

| | |
|-------------------|--|
| Aan: | gemeente Sint-Michiëlsgestel |
| Onderwerp: | toelichting op de brancheringskaart centrum Sint-Michiëlsgestel |
| Datum: | juni 2015 |
| Referte: | drs. G. Welten |

In deze notitie wordt toegelicht op welke keuzes zijn gemaakt ten aanzien van de actuele brancheringskaart van het centrum van Sint-Michiëlsgestel.

Algemeen

Brancheringskaart is geen bestemmingsplan

De brancheringskaart is een afgeleide van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michiëlsgestel 2010". De kaart is op te vatten als een visualisering – uitwerking op branche-niveau – van de bestemmingsregeling. De gekozen indeling in gebieden en de bijbehorende naamgeving op de brancheringskaart geeft een beeld van de soort detailhandel en overige voorzieningen die er passen.

De percentage bij de legenda-eenheden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Centrum Sint-Michiëlsgestel 2010. Alle percentages bij de legenda-eenheden hebben uitsluitend betrekking op de begane grond.

Bij de bepaling van de vlakken is niet / niet altijd het onderscheid in Centrubestemmingen gevolgd (C1 t/m C4), omdat die indeling (deels) om andere reden tot stand is gekomen dan omwille van een optimale branchering.

Het bestemmingsplan is dan ook niet één-op-één overgenomen. Raadpleeg www.ruimtelijkeplannen.nl voor de actuele toegestane functies per locatie.

Actualisatie van de brancheringkaart uit 2006

De onderhavige brancheringskaart is een actualisatie van de brancheringskaart uit 2006.

Ten opzichte van de eerdere brancheringskaart is er op de actuele kaart minder fijnmazig gebrancheerd, omdat een dergelijke fijnmazigheid in de huidige marktomstandigheden niet meer is af te dwingen.

Ondergrond en oriëntatie

Voor de oriëntatie en de leesbaarheid is de brancheringskaart neergelegd in de kaart van het bestemmingsplan "Centrum Sint-Michiëlsgestel 2010". De uitleg bij de vlakken die niet terugkomen in de legenda van de brancheringskaart is dan ook te vinden in dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn verder de beoogde parkeerterreinen (bij benadering) weergegeven. De situering van de parkeerterrein is tevens van belang bij het bepalen van de functie van de gebieden in het centrumgebied, want parkeerterreinen gelden als belangrijk bronpunt van bezoekers aan het centrum.

Keuze in gebieden

Supermarkten en boodschappengebied

De supermarkten zijn de belangrijkste consumententrekkers in het gebied, daarom is de beoogde locatie van beide supermarkt concreet weergegeven (groen).

Rond de supermarkten zullen de overige "boodschappenwinkels" geconcentreerd (moeten) zijn om zodoende optimale wisselwerking te hebben tussen beiden. Dit betreft de blauw gearceerde vlakken die 'boodschappengebied' zijn getiteld. De groep 'boodschappenwinkels' moet breed worden opgevat: het betreft zowel levensmiddelen als winkels in frequent benodigde non-food (artikelen voor de persoonlijke verzorging, textiel, huishoudelijke artikelen, diervoeders, bloemen, media en dergelijke).

Detailhandel voert de bovenhand in het boodschappengebied. Als aanvulling op de boodschappen is horeca gericht op snelle service mogelijk, zoals een ijssalon, broodjeszaak of frituur. Horeca om langer te verblijven past elders in het centrum (zie de toelichting bij 'horeca' en 'ontmoeten').

In het boodschappengebied zijn in beperkte mate ook dienstverleners mogelijk. Hierbij valt te denken aan een kapper, schoonheidssalon, schoenmaker, kledinghersteller.

(Doelgericht) winkelen I en II

In de beide paars gearceerde gebieden '(doelgericht) winkelen I en II' bevinden zich winkels en voorzieningen die een aanvulling zijn op de boodschappenwinkels – afgewisseld met woningen.

Vanwege de afstand tot de supermarkten en de parkeergebieden zal in de beide paars gearceerde gebieden de passantendichtheid lager zijn dan in het boodschappengebied. De functies die in dit gebied passen zullen minder belang hebben bij de passantenstromen die supermarkten veroorzaken, maar kunnen uiteraard wel de centrumbezoekers bedienen. De samenstelling van de functies in dit gebied zal daarom breder zijn dan detailhandel alleen. Er kan ook gewoond worden op de begane grond.

Horeca en ontmoeten

In de oranje gearceerde gebieden bevindt zich de horeca. Deze bedrijven maken van het centrumgebied ook het hart van Sint-Michielsgestel. De horeca is beoogd op de meest centrale en zichtbare ("zien en gezien worden") gedeelten van het centrum

In het gebied 'ontmoeten' (donkerbruin) bevindt zich zowel horeca als dienstverlening en eventueel detailhandel. Dit aantrekkelijke deel van het centrum is minder gericht op efficiëntie (zoals het 'boodschappengebied'), maar hier is ruimte voor rust.

Gemengd gebied

Het 'gemengd gebied' (lichtbruin) is een uitloper van het centrum, waar een mix van functies naast wonen aanwezig is. Bedrijven zullen zich hier vestigen als zij niet direct baat hebben bij de passantenstromen – en de bijbehorende hogere huurniveaus – in de centrale delen van het centrumgebied.