

Nota van zienswijzen



Ontwerp bestemmingsplan "Eendenveld 10, Babyloniënbroek"

Vanaf vrijdag 7 oktober 2022 tot en met donderdag 17 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Eendenveld 10, Babyloniënbroek" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

De provincie Noord Brabant heeft de locatie Eendenveld 10 opgekocht ten behoeve van natuurontwikkeling. Dit betreft een voormalige veehouderij. Het bedrijf ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied "Loevestein, Pompveld & Kornse Boezem". De provincie wil bij de huiskavel de bedrijfswoning omzetten naar een woonbestemming voor een burgerwoning en één bijgebouw van maximaal 500 m² laten staan. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen:

1. Bewoners Drie Zalmen 22 te Rijswijk, ontvangen 16 november 2022
2. Provincie Noord-Brabant, ontvangen 16 november 2022

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: bewoners Drie Zalmen 22, Rijswijk	
Ontvangstdatum: 16 november 2022	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
De indieners van de zienswijze hebben de volgende opmerkingen. Het lijkt hen mooi om wat kleine besloten trouwceremonies te kunnen houden op het terrein en in de toekomst hier een B&B en theetuin met lokale producten erbij te beginnen. Ook wil men de mogelijkheid om in de schuur een boten stalling te starten voor in de wintermaanden. Ook wil men evt, een paar schapen houden die bijvoorbeeld het natuurgebied verrijken door ze hier te laten grazen en zo het gebied op een eenvoudige wijze bij te houden en te onderhouden. Als laatste wil men de mogelijkheid in de nabije toekomst de ouders te huisvesten in een mantelzorgwoning.	<i>Ontvankelijkheid</i> Een zienswijze kan door een ieder worden ingediend. De zienswijze schriftelijk en binnen de termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. <i>Inhoudelijk</i> <i>Algemeen</i> De indieners van de zienswijze zijn geen eigenaar, beoogd eigenaar of omwonenden van Eendenveld 10. <i>Bed and Breakfast</i> In het ontwerp bestemmingsplan zit in artikel 8.1.1 lid I. een regeling voor Bed and Breakfast: Met afwijking kan een Bed and Breakfast worden toegestaan in een gedeelte van het hoofdgebouw of bijgebouw voor maximaal drie gastenkamers en 10 bedden en voor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning tot maximaal 120m². Er gelden nog een aantal randvoorwaarden. Een kleinschalige Bed en Breakfast is mogelijk via de regels. <i>Theetuin en trouwlocatie</i> In het ontwerpbestemmingsplan is ook een regeling opgenomen in artikel 4.3.1 voor een kleinschalig beroep aan huis tot maximaal 60 m² en een afwijking voor een beroep aan huis onder voorwaarden (onder andere parkeren en ruimtelijke uitstraling) tot maximaal 100 m². Hierdoor is een kleine theetuin onder voorwaarden mogelijk. Een grote ontwikkeling is niet gewenst op deze locatie naast een natuurgebied. Detailhandel is hierbij uitgesloten. Een trouwlocatie heeft waarschijnlijk een te grote impact omdat daar al snel te veel mensen op afkomen en ook parkeren een probleem kan zijn. Dit zal niet opgenomen worden in het bestemmingsplan. <i>Botenstalling</i> In de regels is opgenomen dat er statische opslag mag plaatsvinden in het bestaande

	bijgebouw. In artikel 1.75 begripsbepalingen is statische opslag omschreven als “opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto’s, boten en caravans”. Een kleinschalig opslag van boten in de wintermaanden is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. <i>Mantelzorg</i> Op voorhand kan geen mantelzorg woning worden opgenomen. Mantelzorg is de huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Indien er sprake is van behoefte aan mantelzorg gelden de regels voor mantelzorgwoningen zoals nu opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). U kunt hierover bij team vergunningen meer informatie opvragen. Zienswijze (on)gegrond De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan.
--	---

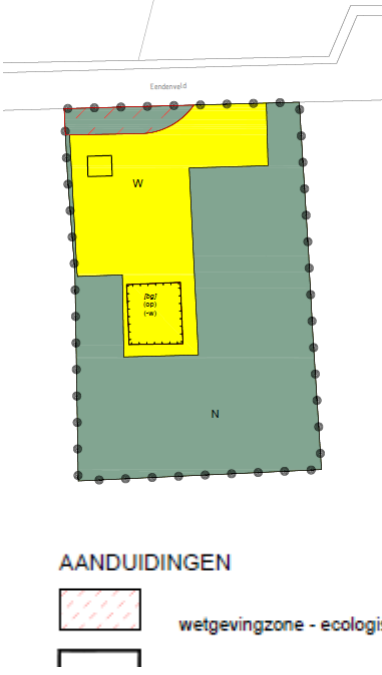
2. Zienswijze: Provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 16 november 2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
In beginsel staat de provincie positief tegen de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarvoor heeft de provincie eerder ingezet op de uitkoop van het agrarisch bedrijf ten behoeve van de natuurontwikkeling in de direct omgeving. Echter moet bij de omzetting nog steeds voldaan worden aan het provinciaal beleid. Daarbij heeft de provincie het volgende op te merken. <i>Natuurnetwerk Brabant</i> De woonbestemming zoals deze nu op de verbeelding is weergegeven geeft een overlapping met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant. Het deel ten westen van het bijgebouw is in de IOV aangemerkt als NNB en aan de	<i>Ontvankelijkheid</i> De zienswijze is door de provincie schriftelijk en binnen de termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. <i>Inhoudelijk</i> <i>Natuurnetwerk Brabant/ EVZ</i> Over de zienswijze van de provincie heeft ambtelijk overleg tussen gemeente en provincie plaatsgevonden. De Ecologische Verbindingszone die voor een klein deel op het perceel rust, zal worden opgenomen op de verbeelding en geborgd worden in de regels. Ook zal het bouwvlak voor wonen aangepast worden aan de aanduiding Natuur Netwerk Brabant. <i>Bouwvlakken</i>

wegzijde is sprake van de aanduiding 'ecologische verbindingzone'. Een woonbestemming is in strijd met de bescherming van het NNB. De provincie verzoek tot een passende oplossing van deze gesignaleerde strijdigheid te komen en gaat graag met de gemeente daarover in overleg. <i>Bouwvlakken</i> In het voorliggende bestemmingsplan worden nu twee bouwvlakken voorzien, één ten behoeve van de woning en een ten behoeve van een te handhaven bijgebouw. Dit bijgebouw kan daarbij worden aangewend voor interne statisch opslag. Uit de plantoelichting kan worden opgemaakt dat het huidige gebouw 430 m2 groot is. Onduidelijk is waarom het plan rechtstreeks een grotere oppervlakte mogelijk maakt als ook nog vergroting via de flexibiliteitsbepalingen. <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i> Eerder heeft de provincie stukken van de gemeente ontvangen over een analyse van het landschap en hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap daarop aansluit. Voor de volledigheid merken de provincie op dat de analyse niet terug te vinden is bij stukken zoals deze nu gepubliceerd staan. De provincie verzoekt om de al gemaakte analyse bij de stukken toe te voegen.	Nu is in het ontwerp de mogelijkheid om maximaal 500 m2 aan bijgebouwen op te nemen. Dit zal aangepast worden aan de oppervlakte van de nu bestaande bebouwing. Dat is een bijgebouw van 430 m2 en een tuinhuisje van 10m2. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen zal verkleind worden tot 440 m2. <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i> De analyse is reeds toegezonden aan de provincie en zal als bijlage worden toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Zienswijze gegrond De zienswijze is gegrond en geeft op onderdelen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
--	---

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt door de zienswijze van de provincie op onderdelen gewijzigd.. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Opnemen EVZ op verbeelding en borging EVZ in de regels Voorstel verbeelding:  AANDUIDINGEN  wetgevingzone - ecologische verbindingszone Er wordt een artikel 8.1 Wetgevingszone-ecologische verbindingszone toegevoegd 8.1 Wetgevingzone - ecologische verbindingszone 8.1.1 Omschrijving Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - ecologische verbindingszone' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van een ecologische verbindingszone als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. 8.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ecologische verbindingszone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²; 2. het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; 3. het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter; 4. het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
----	---

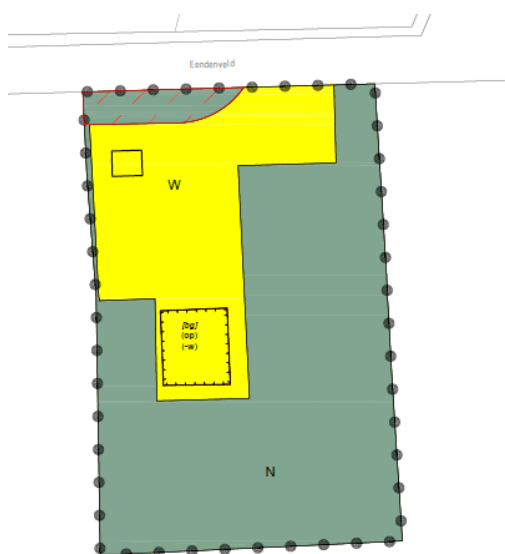
5. vellen of rooien van houtgewas;
6. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- b. Het verbod, zoals onder 8.1.2 sub a gesteld, geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:
 1. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
 2. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
 3. die nodig zijn voor de aanleg van de ecologische verbindingszone en landschappelijke inpassing overeenkomstig de in bijlage 1 van de regels opgenomen 'Beplantingsplan';
- c. De omgevingsvergunning voor de onder 8.1.2 sub a genoemde werken of werkzaamheden wordt slechts verleend indien:
 1. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige of potentiële natuur- en landschappelijke waarden;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het realiseren en functioneren van de ecologische verbindingszone;
 4. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

2. Bestemmingsvlak Wonen zal aangepast worden op de verbeelding aan het Natuurnetwerk Brabant

Ontwerp



Voorstel aanpassing



3.	De analyse van het landschap en hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap daarop aansluit wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 7.1 Strijdig gebruik wordt een lid k toegevoegd "het gebruik van de woning en bijbehorende bijgebouwen zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels".
4.	De maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt aangepast naar 440 m ² . In artikel 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken wordt onder b. wordt als volgt aangepast: "de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 70m ² , met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" ter plaatse maximaal 440 m ² aan bijgebouwen is toegestaan". En Artikel 4.3.2. Inpandige opslag wordt als volgt aangepast: : in de bijgebouwen is, ter plaatse van de aanduiding "opslag", inpandige opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een vloeroppervlakte van 440 m ² "

Bijlage: voorstel verbeelding

Kaart provinciale Verordening met EVZ en Natuurnetwerk brabant

