

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Fietspad Tuinbouwweg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 22 februari 2022

Inleiding

Het ontwerp van Bestemmingsplan 'Fietspad Tuinbouwweg' heeft vanaf 4 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal drie zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	In principe staat de provincie positief tegenover de voorgenomen aanleg van de nieuwe fietsroute. Het wordt aangesloten op het bestaande fietsnetwerk en het draagt bij aan een verkeersveilig fietsnetwerk.	We nemen dit ter kennisgeving aan.	Geen
	De kwaliteitsverbetering van de aanleg van een weg/ fietspad betreft maatwerk. Het bestemmingsplan bevat geen kwaliteitsverbetering landschap. De toelichting, inclusief de bijlagen, zijn niet voldoende. De bestemmingswinstberekening ontbreekt.	Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingswinstberekening ontbrak. Deze wordt alsnog toegevoegd.	Paragraaf 3.2.3 is aangepast, conform bijlage 2 bij deze nota.
	De landschappelijke inpassing is niet geborgd in de planregels.	Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan de landschappelijke inpassing ontbrak. Deze wordt alsnog toegepast.	Na artikel 12 is een nieuw artikel toegevoegd, luidende: Artikel 13 algemene afwijkingsregels Artikel 13.1 overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Voor de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting’ geldt het volgende: a. Een vrijliggend fietspad kan slechts in gebruik b. Het college van Burgemeester en Wethouders genoemd in bijlage 1 verstaan. ‘Artikel 13 – algemene afwijkingsregels’ tot en met ‘Artikel 16 slotregel’ worden vernummerd naar ‘artikel 14 – algemene afwijkingsregels’ tot en met ‘artikel 17 – slotregel’. Inhoudelijk worden de artikelen niet gewijzigd. Aan de regels worden bijlage 1 toegevoegd, die overeenkomt met bijlage 1 van deze nota.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Op de verbeelding wordt de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Daarnaast worden de bestaande verkeersbestemmingen van de tuinbouwweg en d'outremontweg opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemmingen die daar gelden en de regels blijven onveranderd van kracht. Dit is gewijzigd conform bijlage 3 bij deze nota.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
2.	1.	Voorafgaand aan het bestemmingsplan is er intensief overleg gevoerd over het ontwerp van het fietspad. Dit heeft tot diverse aanpassingen geleid. Het bestemmingsplan legt het ontwerp onvoldoende vast. De verbeelding is te versnipperd. Hierdoor is er onvoldoende zekerheid. Indiener verzoekt daarom om het verkeerskundig ontwerp één op één te vertalen in het bestemmingsplan.	Het verkeerskundig ontwerp is overgenomen en vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan. Op een aantal locaties paste het ontwerp al binnen het huidige bestemmingsplan. Het is daardoor niet nodig om het bestemmingsplan voor die gronden te wijzigen. Deze locaties zijn daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.	Geen
	2.	Er zitten essentiële verschillen in het ontwerpbestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is niet bevorderlijk voor de overzichtelijkheid.	In de tijd tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp van de openbare inrichting ter inzage gelegd. Dit ontwerp is opgesteld in samenspraak met de grondeigenaren. Daarna is het ontwerp verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg hiervan zijn er verschillen tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan. Ook bleek het niet nodig om voor alle gronden de bestemming te wijzigen, waardoor deze uit het plan gehaald zijn.	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Het ontwerpbestemmingsplan moet op zichzelf gelezen worden en is zal zodanig voldoende duidelijk. Dat in het ontwerp als gevolg van voortschrijdend inzicht verschillen zijn opgetreden met het (niet wettelijk verplichte) voorontwerp doet niet af aan de overzichtelijkheid van het ontwerpplan.	
	3.	Tijdens de besprekingen was één van de discussiepunten het verplaatsen van de bestaande bomenrij richting de grond van cliënt. De belangrijkste reden daarvoor zou de vliegroute voor vleermuizen zijn. Uit de aanvullende natuurtoets blijkt dat de bomenrij geen vliegroute voor vleermuizen is. Het argument om daarmee de bomenrij te behouden is daarmee niet valide.	Het klopt dat uit het aanvullend onderzoek van EKOZA is gebleken dat het geen essentiële vliegroute is voor vleermuizen, maar wel een vliegroute. De aanleg van het fietspaden de verwijdering van de bomen zal de marginale vliegroute van de gewone dwergvleermuis tijdelijk onderbreken. Deze route is niet essentieel en daarom niet wettelijk beschermd. Wel is men verplicht om de niet-essentiële vliegroute terug te brengen in het kader van de zorgplicht. Door het terugplanten van bomen voldoet men wel aan deze zorgplicht. Het terugplanten van de bomenrij is daarom noodzakelijk. De vliegroute van vleermuizen is niet het enige argument om de bomenrij te behouden. De gemeente hecht waarde aan het behouden en versterken van de landschappelijke elementen in het landschap. De bomenstructuur is daar een onderdeel van. Dit beleid is opgenomen in het groenstructuurplan 2018, de ontwikkelvisie	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			Buitengebied en in de Interim omgevingsverordening Ruimte van de provincie Noord Brabant. Verder is het terug planten van de bomenrij een verplichting in het kader van de boswet. Er zijn daarmee voldoende valide argumenten om de bomenstructuur, de vliegroute te herstellen.	
	4.	Voor de uitvoering van het plan moet grond van cliënt verworven worden. De grond wordt tot de huidige haag verkocht. Hierdoor wordt de al beperkte manoeuvreerruimte voor de loods nog beperkter. Het is daarom van belang dat de haag behouden blijft, totdat er een alternatief is. Daarvoor is een principeverzoek ingediend.	Om de laanstructuur te kunnen behouden en de bomen te kunnen aanplanten op minimaal 1 m van de perceelgrens is de aankoop van deze grond noodzakelijk. De haag komt in de openbare ruimte te liggen en blijft behouden. De aanwezige manoeuvreerruimte blijft gehandhaafd. De gemeente is bereid om afspraken hierover te maken in de overeenkomst die zij sluit met de grondeigenaar.	Geen
	5.	Binnen de bestemming groen kunnen ook 'fiets- en voetpaden' worden gerealiseerd. Daarmee is de instandhouding van de groenvoorzieningen niet verzekerd. Het fietspad zou tot de nieuwe perceelgrens opgerekt kunnen worden.	In het ontwerpbestemmingsplan was de regeling uit het bestemmingsplan "Heusden Buitengebied, 4 ^e herziening" overgenomen. Deze maakte het aanleggen van voet- en fietspaden mogelijk. De gemeente is niet voornemens om op deze gronden het fietspad neer te leggen, maar een landschappelijke inpassing en waterberging te realiseren.	Uit artikel 3.1 van de regels is 'voet- en fietspaden' verwijderd.
	6.	Het gebruik van het terrein wordt bemoeilijkt, door de bomenrij die op 1 meter vanaf de nieuwe perceelgrens is voorzien.	Op het beplantingsplan is opgenomen dat er voor dit deel van het perceel van indiener de zuilvormige lep wordt toegepast. Daarmee is verzekerd dat 4m onder de kroon beschikbaar	Na artikel 12 is een nieuw artikel toegevoegd, luidende: Artikel 13 algemene afwijkingsregels Artikel 13.1

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			blijft voor het in en uitrijden. De gemeente is bereid om afspraken hierover te maken in de overeenkomst die zij sluit met de grondeigenaar. De landschappelijke inpassing wordt na aanleiding van de zienswijzen vastgelegd in de bestemmingsplanregels.	overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Voor de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting’ geldt het volgende: a. Een vrijliggend fietspad kan slechts b. Het college van Burgemeester en V genoemd in bijlage 1 verstaan. ‘Artikel 13 – algemene afwijkingsregels’ tot en met ‘Artikel 16 slotregel’ worden vernummerd naar ‘artikel 14 – algemene afwijkingsregels’ tot en met ‘artikel 17 – slotregel’. Inhoudelijk worden de artikelen niet gewijzigd. Aan de regels worden bijlage 1 toegevoegd, die overeenkomt met bijlage 1 van deze nota. Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting’ opgenomen. Daarnaast worden de bestaande verkeersbestemmingen van de tuinbouwweg en d’outremontweg opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemmingen die daar gelden en de regels blijven onveranderd van

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
				kracht. Dit is gewijzigd conform bijlage 3 bij deze nota.
	7.	Het verkeerskundig ontwerp toont dat voor de groenvoorzieningen een strook grond nodig is. Deze is 6,75 meter van de huidige Tuinbouwweg. Hierdoor valt een deel van de groenstrook binnen het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4 ^e herziening'. Daar geldt de bestemming 'agrarisch', die de groenstrook niet mogelijk maakt.	De huidige bestemming 'verkeer' in het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4 ^e herziening' bevat de gehele openbare ruimte. Dat is dus niet alleen de weg zelf, maar ook de bijbehorende bermen. Het fietspad komt te liggen binnen deze bestemming. Het resterende deel van de genoemde 6,75 meter valt al buiten die verkeersbestemming en in de huidige agrarische bestemming. Voor die gronden wordt met dit bestemmingsplan de bestemming gewijzigd naar groen. Na vaststelling van het bestemmingsplan komt de groenstrook en waterberging niet binnen de dan geldende bestemming agrarisch te liggen.	Geen
	8.	De waterberging voor het fietspad is in totaal 420m ³ . Die capaciteit wordt gerealiseerd door de bestaande zaksloot te verbreden. Waar dat niet kan wordt deze verplaatst naar locaties elders. Een berekening dat die compensatie nodig c.q. voldoende is ontbreekt.	Door de aanleg van het fietspad moet de toename van de verharding als het te compenseren natoppervlak van de gedempte (zak) sloten plaats vinden in de directe nabijheid van het fietspad. Dit volgt uit het principe van 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen'. De gemeente gaat de bestaande situatie van waterberging niet verslechteren. Het fietspad heeft een opgave eis van 60 mm waterberging. Voor deze grondeigenaar is de opgave van waterberging voor zijn perceel 120 m ² (285 m a 3,50*60*1000) is 60 m ³ . Boven de hoogste grondwaterstand kan nog 50 cm waterberging tot 2.0+ nap. Er is dus voor het verhard oppervlak van het fietspad een	Geen

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			oppervlak van 120 m2 aan waterberging vereist. Het oppervlak van de bestaande zaksloot die gedempt moet worden gelegen voor het perceel bedraagt circa 670 m2(285 * 2,35). Deze zaksloot is voor de afwatering van de bestaande rijbaan en dak aansluitingen van de locatie van indiener. Deze lozen gezamenlijk via een duiker D300 in oostelijke richting naar de leggerwatergang. Totaal aan waterberging geeft dit een opgave aan waterberging met een oppervlak van 800 m2 (670+120 m2) op 2,00+ nap. Voor het verkrijgen van een robuuste oplossing kan worden volstaan met een duiker D400. Bij zijn perceel kan op zijn verzoek een D500 worden aangelegd. Op basis van bovenstaande blijkt dat de waterberging voldoende c.q. benodigd is.	
	9.	De waterberging heeft de bestemming 'groen'. De voornaamste functie ter plaatste is waterberging. De bestemming is daardoor niet correct. Indiener is van mening dat op dit punt ook het inrichtingsplan één op één in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Daarnaast kan indiener geconfronteerd worden met een forse groenvoorziening die belemmeringen voor de teelt van het aangrenzende perceel kunnen meebrengen.	De bestemming 'groen' in dit bestemmingsplan is primair bedoeld voor de bescherming van de bomen laanstructuur. Zowel in de bestaande verkeersbestemming als nieuwe groen bestemming kunnen bomen tot op 2 m uit de perceelgrens worden aangeplant. In samenspraak met de grondeigenaar is bewust de waterberging tussen de nieuwe perceelgrens en de bomen gesitueerd om deze afstand te vergroten. De bestemming water wordt in het	Zie de gevolgen genoemd onder punt 5 en 6 van deze zienswijze.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
			bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^e herziening' conform de in de gemeente Heusden gebruikelijke systematiek, in principe enkel opgenomen voor A- en B- watergangen en grootschalige waterpartijen zoals rivieren en plassen. De beoogde waterberging valt daar niet onder. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de inrichting concreter opgenomen in het bestemmingsplan. Dit doen we door het beplantingsplan op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is waarom een groenvoorziening per definitie belemmeringen voor de teelt van het aangrenzende perceel kunnen meebrengen. Los daarvan wordt een grootschalige groenvoorziening door vastlegging van het inrichtingsplan niet mogelijk gemaakt op het bedoelde stuk grond.	
	10.	De zaksloot voor het perceel verdwijnt. De afwatering van het bedrijf vind daarop plaats. In het bestemmingsplan is niet verzekerd dat er voldoende vervangende afvoer gerealiseerd wordt.	Uit de toelichting bij het bestemmingsplan en bovenstaande, blijkt dat de bestaande capaciteit behouden blijft. Daarnaast wordt de toegevoegde verharding van het fietspad gecompenseerd. Hierdoor veranderd er voor indiener niets op het gebied van capaciteit. Tijdens de onderhandelingen over de overeenkomst is duidelijk geworden dat de gemeente bereid is het aanleggen van een duiker voor de afwatering.	Geen

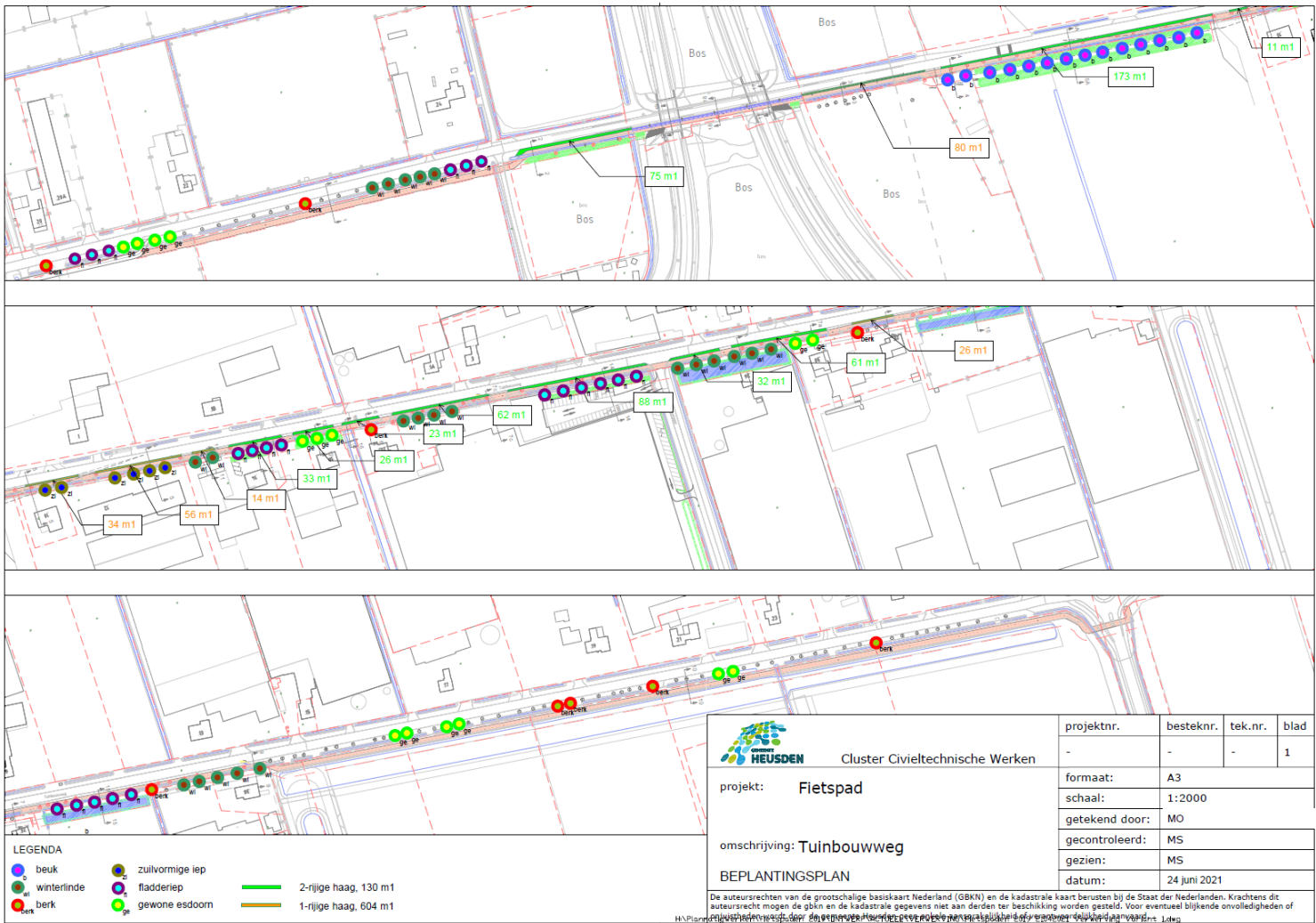
Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
3.	1.	Al langere tijd is overlegd geweest over de aanleg van het fietspad. Het inrichtingsplan is voor initiatiefnemer een cruciaal punt. Het afgesproken inrichtingsplan is volgens cliënt het minst belastend voor de bedrijfsexploitatie en de meest veilige verkeerssituatie.	We nemen dit ter kennisgeving aan.	Geen
	2.	De bestemming 'groen' geeft een te breed palet aan functies weer, waaronder fietspaden. Hierdoor is het onzeker dat de beoogde inrichting ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Dit tast de rechtszekerheid van indiener aan. Initiatiefnemer verzoekt daarom het bestemmingsplan met specifieke bestemmingen bestemmingsplan vast te stellen.	Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'groen' een breed pallet aan functies weergeeft. Deze wordt verder ingeperkt, waarbij het afgesproken beplantingsplan vastgelegd wordt in de regels van het bestemmingsplan.	Uit artikel 3.1 van de regels is 'voet- en fietspaden' verwijderd. Na artikel 12 is een nieuw artikel toegevoegd, luidende: Artikel 13 algemene afwijkingsregels Artikel 13.1 overige zone – voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Voor de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' geldt het volgende: a. Een vrijliggend fietspad kan slechts b. Het college van Burgemeester en V genoemd in bijlage 1 verstaan. 'Artikel 13 – algemene afwijkingsregels' tot en met 'Artikel 16 slotregel' worden vernummerd naar 'artikel 14 – algemene afwijkingsregels' tot en met 'artikel 17 – slotregel'. Inhoudelijk worden de artikelen niet gewijzigd.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
				Aan de regels worden bijlage 1 toegevoegd, die overeenkomt met bijlage 1 van deze nota. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Daarnaast worden de bestaande verkeersbestemmingen van de tuinbouwweg en d'outremontweg opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemmingen die daar gelden en de regels blijven onveranderd van kracht. Dit is gewijzigd conform bijlage 3 bij deze nota.

Bijlagen

Bijlage 1 bij de regels – Beplantingsplan

Deze bijlage is ook toegevoegd als bijlage 2 van de toelichting.



Bijlage 2 - Wijziging tekst Toelichting landschappelijke inpassing

De tekst is gewijzigd van:

3.2.3 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' zoals dat destijds was opgenomen in de provinciale Verordening ruimte was opgenomen. Het afsprakenkader werkt de toepassing en uitwerking van deze regeling uit. Het afsprakenkader bevat een categorie indeling voor niet planmatige ruimtelijke ontwikkelingen. Per categorie is een bijbehorende tegenprestatie opgenomen. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Het afsprakenkader verdeelt ruimtelijke ontwikkelingen onder in drie categorieën:

1. Geen impact en geen tegenprestatie nodig;
2. Beperkte impact, landschappelijke inpassing noodzakelijk;
3. Grote impact, berekende kwaliteitsverbetering voor het landschap.

Deze ontwikkeling is in te delen in de categorie 'grote impact voor het landschap'. In deze categorie moet de 'bestemmingswinst' berekend worden. Dit is het verschil in grondwaarde tussen voor, en na de herbestemming van de gronden. 20% van deze waardeverhoging moet hiervan geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van dit initiatief wordt een bestemmingswinstberekening opgesteld. Deze berekening wordt in een later stadium aangeleverd.

Naar:

3.2.3 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, is bepaald dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een investering in het landschap moet worden opgenomen Dit bestemmingsplan ligt deels in het buitengebied en deels in bestaand stedelijk gebied. Het gedeelte dat in het buitengebied ligt, zijn de gronden ten westen van de kruising tussen de Tuinbouwweg en de Touwslager. Voor dat gedeelte is een berekening van de landschapsinvestering uitgevoerd.

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld, zoals dat destijds was opgenomen in de provinciale Verordening ruimte was opgenomen. Het afsprakenkader werkt de toepassing en uitwerking van deze regeling uit. Het afsprakenkader bevat een categorie indeling voor niet planmatige ruimtelijke ontwikkelingen. Per categorie is een bijbehorende tegenprestatie opgenomen. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Het afsprakenkader verdeelt ruimtelijke ontwikkelingen onder in drie categorieën:

1. Geen impact en geen tegenprestatie nodig;
2. Beperkte impact, landschappelijke inpassing noodzakelijk;
3. Grote impact, berekende kwaliteitsverbetering voor het landschap.

Per categorie zijn de ontwikkelingen opgenomen die daarbij horen. De aanleg van het fietspad behoort in de categorie 'grote impact voor het landschap'. De reden daarvoor is dat alle ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of 2 vallen, daarin thuishoren. In deze categorie moet de 'bestemmingswinst' berekend worden. Dit is het verschil in grondwaarde tussen voor, en na de herbestemming van de gronden. Van deze waardestelling moet 20% geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

De berekening is gebaseerd op kengetallen. De gebruikte Kengetallen zijn als volgt:

Bestemming	Kengetal grondwaarde (€/m²)
Agrarisch (voor woning)	€150,00
Agrarisch (voor bedrijfshal)	€ 25,00
Agrarisch (koude grond)	€10,00
Verkeer	€5,00
Groen	€5,00
Bos	€1,00
Water	€5,00

Gekozen is om drie verschillende kengetallen voor agrarische gronden op te nemen. De gronden voor de (bedrijfs)woningen hebben de hoogste grondwaarde gekregen, omdat daar naast bedrijfsactiviteiten ook gewoond mag worden. De gronden voor de bedrijfshallen worden ook intensiever gebruikt, waardoor de waarde hoger is. De koude agrarische gronden hebben de laagste grondwaarde toegekend gekregen, omdat de waarden daar het meest beperkt zijn.

De gronden met verkeer – langzaam verkeer worden slechts gebruikt als fietspad en niet als reguliere weg. Deze gronden hebben daardoor maar een zeer beperkte economische waarde. Hetzelfde geldt voor de gronden die bestemd zijn tot groen.

In het vigerende bestemmingsplan (Heusden Buitengebied, 4de herziening, NL.IMRO.0797.PHHBG4-VG02) hebben de gronden de bestemming Agrarisch, Bos en Water. In onderstaande tabel worden de totale oppervlakte van het vierende bestemmingsplan (Heusden Buitengebied, 4^e herziening) gemeten. Hierbij is onderscheid gemaakt per bestemming. Vervolgens is aan de kengetallen een grondwaarde toegekend. Dat resulteert in onderstaande tabel:

Vigerende bestemming (Heusden Buitengebied, 4e herziening)			
Bestemming	Oppervlakte (m²)	Kengetal grondwaarde (€/m²)	Totale Grondwaarde (€)
Agrarisch (voor woning)	366	€ 150,00	€ 54.900,00
Agrarisch (voor bedrijfspanden)	806	€ 25,00	€ 20.150,00
Agrarisch agrarische grond)	3222,5	€ 10,00	€ 32.225,00
Bos	320	€ 1,00	€ 320,00
Water	24	€ 5,00	€ 120,00
Totaal:	4738,5	nvt	€ 107.715,00

In het voorliggende bestemmingplan zijn de bestemmingen 'verkeer – langzaam verkeer' en 'groen' opgenomen. De grondwaarden zijn op dezelfde manier berekend. Dit resulteert in onderstaande tabel:

Nieuwe bestemming (Fietspad Tuinbouwweg)			
Bestemming	Oppervlakte (m²)	Kengetal grondwaarde (€/m²)	Totale Grondwaarde (€)
Verkeer	1588,5	€ 5,00	€ 7.942,50
Groen	3150	€ 5,00	€ 15.750,00
Totaal:	4738,5	nvt	€ 23.692,50

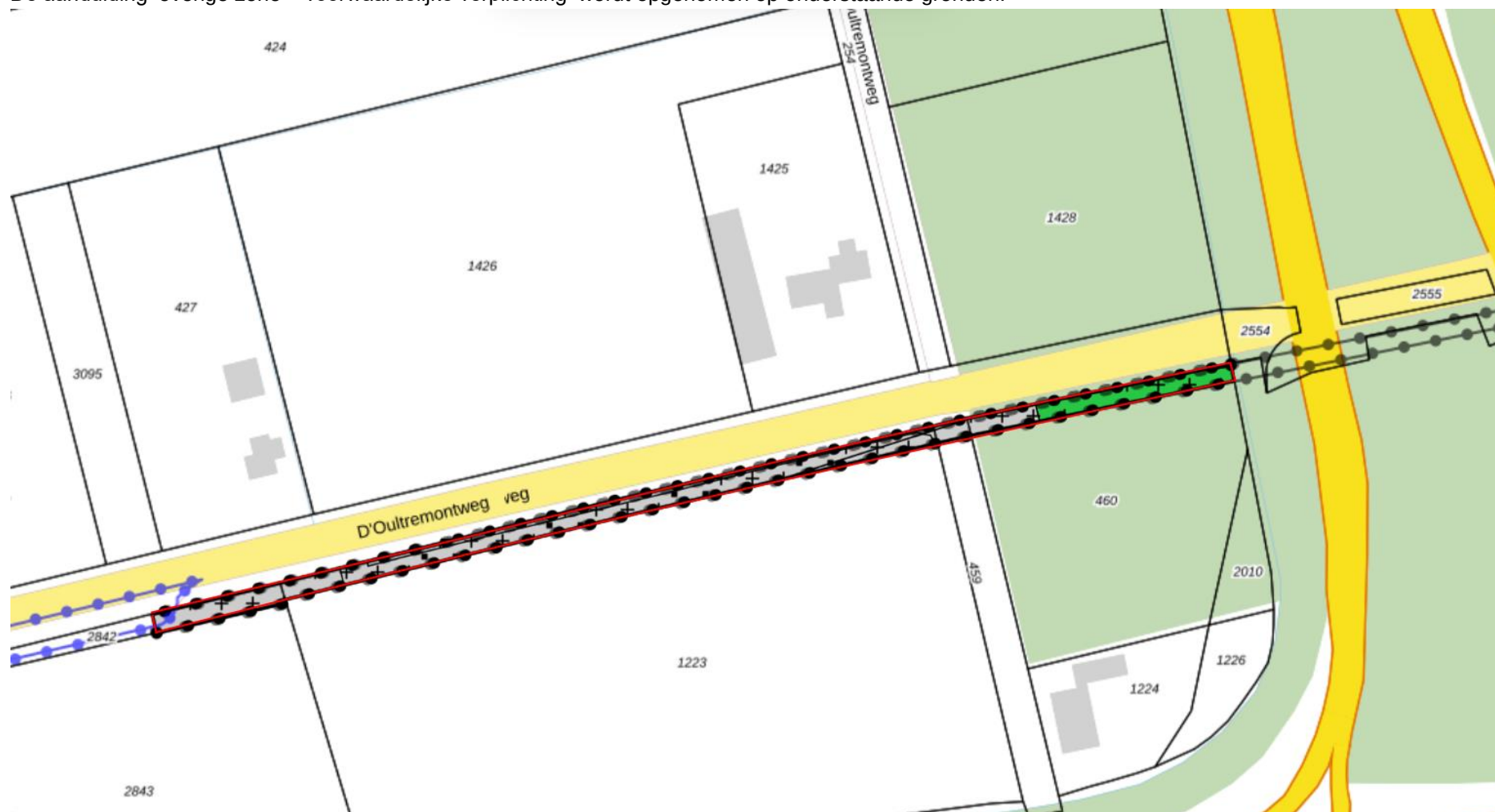
Op basis van bovenstaande tabellen, kan het verschil berekend worden tussen de oude en de nieuwe bestemming. Van dit verschil, moet 20% geïnvesteerd worden in het landschap. Dit leidt tot onderstaande tabel:

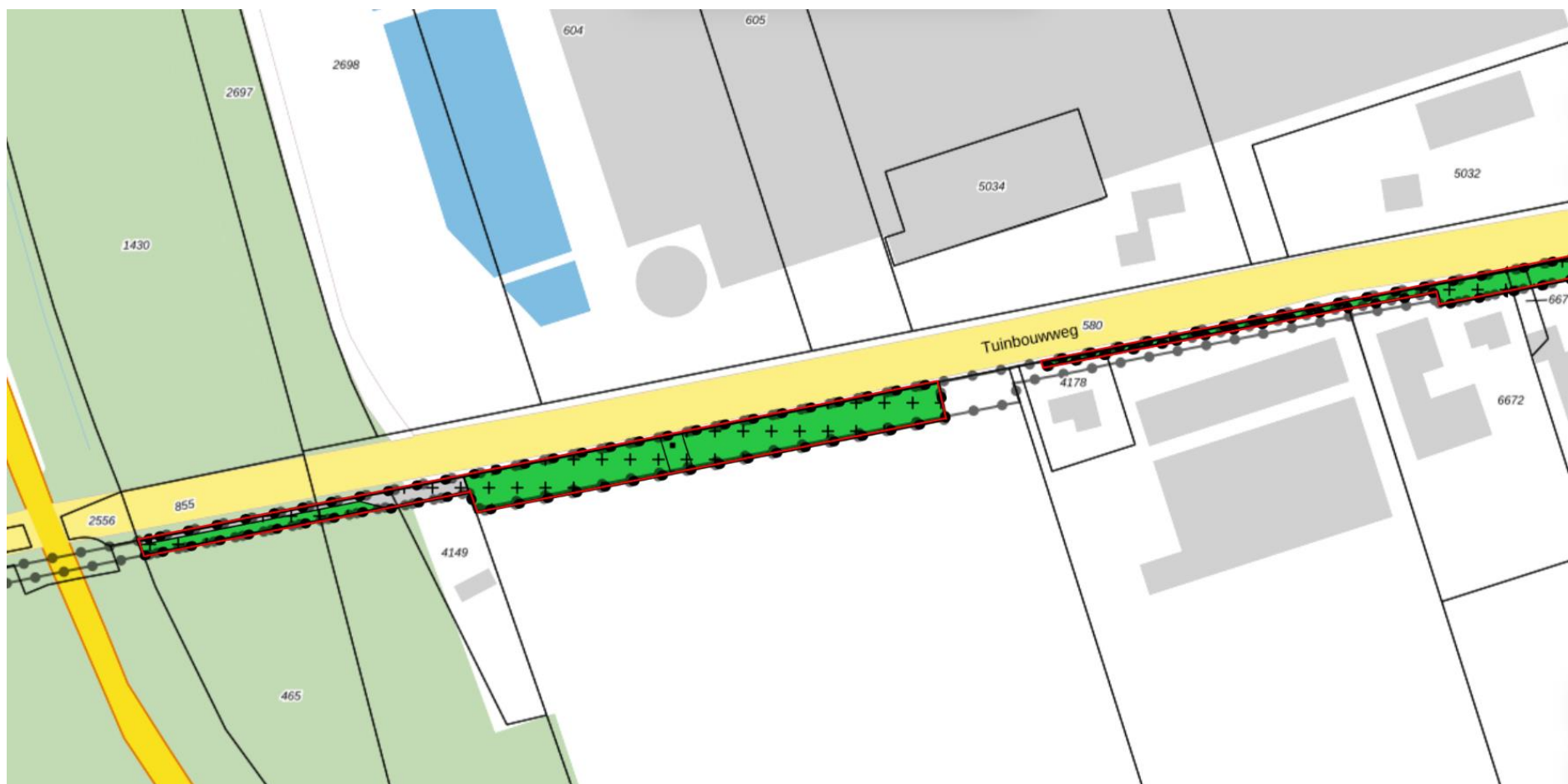
Totale grondwaarde vigerende bestemming:	€	107.715,00
Totale grondwaarde nieuwe bestemming:	€	23.692,50
Vershil oude en nieuwe bestemming:	€	-84.022,50
20% kwaliteitsverbetering:	€	-16.804,50

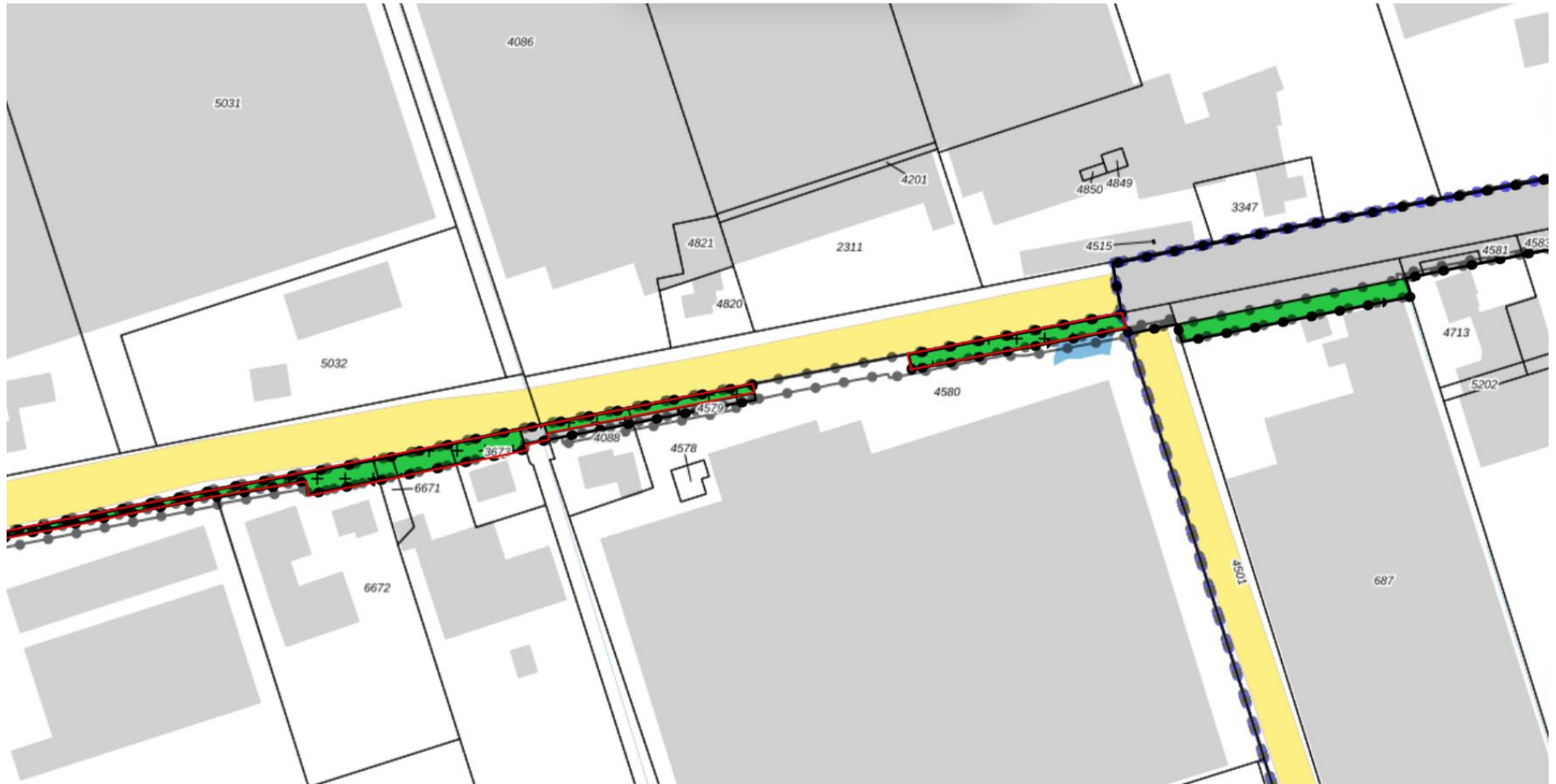
De gronden behouden een vergelijkbare bestemming of de mogelijkheden worden afgeschaald. Hierdoor is er geen sprake is van een 'bestemmingswinst' en komt er een negatief resultaat uit de berekening. De ontwikkeling is daardoor vergelijkbaar met categorie 2. Er is sprake van een beperkte impact, waarbij slechts een landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in een landschappelijke inpassing in de vorm van het beplantingsplan. Deze is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting. Daarnaast is deze is verder uitgewerkt in paragraaf 4.2 van de toelichting. De landschappelijke inpassing is, conform artikel 3.9 IOV Noord Brabant vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in artikel 13.1 van de regels. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de kapvergunning, omdat het fietspad zelf buiten de contouren van het bestemmingsplan valt. Op deze manier is alsnog verzekerd dat de landschappelijke inpassing aangelegd en behouden blijft.

Bijlage 3- Aanpassingen verbeelding

De aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' wordt opgenomen op onderstaande gronden:







De volgende gronden worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. De geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^e herziening', inclusief de huidige regels, blijven onveranderd van kracht. Daarnaast wordt de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' opgenomen op onderstaande gronden:

