

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2014;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" (t.o.v. het ontwerp) gewijzigd vast te stellen met een informatieve aanvulling van de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.9) m.b.t. het huidige en toekomstige rioleringsstelsel terplekke. Dit tezamen met een informatieve opname van het oorspronkelijke rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" d.d. 7 juli 2008 in het bijlagenboek;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum", bijlage 6 van het bijlagenboek, (t.o.v. het ontwerp) ongewijzigd vast te stellen als aanvulling van de gemeentelijke welstandsnota voor dit specifieke plan.

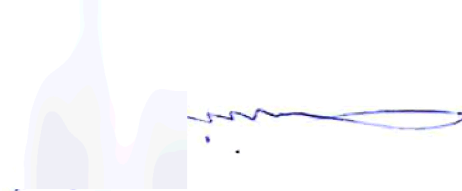
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 12 juni 2014.

De raad voornoemd.



N.A. Hoogerbrug-van de Ven

de voorzitter,



Mr. J.C.M. Pommer

Raadsvergadering van 12 juni 2014.
Punt 11 Bijlage

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum"

Samenvatting:

In 2009 is een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van het project Schoolstraat Berlicum. Van dit totale project is inmiddels het educatief centrum met de bovengelegen zorgappartementen gerealiseerd. Door de veranderde economische situatie en de ontwikkelingen op de woningmarkt is er voor de rest van het project door de ontwikkelaar een nieuw programma van 49 woningen opgesteld. Het bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" betreft de juridisch-planologische regeling hiertoe.

Inleiding:

Op 14 april 2009 is een planologische vrijstelling van het bestemmingsplan (een oude artikel 19 vrijstelling) verleend ten behoeve van het project Schoolstraat Berlicum. Dit betrof een complex van maximaal 53 appartementen, een educatief centrum met circa 16 appartementen, een commerciële ruimte met maximaal 12 appartementen, 10 eengezinswoningen en een parkeerkelder met een parkachtig erf/middengebied aan/rondom de Schoolstraat in Berlicum.

Inmiddels is het educatief centrum met hierboven zorgappartementen vergund en gerealiseerd. Zoals u weet heeft de rest van het project (65 appartementen, 10 eengezinswoningen en een commerciële ruimte) een tijd stil gelegen.

Door de veranderde economische situatie en de ontwikkelingen op de woningmarkt is er sprake van een veranderende vraag. Het is hierom dat de ontwikkelaar (VORM Ontwikkeling) de woningtypen, aantallen en verkaveling wil aanpassen, zodat deze beter aansluiten bij de huidige woningmarkt.

Ontwikkeling was hiertoe al op 3 december 2012 in Berlicum een informatieavond gehouden met enquête om te bezien of projectaanpassing gewenst is. Het project is aangepast n.a.v. deze informatieavond en enquête.

De nieuwe invulling van het project betreft nu in totaal 49 woningen: een appartementencomplex van 25 woningen aan de Sassenheimseweg, 6 herenhuizen aan de Sassenheimseweg, 8 rijwoningen aan de Schoolstraat en 10 rijwoningen aan de Kerkwijk. Alle parkeerplaatsen (89 stuks) zijn hierbij bovengronds gelegen; o.a. een groot parkeerterrein (44 pp) op eigen grond gelegen achter de woningen.

Op 16 januari 2014 is deze nieuwe invulling van het project gepresenteerd tijdens een inloopavond voor geïnteresseerden in Den Durpsheerd.

Het project past binnen de door uw raad geaccordeerde woningbouwplanning en is hierin als harde capaciteit opgenomen. In oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met de nieuwe Grondexploitatie, die hierop al gebaseerd is.

Ontwerp-bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum"

Om de nieuwe invulling van het project juridisch-planologisch te kunnen faciliteren, is het ontwerp-bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" opgesteld. In het bijlagenboek hierbij is het (mede vast te stellen) ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgenomen, waarin de beeldkwaliteits/welstandscriteria voor de te bouwen woningen worden vastgelegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum", het bijbehorende ontwerp-beeldkwaliteitsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben van vrijdag 21 februari 2014 tot en met donderdag 3 april 2014 voor een ieder ter inzage gelegen en zijn tevens digitaal raadpleegbaar/beschikbaar gesteld (publicatie d.d. 20 februari 2014 in De Brug, De Staatscourant en de gemeentelijke website). Hierbij kon door een ieder een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan of het ontwerp-beeldkwaliteitsplan worden ingediend.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

en Maas heeft gevraagd paragraaf 4.9 (Water) van de toelichting van het bestemmingsplan bij de vaststelling ter informatie/verduidelijking kort aan te vullen met het beschrijven van het huidige en het toekomstige rioleringsstelsel terplekke. In het u voorliggende plan is dit gedaan. De conclusie is dat het hele gemengde hoofdriool intact blijft en dat elke nieuwe woning in het plangebied met een aparte huisaansluiting voor vuilwater en regenwater op dit bestaande gemengde riool wordt aangesloten. Zo zijn de woningen en ook de bijbehorende voorzieningen klaar voor aansluiting op een toekomstig gescheiden hoofdriool terplekke.

Ter informatie is ook nog het oorspronkelijke rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" d.d. 7 juli 2008 in het bijlagenboek van het bestemmingsplan opgenomen.

Bovenstaande wijziging van de waterparagraaf betreft een informatieve aanvulling en geen juridische wijziging van het bestemmingsplan (de juridisch bindende verbeelding en regels blijven ongewijzigd).

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" en het bijlagenboek (met als bijlage 6 het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum") liggen voor u ter inzage in de leeskamer van de gemeenteraad.

Deze zijn ook als bijlagen in het digitale raadsinformatiesysteem op de gemeentelijke website opgenomen. De pdf-bestanden van de verbeelding en de toelichting/regels vormen samen het bestemmingsplan.

Wat willen wij bereiken?

Met de nieuwe projectopzet worden (t.o.v. het oude project) woningtypen, aantallen en verkavelingen aangepast, zodat deze beter aansluiten bij de huidige woningmarkt.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan tot vergunningverlening worden gekomen. De verkoop van de woningen is inmiddels door de ontwikkelaar gestart.

Wat gaat het kosten?

Voor het project is er een (door uw raad) goedgekeurde grondexploitatie. De op het woningbouwprogramma en de grondprijs aangepaste samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is tevens de anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst.

Voorstel college:

1. Het bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" (t.o.v. het ontwerp) gewijzigd vast te stellen met een informatieve aanvulling van de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.9) m.b.t. het huidige en toekomstige rioleringsstelsel terplekke. Dit tezamen met een informatieve opname van het oorspronkelijke rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" d.d. 7 juli 2008 in het bijlagenboek;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum", bijlage 6 van het bijlagenboek, (t.o.v. het ontwerp) ongewijzigd vast te stellen als aanvulling van de gemeentelijke welstandsnota voor dit specifieke plan.

Interactiviteit	: Het ontwerp-bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" met de bijbehorende beeldkwaliteits/welstands-criteria heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Procedure	: Het bestemmingsplan met de bijbehorende beeldkwaliteits/welstands-criteria zal na vaststelling wederom 6 weken ter inzage worden gelegd.
BTW-compensatiefonds	: n.v.t.
Kostendeckking	: Voor het project is er een (door uw raad) goedgekeurde grondexploitatie. De op het woningbouwprogramma en de grondprijs aangepaste samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is tevens de anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst.

- Toets aanbestedingsnota : Voor het totale project Schoolstraat Berlicum is al in 2007 een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen.
- Advies OR : n.v.t.
- Geheimhouding gewenst : n.v.t.
- Voorstel : 1. Het bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" (t.o.v. het ontwerp) gewijzigd vast te stellen met een informatieve aanvulling van de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.9) m.b.t. het huidige en toekomstige rioleringsstelsel terplekke. Dit tezamen met een informatieve opname van het oorspronkelijke rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" d.d. 7 juli 2008 in het bijlagenboek;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum", bijlage 6 van het bijlagenboek, (t.o.v. het ontwerp) ongewijzigd vast te stellen als aanvulling van de gemeentelijke welstandsnota voor dit specifieke plan.

Sint-Michielsgestel, 13 mei 2014,
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen:

Concept-raadsbesluit.

Als bijlagen in het digitale raadsinformatie-systeem op de gemeentelijke website zijn het vast te stellen bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" en het bijlagenboek (met als bijlage 6 het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum") opgenomen. De pdf-bestanden van de verbeelding en de toelichting/regels vormen samen het bestemmingsplan.

Ter inzage:

Het vast te stellen bestemmingsplan "Schoolstraat te Berlicum" en het bijlagenboek (met als bijlage 6 het beeldkwaliteitsplan "Schoolstraat fase 2 Berlicum").

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Ontwikkeling

Behandeld door:

Tel.:

@sint-michielsgestel.nl