

Registratienr.: 1273431

Openbaar

Portefeuillehouder: Ed Mathijssen

Steller: Stijn Verschuren

Onderwerp

1273431 - Vaststelling bestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint Michielsgestel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel, NL.IMRO.0845.BP2021Duifhuisstr2-VA01, ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Het bestemmingsplan "Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel" is één onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige café Shooters / terrein (Ruwenbergstraat 52). De andere onderdelen van deze ontwikkeling kunnen middels de kruimelgevalregeling worden uitgevoerd.

Dit bestemmingplan maakt vier goedkope rijwoningen op het parkeerterrein van het voormalige café mogelijk. De parkeerplaatsen van deze woningen en de andere woningen binnen deze ontwikkeling zijn gesitueerd achter de rijwoningen. Specifieke informatie over het plan vindt u in de bijlagen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel" heeft vanaf vrijdag 9 april 2021 tot en met donderdag 20 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Wij hebben u hierover via de griffie geïnformeerd.

We hebben vier zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De behandeling van deze zienswijzen is opgenomen in de "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel".

De andere onderdelen van deze ontwikkeling, 2 levensloopbestendige patio's en 5 appartementen, zijn aangevraagd door middel van de kruimelgevalregeling.

U heeft dit plan eerder aangehouden in uw raadsvergadering van 7 oktober. Wethouder Mathijssen heeft hierbij een opdracht vanuit uw raad meegekregen, zie bijlage 10 Procesdocument voor de invulling van deze opdracht.

Registratienr.: 1273431

Openbaar

Portefeuillehouder: Ed Mathijssen

Steller: Stijn Verschuren

Beoogd resultaat

Het totale woningbouwproject Ruwenbergstraat-Duifhuisstraat heeft een divers woningbouwprogramma met 4 goedkope koopwoningen, 2 levensloopbestendige patiowoningen (sloop – nieuwbouw) en 5 appartementen (transformatie Shooters).

Op basis van het bestemmingsplan Duifhuisstraat 2 Sint-Michielsgestel kunnen de vier goedkope rijwoningen worden gerealiseerd.

Argumenten**1.1** *De nota geeft reactie op de ingediende zienswijzen.*

De ingebrachte zienswijzen hebben niet tot aanpassingen van het ontwerp geleid. Wel heeft de gemeente de ontwikkelende partij verzocht om nader onderzoek te doen naar de piekgeluiden van de toekomstige parkeerplaats. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage in de Nota procedure en zienswijzen.

2.1 *Het woningbouwproject voorziet in de woningbouwbehoefte van Sint-Michielsgestel.*

Op dit moment is er een tekort aan woningen voor starters. De beoogde woningen voorzien in de behoefte van deze doelgroep. De maximale verkoopprijs hebben we vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor de woningen geldt een zelfbewoningsplicht van twee jaar, dit is voordelig voor starters.

2.2 *Welstand is akkoord met de schetsplannen.*

Welstand heeft positief geadviseerd over de schetsen. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als "Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, zichtzijde bijzonder, achterzijde regulier". Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau.

Kanttelingen**1.1** *Het plan leidt tot verdichting van bebouwing.*

Dit is ook juist de bedoeling. Er is sprake van herstructurering/inbreiding. De nieuwe woningen voorzien in een aanwezige woonbehoefte. Het project voorziet bovendien volledig in zijn eigen parkeerbehoefte, waardoor geen parkeerdruk op de omgeving ontstaat.

Financiën

Aan de ontwikkeling Duifhuisstraat 2 zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Er is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar betaalt de bestemmingsplanprocedure, de bijdrage groen- cultuurfonds en draagt alle kosten voor de realisatie/exploitatie van het project. De overeenkomst legt mogelijke toekomstige planschade bij de ontwikkelaar neer. Omdat alles in de anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd, is geen apart exploitatieplan nodig.

Uitvoering

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd en volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Er staat dan 6 weken beroep open bij de Raad van State. Mocht er geen beroep worden ingediend, dan is het bestemmingsplan na afloop van deze

Registratienr.: 1273431

Openbaar

Portefeuillehouder: Ed Mathijssen

Steller: Stijn Verschuren

termijn onherroepelijk. De ontwikkelaar gebruikt het restant van 2021 gebruiken voor de voorbereidingen van de bouw en beoogt begin 2022 te starten met de bouw.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke weg via De Brug en het digitale Gemeenteblad. Ook zetten we het bestemmingsplan online op ruimtelijkeplannen.nl. We informeren de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar over de vaststelling.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

Dit is geen voorstel dat betrekking heeft op een gemeenschappelijke regeling.

Sint-Michielsgestel, 7 september 2021

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook

H.J. Looijen

Bijlagen

1. Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel (geanonimiseerde versie)
2. Bijlage Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel, Akoestisch onderzoek piekgeluid parkeren.
3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel;
4. Regels ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel;
5. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel;
6. Anterieure overeenkomst (geanonimiseerde versie)
7. Verslag bijeenkomst Duifhuisstraat 2, gemeente-zienswijze indieners
8. Aanvullende informatie op het verslag zienswijze indiener
9. (Vertrouwelijk) Excel document met afstemmomenten ontwikkelaar-omwonende
10. Procesdocument

Ter inzage

1. De vier ingediende zienswijzen (vertrouwelijk, voor raadsleden);
2. Bestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

Contactpersoon

S. Verschuren, medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,
s.verschuren@mijngemeentedichtbij.nl

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;

Besluit

1. De "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Duifhuisstraat 2, Sint-Michielsgestel, NL.IMRO.0845.BP2021Duifhuisstr2-VA01, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 januari 2022;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen