

Raadsvergadering van 6 december 2012.
Punt 8 Bijlage 221

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1^e herziening'.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan betreft een gedeelte van woongebied ParkHagen en voorziet in de realisatie van enkele grondgebonden woningen in de plaats van een appartementsgebouw. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en kan nu worden vastgesteld.

Inleiding:

Op 13 januari 2011 hebt u het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woongebied ParkHagen, gelegen tussen Schijndelseweg, Seminarielaan en Beekvlietstraat in Sint-Michielsgestel. Het woongebied wordt thans gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan voorziet, naast 60 grondgebonden woningen, in de bouw van een appartementsgebouw voor 15 appartementen aan de westzijde van het centrale park. Bouwfonds heeft besloten dit appartementencomplex niet te realiseren. In plaats daarvan komen vier grondgebonden woningen.

Wat willen wij bereiken?

Om de bouw van de 4 grondgebonden woningen, in plaats van de appartementen, mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Er is daarvoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan omvat uitsluitend het gedeelte waar het appartementsgebouw was gepland. Voor het overige deel van het woongebied blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt beoogd beter tegemoet te komen aan de vraag op de woningmarkt. Het is gebleken dat er weliswaar ruime belangstelling is voor de appartementen, maar dat het verkooptraject van de eigen woning te lang duurt en daardoor de realisatie van het appartementsgebouw vertraagt. Het gevolg daarvan is dat de afbouw van het woongebied teveel in tijd doorschuift. Dit is ongewenst voor de kopers van de in aanbouw zijnde woningen. Tijdens het verkooptraject van de grondgebonden woningen is bovendien gebleken dat er nog veel belangstellenden waren voor een grondgebonden woning.

De planwijziging betreft het realiseren van 4 grondgebonden woningen in de vorm van twee twee-onder-een-kap woningen. Het bestemmingsplan bevat echter enige flexibiliteit om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte op de woningmarkt. De woningen kunnen worden uitgevoerd in de volgende types: "tweeaaneen", "vrijstaand" of "aaneengebouwd", met een beperking tot maximaal 2 woningen per bouwvlak en maximaal 4 in totaal.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Inpraak

Vanwege de beperkte omvang en gunstige ontwikkeling is afgezien van een inspraakprocedure, voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Direct betrokkenen en belanghebbenden zijn vooraf schriftelijk op de hoogte gebracht van de wijziging.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het conceptbestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie heeft medegedeeld geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft medegedeeld in te stemmen met het plan, omdat dit geen inhoudelijke gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundig plan en het rioleringsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 31 augustus tot en met 11 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt gemeld dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een gecombineerde GBKN – DKK 2012 als ondergrond is gebruikt.

Wat gaat het kosten?

De kosten van het bestemmingsplan en de plan- en procedurebegeleiding, worden volledig gedragen door de initiatiefnemer Bouwfonds Ontwikkeling. De op 20 november 2009 gesloten (anterieure) exploitatieovereenkomst is hierop aangepast, in de vorm van een aanvullende overeenkomst, getekend op 18 juni 2012. De procedure heeft dus geen financiële consequenties voor de gemeente. Tevens is een aanvullende overeenkomst gesloten met betrekking tot de planschade verhaalsovereenkomst.

Voorstel college:

Het college stelt voor om het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1^e herziening' ongewijzigd vast te stellen.

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Interactiviteit | : | De omwonenden en belanghebbenden zijn vooraf schriftelijk op de hoogte gebracht van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de procedurevoorschriften in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. |
| Procedure | : | Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, kunnen alleen belanghebbenden, die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, nog beroep instellen. Tevens kan dan om voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd. Het plan kan na vaststelling worden ingezien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl . De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing op dit plan, omdat deze een minimumomvang van 12 woning stelt aan projecten. |
| BTW-compensatiefonds | : | N.v.t. |
| Kostendekking | : | De kosten van het bestemmingsplan en de procedure komen via een anterieure overeenkomst voor rekening van Bouwfonds Ontwikkeling. Eventuele planschade kan worden verhaald via de planschade verhaalsovereenkomst. |
| Toets aanbestedingsnota | : | N.v.t. |
| Advies OR | : | N.v.t. |
| Geheimhouding gewenst | : | N.v.t. |
| Voorstel | : | Het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1 ^e herziening' vaststellen, conform het bijgevoegde concept-raadsbesluit. |

Gemeenteraad

Sint-Michielsgestel, 6 november 2012
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

1-0.

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:



1. Bestemmingsplan.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Ontwikkeling

Behandeld door: 
j.roozen@sint-michielsgestel.nl
tel. 

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2012;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12. tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;


BESLUIT:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Seminarielaan Beekvlietstraat Sint-Michielsgestel 1^e herziening', een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan;
2. de hoofdstukken 2.2 en 2.3 van de plantoelichting vast te stellen als beeldkwaliteitsplan en dit met toepassing van artikel 12a Woningwet in te voegen in de welstandsnota;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 6 december 2012.

De raad voornoemd.

de voorzitter,



N.A. Hoogerbrug-van de Ven