



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

'Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4'

College B&W 19 december 2023
Gemeenteraad 25 januari 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze.....	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	5

Bijlage: Ingediende zienswijze

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4' voorziet in de omzetting van een voormalige intensieve veehouderij naar wonen en een bijgebouw van 500 m². Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning en de aangrenzende burgerwoning gesloopt en vervangen door twee vrijstaande woningen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 15 juni 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 16 juni 2023 tot vrijdag 28 juli 2023 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. 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 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

Reclamant 1 heeft per brief van 20 juli 2023 een zienswijze ingediend;

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

Zienswijze reclamant 1

Reclamant 1 is van mening dat het bouwvlak voor de vervangende nieuwbouwwoning Meester Schendelerstraat 4 op minimaal 5 meter uit de perceelsgrens moet worden gesitueerd en bijgebouwen op minimaal 3 meter uit de perceelsgrens.

Beantwoording:

Reclamant 1 en initiatiefnemer hebben naar aanleiding van de ingediende zienswijze overleg gevoerd en afgesproken, dat de vervangende nieuwbouwwoning Meester Schendelerstraat 4 op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd en bijgebouwen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

Deze afspraak tussen reclamant 1 en initiatiefnemer wordt als volgt geborgd in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het 'bouwvlak' ter plaatse van de vervangende nieuwbouwwoning Meester Schendelerstraat 4 zodanig verkleind, dat het bouwvlak op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd.
- Op de verbeelding wordt de 'functieaanduiding specifieke vorm van wonen – woning' ter plaatse van de vervangende nieuwbouwwoning Meester Schendelerstraat 4 zodanig verkleind, dat deze functieaanduiding op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd.

7. Ambtelijke wijzigingen

Geconstateerd is, dat in het bestemmingsplan de onderzoeken voor de aspecten akoestiek en bodem ontbreken. Voorstel is om niet te wachten op de uitkomsten van deze onderzoeken, maar dit praktisch te ondervangen door de regels aan te vullen met de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

Akoestiek: toevoegen nieuw artikel 5.2.5, dat luidt als volgt:

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek

a. Het bouwen van (bedrijfs)woningen, met in acht name van het bepaalde in artikel 5.2.2, is uitsluitend toegestaan indien vooraf, middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting op de gevels van de (bedrijfs)woning de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel niet overschrijdt.

b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de geluidbelasting op de gevels van de (bedrijfs)woning maximaal 53 decibel bedragen, mits hiervoor door het bevoegd gezag een Besluit Hogere Grenswaarde is genomen.

Bodem: toevoegen nieuw artikel 5.2.6, dat luidt als volgt:

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting verkennend bodemonderzoek

Het bouwen van (bedrijf)woningen, met in acht name van het bepaalde in artikel 5.2.2, is uitsluitend toegestaan indien vooraf, middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN 5740, is aangetoond dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de functie wonen.

Gebruiksregels (in het kader van juridische borging): toevoegen nieuw artikel 5.4.2, dat luidt als volgt:

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting haalbaarheidsonderzoeken

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zoals is opgenomen in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voorafgaand aan het gebruik middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevels van de (bedrijfs)woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel of aan een hogere waarde van 53 decibel indien daarvoor door het bevoegd een Besluit Hogere Grenswaarde is genomen.*
- b. voorafgaand aan het gebruik middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN 5740 is aangetoond dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de functie wonen.*

8. Conclusie en advies

De zienswijze van reclamant 1 en de ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel, Meester Schendelerstraat 2-4'.

Bijlage: ingediende zienswijze

19-7-2023
Aan de gemeenteraad
van meierij stad
Hier mee wil

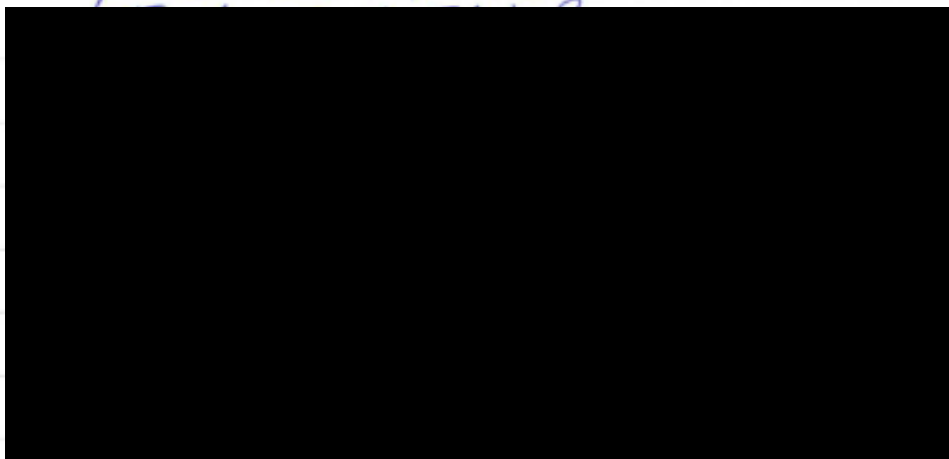
Ziens wijzen indienen
op het bestemmingplan
meester schendelerstraat 4
Op de ~~tekening~~ tekening
staat dat er tot op de
grens word gebo4d

Endat is niet toegestaan
In het buitengebied
Er moet een afstand
van 5 meter van het
hoofgebouw
En een afstand van
3 meter van een
bijgebouw.
Ik verzoek u om het
aan te passen

202

in het bestemming
plan 4
mr. Schendelerstraat 4

Een afwachting
op u bericht.



Ingekomen	
Nr.	Afd.
20 JUL 2023	