

Raadsvergadering van 13 februari 2014.
Punt: 13 Bijlage

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel'

Samenvatting:

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige boerderij Duifhuisstraat 7 in Sint-Michielsgestel en het aangrenzende erf. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en kan nu vastgesteld worden.

Inleiding:

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe invulling van de beeldbepalende boerderij en het toevoegen van twee nieuwe gebouwen op het erf van de boerderij. Het aantal woningen van 2 blijft gelijk ten opzichte van de huidige bestemmingsregeling. De woonfunctie kan worden gecombineerd met bedrijvigheid in de vorm van atelier, bed&breakfast, kantoor, kleinschalig bedrijf en eventueel horeca.

Wat willen wij bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden planologisch juridische voorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling van de locatie Duifhuisstraat 7. De ontwikkeling draagt bij aan de gewenste verbetering van de dorpsentree van Sint-Michielsgestel aan de Hoogstraat.

Het voorstel is getoetst aan het beleid met betrekking tot tussentijdse herziening van bestemmingsplannen. In beginsel wordt hieraan geen medewerking verleend, tenzij er een zwaarwegend maatschappelijk belang mee is gediend. De meerwaarde van het plan zit in de kwalitatieve verbetering van de dorpsentree, hetgeen in de structuurvisie is benoemd als gewenste ontwikkeling. De upgradering van de boerderij en het aangrenzende erf en het toevoegen van een passende bedrijfsmatige functie is temeer van belang omdat, na de herinrichting van de kruising Hoogstraat/Bosschebaan tot rotonde, de boerderij meer in het zicht komt te liggen. De boerderij kan dan zowel ruimtelijk als functioneel bijdragen aan de gewenste verbetering van de dorpsentree.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel'. De ter plaatse geldende woonbestemming staat rechtstreeks twee woningen toe binnen het bebouwingsvlak van de boerderij. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan moet de bouw van twee nieuwe gebouwen planologisch mogelijk gemaakt worden. In de boerderij wordt één woning toegestaan en in het westelijk van de boerderij geprojecteerde bouwvlak ook één woning. Het aantal woningen blijft gelijk ten opzichte van de huidige planologische situatie. In het noordelijk geprojecteerde bouwvlak worden uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

In het provinciale beleid is de boerderij met direct aangrenzend erf opgenomen binnen de aanduiding 'kern landelijk gebied'. Dit is het gebied waarin verstedelijking kan plaats vinden. Het perceelsgedeelte waarop het plan betrekking heeft, is gelegen binnen deze aanduiding. Het valt dus niet onder het provinciale buitengebied beleid. Ten gevolge van de herziening van het bestemmingsplan wordt dit perceelsgedeelte uit het bestemmingsplan buitengebied gehaald en via een afzonderlijk bestemmingsplan onderdeel van het stedelijk gebied.

Overleg

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, is het concept bestemmingsplan in vooroverleg gestuurd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Deze instanties hebben op respectievelijk 29 augustus 2013 en 3 juli 2013 ingestemd met het plan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 november 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondeling zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Gebruikte ondergrond

Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt gemeld dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een samengestelde ondergrond van GBKN-2013 en kadastrale kaart is gebruikt (o_NL.IMRO.0845.BP2013SMGDUIFHUIS7.dxf)

Wat gaat het kosten?

Het bestemmingsplan is in opdracht van de ontwikkelaar gemaakt. De kosten van onder andere de procedure en planbegeleiding en het treffen van voorzieningen door de gemeente komen via een anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Het risico van planschade is afgewenteld via een planschadeovereenkomst. Beide overeenkomsten zijn inmiddels getekend. Omdat het kostenverhaal verzekerd is via een anterieure overeenkomst, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel college:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

Interactiviteit	: Het ontwerp-bestemmingsplan 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. Tevens kan dan om voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd. Het plan kan na vaststelling worden ingezien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl .
BTW-compensatiefonds	: N.v.t.
Kostendekking	: De kosten van het bestemmingsplan en de procedure komen via een anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele planschade kan worden verhaald via de planschadeovereenkomst. Beide overeenkomsten zijn getekend.
Toets aanbestedingsnota	: N.v.t.
Advies OR	: N.v.t.
Geheimhouding gewenst	: N.v.t.
Voorstel	: Het bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 7, Sint-Michielsgestel' vast te stellen, conform het bijgevoegde concept-besluit.

Sint-Michielsgestel, 14 januari 2014
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

Bestemmingsplan

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Ontwikkeling

Behandeld door:

Tel.:

@sint-michielsgestel.nl

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2014;

gelet op de artikelen 3.1, eerste lid en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Duifhuisstraat7, Sint-Michielsgestel' vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan;
2. 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 13 februari 2014.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,



