



Ontwerp wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde"



Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel maken bekend dat het ontwerp wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde" ter inzage wordt gelegd.

Aanleiding van dit wijzigingsplan:

Het erf aan de Broekstraat 33 – 33a te Gemonde is bebouwd met een langgevelboerderij (gesplitst in twee woningen, 33 en 33a) en met diverse agrarische bijgebouwen (voormalige koeienstal, voormalige varkensstal, werktuigenloods, berging, kalverhok/werkhok, kippenhok en schapenhok).

De boerderij is omstreeks 1930 gebouwd. De locatie is, tot recent, agrarisch in gebruik geweest.

Initiatiefnemers zijn voornemens om twee nieuwe (burger)woningen op te richten aan de Broekstraat 33 – 33a te Gemonde. Hiertoe wordt het huidige agrarische bedrijf gesaneerd, inclusief de beide bestaande bedrijfswoningen (twee-onder-één-kap in een langgevelboerderij). Hiermee wordt tevens de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in principe bereid verklaard om – via een bestemmingsplanwijziging ex artikel 6.8.13 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, 2e Actualisatie" – aan de voorgenomen planontwikkeling medewerking te verlenen.

Met het wijzigingsplan is gemotiveerd dat aan door de gemeente gestelde voorwaarden en tevens aan de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in artikel 6.8.13, wordt voldaan.

Uit voorliggend wijzigingsplan blijkt derhalve dat het (bouw)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

De bestemming is in het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Er zijn reeds twee woningen toegestaan, maar dit mogen geen burgerwoningen zijn. Onder voorwaarden is een bestemmings(plan)wijziging in 'Wonen' mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorgenomen planontwikkeling planologisch-juridisch geregeld.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding en regels.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.



Anterieure overeenkomst

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat het verhaal van kosten over de in het plan of in de vergunning begrepen gronden verzekerd dient te zijn. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Door middel van deze overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Voor dit plan is zodoende geen exploitatieplan opgesteld.

Ontheffing hogere geluidswaarde

Uit de bij de initiatieven behorende ruimtelijke onderbouwingen en de akoestische onderzoeken blijkt dat voor onderhavige locatie ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Daartoe wordt nu het ontwerpbesluit in procedure gebracht.

Inzagetermijn, procedure en zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde" met de daarop betrekking hebbende stukken ligt van vrijdag 3 mei 2019 tot en met donderdag 13 juni 2019 voor een ieder ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Buiten de openingstijden is inzage op afspraak mogelijk. Daarvoor kunt u bellen naar de centrale balie (073- 5531111).

Het digitale ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken is ook digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatienummer IDN:

NL.IMRO.0845.BPBroekstraat33-ON01

Binnen de genoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan bij het College van Burgemeester en Wethouders indienen. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel, postbus 10.000, 5270 GA Sint- Michielsgestel.

Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer J. van Gorp, op maandag tot en met donderdag bereikbaar op het telefoonnummer (073) 5531172 of j.v.gorp@mijngemeentedichtbij.nl.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

1 mei 2019