

## **Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Schafterdijk 23', behorende bij besluit van 21 maart 2024**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schafterdijk 23' heeft voor een periode van zes weken, van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum de Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel hebben een zienswijze ingediend.

De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

### 1. Provincie Noord-Brabant, 9 januari 2024, ontvangen 10 januari 2024

De provincie wijst erop dat er nog geen ruimte-voor-ruimtetitel is aangekocht voor het realiseren van de woning die wordt toegevoegd, waardoor er vooralsnog strijd is met de provinciale verordening.

Verder is de provincie van mening dat er afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen die niet passend zijn binnen de provinciale verordening.

Artikel 3.4.3 Voor herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken: de provincie geeft aan dat ze de regeling niet kunnen volgen in samenhang met de aanwezigheid van de bestaande agrarische bebouwing. Deze regeling staat onder voorwaarden toe dat er maximaal 450 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken teruggebouwd mag worden. De provincie verzoekt om de bepaling zodanig aan te passen, dat de aanwezige agrarische bebouwing op basis van deze bepaling niet kan worden gezien als bestaande bebouwing.

Artikel 3.5.2 Paardenbakken: De provincie mist hier dat uitsluitend sprake mag zijn van hobbymatig gebruik van de paardenbak. De provincie geeft aan dat er naar een regeling (Regeling hulpgebouwen en paardenbakken) wordt verwezen. Onderdeel daarvan is het hobbymatige gebruik van paardenbakken.

Artikel 3.6.3 Voor in pandige statische opslag: deze bepaling voorziet als het ware in het mogelijk maken van een niet-agrarische bedrijfsactiviteit in het buitengebied. Dat is onder voorwaarden binnen het provinciale beleid mogelijk. Deze voorwaarden ziet de provincie in deze bepaling niet terug.

### **Antwoord gemeente**

Artikel 3.4.3 is een standaardafwijkingsbepaling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Echter is de gemeente van mening dat er in de toekomst geen beroep op deze bepaling wordt gedaan voor dit plan. De eindsituatie is dat er vier woningen met bijgebouwen mogen worden geplaatst. Deze bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> per woning. Een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wil de gemeente niet toestaan binnen het plangebied. De bepaling wordt daarom verwijderd uit dit bestemmingsplan.

Artikel 3.5.2. regelt de voorwaarden waaronder paardenbakken mogen worden gebruikt. Om te benadrukken dat uitsluitend hobbymatig gebruik van de paardenbak mag plaatsvinden, wordt de

regeling voor paardenbakken uit Buitengebied 1 overgenomen in dit bestemmingsplan. Het hobbymatige gebruik van de paardenbak wordt daarnaast door de overlappende bestemming 'Wonen' bestemd. Een bedrijfsmatig gebruik van de paardenbak zou strijdig zijn met de bestemming 'Wonen'.

Voor artikel 3.6.3 wordt tevens aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied 1. De gemeente is van mening dat deze wel aansluit bij de provinciale verordening. Dit is een afwijkingsbepaling die mogelijk gemaakt wordt binnen de bestemming Wonen, binnen bestaande bebouwing. In de praktijk zal dit gaan om opslag in een bijgebouw. De maximale oppervlakte van bijgebouwen is beperkt, waarmee ook automatisch de mogelijkheden voor de maximale stalling is beperkt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke bepaling van de provincie, waarbij gemotiveerd wordt welke activiteit tot welke omvang acceptabel is. Daarbij gaat het om een vergunningsplichtige activiteit, waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.

### **Wijziging in bestemmingsplan**

Artikel 3.4.3 voor herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken is verwijderd.

Artikel 3.5.2 is gewijzigd, zodat de specifieke gebruiksregels voor paardenbakken van Buitengebied 1 zijn overgenomen.

Artikel 3.6.3 wordt aangepast, zodat deze aansluit bij de regeling van Buitengebied 1.

## **2. Zienswijze Waterschap De Dommel, 17 januari, ontvangen 23 januari 2024**

Het Waterschap geeft aan dat er geen beschermingszone is opgenomen voor de watergang DL13. Deze is gelegen naast het perceel Schafterdijk 25.

In het kader van onderhoud is een beschermingsstrook van 2 meter voor regulier onderhoud en een strook van 5 meter gewenst voor buitengewoon onderhoud. Het Waterschap vraagt om dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Verder is het Waterschap benieuwd naar de plannen voor bebouwing in 2 aangegeven cirkels.

### **Beantwoording gemeente**

De gemeente kent in haar huidige bestemmingsplannen geen beschermingszone voor watergangen. Daarbij gaat het hier om een bestaande situatie.

Met het Waterschap is afgestemd dat de beschermingszone in de toelichting van het bestemmingsplan wordt genoemd.

De bebouwing in de rechtercirkel is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan om te slopen.

De bebouwing in de westelijke cirkel bestaat uit een tijdelijke woonunit die mag blijven staan totdat de woning Schafterdijk 25 in gebruik is genomen. Daarna wordt deze tijdelijke unit verwijderd.

### **Wijziging in bestemmingsplan**

Er vindt geen inhoudelijke wijziging in het bestemmingsplan plaats. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een beschermingszone van toepassing is.

### **Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan**

Onder artikel 3.3.4 a wordt Schafterdijk 25 gewijzigd in Schafterdijk 23, zodat deze aansluit bij de regeling van Buitengebied 1.