



NOTITIE AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Oudestraat
6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	De procedure.....	3
3.	Zienswijzen.....	3
4.	De ontvankelijkheid	3
5.	Leeswijzer.....	4
6	Ambtelijke wijzigingen	5
7	Conclusie en advies	7

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' voorziet in het verplaatsen van een bedrijf met showroom van Oudestraat 6 te Keldonk naar Antoniusstraat 21 te Keldonk, om ter plaatse – aan Oudestraat 6 – een transformatie van het pand mogelijk te maken naar een twee-onder-één kapwoning. Aan Morgenstraat 29 te Keldonk bevindt zich nu één vrijstaande woning. Hier wordt een twee-onder-één kapwoning mogelijk gemaakt.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' heeft van 27 december 2023 tot 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad van Meierijstad. In de periode van 27 december 2023 tot 6 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' geen zienswijzen ingediend.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijzen is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Er zijn geen zienswijzen ingediend, hierdoor is ontvankelijkheid niet van toepassing.

5. Leeswijzer

Doordat er geen sprake is van ingediende zienswijzen, worden deze hier niet verder benoemd. Er zijn echter wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zullen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 6 van deze notitie staan ambtshalve wijzigingen.

6 Ambtelijke wijzigingen

De doorgevoerde ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende:

Aanpassing bestemmingsvlak Antoniusstraat

De gronden van Antoniusstraat 19 konden niet worden aangekocht door initiatiefnemer ten behoeve van parkeren. Het is wel gelukt om gronden aan te kopen van Antoniusstraat 23. Dankzij deze aankoop kunnen alsnog voldoende parkeerplaatsen worden gegarandeerd. Het verdere ontwerp van het bedrijfsperceel is ongewijzigd gebleven.

Aanpassing van het bouwvlak aan Morgenstraat

Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is gekozen om de op te richten bebouwing aan Morgenstraat in de voorgevelrooilijn van de reeds aanwezige belendende bebouwing te laten landen, waardoor de woning verder van de weg gepositioneerd wordt.

Aanpassing van de planbegrenzing aan Morgenstraat

De voorzijde van het perceel van de Morgenstraat wordt meegenomen in de ontwikkeling om de feitelijke situatie met de planologische situatie te verenigen.

Borgen van een beter akoestisch klimaat

Er zijn regels toegevoegd voor een beter akoestisch klimaat, zie hiervoor artikelen 3.4.1 en 4.4 van het bestemmingsplan.

Garantie van extra parkeervoorziening aan Antoniusstraat

Er is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garantie bereikbaarheid parkeervoorziening' gelegd op het reeds bestaande magazijn, zodat de op te richten parkeervoorziening ten noorden van het magazijn ten alle tijden benut kan worden, zie artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan.

Overnemen van archeologische dubbelbestemmingen

Er zijn dubbelbestemmingen toegevoegd conform bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' teneinde mogelijke archeologische waarden te beschermen, zie hiervoor artikel 5 en 6 van het bestemmingsplan.

De verplichting voor het uitvoeren van een bodemonderzoek aan Oudestraat en Morgenstraat

Er is een verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek op de locatie Oudestraat/Morgenstraat in artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan.

Borgen van functieaanduiding 'tuin' aan Morgenstraat

In het ontwerp bestemmingsplan was geen aanduiding 'tuin' opgenomen aan de zuidzijde van de op te richten bebouwing aan Morgenstraat. Om een betere uitstraling van woonomgeving te borgen is deze aanduiding nu wel opgenomen.

Vervallen sociale huurwoning

Het vervallen van de verplichting om minimaal 25% van de te realiseren woningen te bouwen in het sociale huur- of koopsegment (artikel 4.5.2) omdat –het feit dat er in planologisch opzicht slechts 2 woningen worden toegevoegd.

Nota Parkeernormen

Verwijzing naar de op 26-06-2025 vastgestelde beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' (artikel 11.1 sub b).

7 Conclusie en advies

Doordat er geen zienswijzen ingediend zijn, geven zienswijzen geen reden tot aanpassing van het plan. Doordat er betere uitwerking van het plan gewenst was zijn er wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd tot aanpassing van de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Keldonk, herziening Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'. Omdat de regels onderdeel uitmaken van het juridisch kader van het bestemmingsplan is het advies om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.