

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Veenpluis 4-6’

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veenpluis 4-6’ heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 25 maart 2020 tot en met 5 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en de zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	1.

4. Ingekomen zienswijzen

¹ Wet bescherming persoonsgegevens
IN20-02204/



Hieronder worden de ingekomen zienswijzen weergegeven, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Ingekomen 30 april 2020
<i>Inhoud zienswijze</i> a. Om bedrijfstechnische redenen vindt de uitbreiding van het plan buiten het vigerende bouwvlak plaats maar binnen de vigerende bedrijfsbestemming. De ter plaatse aanwezige waarden binnen het Natuur Netwerk Brabant moeten daarbij worden aangetast. Een wijziging van de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant is gewenst en noodzakelijk om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Uit de ambtelijke overleggen, waarbij naast een gemeentelijke vertegenwoordiging ook een afvaardiging van en namens het bedrijf aanwezig was, is uitgesproken dat het aanstaande verzoek aan Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant te wijzigen gebaseerd zal worden op de mogelijkheid tot financiële compensatie in plaats van fysieke compensatie. Binnen het grondgebied van de gemeente Best zijn volgens het overlegde en de plantoelichting geen gronden beschikbaar die geschikt zijn om uitvoering te geven aan fysieke compensatie van de te verwijderen Natuur Netwerk Brabant. Volgens de toelichting van het plan wil de initiatiefnemer echter de in de toelichting verantwoorde financiële compensatie inzetten binnen de gemeentegrenzen van Best en deze compensatie storten in het gemeentelijke fonds. Daarmee wordt afgeweken van de volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voorgeschreven mogelijkheid voor financiële compensatie (zie artikel 3.24, lid 2, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) want daarin staat dat de financiële bijdrage gestort dient te worden in het provinciale fonds. Afwijken van hetgeen is voorgeschreven binnen voornoemd artikel is niet mogelijk en staat ook op gespannen voet met de constatering in het plan dat er binnen de gemeente Best geen gronden beschikbaar zijn voor fysieke compensatie. b. Het bedrag voor de financiële compensatie dat in de plantoelichting wordt genoemd is niet juist. In plaats van de in de plantoelichting verantwoorde ($6.948 \text{ m}^2 \times 1 \frac{2}{3} \times \text{€} 10,-$) € 104.220,- moet het dan te storten compensatiebedrag € 115.800,- zijn. c. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant genoemd, betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. In de plantoelichting is geen of tenminste onvoldoende aandacht besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. d. In artikel 1.11 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' is een begripsbepaling opgenomen voor zowel bestaande bebouwing als bestaand gebruik. In verband met het bepaalde in artikel 9.8, lid 2, onder a van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt gevraagd om aan de begripsbepaling voor



bebouwing en gebruik het woord 'legaal' toe te voegen zodat bij bestaande bebouwing of gebruik enkel sprake kan zijn van legaal opgerichte bebouwing of legaal tot stand gekomen gebruik. De begripsbepaling zoals deze nu luidt, voorziet voor een deel in overgangsrecht.

- e. Op basis van artikel 11.1, onder b, van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' kan het bevoegd gezag met het verlenen van een omgevingsgunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 1 0% worden vergroot. Ingeval van vergroting van het bouwvlak mist de regeling de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals eerder genoemd. Daarmee voldoet de regeling niet aan het bepaalde in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
- f. Artikel 12.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' voorziet in algemene wijzigingsregels waarbij het college van burgemeester en wethouders de in het plan opgenomen bestemmingen kunnen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, een en ander onder bepaalde voorwaarden. Aangezien het plan maar één enkelbestemming bevat (bedrijventerrein - 4) missen wij vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, alsmede vanuit nut en noodzaak, de betekenis van de wijzigingsregeling.

Ad a.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' is inderdaad te lezen op bladzijde 25 dat de inzet is om het te verwijderen Natuur Netwerk Brabant te compenseren in de nabijheid van het terrein van Philips maar in ieder geval binnen de gemeentegrenzen van Best. Hiertoe is onderzocht of daar mogelijkheden voor zijn. Dit is ook omschreven in de toelichting. Er dient conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant fysiek gecompenseerd te worden door bestaande, niet ingerichte Natuur Netwerk Brabant gronden wel in te richten. Er is samen met Brabants Landschap bekeken of er binnen de gemeente Best gronden aanwezig zijn in het Natuur Netwerk Brabant die nog niet ingericht zijn. Deze gronden zijn echter niet voor handen binnen de gemeente Best. Na deze constatering is ambtelijk gesproken met de provincie of er toch mogelijkheden zijn om de compensatie plaats te laten vinden binnen de grenzen van de gemeente, bijvoorbeeld door opwaardering van De Nieuwe Heide. Omdat dit echter al ingericht Natuur Netwerk Brabant is, komt ook dit niet in aanmerking voor compensatie. Na dit ambtelijk overleg is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de compensatie niet fysiek plaats te laten vinden maar conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een financiële bijdrage te storten in het provinciaal fonds. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' is abusievelijk nog aangegeven dat er fysieke compensatie plaats gaat vinden binnen de grenzen van de gemeente Best. Dit is niet zo, initiatiefnemer stort namelijk wel de financiële bijdrage in het daarvoor bestemde provinciaal fonds en dat zal aangepast worden in de toelichting.

Ad b.

In de toelichting is aangegeven dat er 6.948 m² te verwijderen Natuur Netwerk Brabant gecompenseerd dient te worden. In dat kader dient er een financiële compensatie plaats te vinden van € 10,- /m². Gezien de aard van het Natuur Netwerk Brabant ter plaatse (Droog bos met productie) is er een toeslag van 2/3 in oppervlak verschuldigd. De compensatieopgave bedraagt daarmee 6.948 m² x 1 2/3 x € 10,- = € 115.800,-.

In de toelichting is abusievelijk de verkeerde uitkomst van deze berekening opgenomen. Dit wordt aangepast. De berekening van de compensatie wordt niet bestreden door Gedeputeerde Staten.



Ad c.

In paragraaf 2.3 van de ontwerpplantoelichting is figuur 2.2 opgenomen. In die figuur is het voorstel voor de landschappelijke inrichting verbeeld waaronder de herinrichting van de omgeving van de aanwezige grafheuvel. Verder is als bijlage 1 bij de toelichting de Landschappelijke verantwoording te zien. Hierin is aangegeven hoe kwaliteitsverbetering van het landschap toeneemt ten aanzien van de huidige situatie. Dit onderdeel is echter niet volledig uitgewerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6'. Dit zal wel gebeuren in het vast te stellen bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6'.

De omvang van de kwaliteitsopgave wordt berekend door de omvang van ontwikkeling te koppelen aan een normbedrag uit de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best. In dit geval betreft dit een netto vergroting van het bouwvlak met 4.512m². Volgens de methodiek uit de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best geldt er voor een dergelijke ontwikkeling (vergroting bouwvlak niet-agrarisch bedrijf) een standaardbedrag van € 5,-/ m² dat als investering in het landschap dient te worden ingezet. Voor dit initiatief komt de opgave voor landschapsinvestering ten gevolge van de bestemmingswijziging daarmee uit op (4.512m² x € 5,- =) € 22.560,-

De omgeving van het plangebied wordt heringericht. Hierbij wordt de grafheuvel vrijgemaakt van beplanting en herkenbaar gemaakt als archeologisch waardevol object. Dit gebeurt door het plaatsen van paaltjes op het oorspronkelijke grondvlak, het maken van een coupure en het toepassen van een andere materialisering. Kans is hier het gebied rondom de grafheuvel niet alleen toegankelijk te maken voor de medewerkers van Philips, maar ook open te stellen voor publiek. Op de locatie van de voormalige koeltoren is een uitkijktoren voorgesteld, die de visuele relatie tussen het heidegebied en het Philipsterrein versterkt en beleefbaar maakt. Verder worden in aansluiting op het huidige werklandschap de nieuwe gebouwen in een groene setting geplaatst. Heidevelden met losse gestrooide bomen vormen hierop de aansluiting en gelden als een (interne) ecologische versterking van campus en omgeving. De potentie van een verdere toename van biodiversiteit en de beleving daarvan en het vergroten van natuurareaal worden hiermee voorzien. Door de herinrichting van het gebied zoals hierboven genoemd vindt een investering plaats van € 39.026,- tot € 440.000,- (resp. excl. en incl. kunstwerken). Om te borgen dat daadwerkelijk deze herinrichting van het gebied uitgevoerd wordt, zal een voorwaardelijke verplichting hierover worden opgenomen in de regels.

Ad d.

Uiteraard bedoelen we bij deze begripsbepaling alleen legaal tot stand gekomen gebruik en legaal tot stand gekomen bebouwing. We zullen daarom het woord 'legaal' toevoegen aan deze begripsbepaling.

Ad e.

Indien het college gebruik maakt van deze bepaling dient inderdaad geborgd te zijn dat als het bouwvlak hierdoor vergroot wordt, toepassing gegeven wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap voor deze vergroting conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit zal opgenomen worden in de regels.

Ad f.

Deze regel is opgenomen om makkelijk de bestemming te wijzigen als de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' daar aanleiding toe geeft, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven of als verandering in wettelijke regels hiertoe aanleiding geven. De regel zal aangepast worden op alleen deze toepassingsmogelijkheden.



Conclusie
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder is er na de terinzageleggingstermijn een brief ontvangen van het Waterschap de Dommel. In overleg met Waterschap De Dommel, initiatiefnemer en gemeente heeft dit geleid tot enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de brief van het waterschap De Dommel van 30 april 2020.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- Paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening wordt zodanig aangepast dat aangegeven wordt dat de financiële compensatie ten behoeve van de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant gestort wordt in de provinciale compensatievoorziening
- Paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening wordt zodanig aangepast dat de juiste uitkomst van de berekening voor de compensatie Natuur Netwerk Brabant genoteerd wordt, namelijk € 115.800,-.
- Paragraaf 2.3 Landschappelijke inpassing wordt aangepast door te verwijzen naar de kwaliteitsverbetering van het landschap, de bij deze ontwikkeling behorende opgave voor kwaliteitsverbetering van het landschap en een uiteenzetting van de tegenprestatie die geleverd wordt in dit kader.

Ambtshalve aanpassingen

- Paragraaf 4.10 Water wordt aangepast naar aanleiding van de brief van 30 april 2020 van Waterschap De Dommel. Onder andere wordt ingegaan op de 'Visie klimaatadaptatie' van de provincie Noord-Brabant en 'De watertransitie', Visie uitwerking bestuursprogramma 'Bruggen bouwen met water voor nu en later' van waterschap De Dommel.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- Er zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen om juridisch te borgen dat daadwerkelijk de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd wordt bij realisatie van het plan. Hiertoe zal artikel 3.4.3 opgenomen worden. Het artikel komt er zo uit te zien:

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke kwaliteitsverbetering

- a. Het is verboden om bebouwing, die wordt opgericht na inwerkingtreding van het plan, in gebruik te nemen en te gebruiken, voor zover de ruimtelijke kwaliteitsverbeteringsmaatregelen, zoals



opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, niet uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname zijn gerealiseerd en deze na realisatie niet duurzaam in stand worden gehouden;

b. Tot een gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het niet, niet tijdig, of niet volledig realiseren van de onder a. bedoelde kwaliteitsverbeterende maatregelen, alsmede het niet duurzaam in stand houden daarvan;

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing in geval van herbouw van bestaande bebouwing.

- Aan artikel 1.11 zal het woord **legaal** worden toegevoegd. Het artikel komt er zo uit te zien:

1.11 bestaand

a. bij bebouwing: bebouwing die bij inwerkingtreding van het plan **legaal** tot stand is gekomen of tot stand zal komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

b. bij gebruik: gebruik zoals **legaal** aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

- Artikel 11.2 zal gewijzigd worden zodat geborgd is dat toepassing gegeven wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als het bouwvlak vergroot wordt met toepassing van artikel 11.1 lid b. Aan artikel 11.2 wordt hiertoe lid b toegevoegd en komt er als volgt uit te zien:

11.2 Uitzonderingen op afwijkingsregels

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 onder b. wordt, voor zover het een vergroting van het bouwvlak betreft, niet verleend, indien niet wordt voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving, zoals bedoeld in artikel 3.9, eerste lid, van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant conform een daartoe opgesteld inrichtingsplan.

- Artikel 12.1 algemene wijzigingen wordt als volgt opgesteld zodat het betrekking heeft op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' of als wijziging in wettelijke regelingen daartoe aanleiding geeft:

12.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard', indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;

b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Ambtshalve aanpassingen

- Artikel 3.4.2 Waterberging wordt toegevoegd en ziet er als volgt uit:

3.4.2 Waterberging



a. Alvorens gebouwen, niet zijnde bestaande gebouwen, en/of verhardingen, niet zijnde bestaande verhardingen in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 3.1 sub a, b, c, e, f, g, h en/of i, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is van een waterberging met voldoende capaciteit;
2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;

b. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het na realisatie niet in stand houden van de conform sub a te realiseren voorzieningen, tenzij voorzien is in een gelijkwaardig alternatief.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

geen

Ambtshalve aanpassingen

geen

