NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7

College B&W 10 december 2024

Gemeenteraad 23 januari 2025

Inhoud

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

1. Inleiding

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ van de voormalige gemeente Schijndel (tegenwoordig gemeente Meierijstad) ten behoeve van het beëindigen van het agrarisch verwante bedrijf aan de Schrijvershoef 7 te Schijndel, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Middels de zogenaamde sloop-bonus regeling uit het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit’ wordt het behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning toegestaan, mede ten behoeve van het uitvoeren van een bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalig hoveniers- en loonwerkbedrijf, ondergeschikt aan de woonfunctie. Tevens zal, vergunningsvrij, een mantelzorgwoning worden opgericht. Deze zal van tijdelijke aard zijn en worden verwijderd als er niet langer een noodzaak voor mantelzorg aanwezig is. Omdat deze mantelzorgwoning op de gewenste plaats niet binnen het bouwvlak past, maar dit wel vereist is, is eveneens een verandering van het bouwvlak noodzakelijk. Daarbij zal het huidige bouwvlak eveneens worden verkleind.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
In de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 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 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7 één pro-forma zienswijze ingediend door waterschap Aa en Maas, deze is later aangevuld. Daarnaast is door de provincie een verzoek tot aanpassing gedaan.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze 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). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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.

6. Reactie op de zienswijze

Op 23 januari is door Waterschap Aa en Maas een pro-forma zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7’. Deze is op 6 februari 2024 aangevuld.

Beschermingszone A-watergang
De westkant van het plangebied grenst aan een A-watergang. Aan beide kanten van de watergang geldt een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook.

In de toelichting wordt beschreven vat de beschermingszone in acht wordt genomen. Uit het landschappelijke inpassingsplan blijkt echter dat er een beukenhaag binnen de beschermingszone wordt beoogd. Het plaatsen van obstakels in de beschermingszone is niet wenselijk, aangezien het beheer en onderhoud van de watergang kan belemmeren. Middels de beoogde landschappelijke inpassing is dat het geval.

Graag verzoeken wij, zoals beschreven in de toelichting, de beschermingszone van 5 meter in acht te nemen en geen obstakels te plaatsen binnen de beschermingszone. Wij zien daarom graag een aangepast landschappelijk aanpassingsplan waarin dit duidelijk wordt.
Indien toch de wens voor een haag binnen de beschermingszone van toepassing is verzoeken wij deze middels een vergunningaanvraag bij ons kenbaar te maken en in overleg met het waterschap invulling te geven aan de voorwaarden waarom voldoen moet worden volgens de regels van de Keur.

Beantwoording: de haag is te komen vervallen in het aangepaste LIP. Het waterschap is hiermee akkoord gegaan.

Beschermingszone duiker
Aangrenzend aan het plangebied ligt een duiker met een beschermingszone. De duiker vormt de verbinding tussen de oppervlakkige A-watergang, zoals eerder beschreven. Voor de duiker geldt aan beide kanten een beschermingszone van 1 meter ten behoeve van beheer en onderhoud. Het is niet wenselijk om obstakels aan te brengen binnen de beschermingszone.
In het landschappelijk inpassingsplan is te zien dat er een beukenhaag wordt beoogd binnen de beschermingszone van 1 meter.

We verzoeken om af te zien van de beukenhaag binnen de beschermingszone met het oog op toekomst onderhoud en dit in het landschappelijk inpassingsplan te verwerken.

Beantwoording: de beukenhaag is te komen vervallen in het aangepaste LIP. Het waterschap is hiermee akkoord gegaan.

7. Ambtelijke wijzigingen

Provincie Noord-Brabant
De Provincie Noord-Brabant heeft verzocht om de boringsvrije zone te koppelen aan de verbeelding en de regels zoals opgenomen in de toelichting van het plan. Deze wijziging is ambtelijk meegenomen.

ODBN
Ten aanzien van de milieuparagraaf diende nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd, opnieuw beoordeeld en akkoord bevonden. Hiertoe is paragraaf 4.1.7 Bodem van de toelichting gewijzigd en bijlage 4 aangevuld met het bodemonderzoek.

Landschappelijk inpassingsplan
Nadat het aangepaste LIP voorgelegd is aan het waterschap is geconcludeerd dat ook een knotwilg in de beschermingszone van de watergang staat. Deze is te komen vervallen en in plaats hiervan zijn enkele fruitbomen toegevoegd op een andere locatie.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7’. De landschappelijke inpassing, paragraaf 4.1.7 en bijlage 4 zijn aangepast. Daarnaast is de verbeelding gewijzigd (de boringsvrije zone) en zijn hierop de regels ook aangepast (8.1 onder h)

Omdat de regels en de verbeelding worden gewijzigd, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.