

Memo wijzigingen bestemmingsplan ‘Helvoirt, Molenstraat 24-26’

AAN : De gemeenteraad

VAN : Burgemeester en wethouders

Vught, 20 augustus 2024

Ten behoeve van de commissievergadering van 29 augustus 2024 is aan uw raad een voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingplan ‘Helvoirt, Molenstraat 24-26’ aangeboden. In dat voorstel is onder andere ingegaan op de wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. In de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ is per onderdeel van de zienswijze aangegeven hoe daarmee is omgegaan en op welke wijze dat tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Nadat het voorstel tot vaststelling aan uw raad is aangeboden, heeft de provincie op 29 juli 2024 in aansluiting op haar eerdere zienswijze een aanvullende opmerking gemaakt over de kosten zoals opgenomen in de begroting van het landschappelijk inpassingsplan. De provincie heeft aangegeven dat bepaalde kosten niet kunnen worden opgevoerd, omdat de betreffende fysieke maatregelen – onderdeel van de landschappelijke inpassing – niet (meer) passen in de Brabant brede uitgangspunten die de provincie hanteert in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het landschappelijk inpassingsplan, en daarmee het bestemmingsplan, is hierdoor in strijd met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV zijn in afstemming met de initiatiefnemer en de provincie opnieuw kleine wijzigingen aangebracht. Het gaat hierbij specifiek om:

1. de begroting behorend bij het landschappelijk inpassingsplan;
2. de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap;
3. de bedragen genoemd in paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze wijzigingen is ook de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aangepast en is met de initiatiefnemer een aanvullende overeenkomst gesloten om een hogere afdracht in het gemeentelijk Groenfonds te borgen.

Toelichting wijzigingen

1. Begroting behorend bij het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan)

De provincie heeft aangegeven dat de kosten voor aanleg van de grondwal, het plaatsen van een veeraster, de aanplant van hagen en het inzaaien van de bijenrand niet (meer) kunnen worden opgevoerd in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze fysieke maatregelen zijn wel genoemd en gewaardeerd in de ‘Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap

2022 gemeente Vught', maar passen niet langer in de (Brabant brede) uitgangspunten die de provincie hanteert in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. De betreffende kosten zijn daarom uit de begroting van het landschappelijk inpassingsplan gehaald. Daarnaast is gekozen om grotere boomvormers aan te planten, om de groene omkleding van de bedrijfsbebouwing eerder tot stand te brengen.

Kwaliteitsverbetering Molenstraat 24-26 Helvoirt, gemeente Vught



3-5-2024

Kosten tegenprestatie

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) 20 december 2023.

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen haag <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	200 st	€ 2,30		€ 460,00
Verwerken grondwal voor houtwal	716 m³	€ 6,66		€ 4.768,56
Aanbrengen houtwal beplanting <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	899 st	€ 2,30		€ 2.067,70
Aanbrengen boom in rij <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	7 st	€ 90,22		€ 631,54
Aanbrengen elzenrij <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	12 st	€ 90,22		€ 1.082,64
Aanbrengen elzensingel <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	40 st	€ 2,30		€ 92,00
Inzaaien bijenrand	2,0 are	€ 15,33		€ 30,66
Veeraster ter bescherming van landschapselementen <i>palen op 4m afstand en 2 draden</i>	485 m l	€ 5,98		€ 2.900,30
Instandhouding groenvoorzieningen				
Onderhoud haag <i>inclusief afvoeren</i>	50 m l	€ 4,39	6	€ 1.317,00
Onderhoud houtsingel <i>inclusief afvoeren</i>	1.404 m²	€ 0,06	6	€ 537,45
Snoeien boom in rij	7 st	€ 5,31	6	€ 223,02
Snoeien boom in elzenrij	12 st	€ 5,31	6	€ 382,32
Snoeien Elzensingel	20 m l	€ 0,72	6	€ 86,40
Beheer bijenrand	2,0 are	€ 18,37	6	€ 220,44
Totaal tegenprestatie				€ 14.493,19

Oorspronkelijke begroting van het landschappelijk inpassingsplan, zoals in juli 2024 aan de raad aangeboden.

Kwaliteitsverbetering Molenstraat 24-26 Helvoirt, gemeente Vught



5-8-2024

Kosten tegenprestatie

Vastgesteld beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 Gemeente Vught' van 21 juli 2022 vormt de basis.

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) 20 december 2023.

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen houtwal beplanting				
- Boomvormers - veren lengte 200-250	220 st	€ 25,73		€ 5.660,60
- Struweel - geschikt voor dijktafval (grondwal)	699 st	€ 3,00		€ 2.097,00
<i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Aanbrengen elzenrij	12 st	€ 90,22		€ 1.082,64
<i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen elzensingel	40 st	€ 25,73		€ 1.029,20
<i>aanplant van het haagplantsoen - veren lengte 200-250 inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Onderhoud houtsingel	1.404 m²	€ 0,06	6	€ 537,45
<i>inclusief afvoeren</i>				
Snoeien boom in elzenrij	12 st	€ 5,31	6	€ 382,32
Snoeien elzensingel	20 ml	€ 3,21	6	€ 385,20
Totaal tegenprestatie				€ 11.174,41

Gewijzigde begroting van het landschappelijk inpassingsplan naar aanleiding van de (nieuwe) opmerkingen van de provincie.

2. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan)

Als gevolg van de wijzigingen in de begroting van het landschappelijk inpassingsplan, is ook de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap aangepast. Het bedrag dat is opgenomen onder 'Investering LIP' is gewijzigd van €14.493,19 naar €11.174,41. Het nog te investeren bedrag, zijnde de afdracht in het gemeentelijk Groenfonds, is daardoor ook gewijzigd van €30.376,61 naar €33.695,39. Over de verhoogde afdracht in het Groenfonds volgt verderop in deze memo nog een toelichting.

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit			
Huidig			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte	Waarde grond
Agrarisch met bouwvlak	€ 25,00	14600	€ 365.000,00
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	1350	€ 13.500,00
Waarde totaal huidige situatie			€ 378.500,00
Gewenst			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte	Waarde grond
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	5523	€ 55.230,00
Bedrijf met bouwvlak	€ 100,00	2418	€ 241.800,00
Bedrijf zonder bouwvlak	€ 60,00	2587	€ 155.220,00
Bedrijf voor rangeerterrein	€ 45,00	1050	€ 47.250,00
Bedrijf voor statische opslag	€ 25,00	1125	€ 28.125,00
Groen	€ 1,00	1724	€ 1.724,00
Wonen met bouwvlak tot 1.000 m ²	€ 250,00	524	€ 131.000,00
Wonen zonder bouwvlak tot 1.000 m ²	€ 200,00	476	€ 95.200,00
Wonen vanaf 1.000 m ²	€ 100,00	523	€ 52.300,00
Waarde totaal gewenste situatie			€ 807.849,00
Waardevermeerdering			€ 429.349,00
Investering (20% waardevermeerdering)			€ 85.869,80
Investeringsmaatregelen			
Sloopkosten			€ 41.000,00
Investering LIP			€ 14.493,19
Totaal investeringsmaatregelen			€ 55.493,19
Nog te investeren			€ 30.376,61

De berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals in juli 2024 aan de raad aangeboden.

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit			
--	--	--	--

Huidig			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte	Waarde grond
Agrarisch met bouwvlak	€ 25,00	14600	€ 365.000,00
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	1350	€ 13.500,00
Waarde totaal huidige situatie			€ 378.500,00

Gewenst			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte	Waarde grond
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	5523	€ 55.230,00
Bedrijf met bouwvlak	€ 100,00	2418	€ 241.800,00
Bedrijf zonder bouwvlak	€ 60,00	2587	€ 155.220,00
Bedrijf voor rangeerterrein	€ 45,00	1050	€ 47.250,00
Bedrijf voor statische opslag	€ 25,00	1125	€ 28.125,00
Groen	€ 1,00	1724	€ 1.724,00
Wonen met bouwvlak tot 1.000 m ²	€ 250,00	524	€ 131.000,00
Wonen zonder bouwvlak tot 1.000 m ²	€ 200,00	476	€ 95.200,00
Wonen vanaf 1.000 m ²	€ 100,00	523	€ 52.300,00
Waarde totaal gewenste situatie			€ 807.849,00

Waardevermeerdering	€ 429.349,00
Investering (20% waardevermeerdering)	€ 85.869,80

Investeringsmaatregelen	
Sloopkosten	€ 41.000,00
Investering LIP	€ 11.174,41
Totaal investeringsmaatregelen	€ 52.174,41

Nog te investeren	€ 33.695,39
-------------------	-------------

Gewijzigde berekening kwaliteitsverbetering van het landschap naar aanleiding van de (nieuwe) opmerkingen van de provincie.

3. Bedragen genoemd in paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap uiteengezet. De bedragen zoals opgenomen in de aangepaste berekening kwaliteitsverbetering van het landschap zijn verwerkt in de tekst.

Wijziging Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Helvoirt, Molenstraat 24-26

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die in juli 2024 aan uw raad is aangeboden is bij de beantwoording van onderdeel 1.1.c van de zienswijze een bedrag van €30.376,61 genoemd dat initiatiefnemer dient af te dragen in het gemeentelijk Groenfonds. Vanwege de eerder in deze memo toegelichte wijzigingen, wordt nu een afdracht van €33.695,39 in het gemeentelijk Groenfonds gedaan. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het nieuwe bedrag opgenomen en is een korte toelichting gegeven op de verhoogde afdracht.

In de beantwoording van onderdeel 1.1.c van de zienswijze is een passage aangepast van:

“Naar aanleiding van de onder 1.1.b en 1.1.c genoemde wijzigingen, volgt uit de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap een hogere afdracht in het gemeentelijk Groenfonds. De afdracht betreft nu €30.376,61, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een bedrag van €25.109,07 was opgenomen. Deze (verhoogde) afdracht is geborgd in een addendum op de eerder met de initiatiefnemer gesloten realisatieovereenkomst”.

naar:

“In afstemming met reclamant en ontwikkelaar is de begroting behorend bij het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan) zodanig aangepast dat enkel de kosten voor maatregelen/elementen die bijdragen aan de versterking van de structuren van het landschap hierin zijn opgevoerd.

Naar aanleiding van de onder 1.1.b en 1.1.c genoemde wijzigingen, is een hogere afdracht in het gemeentelijk Groenfonds door de ontwikkelaar noodzakelijk. De afdracht betreft nu €33.695,39, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een bedrag van €25.109,07 was opgenomen. Deze (verhoogde) afdracht is geborgd in een addendum op de eerder met de ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst”.

Wijziging afdracht gemeentelijk Groenfonds en borging in overeenkomst

De hoogte van de afdracht in het gemeentelijk Groenfonds is twee keer gewijzigd. Met de initiatiefnemers is voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan een realisatieovereenkomst gesloten. In die overeenkomst is, op basis van dat plan, een afdracht van €25.109,07 in het gemeentelijk Groenfonds overeengekomen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen in het plan doorgevoerd, waaronder ook wijzigingen in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van die wijzigingen was een hogere afdracht in het Groenfonds noodzakelijk. Die verhoogde afdracht (€30.376,61) is opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals die in juli 2024 aan uw raad is aangeboden.

De nieuwe opmerkingen van de provincie op de begroting van het landschappelijk inpassingsplan, hebben opnieuw geleid tot een verhoging van de afdracht in het gemeentelijk Groenfonds. De afdracht bedraagt nu €33.695,39.

De verhoogde afdracht is geborgd in een aanvullende overeenkomst met de initiatiefnemer.