



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther'

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther'

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op de ontwerp bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6c te Heeswijk-Dinther' heeft van 1 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – reclamant 1

d.d. 10 december 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.2 Verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij de uitvoering en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden geborgd. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan is in dit geval een dergelijke kwaliteitsverbetering niet vereist omdat per saldo sprake zou zijn van een "bestemmingsverlies" als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Wij kunnen dit niet onderschrijven en zijn van mening dat de conclusie ten aanzien van dit aspect berust op verkeerde aannamen en berekeningen. Het ontbreken van een invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap achten wij in strijd met artikel 3.2 Verordening. Het zal duidelijk zijn dat bij een ontwikkeling waarbij ruim 15.000 m² onbebouwd agrarisch gebied wordt omgezet in een recreatieve bestemming en er een forse oppervlakte aan recreatiebebouwing (meer dan 2.000 m²) kan worden opgericht er wel degelijk sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die gepaard dient te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens zijn 2 nieuwe bouwblokken voorzien binnen de structuur Groenblauwe mantel.

Artikel 6.10, lid 1b van de Verordening bepaalt dat dit gepaard moet gaan met een positieve bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze Groenblauwe mantel.

Bij de berekening van de toekomstige waarde van de bestemming Recreatie dient een waarde voor de recreatie-bouwblokken (volgens reële en bestendig in de praktijk gehanteerde waarden) van €50,- tot €150,- per m² bouwblok (afhankelijk van de aard en omvang van de toegestane bebouwing) gehanteerd te worden, terwijl in de toelichting slechts voor 900 m²(!) gebouwen een waarde van €40,- per m² is bepaald.

We kunnen er in dit geval mee instemmen dat voor de recreatie-bestemming buiten de bouwblokken een waarde van slechts €12,50 per m² wordt gehanteerd, gezien het gegeven dat een groot deel van deze bestemming 'groen' wordt ingericht. Meer gebruikelijk wordt overigens in de praktijk voor een recreatie-differentiatievlak zonder bebouwing een waarde van €20,- tot €50,- per m² gehanteerd.

Wij dringen er op aan te voorzien in een passende kwaliteitsverbetering van het landschap, met name op basis van een reële waardebepaling van de recreatiebouwblokken. De uitvoering en duurzame instandhouding van deze kwaliteitsverbetering dient planologisch-juridisch te worden geborgd in de bestemmingsregeling. Met deze aanpassing kan invulling worden gegeven aan de verplichtingen opgenomen in de artikelen 6.10, lid 1b. en 3.2 van de Verordening.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:
Navolgend is een herberekening van de door initiatiefnemers te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. Daarbij is de huidige waarde van het plangebied afgezet tegen de toekomstige waarde van het plangebied. Voor de waarden per /m² van de ondergrond zijn de normbedragen uit de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' gehanteerd;

- Agrarische grond (onbebouwd): € 6,00 / m²
- Extensieve recreatie (onbebouwd): € 12,50 / m²
- Intensieve recreatie/horeca buitengebied (bebouwd): € 40,00 / m²
- Wonen bouwkwavel grondgebonden: € 250,00 / m²

	Waarde/m ²	m ²	Waarde	Totaal
Huidige waarde				
Bestemming 'Wonen' Fokkershoek 27	€ 250,00	3750	€ 937.500,00	€ 1.544.996,00
Bestemming 'Wonen' Gouverneursweg 6c	€ 250,00	2000	€ 500.000,00	
Bestemming 'Agrarisch met waarden'	€ 6,00	17916	€ 107.496,00	
Totaal		23666		
Toekomstige waarde				
Bestemming 'Wonen' Fokkershoek 27	€ 250,00	4900	€ 1.225.000,00	€ 1.622.540,00
Bestemming 'Recreatie' bebouwd	€ 40,00	5926	€ 237.040,00	
Bestemming 'Recreatie' onbebouwd	€ 12,50	12840	€ 160.500,00	
Totaal		23666		
Bestemmingswinst				€ 77.544,00
Kwaliteitsverbetering 20% bestemmingsplanwinst				€ 15.508,80

Figuur 16: Berekening bestemmingsplanwinst en kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een bestemmingswinst van € 77.544,00 gegenereerd. Dit betekent dat een investering van € 15.508,80 gedaan moet worden ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteit van het landschap is de drager van het hospitality concept. Initiatiefnemers zullen dan ook fors investeren in de kwaliteit van het landschap. Deze investering is nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Navolgende tabel geeft een overzicht van een gedeelte van de aan te leggen landschapselementen en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waardevermindering van de ondergrond is daarbij buiten beschouwing gelaten. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008).

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte inhoud	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Verpoeding aantal	Beheersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse verpoeding onderhoud	Totale verpoeding onderhoud	Compensatie verpoeding totaal
L7 Knic- en scheerheg		400	m²	€ 5,20	€ 2.080,00	€ 1,18	€ 472,00	€ 4.720,00	€ 6.800,00
L8 Landschapsboom in rij	20		st	€ 61,64	€ 1.232,80	€ 5,42	€ 108,40	€ 1.084,00	€ 2.316,80
L8 Landschapsboom solitair	12		st	€ 61,64	€ 739,68	€ 5,42	€ 65,04	€ 650,40	€ 1.390,08
L8 Landschapsboom in groep	20		st	€ 61,64	€ 1.232,80	€ 5,42	€ 108,40	€ 1.084,00	€ 2.316,80
L10 Hoogstamfruitboomgaard	40		st	€ 61,64	€ 2.465,60	€ 5,42	€ 216,80	€ 2.168,00	€ 4.633,60
L11 Poel		400	m²	€ 5,49	€ 2.196,00	€ 61,19	€ 61,19	€ 611,90	€ 2.807,90
Opstellen inrichtingsplan									€ 1.500,00
Totaal									€ 21.765,18

Uit bovenstaande tabel blijkt dat initiatiefnemers middels de beoogde landschappelijke inpassing ruimschoots voorzien in de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij omvat bovenstaande tabel slechts een gedeelte van de totale beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zal een voorwaardelijk verplichting worden opgenomen waardoor de te leveren kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch geborgd wordt.

De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het onderdeel voorwaardelijke verplichting ruimtelijke kwaliteit

Conclusie

De zienswijzen is ontvankelijk en gegrond.