

## Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3e actualisatie' en ontwerpbesluiten Hogere grenswaarde Wet geluidhinder'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel maken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend, dat met ingang van vrijdag 16 december 2022 gedurende zes weken het volgende ter inzage ligt:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3e actualisatie';
- het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor zes locaties;

### Ontwerpbestemmingsplan

In weekblad 'De Brug' is in juni 2018 een oproep gedaan voor de derde actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel. Initiatiefnemers konden plannen die niet in het geldende bestemmingsplan pasten aan de gemeente voorleggen. De gemeenteraad heeft ten tijde van de vaststelling van het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel' de opdracht gegeven om alle nieuwe initiatieven waaraan medewerking kan worden verleend te verzamelen. Hiervoor wordt één bestemmingsplan in de vorm van een actualisatieplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ligt nu als ontwerp ter inzage.

#### *Initiatieven*

De derde actualisatie omvat 29 initiatieven. Er zijn verschillende type ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het actualisatieplan, onder andere saneringen van agrarische bedrijven, herbestemmingen en de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen. In totaal wordt door alle ontwikkelingen een forse kwaliteitsverbetering in het buitengebied gerealiseerd met onder andere de sloop van ruim 14.000 m<sup>2</sup> aan (voormalige) agrarische opstallen en een goede landschappelijke inpassing van 29 locaties.

#### In het buitengebied nabij de kern Berlicum:

1. Groenstraat ong. L1556 (naast 25): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;
2. Het Gewat ong. G2225 en G2866 (naast 7): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;
3. Heikantsehoeve 27: Vergroten bouwvlak en bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van grondgebonden teeltbedrijf;
4. Loofaert 33 en 33a: Vergroten en verplaatsen bouwvlak en bestemming 'Wonen' Loofaert 33a en het vormveranderen en verplaatsen bouwvlak en bestemming 'Wonen' Loofaert 33;
5. Loofaert 63: Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden' naar 'Bedrijf', met verkleining van de bestemming en bijbehorend bouwvlak;
6. Milrooisedijk 34: Vormverandering bouwvlak en bestemming 'Bedrijf';
7. Werststeeg 54: Woningsplitsing van Beeldbepalende boerderij;
8. Zandstraat ong. M 1238 en 1239 (naast 32): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;

#### In het buitengebied nabij de kern Den Dungen:

9. Beemdweg 3: Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen;
10. Beusingsdijk 8: Vergroten bouwvlak en bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden', inclusief toevoegen differentiatievak;
11. Donksestraat ong. H953 en H907 (tegenover 25): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;
12. Hooi donksestraat 1b: Vormverandering bouwvlak en bijbehorende bestemming 'Agrarisch';
13. Poeldonk 1: Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen';
14. Spekstraat 1: Wijzigen bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' en ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen;
15. Spekstraat 3a en ong. G1438 (naast 3a): Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning
16. Spekstraat ong. G1422 (tegenover 3a): Ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen;
17. Spekstraat 6: Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen';
18. Spekstraat 9: Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' inclusief woningsplitsing en ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;

19. Spurkstraat 61a: Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' met vormverandering van de bestemming en bijbehorend bouwvlak;
20. Woudseweg ong. G758 (achter 7): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning.

In het buitengebied nabij de kern Gemonde:

21. Beek 2: Wijzigen bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf' met Vergroten van de bestemming en bijbehorend bouwvlak;
22. Bodem van Elde ong. O872 (naast 5): Wijzigen bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' naar 'Wonen' inclusief woningsplitsing;
23. Gemonde Bodem van Elde ong. O768 (naast 8a): Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning;
24. Gemonde, Boomstraat 18: Wijzigen bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

In het buitengebied nabij de kern Sint-Michielsgestel:

25. Brandsestraat 5 5a: Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' met verkleining van de bestemming en bijbehorend bouwvlak;
26. Hemelrijkstraat 16: Wijzigen bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen', én ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen;
27. Hezelaar 2 2c: Wijzigen bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' locatie Hezelaar 2, vormverandering bestemming 'Wonen' en bijbehorend bouwvlak locatie Hezelaar 2c;
28. Venstraat 3a en 3b: Wijzigen bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Bedrijf' naar 'Recreatie';
29. Zandstraat ong. H824, naast 31c: Ontwikkeling één Ruimte voor Ruimte woning.

*Ambtelijke wijzigingen*

Het actualisatieplan biedt mogelijkheden om foutjes en onvolkomenheden uit het geldende bestemmingsplan te herstellen. Deze zijn met name aan het licht gekomen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen. In totaal worden op 30 locaties in het buitengebied wijzigingen doorgevoerd aan de verbeeldingen van concrete bestemmingen. Veelal gaat het om het herstellen van onbedoelde gebreken in de verbeelding van het moederplan of één van de latere actualisatieplannen. Daarnaast zijn er planologisch-juridische verbeteringen doorgevoerd in de regels, zoals het verwijzen naar de juiste artikelen in de planregels. Dit zijn voornamelijk ondergeschikte wijzigingen. Omdat het hier geen integrale herziening betreft, zijn de regels beleidsmatig niet gewijzigd. De planregels die met het derde actualisatieplan wijzigen zijn in de regels bij het bestemmingsplan blauw gearceerd. De regels van het vast te stellen derde actualisatieplan zijn na vaststelling van toepassing op het gehele buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. Voor enkele partiële plannen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel geldt dat de regels van de derde actualisatie daarop niet van toepassing worden verklaard. De regels van de derde actualisatie vervangen daarmee alle eerdere versies van de regels.

*Parapluhooibergen*

In dit bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) van 6 april 2022 met betrekking tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel, 2<sup>e</sup> actualisatie', omtrent de motivering van de 'parapluhooibergen'. De regels omtrent de parapluhooibergen zijn opgenomen in de derde actualisatie en de nadere motivering voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van parapluhooibergen is aan de toelichting toegevoegd.

*Structuurvisie*

In de eerder vermelde uitspraak van de Afdeling van 2 april 2022 heeft de Afdeling eveneens onderkend dat het begrip 'zoeklocatie' zoals opgenomen in de 'Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel 2011' verduidelijking behoeft. Dit begrip heeft betrekking op locaties in het buitengebied die op basis van de structuurvisie als geschikte locatie zijn aangewezen om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Aan de toelichting bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is daarom een aanvulling op de structuurvisie bijgevoegd, waarin het begrip 'zoeklocatie' nader wordt toegelicht. Deze 'zoeklocaties' zijn namelijk niet het uitgangspunt voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning, dit waren enkel locaties die ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie concreet bekend waren bij de gemeente. Binnen alle 17 vastgestelde bebouwingsconcentraties uit de Structuurvisie, is het mogelijk om onder voorwaarden op een aanvaardbare locatie nieuwe woningen toe te voegen.

## **Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder**

Om de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen, twee woningsplitsingen en één te herbouwen woning te kunnen realiseren zijn hogere grenswaarden geluid noodzakelijk. Uit de ruimtelijke onderbouwingen en de bijbehorende akoestische onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de zes zojuist vermelde nog te realiseren woningen wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Het betreft hier de locaties Zandstraat ong. M771 te Berlicum, Loofaert 33 en 33a te Berlicum, Werststeeg 54 te Berlicum, Spekstraat ong. G1422, te Den Dungen, Bodem van Elde ong. O872 te Gemonde en Hemelrijkstraat 16 te Sint-Michielsgestel.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens ten behoeve van zes nieuw te bouwen woningen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3<sup>e</sup> actualisatie' hogere grenswaarden vast te stellen.

### **Anterieure overeenkomst (zakelijke omschrijving)**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) geeft aan dat het kostenverhaal van de in het plan begrepen gronden verzekerd dient te zijn. Tussen de gemeente en de 29 initiatiefnemers is een zogeheten anterieure overeenkomst op basis van artikel 6.24, lid 1, Wro gesloten voor alle percelen die onderdeel uitmaken van de 29 initiatieven. In de overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de rechten en plichten van zowel de gemeente als de initiatiefnemers, waaronder het kostenverhaal in verband met de ontwikkeling van de percelen door initiatiefnemers.

### **M.e.r.-beoordelingsbesluit**

Op 29 november 2022 heeft het college besloten dat er geen milieueffectrapportage nodig is, omdat de te verwachten effecten zoals omschreven in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen, geen milieueffectrapportage rechtvaardigen. Een zienswijze op het m.e.r.-beoordelingsbesluit kunt u indienen door middel van het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daarin geeft u dan aan wat uw reactie is op het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3<sup>e</sup> actualisatie' ligt met ingang van vrijdag 16 december 2022 gedurende een periode van zes weken, tot en met donderdag 26 januari 2023, ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3<sup>e</sup> actualisatie' is digitaal raadpleegbaar. De zes ontwerpbesluiten 'Hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vormen een bijlage van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn digitaal in te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder nummer NL.IMRO.0845.BP2023BGSMGACT-DRIE-ON01.

De stukken liggen ook in kopie ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis van Sint-Michielsgestel aan het Meanderplein 1, 5271 GC te Sint-Michielsgestel. Tevens zijn hier de zakelijke omschrijvingen van de anterieure overeenkomsten in kopie in te zien. Het gemeentehuis is geopend op maandag, woensdag en donderdag van 8:30 tot 17:00 uur, dinsdag van 8:30 tot 19:30 uur en op vrijdag van 8:30 tot 16:00 uur. Op Tweede Kerstdag is het gemeentehuis op maandag 26 december 2022 gesloten. Raadpleeg [www.sint-michielsgestel.nl](http://www.sint-michielsgestel.nl) voor de actuele openingstijden.

**Zienswijzen** Tot en met donderdag 26 januari 2023 kan eenieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dat kunt u schriftelijk of mondeling doen. Schriftelijke zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel 3<sup>e</sup> actualisatie' kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel, Postbus 10.000, 5270 GA Sint-Michielsgestel.

Schriftelijke zienswijzen met betrekking tot de zes ontwerpbesluit 'Hogere grenswaarden Wet geluidhinder' kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel, Postbus 10.000, 5270 GA Sint-Michielsgestel.

Let op: u kunt zienswijzen niet op elektronische wijze indienen.

Voor het eventueel indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van de gemeente Sint-Michielsgestel. U wordt verzocht om uiterlijk 14 dagen vóór afloop van de inzagetermijn hiervoor een afspraak te maken.

### **Informatie**

Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mw. E. van der Steen, dhr. D. van Nuland of dhr. D. Jordans van team Ruimtelijke Ontwikkeling. Telefonisch te bereiken onder 073-5531630 en per e-mail op [LandelijkGebied@mijngemeentedichtbij.nl](mailto:LandelijkGebied@mijngemeentedichtbij.nl).

Sint-Michielsgestel, 15 december 2022

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

De secretaris,

D.C. van Eeten

De burgemeester,

H.J. Looijen