

Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan Laar – Nieuw Laar' te Berlicum en ontwerpbesluit 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 23 december 2022 gedurende zes weken het volgende ter inzage ligt:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Omgevingsplan Laar – Nieuw Laar";
2. het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor een bouwperceel aan de Nieuwe-weg (westzijde)/ hoek Werststeeg (zuidzijde);
3. het ontwerp "Plan-MER Bestemmingsplan Laar – Nieuw Laar".

Een en ander op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 110a van de Wet geluidhinder en artikel 7.27 van de Wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan "Omgevingsplan Laar – Nieuw Laar" betreft juridisch gezien een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' dat is gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c). Het plan is daartoe aangewezen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (achttiende tranche, d.d. 8 maart 2019). In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die niet alleen betrekking hebben op bouwen en gebruik van gronden en gebouwen. Er zijn ook overige regels opgenomen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals bijvoorbeeld milieunormen.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 23 november 2017 stelde de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de Gebiedsvisie Laar – Nieuw Laar vast. Bij raadsbesluit van 13 december 2018 werd dat besluit op onderdelen aangepast. Het Gebiedsplan omvat een reeks van samenhangende ontwikkelingen en initiatieven. Om deze mogelijk te maken is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan "Laar – Nieuw Laar" voorziet daarin.

Kort samengevat omvat het ontwerpbestemmingsplan de navolgende ontwikkelingen en initiatieven.

Locaties waar de intensieve veehouderij beëindigd wordt of al beëindigd is en waar een bestemmingswijziging plaatsvindt zijn:

1. Laar 11: Beëindiging van de varkenshouderij. Behoud van de agrarische bestemming met vormverandering van het geldend agrarisch bouwvlak, waarbij uitsluitend het houden van 30 schapen en 1.000 m² caravanstalling zijn toegestaan.
2. Laar 19: Beëindiging van de pluimveehouderij. Laar 19 krijgt bedrijfsbestemming voor de bestaande caravanstalling en eierverkoop.
3. Laar 27: Beëindiging van de varkenshouderij. Bedrijfswoning krijgt woonbestemming voor 2 wooneenheden.
4. Oud Laar 17: Beëindiging van de varkenshouderij. Bedrijfswoning krijgt woonbestemming.
5. Schellekesveld 2: Beëindiging van de varkenshouderij. Bedrijfswoning krijgt woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid tot een maximale omvang van 1.000 m² en 200 m² bijgebouwen.
6. Laar 32 en 32a: de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar Wonen en de feitelijk al realiserende splitsing wordt planologisch toegestaan.

Locaties waar de intensieve veehouderij wordt voortgezet en door middel van aanduidingen op de verbeelding wordt uitgebreid:

1. Laar 31-35 (genaamd: Laar 31): Uitbreiding van het bouwvlak van de varkenshouderij en de aanduiding 'intensieve veehouderij' en aanbrengen van een aanduiding voor een bouwperceel in verband met voorzieningen. Uitbreiding van stallen is op grond van de regeling uitsluitend mogelijk onder het treffen van maatregelen onder andere gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat;
2. Nieuw Laar 5a: Uitbreiding van het bouwvlak van de varkenshouderij en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Uitbreiding van stallen is op grond van de regeling uitsluitend mogelijk onder het treffen van maatregelen onder andere gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat;

Het bestemmingsplan biedt voorts het planologisch kader voor:

1. 27 nieuwe woonbestemmingen bestaande uit:
 1. 16 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen: Nieuweweg 4 stuks, Schellekesveld 3 stuks, Laar 6 stuks en Oud Laar 3 stuks
 2. 2 nieuwe woningen op Laar. Dit zijn woningverplaatsingen na sloop Laar 29a en 29b.
 3. 4 woningsplitsingen (Plein 26, Oud Laar 9, Laar 27, Laar 32/32a)
 4. 5 bedrijfswoningen van gestopte veehouderijen die een woonbestemming krijgen (Schellekesveld 2, Plein 26, Oud Laar 17, Laar 27, Laar 32/32a)
2. Op Plein 30 en Groenstraat 28 wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid en op Laar 19 wordt een bedrijfsbestemming toegekend. In totaal is dit een extra oppervlak van circa 0,88 ha.
3. Op Schellekesveld 7 wordt voorzien in een uitbreiding van de mini-camping van 10 naar 35 standplaatsen en 220 m² bijgebouwen. Het campingterrein zelf wordt niet uitgebreid.

Overige ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

1. Op Laar 32a een kleinschalige nevenactiviteit wordt toegestaan voor statische opslag.
2. Laar 29a en Laar 29b: agrarisch bouwvlak en woonbestemming wordt groenbestemming.
3. Laar 29: nevenactiviteit t.b.v. hoveniersactiviteiten.
4. Nieuw Laar 16: aanduiding voor bestaande mini-camping.
5. Groenstraat 27 en Plein 29: bouwvlakvergroting bestaande burgerwoning.

De in de Gebiedsvisie Laar – Nieuw Laar opgenomen verlegging van de waterloop plaatselijk bekend als “Wambeekse loop” is niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan omdat de hydrologische effecten daarvan nog niet bekend zijn. Hiervoor volgt nog een apart proces.

De in de Gebiedsvisie Laar – Nieuw Laar opgenomen splitsing van de monumentale boerderij aan Plein 15 in twee wooneenheden is niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor wordt een separate procedure bestemmingsplanherziening gevoerd.

Aan de Groenstraat is een gedeelte van een kadastraal perceel buiten het ontwerpbestemmingsplan gelaten. Hiervoor loopt een planologische wijzigingsprocedure via “3^e actualisatie bestemmingsplan buitengebied” om een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken.

Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Om de bouw van vier Ruimte voor Ruimte woningen aan de Nieuweweg (Westzijde) / hoek Werststeeg (Zuidzijde) te kunnen realiseren is een hogere grenswaarde geluid noodzakelijk. Uit de ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op deze locatie wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor ontheffing te verlenen.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om voor deze locatie een hogere grenswaarde vast te stellen en heeft een ontwerpbesluit daartoe genomen.

Anterieure overeenkomst (zakelijke omschrijving)

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat kostenverhaal van de in het plan begrepen gronden verzekerd dient te zijn. Tussen de gemeente en 10 initiatiefnemers is een zogeheten anterieure overeenkomst op basis van artikel 6.24, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten voor de percelen die onderdeel uitmaken van de gronden van deze initiatiefnemers. In de overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de rechten en plichten van zowel de gemeente als de initiatiefnemers, waaronder het kostenverhaal. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomsten is in te zien bij de ter inzage liggende stukken van het ontwerpbestemmingsplan tot en met 2 februari 2023.

PlanMER

In het bijlagenboek bij het ontwerpbestemmingsplan is een PlanMER opgenomen. In het milieu-effectrapport (PlanMER) worden de milieugevolgen van de initiatieven en reële alternatieven hiervoor systematisch, transparant en objectief in beeld gebracht. Ook worden daarin maatregelen beschreven om negatieve gevolgen op het milieu te voorkomen of te beperken.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Laar – Nieuw Laar" ligt met ingang van vrijdag 23 december 2022 gedurende een periode van zes weken, tot en met donderdag 2 februari 2023, ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de landelijke ontsluiting www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer NL.IMRO.0845.BP2023BLCLaarNLaar-ON01. Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het PlanMER is opgenomen in het bijlagenboek bij het ontwerpbestemmingsplan.

De stukken liggen ook in analoge versie 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 antieure overeenkomsten in kopie in te zien. Het gemeentehuis is geopend maandag, woensdag en donderdag van 8.30 tot 17.00 uur, dinsdag van 8.30 tot 19.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 16.00 uur. Op Tweede Kerstdag (maandag 26 december) is het gemeentehuis gesloten. Raadpleeg www.sint-michielsgestel.nl voor de actuele openingstijden.

Zienswijzen Tot en met donderdag 2 februari 2023 kan eenieder zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp PlanMER bij de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dat kan schriftelijk of mondeling. Schriftelijke zienswijze richt u aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel, Postbus 10.000, 5270 GA Sint-Michielsgestel.

Tot en met donderdag 2 februari 2023 kan eenieder zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit "Hogere grenswaarde Wet geluidhinder". Deze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel, Postbus 10.000, 5270 GA Sint-Michielsgestel. Ook hier bestaat de mogelijkheid van het mondeling inbrengen van een zienswijze.

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

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen, dan verzoeken wij u vooraf een afspraak daarvoor te maken via het algemene nummer 073-5531630. Maak uw afspraak uiterlijk 14 dagen voor afloop van de inzage termijn, dus voor 20 januari 2023.

Informatie

Heeft u vragen over de inhoud van het ontwerpbestemmingplan, de ontwerpbesluiten of over de procedure (anders dan het inbrengen van een zienswijze), dan kunt u terecht bij de heren Edwin Verbruggen (projectleider) en Johan Huijben (beleidsadviseur landelijk gebied) via 073-5531630 of per mail op LandelijkGebied@mijngemeentedichtbij.nl

Sint-Michielsgestel, 22 december 2022

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel.

De secretaris,

D.C. van Eeten

De burgemeester,

H.L. Looijen