

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1323094
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Daniel Hendriks

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Huif

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen
3. Het bestemmingsplan De Huif gewijzigd vast te stellen



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Inleiding

Op 10 december 2020 heeft het college van B&W de ontwikkelvisie Theereheide vastgesteld. Onderdeel van deze ontwikkelvisie is de herontwikkeling van de locatie het voormalige dorps huis De Huif met woningbouw. Het voorkeursscenario uit de ontwikkelvisie is tot stand gekomen in overleg met onder meer bewonerscollectief Vrienden van De Huif. Dit scenario is de basis geweest voor de verdere uitwerking in het ontwerp bestemmingsplan.

De locatie van De Huif is gelegen aan de Hortensiastraat en geldt als de entree van de wijk Theereheide. Voor de locatie De Huif is het realiseren van (kleinschalige) wooneenheden ten behoeve van senioren en starters of de zorg een logische keuze, gezien de ligging van het perceel nabij het centrum, de wensen van bewoners en het volkshuisvestingsbeleid.

De herontwikkeling voorziet in de bouw van 29 appartementen, 6 rijwoningen en 4 twee/onder-één-kapwoningen binnen het plangebied, in totaal 39 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan De Huif heeft vanaf 21 oktober 2022 voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend, zie bijlage 4.

Beoogd resultaat

Het realiseren van 29 appartementen, 6 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen op het terrein van het voormalige dorps huis De Huif, als uitwerking van de ontwikkelvisie Theereheide.

Argumenten

1.1 Zienswijzen

De 6 ingediende zienswijzen zijn samengevat in de Nota van Zienswijzen, zie bijlage.

2.1 Aanpassingen geven reden tot gewijzigd vaststellen

De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding om de verbeelding te herzien. De verbeelding die ter inzage heeft gelegen was verwarrend voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden van het binnenterrein. De aanpassing van deze verbeelding geeft aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

De overige aanpassingen zijn beperkt van aard. Zo zijn enkele onderzoeken geactualiseerd. Ook is er een bezonningsstudie uitgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

3.1 Project geeft invulling aan doelstellingen Woonagenda

In dit project worden appartementen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Dit voorziet starters/jongeren en senioren binnen de gemeente in de directe behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen.

3.2 De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting ontwerpbestemmingsplan komen alle voor het verzoek relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten aan de orde en zijn deze gemotiveerd. Denk aan geluid, luchtkwaliteit, archeologie et cetera. Hieruit komen geen zaken naar voren die erop duiden dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

3.1 Kans op beroep en dus vertraging in de uitvoering

In vergelijking met het voormalige dorps huis wordt het terrein met 39 woningen intensiever bebouwd. Wellicht leidt dit tot het indienen van beroep (bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State). Gelet op het participatie-traject dat met de totstandkoming van de ontwikkelvisie Theereheide en



Sint-Michielsgestel geeft ruimte

onder meer ook de gesprekken met bewonerscollectief “Vrienden van De Huif” vorm is gegeven, kan men spreken van een uitgebreide omgevingsdialoog. Binnen een dergelijke binnenstedelijke ontwikkeling is het zelden mogelijk ieders belang te respecteren. Feitelijke ontwikkeling zal pas plaats vinden als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

3.2 Een aantal parkeerplaatsen wordt buiten het plangebied gerealiseerd.

Gelet op de beschikbare ruimte op het terrein wordt niet volledig voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Op basis van de huidige plannen dienen ongeveer 61 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, op het totale terrein kan nu worden voorzien in ongeveer 1 parkeerplaats per woning. Als onderdeel van de ontwikkelvisie Theereheide kan de (reeds bestaande) capaciteit op het Campanulaplein deels worden ingezet voor het parkeren ten behoeve van projectgebied De Huif. Ook een deel van de bestaande parkeerplaatsen aan de Hortensiastraat kunnen in de nieuwe parkeerbehoefte voorzien.

Financiën

De kosten voor deze bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de opbrengst door de verkoop van het gebied aan de ontwikkelaar.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het gewijzigde bestemmingsplan worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en ligt het ter inzage voor beroep.

Communicatie

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Huif zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de krant, op de gemeentepagina en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden hebben in deze inzageperiode de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan De Huif (toelichting en planregels)
2. Bijlagenboek ontwerp-bestemmingsplan De Huif
3. Gewijzigde verbeelding bestemmingsplan De Huif
4. Nota van zienswijzen
5. Bezonningsstudie (bijlage bij Nota van zienswijzen)

Sint-Michielsgestel, 17 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Ter inzage

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1323094

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Daniel Hendriks

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen
3. Het bestemmingsplan De Huif gewijzigd vast te stellen
4. Het Beeldkwaliteitsplan De Huif vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2013.

Aldus (geamendeerd) vastgesteld in zijn openbare vergadering van 23 november 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.A.G. Ronnes

