

Gemeenteraad

Raadsvergadering van 11 december 2014
Punt: 7

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b'

Samenvatting:

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingekomen. Het bestemmingsplan kan thans gewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding:

Het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' voorziet in de ontwikkeling van de locatie Nieuwstraat 1a-b in Sint-Michielsgestel. Met Op 't Hoog Ontwikkeling is op 24 februari 2010 een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van deze plek en een gedeelte van het terrein achter het voormalige gemeentehuis. Het plan betreft de herbouw van de twee ter plaatse aanwezige winkelunits (bloemenwinkel en reisbureau) met daarboven 2 appartementen. Beide ondernemers komen in de nieuwe situatie terug. Direct grenzend aan de noordwestzijde komen 3 grondgebonden woningen. Deze woningen zijn georiënteerd aan een te realiseren groen pleintje, genaamd [REDACTED], rondom de monumentale beuk achter het voormalige gemeentehuis.

Inmiddels is een ontwerp gemaakt voor de locatie. Bij de totstandkoming van het plan is de architect tegen enkele beperkingen aangelopen in het bestemmingsplan. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan waren deze beperkingen niet voorzien. De ontwikkelaar heeft gevraagd om medewerking aan aanpassing van het bestemmingsplan op deze onderdelen. Het gaat om aanpassingen van ondergeschikte aard met een beperkte reikwijdte, echter wel belangrijk om meer kwaliteit te kunnen geven aan het ter plaatse te realiseren bouwproject. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b' voorziet in deze aanpassingen.

Wat willen wij bereiken?

Doel van het bestemmingsplan is meer kwaliteit te kunnen geven aan het ter plaatse te realiseren bouwproject zowel vanuit stedenbouwkundig planologische oogpunt als vanuit de gewenste beeldkwaliteit.

Wat gaan wij daarvoor doen?

De herziening van het bestemmingsplan betreft de volgende aanpassingen:

1. Het verhogen van de goot- en bouwhoogte op de hoek Nieuwstraat 1a-b. Het geldende bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' staat op deze plek een goothoogte en bouwhoogte (= nokhoogte) toe van respectievelijk 6 en 9 meter. In de directe omgeving is overal respectievelijk 7 en 11 meter toegestaan. Voorgesteld wordt de ter plaatse van Nieuwstraat 1a-b geldende hoogtematen aan te passen tot de in de omgeving geldende maten, zijnde een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Hierbij worden geen belangen van derden geschaad, omdat op de omringende percelen dezelfde rechten gelden.
2. In het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak voor de winkels met daarboven de appartementen niet doorgetrokken met het bouwvlak voor de daaraan grenzende 3 grondgebonden woningen. Tussen de beide bouwvlakken zit een smalle ruimtelijke scheiding. Het ontwerp gaat uit van een doorgetrokken wand van de winkels/appartementen en de 3 grondgebonden woningen. In het ontwerp zit voldoende geleiding tussen de diverse onderdelen, zodat een ruimtelijke scheiding geen meerwaarde heeft en afbreuk zou doen aan het gekozen ontwerp.
3. De ontwikkelaar kiest voor de bouw van garages ten behoeve van de woningen. Dit is in afwijking van het aanvankelijke ontwerp, waarin het parkeren in het openbare gebied plaats zou vinden. Om de garages te kunnen realiseren, zijn het geldende bouwvlak en de betreffende bestemmingsbepalingen niet volledig toereikend en vragen om aanpassing. Het realiseren van

- gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen en appartementen betekent een kwaliteitsverbetering voor het plan. Voor de parkeerbalans van het centrumplan heeft dit geen consequenties, omdat het parkeren ten behoeve van de betreffende woningen hierin was voorzien. Vijf geplande parkeerplaatsen worden nu inritten vóór de parkeergarages. Dit heeft geen effect op de parkeercapaciteit, omdat er 5 garages op privéterrein toegevoegd worden.
4. Vóór de voorgevels van de 3 grondgebonden woningen komt een strook van 2 meter diep, die als privédomein bij de woningen hoort. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de woningen en het openbare gebied. Het geeft meer kwaliteit aan het ter plaatse in te richten groene pleintje  . De ter plaatse geldende verkeersbestemming wordt gewijzigd in een tuinbestemming.

Overleg

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, is het concept bestemmingsplan in vooroverleg gestuurd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beide instanties hebben ingestemd met het plan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 29 augustus tot en met 9 oktober 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen. Er is één mondelinge zienswijze ingekomen.

Mondelinge zienswijze

De mondelinge zienswijze is ingekomen op 7 oktober 2014 en is ontvankelijk. De zienswijze richt zich tegen de realisatie van de garages en met name tegen de toegestane maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit heeft een verdere aantasting van het woongenot tot gevolg. De hoogte van de garages wijkt af van het plan dat destijds namens de ontwikkelaar is gepresenteerd, waarin de garages bestonden uit één bouwlaag met platte kap.

Overweging zienswijze

Het betreffende bouwproject is reeds planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op 25 februari 2010 en volledig onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 mei 2012. Dit staat in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet ter discussie. Ter plaatse van de grondgebonden woningen is de bestemming 'Wonen – 3' gelegd. Het onderhavige bestemmingsplan betreft slechts enkele aanpassingen op ondergeschikte onderdelen, zoals boven omschreven. Binnen het bouwblok voor de garages wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen voor de garages van respectievelijk 3 en 6 meter. De bouwhoogte van 6 meter is op verzoek van de ontwikkelaar opgenomen, om de gebruiksmogelijkheden van de verdieping op de garages te vergroten. Deze maximale bouwhoogte wijkt af van de bouwhoogte die binnen de woonbestemmingen van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' is toegestaan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale bouwhoogte is hierin gesteld op 5,5 meter. Voorgesteld wordt, met het oog op de rechtsgelijkheid, de maximale bouwhoogte van de garages te verlagen van 6 meter naar 5,5 meter. Door de voorgestelde verlaging van de maximale bouwhoogte voor de garages tot 5,5 meter wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de maximale bouwhoogte voor de garages in 5,5 meter.

Voorgestelde wijzigingen en aanpassingen

- Hoofdstuk 3.1 van de plantoelichting, onder 'Realisering garages': 1e alinea 2e zin: toevoegen dat de garages een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter hebben.
- Hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting onder 'Bestemmingen en aanduidingen', 1^e bullet: de bouwhoogte voor garages wijzigen in 5,5 meter.
- Verbeelding: maximum bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen - 3' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' wijzigen in 5,5 meter.

Ambtshalve wijzigingen en aanpassingen

Los van de ingekomen zienswijze is geconstateerd dat de plantoelichting wat aanpassing behoeft op enkele onderdelen. Voorgesteld wordt daarom de volgende wijzigingen en aanvullingen ambtshalve in het bestemmingsplan aan te brengen:

- Hoofdstuk 3.1 van de plantoelichting, onder 'Realisering garages': 3^e alinea, betreffende een mogelijke grondruil, komt te vervallen.
- Hoofdstuk 7.1.2 van de plantoelichting 'Toetsing' na "vastgelegd" aanpassen als volgt: "Deze afspraken zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. De overeenkomst wordt tevens aangemerkt als een anterieure overeenkomst."
- Hoofdstuk 7.1.3 van de plantoelichting 'Conclusie' aanpassen als volgt: "Ten aanzien van de uitvoering voorzien de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst en de grondexploitatie van het centrumplan in de financieel economische aspecten en risico's."
- Hoofdstuk 7.2.2 van de plantoelichting 'Toetsing' aanpassen als volgt: "De kosten die samenhangen met de realisering van het project (inclusief eventuele planschade ten gevolge van of samenhangend met het project) zijn voorzien in de grondexploitatie van het centrumplan. De kosten van het bestemmingsplan worden voor rekening genomen door de ontwikkelaar." 2^e zin vervalt.
- Hoofdstuk 8.2 van de plantoelichting 'Overleg', laatste alinea aanvullen als volgt: "Waterschap De Dommel heeft per brief van 15 augustus 2014 in het kader van de watertoets ingestemd met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 25 augustus 2014 verklaard in het plan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen."

Gebruikte ondergrond

Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt gemeld dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan GBKN 2014 als ondergrond is gebruikt.

Wat gaat het kosten?

De kosten van het bestemmingsplan worden voor rekening genomen door de initiatiefnemer. Om het plan te kunnen realiseren heeft de ontwikkelaar een overeenkomst met de gemeente gesloten. De afspraken zijn opgenomen in de grondexploitatie van het centrumplan. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daardoor verzekerd. Om deze reden is het niet nodig om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Voorstel college:

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.

De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing op dit plan.

BTW-compensatiefonds : N.v.t.

Kostendekking : De kosten van het bestemmingsplan worden voor rekening genomen door de initiatiefnemer. De overige financiële aspecten zijn geregeld in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst en zijn opgenomen in de grondexploitatie van het centrumplan.

Toets aanbestedingsnota : N.v.t.

Advies OR : N.v.t.

Geheimhouding gewenst : N.v.t.

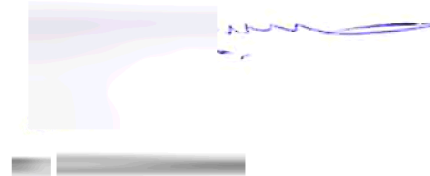
Voorstel : Voorgesteld wordt het plan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-

bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de voorgestelde wijzigingen worden overgenomen, een en ander conform het bijgevoegde concept-besluit.

Sint-Michielsgestel, 11 november 2014
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. Wijzigingen en aanpassingen ingevolge gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b'.

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Afdeling Ontwikkeling
Behandeld door: 
Tel.: 
j.roozen@sint-michielsgestel.nl

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2014;

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

B E S L U I T :

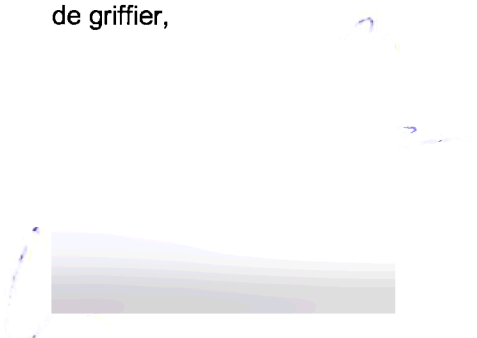
1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel als motivering van het onderhavige besluit te nemen;
3. in de zienswijze aanleiding te zien tot gedeeltelijke wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de wijzigingen en aanpassingen worden aangebracht, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage 1 'wijzigingen en aanpassingen ingevolge gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b', een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende bestemmingsplan als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2014SMGCENTRP104-VA01;
5. 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;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de overeenkomstig artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening geldende termijn.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 11 december 2014.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,



Bijlage 1

Wijzigingen en aanpassingen ingevolge gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel, herziening Nieuwstraat 1a-b'.

Wijziging verbeelding:

maximum bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen - 3' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' wijzigen in 5,5 meter.

Wijziging en aanpassing plantoelichting:

- a. Hoofdstuk 3.1, onder 'Realisering garages': 1e alinea 2e zin: toevoegen dat de garages een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter hebben.
- b. Hoofdstuk 3.1 van de plantoelichting, onder 'Realisering garages': 3e alinea, betreffende een mogelijke grondruil, komt te vervallen.
- c. Hoofdstuk 6.2, onder 'Bestemmingen en aanduidingen', 1e bullet: de bouwhoogte voor garages wijzigen in 5,5 meter.
- d. Hoofdstuk 7.1.2 van de plantoelichting 'Toetsing' na "vastgelegd" aanpassen als volgt: "Deze afspraken zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. De overeenkomst wordt tevens aangemerkt als een anterieure overeenkomst."
- e. Hoofdstuk 7.1.3 van de plantoelichting 'Conclusie' aanpassen als volgt: "Ten aanzien van de uitvoering voorzien de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst en de grondexploitatie van het centrumplan in de financieel economische aspecten en risico's."
- f. Hoofdstuk 7.2.2 van de plantoelichting 'Toetsing' aanpassen als volgt: "De kosten die samenhangen met de realisering van het project (inclusief eventuele planschade ten gevolge van of samenhangend met het project) zijn voorzien in de grondexploitatie van het centrumplan. De kosten van het bestemmingsplan worden voor rekening genomen door de ontwikkelaar." 2e zin vervalt.
- g. Hoofdstuk 8.2 van de plantoelichting 'Overleg', laatste alinea aanpassen als volgt: "Waterschap De Dommel heeft per brief van 15 augustus 2014 in het kader van de watertoets ingestemd met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 25 augustus 2014 verklaard in het plan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen."