



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1345510
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Caroline van Mierlo

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen vast te stellen;
2. De "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen" vast te stellen;
3. Te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat op 13 september 2023 reeds een anterieure overeenkomst is gesloten, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

Inleiding

Het bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen ziet op de ontwikkeling van 43 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen op de locatie Donksestraat 19 in Den Dungen.

Ter plaatse is momenteel een agrarisch bedrijf (veehouderij en kleinschalig graafmachineverhuurbedrijf) gevestigd.

De locatie is gelegen ten westen van de kern Den Dungen, achter de Blauwe Scholk en ca. 60 m1 van de kerk. Woningontwikkeling op deze locatie en daarmee sanering van een agrarisch bedrijf in het centrumgebied van Den Dungen, sluit aan bij de realisatie van de doelstellingen zoals opgenomen in de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (Raadsbesluit 31 oktober 2019). Doel van deze visie is het ontwikkelen van een compact, compleet en comfortabel centrumgebied met ruimte voor ontmoeting en verblijf.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van vrijdag 10 november 2023 tot en met donderdag 21 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn acht zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen en de aanpassingen verwijzen wij u naar de "Nota procedure en zienswijzen".

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder ID-nummer 'NL.IMRO.0845.BP2024DDNWONENDONK-ON01'

Het bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen kan na verwerking van de wijzigingen worden vastgesteld.

Eerder genomen besluitvorming ten aanzien van het project:

Naam	Bevoegdheid van	Besluitvorming
Principebesluit Bebouwingsstudie Donksestraat 19	college	14 mei 2019
Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen	gemeenteraad	31 Oktober 2019
Akkoord anterieure overeenkomst Wonen op de Donk	college	29 augustus 2023
Ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk	college	31 oktober 2023

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van 43 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen, middels een partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel.

Met de bouw van 43 extra woningen krijgt de woningmarkt in Den Dungen een goede impuls. Door het verdwijnen van de hindercontour van het agrarische bedrijf wordt verkoop en herontwikkeling van de Blauwe Scholk mogelijk.

Argumenten

1.1 Het woningbouwproject voorziet in de woningbouwbehoefte van Den Dungen.

Met de bouw van 43 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen krijgt de woningmarkt in Den Dungen een goede impuls. Er is sprake van een divers aanbod voor jong

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

en oud, met oog op de toekomst. Het bouwplan omvat naast 11 sociale huurwoningen o.a. ook 11 levensloopbestendige woningen voor starters en senioren onder de NHG-grens. Het bouwplan zorgt voor doorstroming binnen de kern Den Dungen en voorziet in de behoefte in vrij wonen, betaalbaar wonen en wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad.

1.2 Door het verdwijnen van de hindercontour van het agrarische bedrijf wordt verkoop en herontwikkeling van de Blauwe Scholk mogelijk.

Op dit moment is een herontwikkeling van de Blauw Scholk niet mogelijk als gevolg van de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Donksestraat. Indien het bedrijf wordt gesaneerd, wordt deze hindercontour opgeheven.

1.3 De ontwikkelaar heeft een actieve en positieve omgevingsdialoog gevoerd.

Initiatiefnemer heeft op 12 september 2020 een omgevingsdialoog gehouden en de mogelijkheid geboden om via een eigen website een reactie te geven op de plannen. Initiatiefnemer heeft enkele gevraagde aanpassingen aan het plan verricht. Het plan is positief ontvangen door de omgeving.

2.1 De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben niet tot significante aanpassingen van het plan geleid.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud verwijzen wij u naar bijgevoegde 'Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen'. Naar aanleiding van twee zienswijzen zijn enkele correctieve aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

3.1 Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

Op 29 augustus 2023 is een akkoord bereikt over de anterieure overeenkomst Wonen op de Donk Den Dungen. Deze is op 13 september 2023 door alle partijen ondertekend.

Kanttekeningen

1.1 De initiatieflocatie is deels gelegen binnen stedelijk gebied en deels in het buitengebied.

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. Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied en transformatie van een agrarische bestemming. Belangrijke meerwaarde is de sanering van het agrarische bedrijf aan de Donksestraat. Hiermee vindt een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving plaats. Hiermee streeft het plan een verbeterde afronding van de bestaande dorpskern na en is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Financiën

Aan het woningbouwproject Wonen op de Donk zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Met initiatiefnemer is op 29 augustus 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld. De ontwikkelaar betaalt de bestemmingsplanprocedure, de bijdrage groen-cultuurfonds en draagt alle kosten voor de realisatie/exploitatie van het totale project. Ook wordt mogelijk toekomstige planschade in de overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar.

Uitvoering

Na uw besluit volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. 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.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Communicatie

Na vaststelling wordt het besluit op de gebruikelijke (wettelijke) wijze gepubliceerd. We informeren de initiatiefnemer over het besluit. We informeren inwoners over de aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van de zienswijzen via de gemeentepagina en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Bijlage A. Toelichting bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen

Bijlage B. Planregels bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen

Bijlage C. Verbeelding bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen

Bijlage 1 t/m 12 (bijlagen bij de Toelichting)

Bijlage 11 betreft de geanonimiseerde 'Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen'.

Sint-Michielsgestel, 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.A.G. Ronnes

Ter inzage

1. N.v.t.

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1345510

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Caroline van Mierlo

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen vast te stellen;
2. De “Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen” vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 18 april 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

H.A.G. Ronnes