

## **Rapportage inspraak en vooroverleg**

### **Voorontwerpbestemmingsplan**

#### **Horst 58 te Gilze**

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
  - 4.1.Overleg
  - 4.2.Inspraak
5. Aanpassingen bestemmingsplan “Horst 58 te Gilze”

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

## **1. Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. In hoofdstuk 3 is de lijst van insprekers opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

## **2. Gevolgde procedure**

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan “Horst 58 te Gilze” is op 9 februari 2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website en in “Ons weekblad”.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van dinsdag 13 februari 2018 tot en met 27 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken.

## **3. Lijst van insprekers**

### **Overlegpartners**

1. Afdeling vergunningen, Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda, per brief verzonden op 23 maart 2018, door de gemeente ontvangen op 27 maart 2018.
2. Provincie Noord-Brabant, bij schrijven van 15 maart 2018, door de gemeente ontvangen op 15 maart 2018 via de berichten box

Tevens is dit voorontwerpbestemmingsplan naar Defensie gestuurd en naar de brandweer, van hen is geen schriftelijke reactie ontvangen.

### **Insprekers**

Van het recht om schriftelijk in te spreken is gebruik gemaakt door de volgende personen:

3. Reclamant 1 (zie de vertrouwelijke lijst van insprekers)

### **Ontvankelijkheid**

De reacties vertonen geen formele gebreken. De reacties voldoen volledig aan de gestelde eisen en worden in behandeling genomen.

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

## **4. Samenvatting inhoud inspraak- en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente**

### **4.1 Vooroverleg**

#### **Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerpbestemmingsplan “Horst 58 te Gilze”.**

In het kader van het bovengenoemde vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer
4. Defensie

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

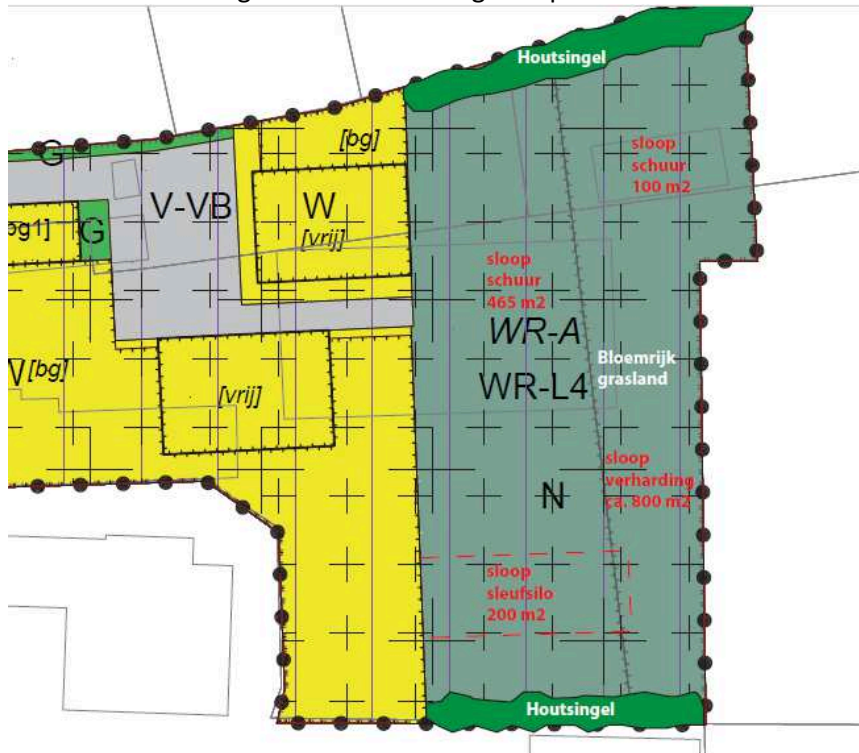
1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
  - 1.1 Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van een woning buiten bestaand stedelijk gebied is in principe niet mogelijk behoudens de limitatief omschreven mogelijkheden in de Verordening. Deze zijn opgenomen in de artikelen 7.8, 7.9, artikel 8.1 en 8.2 en artikel 9.1 en 9.2 van de Verordening.
  - 1.2 De provincie mist de bijlage betreffende het landschapsinpassingsplan.
  - 1.3 De ontwikkeling met betrekking tot de landschappelijke inpassing moet financieel gelijkwaardig zijn aan een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling. Er moet dus circa € 125.000 euro per nieuwe woning geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering. Bij de berekening wordt uitgegaan van de kosten voor het slopen van bebouwing en verharding van het gehele plangebied. Dit is niet juist. Slechts de kosten van sloop van bebouwing en verharding mag mee worden gerekend ten behoeve van de kwaliteitsverbetering op die bestemmingsvlakken waar in de nieuwe regeling geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken/voorzieningen/verharding mogen worden opgericht, zoals binnen de bestemming “natuur”.
  - 1.4 Het bedrag van € 25,- per m2 dat wordt aangewend voor verwijderen van verharding is te hoog. Volgens de gebruikelijke norm zou dit bedrag rond de € 5,- per m2 moeten liggen.
  - 1.5 De provincie acht een herberekening noodzakelijk en de kwaliteitsverbetering tbv. dit plan is nog onvoldoende verantwoord.

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

## Reactie gemeente:

- 1.1 De reactie is voor **kennisgeving** aangenomen.
- 1.2 In het ontwerpbestemmingsplan is in de bijlage het inpassingsplan voorzien.
- 1.3 Er is een nieuwe berekening gemaakt onder paragraaf 4.2 van de toelichting. In deze nieuwe berekening worden enkel de meters en bebouwing meegenomen die ter plaatse van de nieuwe bestemming "Natuur" worden gesloopt.



- 1.4 Deze bedragen zijn in de nieuwe berekening opgenomen onder paragraaf 4.2 van de toelichting.
- 1.5 In het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe berekening toegevoegd en in de bijlage van het bestemmingsplan is het inpassingsplan toegevoegd.

Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.2 van de toelichting en tevens is in de bijlage het inpassingsplan bijgevoegd.

## 2. Waterschap Brabantse Delta

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Wel wijst het waterschap er op dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

Reactie gemeente:

De reactie is voor **kennisgeving** aangenomen.

**4.2    Inspraak**

3.       Reclamant 1

3.1       Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte 2014. De regels voor “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” gelden niet voor het grootste gedeelte van het plangebied. De ontwikkeling kan dan ook niet gerealiseerd worden onder Artikel 8.2 van de Verordening Ruimte.

3.2       Het plan voldoet niet aan de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015. Er is geen vergelijk opgesteld tussen de grondwaarde in de huidige situatie en de nieuwe situatie zoals vereist conform de werkafspraken.

3.3       De berekening van de kwaliteitsverbetering is niet correct opgesteld. De sloop van de bedrijfswoningen behoren niet in de berekening te zijn opgenomen, deze worden namelijk weer herbouwd.

Reactie gemeente

3.1 Uit reactie van de provincie Noord-Brabant blijkt dat we wel degelijk onder artikel 8.2 van de verordening ruimte deze nieuwe woning kunnen bouwen. De nieuw te realiseren woning ligt gedeeltelijk wel in het zoekgebied, zo oordeelt ook de provincie.

3.2 In paragraaf 4.2 van de toelichting is wel degelijk een berekening opgenomen die laat zien dat er waardevermindering plaatsvindt vanwege de te wijzigen bestemming. Conform het “Buitengebied” heeft het hele perceel de bestemming “Wonen”, in de nieuwe situatie zal een deel van deze bestemming “Wonen” omgezet worden naar de bestemming “Natuur”.

Voor de waardevermindering is gerekend met de volgende bestemmingswaarde:

- (vigerende bestemming) Wonen-VAB: € 60,- per m2

- Groen/Natuur: € 1,- per m2

| Investeringskosten                      | Kosten totaal       |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Sloopkosten                             | € 23.125,00         |
| Bestemmingsverlies<br>2.300 m2 x (60-1) | € 135.700,00        |
| <b>Totaal investering</b>               | <b>€ 158.825,00</b> |

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze

3.3 Dit is correct. In het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 4.2 van de toelichting is de berekening aangepast. De berekening gaat nu enkel nog over het achter perceel dat betrekking heeft op de inpassing.

Deze inspraakreactie heeft deels geleid tot het maken van aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5. Aanpassing bestemmingsplan Horst 58 te Gilze**

- Paragraaf 4.2 van de toelichting is gewijzigd. Er is een andere berekening gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Tevens zijn andere m2 gehanteerd.
- In de bijlage is een inpassingsplan bijgevoegd.

28 maart 2018

Rapportage inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze