

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Koolweg 48 Helenaveen'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 21 juni tot en met 1 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Koolweg 48 Helenaveen', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen.

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Provincie Noord-Brabant	17 juli 2019

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze

Naar mening van de provincie past de voorziene ontwikkeling in het algemeen binnen de Verordening ruimte (Vr). Ten aanzien van de op grond van artikel 3.2 Vr vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de Verordening.

1. *Berekening:*

Voor de vereiste kwaliteitsverbetering is in het bestemmingsplan een landschappelijke

inpassing opgenomen. Aan deze inpassing is een berekening gekoppeld. De provincie is van mening dat gerekend wordt met te lage grondprijzen met betrekking tot de woonbestemming tot 1000 m². Naar aanleiding van de Nota Kostenverhaal 2014 (gemeentelijk beleidskader) heeft toentertijd overleg plaatsgevonden met de provincie. Daarin werd gerekend met een bedrag van 225,00 euro per vierkante meter voor een woonbestemming tot 1000 m². Naar mening van de provincie is dit een realistisch bedrag.

In 2018 zijn de bedragen in de Nota Kostenverhaal door de gemeente aangepast. Voor de hierboven genoemde woonbestemming tot 1000 m² is het bedrag aangepast naar 150,00 euro per vierkante meter, dit zonder overleg met de provincie. De provincie gaat daarom nog uit van een bedrag van 225,00 euro per vierkante meter. Naar mening van de provincie wordt hierdoor gerekend met een te lage grondprijs.

2. Inpassing:

De provincie is van mening dat de kwaliteitsverbetering voor het grootste deel uit het onderhoud van bestaande beplanting bestaat. Er is in feite sprake van aanleg en onderhoud van de eigen tuin. Daarnaast is in de landschappelijke inpassing geen gebiedseigen beplanting opgenomen. Naar mening van de provincie gaat het hier dan ook om een onvoldoende kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.1 Reactie

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van vigerende wetgeving, gemeentelijk beleid en regelgeving en relevante provinciale regelgeving. Specifiek geldt voor deze locatie, alsmede het dorp Helenaveen, ook een beschermd dorpsgezicht. Hiervoor zijn nadere regels opgenomen in het bestemmingsplan. In de regels is ook een borging opgenomen van de sloop van de glasopstanden, daarnaast wordt het bestemmingsvlak en bouwvlak aanzienlijk verkleind (4000 m² naar 200 m² (bij)gebouwen). De aanleg, het behoudt en onderhoud van de landschappelijke inpassing is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch verankerd. Deze aspecten dragen uitdrukkelijk bij aan een kwaliteitsverbetering van het perceel en hebben doorwerking op de beleving en beeld van de omgeving. In het voorgaande bestemmingsplan c.q. in de huidige situatie is deze borging niet aanwezig (behoudens het beschermd dorpsgezicht). Wij zijn van mening dat in het algemeen er wel sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. Berekening:

Verantwoord moet worden hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in een plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het verzachten van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe is ook bekend als de rood-met-groenkoppeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de regeling kwaliteitsverbetering heeft de provincie in samenwerking met verschillende gemeenten een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' (hierna te noemen handreiking) opgesteld. Bij grotere ruimtelijke ontwikkeling is er sprake van een extra investering bovenop de

basisinspanning. Om te bepalen hoe groot deze extra investering moet zijn, worden er verschillende methodieken voorgesteld. Een van de methodieken is het werken met forfaitaire bedragen. De waardevermeerdering bij omschakeling naar een andere bestemming kan berekend worden en van deze vermeerdering moet 20% (basisinspanning) worden geïnvesteerd in het landschap. Bij de uitwerking van de rood met-groen koppeling is het mogelijk dat gemeenten hun eigen normbedragen (het forfaitaire bedrag) vaststellen waarop de basisinspanning gebaseerd wordt. Aldus de handreiking van de provincie.

Destijds is bij de Nota Kostenverhaal 2014 inderdaad overleg geweest met de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Naar onze mening is toen afstemming geweest over de berekeningsgrondslag en percentage afdracht kwaliteitsverbetering. De afgesproken basisinspanning van 20% blijft gehandhaafd. De hoogte van de forfaitaire grondwaarden voor de verschillende bestemmingen is het gevolg van een onafhankelijke (her)taxatie. De hoogte van de bedragen zijn geen onderwerp van gesprek geweest of dat instemming van de provincie vereist is. Dat kan ook niet daar zij het automatische gevolg zijn van de afgesproken methodiek én het percentage. Het verbaast ons dan ook dat de oorspronkelijke normbedragen als maatstaf worden gebruikt in de zienswijze. Immers is deze methodiek niet gewijzigd ten opzichte van de methodiek van 2014.

De normbedragen zijn naar aanleiding van een onafhankelijke hertaxatie geactualiseerd. Deze was al voorzien in de eerdere nota. Een beleidsmatige afstemming met de provincie daarover is niet aan de orde want de aanpassing van de bedragen is geen beleidsmatige heroverweging. Voor de forfaitaire waarden van de woningen hebben de taxateurs een referentieonderzoek uitgevoerd en tevens een residuele grondwaardeberekening toegepast. Tevens zijn er twee categorieën toegevoegd, aangezien taxateurs van mening zijn dat er teveel onderscheid bestaat binnen de bouwkvavels. Dit sluit aan bij de handreiking van de provincie waarin gesteld wordt dat het forfaitaire bedrag genuanceerd kan worden afhankelijk van de functie en het gebied. Daarbij is het, in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, wel van belang wat de vorige bestemming was. Het gaat immers altijd om het effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de forfaitaire grondwaarde. Dus om het verschil van de nieuwe bestemming/mogelijkheid ten opzichte van de bestaande. De geactualiseerde forfaitaire grondwaarden zijn een gegeven van een consequente toepassing van de rekensystematiek die door de provincie zelf is geadviseerd in de Handleiding, en die reeds is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal 2014 – waarmee de provincie destijds ook heeft ingestemd.

Deze methodiek is al meerdere malen toegepast. Immers de Nota Kostenverhaal 2018 is op 13 maart 2018 vastgesteld en hierna herhaaldelijk toegepast. Gezien het tijdsverloop verbaast het ons dat nu deze zienswijze ten aanzien van de gehanteerde normbedragen is ingediend. De provincie treedt daarmee in de bevoegdheid van de gemeente ten aanzien van de toepassing van het gemeentelijk beleid. Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de hanteerde normbedragen juist zijn.

2. Inpassing:

Lopende de bestemmingsplan procedure heeft initiatiefnemer nogmaals kritisch naar het landschappelijke inpassingsplan gekeken. Mede als gevolg van de ingediende zienswijze is het

inpassingsplan aangepast. Er worden nu meer meters beukenhaag en meer bomen aangeplant. Er wordt nu enkel ingepast met gebiedseigen beplanting. Tenslotte stort de initiatiefnemer € 1.550 in het groenfonds. Dit nieuwe inpassingsplan vervangt de vorige versie en maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Hiermee voldoet het inpassingsplan aan de gemeentelijke beleidskaders. Als gevolg van de juridisch borging van het inpassingsplan in de planregels dient het plan ook aangelegd, onderhouden en in stand worden gehouden. De inpassing samen met de juridische borging dat de voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (en er geen nieuwe teruggebouwd mogen worden) bevorderen de ruimtelijke kwaliteit.

Voor wat betreft de aanleg en onderhoud van de eigen tuin het volgende. De landschappelijke inpassing gebeurt doorgaans altijd binnen het plangebied. Of de inpassing komt op naast gelegen percelen óf er volgt een storting in het groenfonds waarmee de gemeente investeert in het landschap elders binnen de gemeente. Deze mogelijkheden zijn ook zo opgenomen in de Nota Kostenverhaal 2018. Door de aanleg en onderhoud binnen het plangebied te situeren en dit juridisch te borgen, is er inderdaad sprake van gebruik van de eigen tuin. Immers, de initiatiefnemer situeert dit op eigen grond en heeft er zelf plezier van. Daarbij heeft de omgeving ook baat bij de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt. We delen hiermee de mening van de provincie dat het gaat om inpassing van de eigen tuin. De inpassing vindt plaats aan de randen van het perceel en die krijgen een andere bestemming dan de woonbestemming. Door de voorwaardelijke verplichting dat het aangelegd en onderhouden moet blijven kan de initiatiefnemer er geen bebouwing op realiseren of de gronden niet anders gebruiken. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie. Nu is er geen juridische borging van eventuele aanwezige landschappelijke inpassing. Het klopt dat enkele aanwezige solitaire beplantingen zijn opgenomen in de landschappelijke inpassing. Dit komt doordat deze bijzonder zijn en een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de inpassing van het perceel. In eerste instantie waren twee bomen gewaardeerd in het inpassingsplan. In het nieuwe inpassingsplan zijn deze twee bomen op nul gewaardeerd. Maar ze krijgen, evenals andere aanwezige beplantingen, wel een beschermde status door het opnemen in het inpassingsplan. Door deze op te nemen in het inpassingsplan wordt ook juridisch geborgd dat ze onderhouden en behouden moeten blijven. Deze bescherming is nu niet aanwezig c.q. geborgd. Dit samen zorgt naar onze mening ervoor dat er sprake is van een verbetering van het landschap.

2.3 Conclusie – Nota van wijzigingen

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de zienswijze over het onderdeel *inpassing* wordt het bestemmingsplan aangepast. Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze over het onderdeel *berekening* geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.