



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1339392
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Peter van Boxtel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen".

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen" vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer, woningbouwcorporatie Woonmeij, heeft het voornemen om op de locatie Groot Grinsel 12 t/m 16 in Den Dungen, kadastraal bekend: (DGN D270) en groot 690 m², negen sociale huurappartementen te realiseren.

Het project vervangt de drie woningen in het bestaande gebouw, zijnde twee appartementen en één woning met vier niet-zelfstandige kamers. (Huisnummer 12, 14, 16 t/m 16.4) Het bestaande gebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit negen sociale huurappartementen in drie bouwlagen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen" heeft van 10 november 2023 tot en met 21 december 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Provincie en Waterschap De Dommel zijn in het vooroverleg geraadpleegd en hebben als zodanig geen zienswijzen ingebracht. Het bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen" kan nu door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van negen sociale huurappartementen op het perceel Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen, kadastraal bekend: (DGN D270) en groot 690 m².

Toekomstige situatie Groot Grinsel 12 t/m 16



Visualisaties

Argumenten

1.1 Technische noodzaak

Uit onderzoek is gebleken dat het gebouw een zeer slecht energielabel heeft. Daarnaast bleek uit dit onderzoek ook dat er betonrot aanwezig is. De renovatiekosten zijn dusdanig hoog, dat nieuwbouw de enige optie is.

2.1 Planologische beoordeling

Het initiatief is beoordeeld op verschillende relevante beleidsvelden. De beoordeling heeft plaats gevonden samen met de specialisten van afdelingen IVR/B&U/RO en Waterschap De Dommel. Uit deze beoordelingen blijkt dat men geen planologische- en of ruimtelijke belemmeringen verwacht.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

2.2 Het initiatief past in het gemeentelijke en provinciale woningbeleid

Het perceel ligt in bestaand stedelijk gebied. Voor het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied is een verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan over de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken met betrekking tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw en het type woningen noodzakelijk. Concreet wil dat zeggen dat een plan moet passen binnen de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid welke is uitgelegd in gemeentelijke Woonzorgvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

In de Woonzorgvisie is onder andere vastgelegd hoe we beleidsmatig omgaan met de toedeling van de ruimte in het woningbouwprogramma. Daarbij toetsen we aan de behoefte per kern. De behoefte in Den Dungen ligt bij betaalbare en kleinere (huur)woningen. Dit initiatief voldoet daarmee aan de Woonzorgvisie.

3.1 Er zijn geen financiële lasten voor de gemeente

De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1 Bro verplicht een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst op te stellen, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Voor deze ontwikkelingen is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

4.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van uw positief principebesluit een omgevingsdialoog met de omwonenden en bewoners van de locatie opgestart. Uit deze omgevingsdialoog zijn geen concrete belemmeringen naar voren gekomen.

Kanttekeningen

1.1 Sloop bestaande gebouw

De sloop van het bestaande gebouw zorgt ervoor dat er voor een korte termijn, circa 1 tot 2 jaar, tijdelijk een aantal sociale huurwoningen onttrokken worden aan de voorraad sociale huurwoningen. Hierdoor zijn er minder sociale huurwoningen beschikbaar. Het eventueel plaatsen van tijdelijke huurwoningen op deze locatie is niet mogelijk, omdat de locatie hiervoor te klein is.

1.2 Er komt meer bebouwing omdat er een nieuw bouwvlak ontwikkeld gaat worden

Door de realisatie van het appartement wordt er op deze locatie meer bebouwing gerealiseerd.

Financiën

Het is een initiatief van de woningbouwcorporatie waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Voor dit besluit zijn leges verschuldigd. In de ondertekende anterieure overeenkomst zijn hiervoor financiële, juridische en bestemmingsplanmatige afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Ook de mogelijke toekomstige planschade(s) is met deze overeenkomst voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal de afdeling Ruimtelijke Ordening het vastgestelde bestemmingsplan afhandelen.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart vast te stellen bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 Den Dungen".

Bijlage 2: Toelichting en Regels vast te stellen bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 Den Dungen".

Bijlage 3: Bijlagen behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 Den Dungen".

Sint-Michielsgestel, 16 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.A.G. Ronnes

Ter inzage

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzagetermijn, beroep worden ingesteld door een ieder. Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1339392

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Peter van Boxtel

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Groot Grinsel 12-16 in Den Dungen" vast te stellen.
2. 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