

# Nota wijzigingen

Behorende bij



## bestemmingsplan ‘Kapelstraat 34, Elshout’

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 14 mei 2024*

### **Inleiding**

Er zijn enkele wijzigingen noodzakelijk, enerzijds door de ingediende zienswijze en anderzijds een ambtshalve wijziging. In de matrix op de volgende pagina's staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

| Nr. | Planonderdeel                                               | Aanleiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Toelichting, bijlagen bij Toelichting en bijlage bij regels | De zienswijze van de provincie Noord-Brabant                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>De berekening van de bestemmingswinst in paragraaf 4.2.3.1 van de Toelichting is vervangen door een nieuwe berekening met hogere waarden. Zie onderstaande afbeelding 1.</p> <p>Bijlage 2 Beplantingslijst van de Toelichting van het bestemmingsplan is vervangen door een nieuwe bijlage met hogere waarden en gebaseerd op een nieuw beplantingsplan (hieronder bijgevoegd).</p> <p>Paragrafen 3.1 en 4.2.3.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan zijn zodanig aangepast, dat de knip- en scheerhaag niet meer als landschappelijke inpassing worden gezien. Bijlage 2 Beplantingslijst van de Toelichting van het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast.</p> <p>Paragraaf 3.1 en 4.2.3 van de Toelichting is aangevuld met een landschappelijke analyse van het gebied. Zie onderstaande afbeelding 2.</p> <p>Bijlage 1 Beplantingsplan van zowel de Toelichting als de regels is vervangen door een nieuw beplantingsplan (hieronder bijgevoegd).</p> |
| 2.  | Regels                                                      | <p>Ambtshalve wijziging:</p> <p>In artikel 3.2.3.b is bepaald dat per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan. Bij meerdere bedrijven zou dit theoretisch kunnen leiden tot meerdere bedrijfswoningen op één locatie, hetgeen niet beoogd is. In artikel 3.2.3.b dient bedrijf daarom vervangen te worden door bouwvlak.</p> | <p>Artikel 3.2.3.b is vervangen door:</p> <p>per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Afbeelding 1: aangepaste berekening bestemmingswinst

### 4.2.3.1 Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling dat sprake is van:

1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel;
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De basisinspanning moet ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen. De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap is berekend. In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond, gelegen binnen het landelijke gebied, voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

#### WAARDE HUIDIGE SITUATIE

| Categorie            | Omvang                     | Eenheidsprijs         | Waarde            |
|----------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Agrarisch            | 75 m <sup>2</sup>          | € 10,-/m <sup>2</sup> | € 750,-           |
| Agrarisch (bouwvlak) | 1.650 m <sup>2</sup>       | € 25,-/m <sup>2</sup> | € 41.250,-        |
| <b>Totaal</b>        | <b>1.725 m<sup>2</sup></b> |                       | <b>€ 42.000,-</b> |

#### WAARDE NIEUWE SITUATIE

| Categorie                 | Omvang                     | Eenheidsprijs          | Waarde             |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|
| Bedrijf (buiten bouwvlak) | 665 m <sup>2</sup>         | € 50,-/m <sup>2</sup>  | € 33.250,-         |
| Bedrijf (bouwvlak)        | 1.060 m <sup>2</sup>       | € 100,-/m <sup>2</sup> | € 106.000,-        |
| <b>Totaal</b>             | <b>1.725 m<sup>2</sup></b> |                        | <b>€ 139.250,-</b> |

Uit de berekening volgt dat de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering 20% \*  $(139.250 - 42.000) = € 19.450,-$  bedraagt. Deze berekening is als bijlage opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 4.2.3.3.

Afbeelding 2: landschappelijke analyse van het gebied

**Landschappelijke analyse (inclusief landschappelijke inpassing)**

Het plangebied is gelegen in het westelijke gedeelte van het lintdorp Elshout (zie rode cirkel op onderstaande afbeelding). Het landschapstype betreft het rivierkomgebied. Dit kenmerkt zich een grootschalig en open landbouwlandschap dat tussen dekzandrug en oeverwal ligt. Van oorsprong bestond het rivierkomgebied uit uitgestrekte moerasbossen door de zeer natte bodem. Hier zijn in de huidige situatie nog maar enkele boscomplexen, boschages en bosstroken van over. Verder ligt er een strokenverkaveling die noord-zuid gericht is, waar ook het plangebied onderdeel van is. Op deze kenmerkende verkavelingsvorm vindt voornamelijk agrarische bedrijvigheid plaats.



LIGGING PLANGEBIED BINNEN LANDSCHAPSTYPE

Enkele kernkwaliteiten van het rivierkomgebied zijn de openheid, lintstructuren, oude dijkkring, zichtlijnen, regelmatige strokenverkaveling, bosgebieden en slotenstructuur. Voor de landschappelijke inpassing houdt dit in dat er aandacht besteed zal moeten worden aan:

- Het behoud en versterking van de bestaande strokenverkaveling;
- Behoud van de bebouwde lintstructuren;
- Plaatsing van bedrijfsgebouwen in de lengterichting van de kavel;
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of -erven middels brede bosstroken en boscomplexen;
- Landschappelijke inpassing door de perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en/of bospercelen;
- Respecteren van open corridors en zichtlijnen;
- Toe te passen boomsoorten: elzen, eiken, populieren, essen en wilgen.

Met onderstaande landschappelijke inpassing, tevens bijgevoegd als bijlage 1, wordt voldaan aan bovenstaande ontwerprichtlijnen zoals opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie Buitengebied Heusden'.

Het perceel is langgerekt met gebouwen in de lengterichting van het perceel. Door beplanting langs de oost- en westelijke kavelgrenzen te plaatsen wordt de zichtlijn richting het noorden gerespecteerd. Er is gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten zoals omschreven in de visie: Eik, Es, Populier, Els en Wilg. Het bosplantsoen bestaat uit wat gevarieerdere soorten, en zorgt voor een goede afwisseling en biodiverse toepassing op het perceel.

## Bijlage 1: Beplantingsplan





Legenda:

Beplanting ten noorden van gele stippellijn (landelijk gebied) is opgenomen in legenda t.b.v. STILA-berekening

Ten zuiden van grens (stedelijk gebied) is het perceel vrij in te richten.



**Nieuwe bomen**, Nieuw te planten boom, solitair, inheemse soort;



- |    |                                           |       |
|----|-------------------------------------------|-------|
| B1 | Quercus robur - Zomereik, mt 16-18        | 2 st. |
| B2 | Fraxinus excelsior - Gewone es, mt 16-18  | 2 st. |
| B3 | Populus nigra - Zwarte populier, mt 16-18 | 2 st. |
| B4 | Alnus glutinosa - Zwarte els, mt 16-18    | 2 st. |
| B5 | Salix alba - Gewone wilg, mt 16-18        | 2 st. |



**Bestaande privétuin**, te handhaven  
Vrij in te vullen voortuin



**Bosplantsoen**, Nieuw te planten bosplantsoen, bestaande uit inheemse soorten aan te planten in verschoven verband, formaat; 80-100 w.g. Totaal 460 m2 á 1 st/m2, waaronder:



- |                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Amelanchier lamarckii - Drents Krentenboompje | 20% |
| Corylus avellana - Hazelaar                   | 15% |
| Ligustrum vulgare - Wilde Liguster            | 10% |
| Prunus serotina - Amerikaanse Vogelkers       | 10% |
| Sorbus aucuparia - Wilde Lijsterbes           | 20% |
| Rhamnus frangula - Vuilboom                   | 20% |
| Euonymus europaeus - Wilde kardinaalsmuts     | 5%  |

Beheerinstructies:

**Bomen:** De bomen (die op locaties staan waar mensen komen) dienen eens in de 3 jaar gecontroleerd te worden op gevaarlijke- en/of zieke takken. Deze zieke takken dienen verwijderd te worden.

**Bosplantsoen:** dient minimaal eens in de 6 jaar teruggesnoeid te worden tot een hoogte van ca. 2 - 3 meter. Dit kan uitgevoerd worden in de wintermaanden. Verder dient de struweel onkruidvrij gehouden te worden door middel van een bosmaaier. Het struweel biedt voldoende nest/voedervoorzieningen voor vogels.

|        |            |                                                       |           |         |             |         |           |         |
|--------|------------|-------------------------------------------------------|-----------|---------|-------------|---------|-----------|---------|
| 1      | 18-03-2024 | Wijzigingen m.b.t. beplanting opgenomen in berekening | LBRI      | <CLBRI> | RVHE        | <REVHE> | RVHE      | <REVHE> |
| 0      | 02-05-2023 |                                                       | LBRI      | <CLBRI> | RVHE        | <REVHE> | RVHE      | <REVHE> |
| Versie | Datum      | Omschrijving                                          | Opsteller | Par.    | Verificatie | Par.    | Validatie | Par.    |

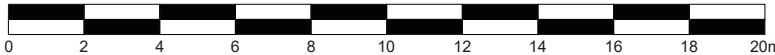
05819058 Kapelstraat 34, Elshout

Beplantingsplan

Handelsonderneming Jansen

Fase:  
Formaat: A2  
Schaal: 1:500

Projectnummer: VKL009  
Tekeningnr.: 2023-0893  
Doc. nr.: -



088 - 3366333  
info@kragten.nl  
www.kragten.nl

kragten



## Bijlage 2: Beplantingslijst





| 2024 Beplantingslijst landschappelijke inpassing |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| Projectomschrijving:                             | Kapelstraat 23 te Eindhoven |
| Projectnummer:                                   | VKL009                      |
| Opdrachtgever:                                   | Handelssonderneming Jansen  |
| Datum:                                           | dinsdag 19 maart 2024       |
| Projectleider:                                   | RVHE                        |
| Opsteller(s):                                    | RVHE                        |
| Fase:                                            | Definitief                  |
| Datum prijspeil:                                 | dinsdag 19 maart 2024       |

| Huidige situatie     | Aantal | Eenheid | Tarief  | Waarde      | Opmerking                      |
|----------------------|--------|---------|---------|-------------|--------------------------------|
| Agrarisch            | 75     | m²      | € 10,00 | € 750,00    | conform gemeentelijke regeling |
| Agrarisch (bouwvlak) | 1.650  | m²      | € 25,00 | € 41.250,00 | conform gemeentelijke regeling |
| Totaal               | 1.725  |         |         | € 42.000,00 |                                |

| Nieuwe situatie           | Aantal | Eenheid | Tarief   | Waarde       | Opmerking                      |
|---------------------------|--------|---------|----------|--------------|--------------------------------|
| Bedrijf (buiten bouwvlak) | 665    | m²      | € 50,00  | € 33.250,00  | conform gemeentelijke regeling |
| Bedrijf (bouwvlak)        | 1.060  | m²      | € 100,00 | € 106.000,00 | conform gemeentelijke regeling |
| Totaal                    | 1.725  |         |          | € 139.250,00 |                                |

| Toename waarde                                    |  |  |  |             |
|---------------------------------------------------|--|--|--|-------------|
| Omvang tegenprestatie (= 20% waardevermeerdering) |  |  |  |             |
|                                                   |  |  |  | € 19.450,00 |
| Totaal                                            |  |  |  | € 19.450,00 |

| Tegenprestatie                                                                    | Aantal | Eenheid | Tarief   | Waarde     | Opmerking                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laanboom en hoogstamfruitboom maat 10-12 (x 50% in verband met aanleg maat 16-18) | 10     | stuks   | € 117,71 | € 1.177,05 | conform <a href="https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7">https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7</a> |
| Bosplantsoen; conventioneel geteeld en autochtone-herkomst (excl. (dijk)taluds)   | 460    | stuks   | € 2,00   | € 920,00   | conform <a href="https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7">https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7</a> |
| Totaal                                                                            |        |         |          | € 2.097,05 |                                                                                                                                     |

| Beheerkosten                                                       | Aantal | Eenheid | Tarief   | Frequentie   | Waarde     | Opmerking                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L8a: Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter < 20 cm | 10     | stuks   | € 31,86  | per 3 jaar   | € 637,20   | conform <a href="https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7">https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7</a> |
| L8b: Struweelhaag - cyclisch beheer (cyclus 5-7 jaar)              | 460    | meter   | € 7,87   | per 5-7 jaar | € 3.620,20 | conform <a href="https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7">https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7</a> |
| Plankosten (20% van aanlegkosten)                                  | 1      | stuks   | € 419,41 | eenmalig     | € 419,41   | conform <a href="https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7">https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr641265_7</a> |
| Totaal:                                                            |        |         |          |              | € 4.676,81 |                                                                                                                                     |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Totaal tegenprestatie & beheer: | € 6.773,86 |
|---------------------------------|------------|

Saldo € 6.773,86