

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2016;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT :

Het bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening",
NL.IMRO.0845.BP2016DDNJCBSP102-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
12 mei 2016.

De raad voornoemd.

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvergadering van 12 mei 2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening"

Samenvatting:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening" heeft van vrijdag 5 februari 2016 tot en met donderdag 17 maart 2016 ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan vindt voor een deelplangebied binnen het totale plan Jacobskamp een herontwikkeling plaats, waardoor de woningtypen en afmetingen van de kavels beter aansluiten bij de huidige marktvraag. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening" (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Op 27 januari 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 van de locatie ten westen van het Tennispad, ten zuiden van het tennispark en ten noorden van sporthal De Misse (aan de nieuwe straten genaamd Kruisboog, Middenveld en Vendel en Tennispad zelf).

Een aantal woningtypes dat in dit betreffende plandeel was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Door onderhavige herontwikkeling worden in het betreffende plandeel 7 extra woningen gerealiseerd ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling.

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, 2^e herziening"

Om deze herontwikkeling van het betreffende plangebied planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen 2^e herziening" opgesteld. Dit betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Jacobskamp. Omdat, zoals reeds gesteld, meer rijwoningen worden gebouwd dan in de oorspronkelijke verkavelingsopzet, zal, naast de 9 reeds vergunde woningen aan het Middenveld, het aantal woningen in dit plandeel toenemen van 47 naar 54. De beleidsuitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Jacobskamp", zijn en blijven van toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening" heeft van vrijdag 5 februari 2016 tot en met donderdag 17 maart 2016 ter inzage gelegen. Op 28 januari 2016 bent u via de Griffie reeds per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^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, 2^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, 2^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, 2^e herziening",
NL.IMRO.0845.BP2016DDNJCBSKP102-VA01, (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan)
ongewijzigd vast te stellen.

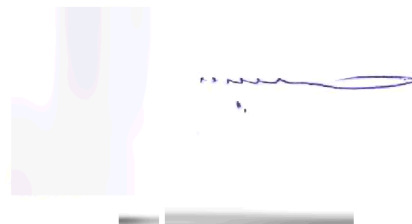
Interactiviteit	: De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2 ^e herziening" is d.d. 4 februari 2016 bekendgemaakt in De Brug, De Staatscourant het (digitale) Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft gedurende de inzage termijn van vrijdag 5 februari 2016 tot en met donderdag 17 maart 2016 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, 2 ^e herziening", NL.IMRO.0845.BP2016DDNJCBSKP102-VA01, (ten opzichte van het

ontwerp-bestemmingsplan) ongewijzigd vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 29 maart 2016
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening" kunt u digitaal raadplegen via de volgende weblink:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.BP2016DDNJCBSP102-ON01>

In de leeskamer voor de raad ligt ook een 'papieren' exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan "Jacobskamp Den Dungen, 2^e herziening" ter inzage.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:

Behandeld door:

Ontwikkeling

()