



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED, HERZIENING HOEKJE 4 KAATSHEUVEL”

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 30 maart 2023.

NL.IMRO.0809.BPHoekje4-VA01



1. INLEIDING

De eigenaar van het woonperceel Hoekje 4 in Kaatsheuvel wil ter vervanging van de bestaande woning een nieuwe woning bouwen. Deze woning komt iets centraler op het perceel met bijbehorende grond te liggen en wordt landschappelijk ingepast. De woning past door de andere situering niet binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt herzien om de andere situering mogelijk te maken.

Over het voorontwerp van de herziening van het bestemmingsplan was er wettelijk vooroverleg. Op 13 september 2022 is het verslag van vooroverleg en ambtshalve wijzigingen vastgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 22 september tot en met woensdag 2 november 2022 ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen indienen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (<i>hierna: indienster</i>)	26 oktober 2022

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.1.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de tabel hieronder staat een samenvatting van de zienswijze en onze reactie hiero. Vervolgens geven we de conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 's-Hertogenbosch

	Samenvatting	Reactie
a.	Vooroverleg Er was geen vooroverleg over dit plan. In beginsel heeft indienster geen bezwaren tegen het ontwerpplan maar wijst zij op enkele aandachtspunten. Er zijn onderdelen van het ontwerpplan die nog niet in	Vooroverleg Het voorontwerp is bij de provincie aangemeld voor wettelijk vooroverleg. Zij gaf onder verwijzing naar het verslag van vooroverleg en ambtshalve wijzigingen op 10 februari 2022 aan dat zij kennis heeft genomen van de inventarisatie van ruimtelijke aspecten. Het wettelijk vooroverleg was daarmee direct afgerond. Zie hieronder.

	overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening. Verzoek is om deze onderdelen aan te passen.	
b.	Kwaliteitsverbetering van het landschap Voor de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap geeft het ontwerp van het bestemmingsplan aan dat de impact op het landelijke gebied beperkt is en dat uitgegaan kan worden van een categorie 2-ontwikkeling op grond van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant. In dit verband is een landschapsplan toegevoegd. Het regionaal afsprakenkader hanteert categorie 2 bij het vergroten van een bestemmingsvlak 'Wonen' boven 1.500 m². Hoewel in het kader van dit bestemmingsplan de woonbestemming zelf niet aanmerkelijk wordt vergroot, wordt de bestemming 'Tuin' wel aanzienlijk verruimd. Indienster wijst erop dat de bestemming 'Tuin' onderdeel uitmaakt van de woonbestemming en dat zij voor de bestemming 'Tuin' van een andere bestemmingswaarde uitgaat dan van een bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd). Voor de bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd) wordt 5 tot 8 euro per m² gehanteerd en voor de bestemming 'Tuin' onbebouwd 20 euro per m². Bij de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzoekt indienster om dit onderscheid te hanteren en daarbij rekening te houden met een nadere motivering. Indienster vraagt dit nader te motiveren, omdat zij van mening is dat het landschapsplan, bestaande uit het toevoegen van 3 bomen en een kikkerpoel, nogal summier is. De inspanningen die geleverd worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dienen behalve te voldoen aan de regionale afspraken, tevens in verhouding te staan tot de ontwikkeling en de Bestemmings-waardevermeerdering.	Kwaliteitsverbetering van het landschap Op het projectperceel Hoekje 4 worden 2 landschapspakketten gerealiseerd. Bij de berekening is in de lijn van het regionale afsprakenkader de waarde van de bestemming 'Tuin' gebaseerd op € 20 per m². In de vergelijking met de bestaande waarde is met de nieuwe ontwikkeling sprake van een waardevermeerdering van in totaal € 33.910,-. De minimale basisinspanning bedraagt op basis van het regionale afsprakenkader 20% van de waardevermeerdering, concreet € 6.782,-. Zoals aangegeven in het aangepaste landschapsplan worden 2 landschapspakketten gerealiseerd. Op grond van de berekening is sprake van een kwaliteitsinvestering in het landschap met een waarde van € 9.219,47. Daarmee kan worden geconcludeerd dat met de ontwikkeling sprake is van een kwaliteitswinst van € 2.437,47. Daarmee voldoen de inspanningen, die in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap geleverd worden, aan de regionale afspraken en staan deze tevens in verhouding tot de ontwikkeling en de bestemmingswaardevermeerdering. In de plantoelichting werken we dit verder uit en lichten we toe.
c.	Waterwingebied Het plangebied ligt in waterwingebied. Dat betekent dat de artikelen uit de Handreiking Drinkwaterbescherming in dit plan opgenomen moeten worden en dat op de Verbeelding hiervoor een aanduidingszone opgenomen moet worden.	Waterwingebied Het plangebied ligt niet in waterwingebied. Indienster heeft dit per mail van 23 november 2022 bevestigd en daarin aangegeven dat het gaat om grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor nemen we, zoals ook in het ontwerpplan het geval is, in het vast te stellen bestemmingsplan op de verbeelding een gebiedszone op. De regels passen we op dit punt aan en we stemmen die af op de Handreiking Drinkwaterbescherming.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond op de onderdelen van het niet voeren van wettelijke vooroverleg en de ligging van het plangebied binnen waterwingebied en leidt op die onderdelen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op het onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap en de regels voor grondwaterbeschermingsgebied is de zienswijze gegrond en leidt de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- * De toelichting is op het onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap aangepast waarbij we een nadere onderbouwing geven van de inspanningen die geleverd worden zodanig dat deze voldoen aan de regionale afspraken en gelijktijdig in verhouding staan tot de ontwikkeling en de bestemmingswaardevermeerdering.

Regels:

- * De regels van het grondwaterbeschermingsgebied zijn afgestemd op de Handreiking Drinkwaterbescherming door toevoeging van artikel 9 'Algemene aanduidingsregels'.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

N.v.t.