

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “HEIEINDHOOGELOON”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Heieind 6 Hoogeloon” heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 1 zienswijzen ingediend, waaronder 1 reacties van wettelijk vooroverleg partners.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant, F.T.M. Schippers

Datum zienswijze: 13-12-2023, kenmerk C2326329/5388455

Ontvangen: 14-12-2023, registratienummer 23.33665.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

a) Maatwerktitels

Voor het splitsen van de beeldbepalende woonboerderij (artikel 3.69 sub b IOV) en een woning vestigen in een beeldbepalend pand op basis van Omgevingskwaliteit (artikel 3.78 IOV) worden twee halve maatwerktitels aangeschaft. Deze titels zijn nog niet toegevoegd aan het plan. Wij vragen de gemeente om deze titels toe te voegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

b) Omgevingskwaliteit

In de vooroverlegreactie is een suggestie gedaan om de toe te voegen omgevingskwaliteit (zoals het aanleggen van het bos) in te zetten als omgevingskwaliteit/tegenprestatie. In het ontwerpbestemmingsplan is hier niet voor gekozen. Wij willen u nogmaals aangeven dat de mogelijkheid bestaat om een deel van deze omgevingskwaliteit (gedeeltelijk) in te zetten in plaats van het aanschaffen van een halve maatwerktitel. Alleen de kosten die zijn genoemd in de beleidsregel 'Maatwerk voor omgevingskwaliteit' kunnen daarbij worden opgevoerd.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze is op 14 december 2024 ontvangen, ruim binnen de termijn die daarvoor stond. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

- a) De constatering van de Provincie dat de 2x halve maatwerktitels ontbreken bij het ter visie gebrachte ontwerpbestemmingsplan is juist. Het is de gemeente ten eerste bekend dat de benodigde titels dienen te worden toegevoegd alvorens de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen. Echter wordt de opmerking in de zienswijze gemaakt ten aanzien van 2x een (volledige) halve maatwerktitels. In samenhang met de beantwoording onder (b) wordt voor een berekend gedeelte van de verantwoording een titel aangeschaft.
- b) In overleg met de initiatiefnemers is aangegeven dat zij graag een deel van de verantwoording voor de nieuwe woningen willen vormgeven door toepassing van de beleidsregel maatwerkomgevingskwaliteit van de Provincie Noord-Brabant. Daartoe dient het plan aangepast te worden, inhoudende de toevoeging van een berekening van de waarde van het aan te leggen bos, de toekenning van de enkel bos in plaats van Groen - landschappelijk inpassing.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

- Op bladzijde 3, wijzigt de 2e alinea waarbij het deel van de zin: “Op die manier kunnen ze ook het forse perceel verdelen in drie stukken”

wordt vervang door:

“Tot slot kan door deze ontwikkeling een groot deel van het perceel worden omgezet naar bos en een bijdrage leveren aan de kwantiteit en kwaliteit van de natuur in de directe omgeving. Het forse perceel wordt hierdoor in vier stukken opgedeeld”

- Op bladzijde 8, wijzigt de 2^e alinea onder paragraaf 2.3 waarbij de tekst: *“Omdat het erf als geheel behoudens waardig is, is sprake van een beeldbepalende situatie en kan via de provinciale maatwerkbepaling in combinatie met de Ruimte-voor-Ruimteregeling het erf behouden blijven. De bebouwing wordt dan in zijn geheel omgezet naar wonen, wat concreet beteken dat de bedrijfswoning (langgevelboerderij) omgezet wordt naar een burgerwoning en deze woning in twee wooneenheden wordt gesplitst.”*

Wordt vervangen door:

“Omdat het erf als geheel behoudens waardig is, is sprake van een beeldbepalende situatie en kan via de provinciale maatwerkbepaling (Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit) het erf behouden blijven. De aanleg van Bos op het noordelijk deel van het perceel biedt een flinke kwalitatieve en kwantitatieve meerwaarde voor de omgeving, waardoor de Maatwerkregeling legitiem wordt toegepast. De bebouwing wordt in zijn geheel omgezet naar wonen, wat concreet beteken dat de bedrijfswoning (langgevelboerderij) omgezet wordt naar een burgerwoning en deze woning in twee wooneenheden wordt gesplitst.”

- Op bladzijde 8 en 9, wijzigt de 3^e alinea onder paragraaf 2.3 waarbij de tekst: *“Het deel tussen de bebouwing en het bos wordt ingezet om landschappelijke meerwaarde te creëren.”*

Wordt vervangen door:

“Het deel tussen de bebouwing en het bos wordt ingezet om ingeplant te worden als bos en zo het huidige areaal bos (Natuurnetwerk Brabant) wordt vergroot. Het zuidelijk deel wordt bovendien landschappelijke ingepast, zodat er een natuurlijke overgang ontstaat en de historische overgang wordt benadrukt.”

- Op bladzijde 9, wijzigt figuur 7 waarbij het landschapsplan wordt aangepast overeenkomstig het aan te leggen Bos.
- Op bladzijde 9, wijzigt alinea 2 onder kop ‘Landschappelijke inpassing’ waarbij de genoemde oppervlakte van “circa 5.000m²” wordt vervangen door: “7.710m²”.
- Op bladzijde 13, wijzigt paragraaf 3.2.1 waarbij de tekst: *“In dit geval worden de beoogde drie burgerwoningen mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de Heieind 6 in Hoogeloon. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de Gasterij en Natuurspa wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Doordat de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande panden kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Door middel van de splitsing van de bestaande woonboerderij draagt het initiatief bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Voor het in gebruik nemen van de Gasterij en Natuurspa als woning wordt een ruimte-voor-ruimte titel ingezet waardoor het initiatief een bijdrage levert aan de versterking van de omgevingskwaliteit elders in de Provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik en is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.”*

Wordt vervangen door:

“In dit geval worden de beoogde drie burgerwoningen mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de Heieind 6 in Hoogeloon. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de Gasterij en Natuurspa wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Doordat de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande panden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door middel van de splitsing van de bestaande woonboerderij draagt het initiatief bovendien bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Voor het in gebruik nemen van de Gasterij en Natuurspa als woning wordt de regeling ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ toegepast. De aanleg van natuur (bos) op het noordelijk deel van het perceel draagt in die zin op kwantitatieve en kwalitatieve manier bij aan de identiteit, karakter en algemeen kwaliteit van de omgeving. Het bos kan daardoor ingezet worden als kwalitatieve maatregel. Wanneer de waardering gelijk staat aan een Ruimte-voor-Ruimtetitel (à € 125.0000, -) is de ontwikkeling in overeenstemming met de regeling. Mocht sprake zijn van een tekort, dan dient de initiatiefnemer elders kwaliteitsverbetering toe te voegen of een zogenaamde resttitel aan te schaffen. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik en is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.”

- Op bladzijde 17 en 18 wijzigt de tekst: *“Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel; en In het kader van voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.”*

Wordt vervangen door:

“Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel; en De aanleg van het bos op het

noordelijk deel van het perceel zorgt voor een flinke kwalitatieve meerwaarde, zowel vanuit natuurlijk als landschappelijke en cultuurhistorisch oogpunt. Deze kwalitatieve meerwaarde mag opgevoerd worden in het kader van de regeling Maatwerk voor Omgevingskwaliteit. Wanneer blijkt dat deze investering niet aan de grenswaarde van de investering komt (€ 125.000, -), dan dient de initiatiefnemer op een andere manier te voorzien in deze investering. In dit geval door de aankoop van een resttitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. In de bijlage van deze toelichting (bijlage VII) is het formulier van de provincie toegevoegd, waarin de berekening is verantwoord. Dit formulier is onderdeel van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Uit deze berekening blijkt dat de realisatie van het Bos (NNB-waardige natuur) een kwalitatieve meerwaarde oplevert van € 84.000, -. De afwaardering van de gronden (van agrarisch naar natuur) vertegenwoordigd een waarde van €7,-/m² en de realisatie van natuur, inclusief beheer en onderhoud voor een periode van 6 jaar levert een meerwaarde op van € 4,-/m². Ten aanzien van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt een verplichte kwaliteitsopgave sloop van 250m² aan bedrijfsbebouwing. De sloop van 250m² aan bebouwing staat gelijk aan een waarde van € 14.000, -. Deze optie kan echter niet aangekruist worden, waardoor in dit geval gekozen is om € 14.000, - van de kwaliteitsopgave af te halen ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Omdat dit echter niet aangekruist kan worden op het formulier Dat betekent dat de initiatiefnemer (€ 84.000, - - € 14.000, -) € 70.000, - aan kwaliteit levert op de locatie en een resttitel dient aan te kopen van (€ 125.000, - - € 70.000, -) € 55.000, -. De bewijslast van deze resttitel is als bijlage VIII aan deze toelichting toegevoegd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.”

- Op bladzijde 18 wijzigt de tekst: “Is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-terrein tot de mogelijkheden behoort; N.v.t.” doordat deze wordt aangevuld met de tekst: “Met de provincie is overleg gevoerd in het kader van vooroverleg en zij hebben daarin aangegeven dat het toepassen van de regeling Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit, perfect past bij deze ontwikkeling. Overleg met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte is daarom niet relevant, ook niet omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.”
- Op Bladzijde 39 wijzigt de tekst: “Onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.” Wordt vervangen door: “Onderhavig ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening sinds 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. In het kader van de ontwerpprocedure heeft overleg plaatsgehad met de provincie waarin de provincie heeft aangegeven dat de toepassing van de regel ‘Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit’ perfect past bij deze ontwikkeling. Het plan is hierop aangepast. In paragraaf 2.3, 3.2 is aangegeven hoe de beleidsregel doorwerkt in dit initiatief. De landschappelijke inpassing zoals die in bijlage 1 van de regels en toelichting is gewijzigd. In de landschappelijke inpassing is het areaal bos uitgebreid en gespecificeerd. Op de verbeelding is de bestemming ‘Bos’ toegevoegd en is de bestemming ‘Groen – landschappelijke inpassing’ gewijzigd. De bestemming ‘Bos’ is vervolgens ook in de regels toegevoegd. Tot slot is bijlage VII (de uitgewerkte rekenmodule van de provincie Noord-Brabant) en bijlage VIII (de bewijslast van de aankoop van de resttitel bij de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte) toegevoegd. Na gewijzigde vaststelling wordt het plan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsfase.”
- Bijlage I wordt vervangen door een aangepast versie van het landschapsplan zoals toegevoegd als bijlage 1 van deze nota zienswijze.
- Bijlage VII wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Heideind 6 Hoogeloon, dat bestaat uit het formulier van de provincie, waarin de berekening voor Maatwerk voor Omgevingskwaliteit is verantwoord. Dit formulier is onderdeel van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Deze is toegevoegd als bijlage 2 deze nota zienswijze.
- Bijlage VIII wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Heideind 6 Hoogeloon, dat bestaat uit de bewijslast van de resttitel Ruimte-voor-Ruimte. Deze is toegevoegd als bijlage 3 deze nota zienswijze.
- Op bladzijde 2 wijzigt de inhoudsopgave door het toevoegen van bijlage VII en VIII (zie bijlagen 2 en 3 van deze nota zienswijzen).

2. Planregels

De regels wijzigen doordat als gevolg van het toevoegen van de bestemming Bos op de verbeelding het daarmee corresponderende artikel (artikel 3 Bos) wordt toegevoegd en de rest van de set regels wordt vernummerd:

3.1 Bestemmingsomschrijving De op de verbeelding voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw, waaronder tevens wordt begrepen het beheer en het onderhoud van het bos;
- b) instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- c) zandpaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e) (voorzieningen ten behoeve van) biodiversiteitsdoelen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en nutsvoorzieningen waarvan de maximale bouwhoogte niet dan 3 meter mag bedragen;
- b) het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van biodiversiteitsdoelen, zoals ooievaarspalen, bijenkasten, insectenhôtels etc.

3.3 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

3.3.1 Bouw van een hoogzit voor jacht en wildbeheer De bouw van hoogzit voor de uitoefening van jacht en wildbeheer is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt maximaal 6 meter;
- b) de oppervlakte per hoogzit bedraagt 5 m²;
- c) per 10 hectare aangesloten bosgebied is maximaal één hoogzit toegestaan;
- d) daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a) opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b) het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c) kamperen.

3. Verbeelding

- De verbeelding wijzigt door dat de bestemming Groen – landschappelijke inpassing wijzigt in de bestemming Bos.
- De verbeelding wijzigt door dat een deel van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden wijzigt in de bestemming Groen – Landschappelijke inpassing.

Resumerend

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

- Op bladzijde 3, wijzigt de 2e alinea waarbij het deel van de zin: *“Op die manier kunnen ze ook het forse perceel verdelen in drie stukken”* wordt vervang door:
“Tot slot kan door deze ontwikkeling een groot deel van het perceel worden omgezet naar bos en een bijdrage leveren aan de kwantiteit en kwaliteit van de natuur in de directe omgeving. Het forse perceel wordt hierdoor in vier stukken opgedeeld”
- Op bladzijde 8, wijzigt de 2^e alinea onder paragraaf 2.3 waarbij de tekst: *“Omdat het erf als geheel behoudens waardig is, is sprake van een beeldbepalende situatie en kan via de provinciale maatwerkbepaling in combinatie met de Ruimte-voor-Ruimteregeling het erf behouden blijven. De bebouwing wordt dan in zijn geheel omgezet naar wonen, wat concreet betekenen dat de bedrijfswoning (langgevelboerderij) omgezet wordt naar een burgerwoning en deze woning in twee wooneenheden wordt gesplitst.”*
Wordt vervangen door:
“Omdat het erf als geheel behoudens waardig is, is sprake van een beeldbepalende situatie en kan via de provinciale maatwerkbepaling (Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit) het erf behouden blijven. De aanleg van Bos op het noordelijk deel van het perceel biedt een flinke kwalitatieve en kwantitatieve meerwaarde voor de omgeving, waardoor de Maatwerkregeling legitiem wordt toegepast. De bebouwing wordt in zijn geheel omgezet naar wonen, wat concreet betekenen dat de bedrijfswoning (langgevelboerderij) omgezet wordt naar een burgerwoning en deze woning in twee wooneenheden wordt gesplitst.”
- Op bladzijde 8 en 9, wijzigt de 3^e alinea onder paragraaf 2.3 waarbij de tekst: *“Het deel tussen de bebouwing en het bos wordt ingezet om landschappelijke meerwaarde te creëren.”*
Wordt vervangen door:
“Het deel tussen de bebouwing en het bos wordt ingezet om ingeplant te worden als bos en zo het huidige areaal bos (Natuurnetwerk Brabant) wordt vergroot. Het zuidelijk deel wordt bovendien landschappelijke ingepast, zodat er een natuurlijke overgang ontstaat en de historische overgang wordt benadrukt.”
- Op bladzijde 9, wijzigt figuur 7 waarbij het landschapsplan wordt aangepast overeenkomstig het aan te leggen Bos.
- Op bladzijde 9, wijzigt alinea 2 onder kop ‘Landschappelijke inpassing’ waarbij de genoemde oppervlakte van “circa 5.000m²” wordt vervangen door: “7.710m²”.
- Op bladzijde 13, wijzigt paragraaf 3.2.1 waarbij de tekst: *“In dit geval worden de beoogde drie burgerwoningen mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de Heieind 6 in Hoogeloon. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de Gasterij en Natuurspa wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Doordat de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande panden kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Door middel van de splitsing van de bestaande woonboerderij draagt het initiatief bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Voor het in gebruik nemen van de Gasterij en Natuurspa als woning wordt een ruimte-voor-ruimte titel ingezet waardoor het initiatief een bijdrage levert aan de versterking van de omgevingskwaliteit elders in de Provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik en is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.”*
Wordt vervangen door:
“In dit geval worden de beoogde drie burgerwoningen mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de Heieind 6 in Hoogeloon. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de Gasterij en Natuurspa wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Doordat de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande panden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door middel van de splitsing van de bestaande woonboerderij draagt het initiatief bovendien bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Voor het in gebruik nemen van de Gasterij en Natuurspa als woning wordt de regeling ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ toegepast. De aanleg van natuur (bos) op het noordelijk deel van het perceel draagt in die zin op kwantitatieve en kwalitatieve manier bij aan de identiteit, karakter en algemeen kwaliteit van de omgeving. Het bos kan daardoor ingezet worden als kwalitatieve maatregel. Wanneer de waardering gelijk staat aan een Ruimte-voor-Ruimtetitel (à € 125.0000, -) is de ontwikkeling in overeenstemming met de regeling. Mocht sprake zijn van een tekort, dan dient de initiatiefnemer elders kwaliteitsverbetering toe te voegen of een zogenaamde resttitel aan te schaffen. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik en is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.”

- Op bladzijde 17 en 18 wijzigt de tekst: *“Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en In het kader van voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.”*
Wordt vervangen door:
“Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en De aanleg van het bos op het noordelijk deel van het perceel zorgt voor een flinke kwalitatieve meerwaarde, zowel vanuit natuurlijk als landschappelijke en cultuurhistorisch oogpunt. Deze kwalitatieve meerwaarde mag opgevoerd worden in het kader van de regeling Maatwerk voor Omgevingskwaliteit. Wanneer blijkt dat deze investering niet aan de grenswaarde van de investering komt (€ 125.000, -), dan dient de initiatiefnemer op een andere manier te voorzien in deze investering. In dit geval door de aankoop van een resttitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. In de bijlage van deze toelichting (bijlage VII) is het formulier van de provincie toegevoegd, waarin de berekening is verantwoord. Dit formulier is onderdeel van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Uit deze berekening blijkt dat de realisatie van het Bos (NNB-waardige natuur) een kwalitatieve meerwaarde oplevert van € 84.000, -. De afwaardering van de gronden (van agrarisch naar natuur) vertegenwoordigd een waarde van €7,-/m² en de realisatie van natuur, inclusief beheer en onderhoud voor een periode van 6 jaar levert een meerwaarde op van € 4,-/m². Ten aanzien van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt een verplichte kwaliteitsopgave sloop van 250m² aan bedrijfsbebouwing. De sloop van 250m² aan bebouwing staat gelijk aan een waarde van € 14.000, -. Deze optie kan echter niet aangekruist worden, waardoor in dit geval gekozen is om € 14.000, - van de kwaliteitsopgave af te halen ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Omdat dit echter niet aangekruist kan worden op het formulier Dat betekent dat de initiatiefnemer (€ 84.000, - - € 14.000, -) € 70.000, - aan kwaliteit levert op de locatie en een resttitel dient aan te kopen van (€ 125.000, - - € 70.000, -) € 55.000, -. De bewijslast van deze resttitel is als bijlage VIII aan deze toelichting toegevoegd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.”
- Op bladzijde 18 wijzigt de tekst: *“Is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort; N.v.t.”* doordat deze wordt aangevuld met de tekst: *“Met de provincie is overleg gevoerd in het kader van vooroverleg en zij hebben daarin aangegeven dat het toepassen van de regeling Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit, perfect past bij deze ontwikkeling. Overleg met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte is daarom niet relevant, ook niet omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.”*
- Op Bladzijde 39 wijzigt de tekst: *“Onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.”* Wordt vervangen door:
“Onderhavig ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening sinds 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. In het kader van de ontwerpprocedure heeft overleg plaatsgehad met de provincie waarin de provincie heeft aangegeven dat de toepassing van de regel ‘Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit’ perfect past bij deze ontwikkeling. Het plan is hierop aangepast. In paragraaf 2.3, 3.2 is aangegeven hoe de beleidsregel doorwerkt in dit initiatief. De landschappelijke inpassing zoals die in bijlage 1 van de regels en toelichting is gewijzigd. In de landschappelijke inpassing is het areaal bos uitgebreid en gespecificeerd. Op de verbeelding is de bestemming ‘Bos’ toegevoegd en is d bestemming ‘Groen – landschappelijke inpassing’ gewijzigd. De bestemming ‘Bos’ is vervolgens ook in de regels toegevoegd. Tot slot is bijlage VII (de uitgewerkte rekenmodule van de provincie Noord-Brabant) en bijlage VIII (de bewijslast van de aankoop van de resttitel bij de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte) toegevoegd. Na gewijzigde vaststelling wordt het plan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsfase.”
- Bijlage I wordt vervangen door een aangepast versie van het landschapsplan zoals toegevoegd als bijlage 1 van deze nota zienswijze.
- Bijlage VII wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Heieind 6 Hoogeloon, dat bestaat uit het formulier van de provincie, waarin de berekening voor Maatwerk voor Omgevingskwaliteit is verantwoord. Dit formulier is onderdeel van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Deze is toegevoegd als bijlage 2 deze nota zienswijze.
- Bijlage VIII wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Heieind 6 Hoogeloon, dat bestaat uit de bewijslast van de resttitel Ruimte-voor-Ruimte. Deze is toegevoegd als bijlage 3 deze nota zienswijze.

Op bladzijde 2 wijzigt de inhoudsopgave door het toevoegen van bijlage VII en VIII (zie bijlagen 2 en 3 van deze nota zienswijzen).

Planregels:

Toevoegen en doornummeren:

3.1 Bestemmingsomschrijving De op de verbeelding voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw, waaronder tevens wordt begrepen het beheer en het onderhoud van het bos;
- b) instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- c) zandpaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e) (voorzieningen ten behoeve van) biodiversiteitsdoelen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en nutsvoorzieningen waarvan de maximale bouwhoogte niet dan 3 meter mag bedragen;
- b) het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van biodiversiteitsdoelen, zoals ooievaarspalen, bijenkasten, insectenhôtels etc.

3.3 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

3.3.1 Bouw van een hoogzit voor jacht en wildbeheer De bouw van hoogzit voor de uitoefening van jacht en wildbeheer is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt maximaal 6 meter;
- b) de oppervlakte per hoogzit bedraagt 5 m²;
- c) per 10 hectare aangesloten bosgebied is maximaal één hoogzit toegestaan;
- d) daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a) opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b) het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c) kamperen.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

- De verbeelding wijzigt door dat de bestemming Groen – landschappelijke inpassing wijzigt in de bestemming Bos.
- De verbeelding wijzigt door dat een deel van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden wijzigt in de bestemming Groen – Landschappelijke inpassing.

Bladel, 7 mei 2024

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

Digitaal ondertekend door J.F. (Jelle) Wiel, van der

De voorzitter,

Digitaal ondertekend door M.A.G. (Maurits) Bosch, van den