

Registratienr.: 1277651
Portefeuillehouder: Ed Mathijssen
Steller: Caroline van Mierlo

Onderwerp

1277651 - Vaststelling bestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen.

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen, NL.IMRO.0845.BP2021DGNLTSRSTR45-VA01 vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Litserstraat 45 Den Dungen' maakt de realisatie van een nieuwe levensloopbestendige woning mogelijk. De planlocatie ligt op het perceel Litserstraat 45. Het betreft een ruim perceel waarop al een woning aanwezig is. Deze woning blijft behouden en het perceel wordt hiervoor gesplitst.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Den Dungen/ Maaskantje, geldt de bestemming 'Wonen'. Er ontbreekt een bouwvlak met bouwaanduiding en maatvoering. De bestemming staat het toevoegen van een extra woning niet toe.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid hebben vanaf vrijdag 9 juli 2021 tot en met donderdag 19 augustus 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. De griffie heeft u hierover per mail geïnformeerd.

Gelijktijdig is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Beide zijn in een gecoördineerde procedure ter inzage gelegd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Noord-Brabant en het waterschap stemmen in met het ontwerpbestemmingsplan (wettelijk vooroverleg).

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Uit het akoestisch rapport (Akoestisch onderzoek De Roever Omgevingsadvies van 28 augustus 2020) blijkt dat vanuit de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woning wordt overschreden. Het college heeft voor het bouwplan een hogere grenswaarde vastgesteld van maximaal 56 dB. De initiatiefnemer treft maatregelen waardoor het geluidniveau in de woning van 33 dB niet wordt overschreden.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de direct aan- en omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en relevante opmerkingen verwerkt in het plan.

Registratienr.: 1277651
Portefeuillehouder: Ed Mathijssen
Steller: Caroline van Mierlo

Beoogd resultaat

De bouw van een levensloopbestendige woning planologisch en juridisch mogelijk maken via een partiële herziening van het bestemmingsplan en het gelijktijdig verlenen van een omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 De initiatieflocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie
Een van de regionale afspraken over woningbouw is dat we eerst zoeken naar inbreidingslocaties. Nieuwe plannen die binnen bestaand stedelijk gebied liggen, zoals dat is aangegeven in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, krijgen ruim baan. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

1.2 De realisatie van een levensloopbestendige seniorenwoning past binnen de Woonvisie.
Het plan geeft invulling aan het uitgangspunt om te bouwen met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan Litserstraat 45. Het betreft een facilitaire ontwikkeling. Plankosten worden verhaald op initiatiefnemer via een anterieure en planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Na uw besluit volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder. Er staat dan zes weken beroep open bij de Raad van State. Mocht er geen beroep worden ingediend, dan is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn in werking en onherroepelijk.

De omgevingsvergunning wordt direct na vaststelling van het bestemmingsplan verleend. Vanwege de gecoördineerde procedure wordt deze gelijktijdig met het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde We geluidhinder ter inzage gelegd en wordt één beroepsprocedure doorlopen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke weg via de Brug en het digitale Gemeentebblad. Ook zetten we het bestemmingsplan online op ruimtelijkeplannen.nl. We informeren de initiatiefnemer over het besluit.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

Dit is geen voorstel dat betrekking heeft op een gemeenschappelijke regeling.

Registratienr.: 1277651
Portefeuillehouder: Ed Mathijssen
Steller: Caroline van Mierlo

Sint-Michielsgestel, 9 november 2021

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook

H.J. Looijen

Bijlagen

Bijlage A. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen
Bijlage B. Planregels ontwerpbestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen
Bijlage C. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen
Bijlage 1. Ontwerp omgevingsvergunning.
Bijlage 2. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder ID-nummer NL.IMRO.0845.BP2021DGNLTSRSTR45-ON01

Contactpersoon

C. van Mierlo, medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,
c.v.mierlo@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1277651

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2021;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Litserstraat 45 Den Dungen,
NL.IMRO.0845.BP2021DGNLTSRSTR45-VA01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 januari 2022;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen

