

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41"

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41" is, conform de wettelijke procedure, op 17 maart 2022 gepubliceerd en heeft vanaf 18 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen genoemde termijn 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die hieronder kort wordt samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1 Reclamant 1 <i>Gedateerd: 28 april 2022</i> <i>Ontvangen: 28 april 2022</i>	Inhoudelijk standpunt Op de planlocatie is het werkingsgebied Landelijk gebied-Groen Blauwe Mantel van toepassing. Op grond van artikel 3.69, sub d IOV is het onder voorwaarden mogelijk een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen. Verder zijn voor de beoordeling van voorliggend plan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, zoals opgenomen in artikelen 3.5 t/m 3.8 IOV van toepassing, alsmede artikel 3.9 IOV Kwaliteitsverbetering landschap. Onze zienswijze richt zich op de wijze en de mate waarin de ontwikkeling, die in voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.	
	Allereerst merken wij het volgende op. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat gelet op artikel 3.6, lid 2 IOV en de begripsbepaling van 'bouwperceel' de projectie van één van de woonbestemmingen in voorliggend plan aangemerkt wordt als nieuwvestiging. Dit is op grond van artikel 3.6 IOV niet toegestaan en hiermee verhoudt de ontwikkeling zich niet met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook in voorliggend ontwerpplan is er na planontwikkeling sprake van twee bouwpercelen met de bestemming Wonen. Echter naast het ontwerpplan zijn ons documenten aangereikt, waaronder afschriften van vergunningen, die erop duiden dat beide woningen rechtmatig aanwezig zijn. In beide gevallen kan dat bestaand recht qua planologische gebruiksmogelijkheid naar onze mening enkel aangemerkt worden als agrarische bedrijfswoning. Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Over de uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met de gemeenten in de	Door Gerard van Helmond makelaardij is een taxatierapport d.d. 15 mei 2019 opgesteld van de waarde van de locatie Raktweg 41 te Helmond in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Uit dit taxatierapport volgt een waardevermeerdering van € 35.000,00 (zegge: vijfendertigduizend euro). De Verzoeker dient op basis hiervan derhalve € 7.000,00 (zegge: zevenduizend euro) te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Naar aanleiding van deze zienswijze is door Gerard van Helmond makelaardij tevens een waardebepaling gedaan voor de woning Raktweg 39. Door de woning een reguliere woonbestemming toe te kennen, volgt een waardevermeerdering van € 10.000,00 (zegge: 10.000 euro). De Verzoeker dient op basis hiervan derhalve € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro) extra te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering c.q. bijdrage van in totaal € 9.000,00 (zegge: negenduizend euro) zal via landschappelijke inpassing op het

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41"

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41" is, conform de wettelijke procedure, op 17 maart 2022 gepubliceerd en heeft vanaf 18 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen genoemde termijn 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die hieronder kort wordt samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	regio via het regionaal ruimtelijk overleg afspraken gemaakt. De gemeentelijke regeling vereist dat minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook kent de regeling de verplichting dat de berekening van deze waardevermeerdering moet plaatsvinden door een beëdigd, onafhankelijk, terzake deskundig taxateur. Het plan voorziet nu enkel in een taxatie van de woning aan de Rakseweg 41 aan de hand waarvan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt bepaald. Naar onze mening houdt het voorliggende plan in dat, mede met het oog op het vorenstaande, ook de woning aan de Rakseweg 39 als (tweede) bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Dit betekent dat ook de woning aan de Raktweg 39 in het kader van de gemeentelijke regeling ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden onderworpen aan een taxatie en dat ook een deel van die bestemmingswinst dient te worden geïnvesteerd in de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.	perceel Raktweg 41 en het onderhoud daarvan plaatsvinden. Er wordt voor wat betreft de landschappelijke inpassing een tegenprestatie ter hoogte van € 8.151,69 (zegge: achtduizend honderdeenenvijftig euro en negenenzestig eurocent) op eigen terrein gedaan. Het restant ter hoogte van € 848,31 (zegge: achthonderdachtenveertig euro en eenendertig eurocent) dient te worden gestort in de voorziening BKL van de Gemeente. De meegenomen kosten volgen uit Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader zoals door de provincie wordt gehanteerd in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).
	Ten tweede zijn we van mening dat de mate waarin de ontwikkeling, die in voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, te summier is. Het plan is daarmee in strijd met artikel 3.9 IOV. Wij verzoeken u het plan ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan te passen. Wij wijzen u er daarbij op de sanering van de sleufsilos en verharding als fysieke verbetering juridisch te borgen. Tevens bevelen wij aan de landschappelijke inpassing substantiëler uit te voeren en te bezien hoe deze bij kan dragen aan de versterking van de ecologische verbindingzone.	Naar aanleiding van deze zienswijze is het plangebied vergroot, zodat de extra investering in het kader van de BKL binnen het plangebied komt te liggen. Dit betreft de extra financiële investering in een kruidenrijke rand langs een deel van de rand van het plangebied waar de ecologische verbindingzone is gelegen. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een sloopverplichting van de sleufsilos. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van de provincie om de landschappelijke inpassing substantiëler uit te voeren
		Conclusie: deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan. - Plangebied wordt uitgebreid ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap - In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sloop van de sleufsilos.

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41"

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkendonk I - Raktweg 39 en 41" is, conform de wettelijke procedure, op 17 maart 2022 gepubliceerd en heeft vanaf 18 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen genoemde termijn 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht die hieronder kort wordt samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording