



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1339640
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Tom Diebels

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

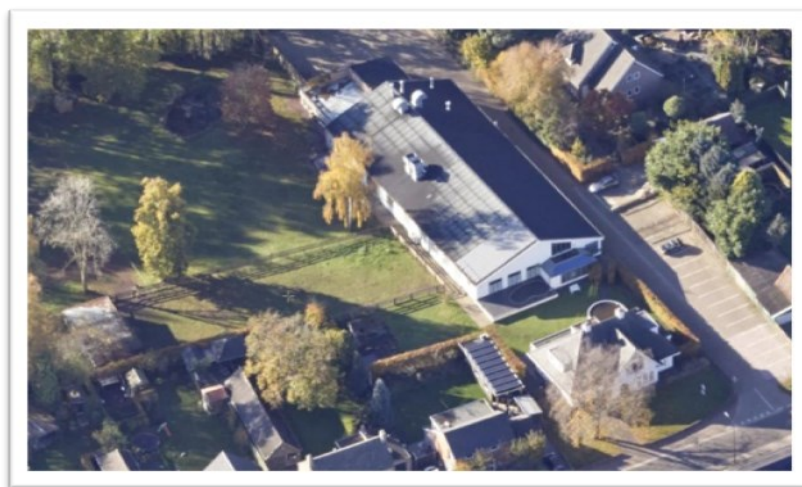
Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

Op de gronden Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (tegen de kern Den Dungen aan) is de autogarage van de familie Kuijpers met bijbehorende bedrijfswoning en een dansschool gevestigd. Alle gronden zijn in eigendom van de familie Kuijpers. De familie Kuijpers heeft een verzoek ingediend om de bedrijfsbestemming en een deel van de aangrenzende agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hiermee ontstaan terplekke drie bouwkvavels en wordt de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel" heeft vanaf vrijdag 22 september 2023 tot en met donderdag 2 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen.



Huidige situatie bedrijfswoningen en bedrijfspand Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel



De toekomstige woonbestemming voor de drie bouwkvavellen en de bestaande bedrijfswoning

Beoogd resultaat

Het planvoornemen betreft het slopen en saneren van het huidige bedrijfspand met autogarage en dansschool. De bedrijfswoning, die aan de Zandstraat ligt (Zandstraat 22a), wordt omgezet naar een burgerwoning. Op de plaats van het bedrijfspand worden drie vrijstaande woningen gebouwd (uitgifte kvavellen).

Het ontwerpbestemmingsplan "Bodenven 1 Sint-Michielsgestel" (bijlage 1 t/m 13) heeft vanaf vrijdag 22 september 2023 tot en met donderdag 2 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen en is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (publicatie in De Brug en het digitale Gemeenteblad). Er is één zienswijze ingediend (bijlage 14). In de vast te stellen "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bodenven 1 Sint-Michielsgestel" (bijlage 17) wordt deze zienswijze behandeld/beantwoord.

Argumenten

1.1. In de "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bodenven 1 Sint-Michielsgestel" wordt de ingediende zienswijze behandeld/beantwoord.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.1. Het plan verbetert de leefbaarheid ter plekke.

Het plangebied is primair een woongebied. Er wordt een autogaragebedrijf met mogelijke overlast/hinder gesaneerd in dit woongebied. Daarnaast wordt, mede door het verdwijnen van de dansschool, het aantal verkeersbewegingen terplekke gereduceerd. De eigenaar/ontwikkelaar heeft reeds een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. De reacties waren positief, wat ook blijkt uit de verslaglegging hiervan (zie bijlage 15).

2.2. Het plan draagt bij aan de verstedelijkingsopgave in kleinere kernen

Eén van de deelopgaves in het uitvoeringsprogramma van het bestuursakkoord is het "versnellen op het gebied van woningbouw in al onze dorpen". Daarbij wordt genoemd dat er voor nieuwe woningbouwlocaties ook gekeken wordt naar de rand van de huidige dorpen. Het plangebied Bodenven 1 Sint-Michielsgestel ligt tegen de kern Den Dungen aan.

2.3. Provincie en waterschap hebben ingestemd met het plan.

Het ontwerpplan is ter beoordeling toegestuurd naar de provincie en het waterschap. Zij hebben geen opmerkingen en zijn akkoord.

2.4. Het plan draagt bij aan verduurzaming van het gebied en omgeving

Het te slopen grote bedrijfspand heeft momenteel zijn hemelwaterafvoer via het riool. De drie nieuwe woningen zullen hun regenwater op de eigen percelen gaan opvangen via een vijver, greppel of infiltratiekragen. De sloop en hemelwateropvang zorgen voor ontstening en vermindering van hittestress. Bovendien betaalt de eigenaar/initiatiefnemer middels de gesloten anterieure overeenkomst een forse bijdrage in het gemeentelijk groen- en cultuurfonds (zie vertrouwelijke bijlage 16).

3.1. Met de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst wordt het kostenverhaal geregeld met de eigenaar/ontwikkelaar

Het project Bodenven 1 Sint-Michielsgestel betreft een facilitair project. Alle kosten (plan/procedurekosten, civieltechnische kosten, bijdragen groen- en cultuurfonds en mogelijk toekomstige planschadekosten) zijn voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. Dit wordt geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst (zie vertrouwelijke bijlage 16). De insteek bij deze afspraak is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal afgerond wordt. Bovendien wordt in de anterieure overeenkomst geregeld dat de kavels worden verkocht via de vastgestelde gemeentelijke Toewijzigingsregeling en de bijbehorende Zelfbewoningsplicht.

3.2. Omdat met de anterieure overeenkomst het kostenverhaal wordt geregeld, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het kostenverhaal is hiermee 'anderszins verzekerd', zoals de Wet ruimtelijke ordening dit bepaalt.

Kanttekeningen

De drie vrije kavels/woningen betreffen niet het type woningen waar de meest acute behoefte aan is. Dit betreft uiteraard goedkopere huur/koop-woningen. De drie kavels/woningen maken echter wel (voor de eigenaar/ontwikkelaar) de sanering van het bedrijfspand met het autogaragebedrijf financieel mogelijk.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Er is overigens vraag naar woningen uit alle segmenten. De drie vrije kavels/woningen zullen uiteraard ook zorgen voor doorstroming op de woningmarkt.

Financiën

Het project Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel betreft een facilitair project. Alle kosten (plan/procedurekosten, civieltechnische kosten, bijdragen groen- en cultuurfonds en mogelijk toekomstige planschade) zijn voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. Dit wordt geregeld in de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst (bijlage 16). De insteek bij deze afspraak is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal afgerond wordt.

Uitvoering

Na uw besluit wordt de indiener van de zienswijze 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 termijn onherroepelijk en zullen de 3 kavels verkocht gaan worden via de vastgestelde gemeentelijke Toewijzigingsregeling en de bijbehorende Zelfbewoningsplicht.

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 indiener van de zienswijzen en de ontwikkelaar over de vaststelling. Ten slotte zullen we de pers op de hoogte brengen. De eigenaar/ontwikkelaar heeft reeds een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. De reacties waren positief, wat ook blijkt uit de verslaglegging hiervan (bijlage 15).

Sint-Michielsgestel, 17 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.A.G. Ronnes

Bijlagen

1. Toelichting ontwerp bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel
2. Planregels ontwerp bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel
3. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel
4. Bijlage 1 BP Bodenvan 1 SMG – Archeologisch onderzoek
5. Bijlage 1 Planregels BP Bodenvan 1 SMG – Beleidsregels parkeernormen SMG
6. Bijlage 2 BP Bodenvan 1 SMG – Quickscan Wet Natuurbescherming
7. Bijlage 2 Planregels BP Bodenvan 1 SMG – Parkeernormen SMG
8. Bijlage 3 BP Bodenvan 1 SMG - Stikstofdepositieonderzoek
9. Bijlage 4 BP Bodenvan 1 SMG - Watertoets
10. Bijlage 5 BP Bodenvan 1 SMG – Quickscan Milieuaspecten
11. Bijlage 6 BP Bodenvan 1 SMG – Verkennend Bodemonderzoek
12. Bijlage 6.1 BP Bodenvan 1 SMG – Aanvullend Bodemonderzoek
13. Bijlage 7 BP Bodenvan 1 SMG – Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai
14. Zienswijze op ontwerpbbp Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (geanonimiseerd)
15. Omgevingsdialoog Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (geanonimiseerd)
16. Anterieure overeenkomst Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (**geheim**)
17. Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (geanonimiseerd)



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Ter inzage

De geheime bijlage 16 is alleen voor raadsleden in te zien via het afgesloten deel van het raadsinformatiesysteem.

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1339640

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Tom Diebels

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2024;

Besluit

1. De “Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Bodenvan 1 Sint-Michielsgestel (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 februari 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.A.G. Ronnes