigen groei te kunnen opvangen. Dit past in het landelijke en provinciale beleid voor landelijke regio's, nog afgezien van het feit dat een deel van de gemeente binnen het in de provinciale structuurvisie en Verordening ruimte vastgestelde

- stedelijk concentratiegebied valt. In de Woonvisie is ook aangegeven dat in Sint-Michielsgestel dit model overeenkomt met het model "constant inwonertal". Ook dan dient overigens nog te worden gebouwd om de verdunning op te vangen.
- d. In de Woonvisie is ook het trendmodel berekend. Indien gekozen zou worden voor dat model, dan betekent dit dat de eigen groei (lees: de jeugd) niet kan worden opgevangen in de gemeente en dus woningzoekenden uit de eigen gemeente moeten vertrekken. Het trendmodel is niet realistischer dan migratiesaldo 0 omdat het is gebaseerd op de aantallen uit het verleden en toen is stelselmatig te weinig gebouwd (althans om de eigen groei op te kunnen vangen). Mogelijk zouden, als eerder wel gebouwd was, deze woningen wel gevuld zijn geraakt. Zo bezien heeft Sint-Michielsgestel een 'inhaalslag' te maken. De gunstige ligging nabij Den Bosch maakt de vrees voor het niet kunnen invullen van de te bouwen woningen ongegrond. Vanuit die gemeente is namelijk aangegeven dat met de groei van het aantal arbeidsplaatsen de komende jaren, meer vraag is naar woonruimte. Zij hebben echter te weinig woningen om in deze vraag te voorzien en daarom zal er een beroep worden gedaan op de gemeenten in de regio. Tevens is er een wachtlijst voor woningzoekenden.
 - e. Een overschot aan woningen ziet de gemeente niet. Uitgaande van de voorzichtige prognose van de woonvisie (600 – 800 woningen) en de prognose van de provincie (1460 woningen), zit de gemeentelijke woningbouwplanning daar tussenin (1100 woningen). Wel dient goed gekeken te worden naar de kwalitatieve kant van de woningbouw. Dit betekent dat de kwaliteit van de woningen in brede zin hoog moet zijn, maar ook dat de woningen moeten aansluiten op de vraag. Als speerpunt van beleid is in dit verband opgenomen dat bepaalde doelgroepen meer kansen geboden moet worden, zoals mensen met een beperkt inkomen en hulpbehoevenden. Wat er aan bestaande woningen te koop staan op het moment is vaak niet geschikt of bereikbaar voor die doelgroepen. Nieuwbouw kan wel aan de specifieke vraag voldoen.
 - f. Aanvullend op de beantwoording onder e) kan worden gesteld dat de prijzen van de woningen vooral zullen dalen omdat naar die specifieke woningen onvoldoende vraag is. Dit geldt met name voor het duurdere segment, wat ook blijkt uit het feit dat er in dat segment veel woningen te koop staan.
 - g. In de Woonvisie is aangegeven dat het woningbouwprogramma gefaseerd en gedoseerd dient te worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor Beekveld.
 - h. De gemeente is het eens met de suggestie van reclamant om alle bestaande contracten c.q. overeenkomsten met projectontwikkelaars door te lichten en in overleg met deze partijen te kijken wat de mogelijkheden zijn het aantal geplande woningen aan te passen aan de te verwachten vraag. De gemeente is daarmee momenteel bezig.

4. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen voortkomend uit de overleg en inspraakronde, worden nog enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

4.1 Structuurvisie

- a. Aan de verbeelding van de structuurvisie (pagina 15) en het kaartje van de kern Sint-Michielsgestel (pagina 33) wordt ter plaatse van het sportpark aan de Kamperfoeliestraat toegevoegd de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling', een en ander conform de provinciale Structuurvisie, de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 en de gemeentelijke Structuurvisie 1999-2015.
- b. Bij de verbeelding van de structuurvisie (pagina 15) wordt in de legenda de aanduiding 'ecologische verbindingzone' aangepast.
- c. Aan paragraaf 2.3 onder "Gestel Groene Gemeente" wordt aan sub 2 toegevoegd: De uitwerking van de visie Keerdijk – Meerse Plas maakt onderdeel uit van het programma Groene Delta.
- d. Aan paragraaf 2.3 (De belangrijkste opgaven en plannen) wordt toegevoegd:
Accommodatieplan 2011-2025.
De gemeenteraad zal naar verwachting in oktober 2011 een besluit nemen over 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. Wanneer het accommodatiebeleid door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld, worden de consequenties daarvan voor de structuurvisie in een dan nog te verstrekken bijlage verduidelijkt.

- e. Wijziging kaartje kern Berlicum/Middelrode (pagina 34), Ontwikkelingen:
 - 4. Schoolstraat (95 woningen).
- f. Wijziging kaartje kern Den Dungen/Maaskantje (pagina 35), Ontwikkelingen:
 - 4. educatief cluster (nader te bepalen) wijzigen in: Veldstraat (nader te bepalen);
 - 5. De Donk (62 zorgwoningen) wijzigen in: De Donk (40 zorgappartementen).
- g. Wijziging kaartje kern Gemonde (pagina 37), Ontwikkelingen:
 - 4. Het Hof (15 woningen) wijzigen in Het Hof (10 woningen).
- h. Toevoeging van paragraaf 5.6 over milieueffectrapportage.

Sinds op 1 april 2011 het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking is getreden, dient voor een structuurvisie in de meeste gevallen een zogeheten vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen; belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In de structuurvisie is in paragraaf 5.6 een dergelijke beoordeling opgenomen. De conclusie is 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.

4.2. Woonvisie

- a. Op pagina 48 staat dat er - naar aanleiding van de ingediende motie 'verbouwen voor eigen behoefte' - onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om bestaande vrijkomende koopwoningen te verbouwen naar de maatschappelijke behoeften. Inmiddels is dit onderzocht. Er is gesproken met notarissen, makelaars, corporaties en ontwikkelaars. Het verbouwen voor eigen behoefte kan weliswaar juridisch mogelijk worden gemaakt, maar alle partijen zijn het er over eens dat het meer kosten met zich meebrengt dan opbrengsten. Ook is door de partijen aangegeven dat, als dit een interessante markt was geweest, dit al op grote schaal door ontwikkelaars of particuliere beleggers zou zijn opgepakt. Om ook de wensen vanuit de markt verder te peilen, wordt deze vraag meegenomen in de verdere uitwerking van de woonvisie.
- b. Aan de passage op pagina 51 over de woonwagenvolgers aan het Spreeuwenbos in de kern Sint-Michielsgestel kan worden toegevoegd dat de gemeente niet de intentie heeft deze locatie op te heffen.

- c. Op pagina 52 zal de volledige alinea vanaf "de huisvesting van totbestemmingsplan buitengebied." worden verwijderd, omdat op het moment onderzocht wordt in hoeverre het noodzakelijk is dat hier apart beleid voor wordt opgesteld. In de Uitvoeringsnota Wonen wordt hier verder op ingegaan.
- d. op pagina 57 wordt aan het einde de volgende alinea toegevoegd:
In deze Uitvoeringsnota Wonen wordt verder ingezoomd op de cijfers die voortvloeien uit de bevolkingsprognoses, zoals die van onze gemeente en van de provincie. Omdat de nieuwe prognose van de provincie pas in het najaar van 2011 gereed is, kon hiermee met het opstellen van deze Woonvisie geen rekening meer worden gehouden. Dit zal daarom in de eerste Uitvoeringsnota Wonen 2012 worden meegenomen. Het is daarom niet meer mogelijk om de eerste Uitvoeringsnota al eind dit jaar aan te bieden.

In de Uitvoeringsnota komen de volgende onderwerpen aan de orde:

Waar staan we nu?

- korte beschrijving van de huidige markt en eventuele wijzigingen in wetgeving e.d.;
- analyse van de cijfers (bevolking, bestaande woningen, nieuwbouw);
- conclusie trekken m.b.t. de woningbouwplanning in hoeverre deze past bij de huidige ontwikkelingen?

Waar willen we naartoe?

- in de woonvisie staan verschillende speerpunten genoemd. Dit is dan ook het uitgangspunt van beleid. Echter krijgen een aantal speerpunten het opvolgende jaar de specifieke aandacht. Bijvoorbeeld een verdere, concrete, uitwerking van de woningbouwplanning in relatie tot de behoefte van de markt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Vanuit de raad is de opmerking gekomen om een "interactieve agenda" op te stellen, waarin een constante monitor plaats vindt van de cijfers in de woningbouwplanning, een analyse van de bestaande te koop staande woningen en hoe deze twee op elkaar aansluiten. In principe is dit precies wat in de Uitvoeringsnota Wonen wordt gedaan: op een zoveel mogelijk integrale manier en structureel de woningbouwplanning blijven monitoren en evalueren, om te kijken in hoeverre deze nog past bij de behoefte van 'het moment.' Deze Uitvoeringsnota Wonen wordt vervolgens aangeboden aan het college van B&W en daar ook vastgesteld. Middels een notitie wordt de gemeenteraad hiervan op de hoogte gebracht. De Uitvoeringsnota Wonen kan dan ook wel worden gezien als een voortgangsrapportage over de ontwikkelingen die in onze gemeente plaatsvinden op het gebied van wonen en woningbouw. Alvorens de eerste Uitvoeringsnota kan worden opgesteld, zal een verdieping plaats vinden om beter inzicht te krijgen in de specifieke behoefte (aantal en type woningen e.d.) per kern.

- e. Het woningbouwprogramma zoals opgenomen als bijlage 3 wordt aangepast en wordt "Indicatieve woningbouwplanning 2012-2025" genoemd. Aangegeven zal worden dat het gaat om een momentopname.
- f. Aanpassing van de kaartjes in bijlage 4 in verband met actualisatie en afstemming met structuurvisie.