

Gemeenteraad

Raadsvergadering van 8 maart 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening”

Samenvatting:

Het ontwerp-bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” heeft van vrijdag 24 november 2017 tot en met donderdag 4 januari 2018 ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan vindt voor een deelplangebied binnen het totale plan Jacobskamp een herontwikkeling plaats, waardoor de woningtypen beter aansluiten bij de huidige marktvraag. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

In 2015 is in opdracht van de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een visie te kunnen vormen op het gewenste woningbouwprogramma voor Jacobskamp. Aanleiding was een verzoek van projectontwikkelaar Van Wanrooij om in de nog komende bouwfasen in Jacobskamp meer te verdichten en woningen in goedkopere segmenten te realiseren. Van Wanrooij was van mening dat de woningtypen en afmetingen van de kavels op grond van het stedenbouwkundig plan niet meer volledig aansluiten bij de huidige marktvraag.

Naar aanleiding van de conclusies van het woningmarktonderzoek en het overleg dat hierover heeft plaatsgevonden tussen gemeente en Van Wanrooij heeft laatstgenoemde een voorstel gedaan voor een herontwikkeling/herverkaveling van drie nog te ontwikkelen bouwstroken ten westen het Tennispad. Als gevolg van een herverkaveling zullen hierdoor andere woningtypen of aantallen gerealiseerd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is: in een bouwstrook aan de Vendel 16 in plaats van 11 rijwoningen, in twee bouwstroken tussen de Kruisboog en Jacobskamp 9 rijwoningen i.p.v. 4 vrijstaande en 4 halfvrijstaande woningen en tenslotte in een bouwstrook aan de Kruisboog een tweekapper i.p.v. een vrijstaande woning. In totaal zullen met het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” binnen de betreffende bouwstroken 7 extra woningen kunnen worden gerealiseerd.

De woningen in de herontwikkeling vallen in een goedkoper segment (rijwoningen) en zijn meer marktconform. Het aantal te realiseren woningen op het planniveau van het totale bestemmingsplan Jacobskamp blijft gehandhaafd. Elders in het plan Jacobskamp zal verdunning plaats gaan vinden. Dit kan en zal worden gestuurd met de gesloten bouwclaimovereenkomsten met de ontwikkelaars. Het is in het belang van de voortgang van het project Jacobskamp om deze fase nu te herontwikkelen.

Bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening”

Om deze herontwikkeling van het betreffende plangebied planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen 3^e herziening” opgesteld. Dit betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Jacobskamp. De beleidsuitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Jacobskamp”, zijn en blijven van toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” heeft van vrijdag 24 november 2017 tot en met donderdag 4 januari 2018 ter inzage gelegen. Op 21 november 2017 bent u via de Griffie reeds per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening”.

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp-bestemmingsplan is aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel toegezonden voor advies. Beiden kunnen instemmen met het plan.

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan behorende bij het vigerende (moeder)bestemmingsplan “Jacobskamp” blijft van toepassing bij de welstandsbeoordeling voor deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan

is het referentiekader voor de ruimtelijke vormgeving van de ontwikkelingen in het plangebied “Jacobskamp” en beoogt samenhang tussen architectonische uitwerking en stedenbouwkundige vormgeving.

Wat willen wij bereiken?

Het creëren van een deelplangebied in Jacobskamp waarin de woningtypen en afmetingen van de kavels beter aansluiten bij de huidige marktvraag.

Deze wijzigingen zijn niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom vereist.

Het is in het belang van de voortgang van het project Jacobskamp om deze fase nu te herontwikkelen.

Wat gaan wij daarvoor doen?

U wordt voorgesteld hiertoe het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening” vast te stellen. Na inwerkingtreding hiervan, kan tot vergunningverlening van de woningen worden overgegaan.

Wat gaat het kosten?

De kosten met betrekking tot de planherziening komen voor rekening van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De kosten met betrekking tot de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie ‘Jacobskamp’.

Voorstel college:

Het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening”, NL.IMRO.0845.BP2017DDNJCBSP103-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Interactiviteit	:	De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3 ^e herziening” is d.d. 23 november 2017 bekendgemaakt in De Brug, De Staatscourant het (digitale) Gemeentebld en de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft gedurende de inzagetermijn van vrijdag 24 november 2017 tot en met donderdag 4 januari 2018 ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan was/is ook digitaal raadpleegbaar op de landelijke website hiertoe, ruimtelijkeplannen.nl.
Procedure	:	Het vastgestelde bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kan tot vergunningverlening van de woningen worden overgegaan.
BTW-compensatiefonds	:	N.v.t.
Kostendekking	:	De kosten met betrekking tot de planherziening komen voor rekening van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De kosten met betrekking tot de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie ‘Jacobskamp’.
Toets aanbestedingsnota	:	N.v.t.
Advies OR	:	N.v.t.
Geheimhouding gewenst	:	N.v.t.
Voorstel	:	Het bestemmingsplan “Jacobskamp Den Dungen, 3 ^e herziening”, NL.IMRO.0845.BP2017DDNJCBSP103-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Gemeenteraad

Sint-Michielsgestel, 30 januari 2018
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Drs. D. van Deurzen

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening" kunt u digitaal raadplegen via de volgende weblink:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.BP2017DDNJCBSKP103-ON01>

In de leeskamer voor de raad ligt ook een 'papieren' exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening" ter inzage.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:

RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:

T. Diebels (073-5531626)

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

Het bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 3^e herziening",
NL.IMRO.0845.BP2017DDNJCBSP103-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan)
ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van
8 maart 2018.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer