



Vaststelling wijzigingsplan “Broekstraat 33 – 33a Gemonde” (art. 3.6 lid 1a Wro) en vaststelling Hogere Grenswaarde (art. 82 en 83 Wet geluidhinder)



Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel maken bekend dat zij op 25 juni 2019 het wijzigingsplan “Broekstraat 33 – 33a Gemonde” hebben vastgesteld. Zij maken tevens bekend dat zij op 25 juni 2019 op grond van de Wet geluidhinder hebben besloten de aangevraagde hogere grenswaarde voor geluid voor de nieuw op te richten woningen te verlenen.

Wijzigingsplan Broekstraat 33 – 33a Gemonde

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 zich in een eerder stadium 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 deze 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 ‘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.

Uit de plantoelichting blijkt dat het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.



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

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

In het kader van de 'omgevingsdialoog' kan worden vermeld dat initiatiefnemers contact hebben opgenomen met de direct aan- en omwonenden alsmede met Het Groene Hart en Natuurgroep Gestel en hen hebben geïnformeerd over het herontwikkelingsplan. Er is niet gebleken van bezwaren.

Het ontwerp-wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde" heeft 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben op 25 juni 2019 besloten om het wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde", NL.IMRO.0845.BPBroekstraat33-VA01, vast te stellen.

Besluit hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)

Uit de plantoelichting en het akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat vanwege de Broekstraat de voorkeursgrenswaarde op de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp besluit hiertoe hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Het definitieve besluit is daarom ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit. Burgemeester en wethouders hebben besloten de aangevraagde hogere grenswaarde voor geluid voor de nieuw op te richten woningen te verlenen.

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. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een zogeheten anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor geen separaat exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Inzagetermijn en beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit, het wijzigingsplan "Broekstraat 33 – 33a Gemonde" en het Besluit hogere grenswaarde en de hierop betrekking hebbende stukken liggen van 5 juli 2019 tot en met 15 augustus 2019 voor een ieder ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis, Meanderplein 1 in Sint-Michielsgestel. Buiten de reguliere openingstijden is inzage op afspraak mogelijk. Daarvoor kunt u bellen naar de centrale balie (073-5531111).

Het digitale "Broekstraat 33 – 33a Gemonde" met bijbehorende stukken kunt u via diverse zoekopties (via kaart, adres of ID-nummer NL.IMRO.0845.BPBroekstraat33-VA01 raadplegen en downloaden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl of via de volgende directe link/weblocatie: NL.IMRO.0845.BPBroekstraat33-VA01



Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan gedurende de genoemde inzagetermijn beroep worden ingesteld door een belanghebbende, die destijds tegen het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze heeft ingediend bij burgemeester en wethouders. Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Het beroep moet binnen de genoemde inzagetermijn schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het Wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het instellen van beroep schorst de inwerkingtreding van het Wijzigingsplan niet.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het wijzigingsplan treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Tegen het Besluit hogere grenswaarde, dat zonder zienswijzen en ongewijzigd is vastgesteld, kan alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerp Besluit hogere grenswaarde een zienswijze in te dienen. Ook dit beroep moet binnen de genoemde inzagetermijn bij de Raad van State worden ingediend en hiervoor gelden dezelfde bepalingen omtrent inwerkingtreding en verzoek om voorlopige voorziening zoals hiervoor gemeld m.b.t. de vaststelling van het wijzigingsplan.

Meer informatie

Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer J. van Gorp van het team Ruimtelijke Ontwikkeling, bereikbaar op het telefoonnummer (073) 5531172. Bij zijn afwezigheid kunt u contact opnemen met de heer P. Lubberding, bereikbaar onder telefoonnummer (073) 5531610.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

4 juli 2019