

Gemeente Best
Postbus 50
5680 AB BEST

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6'

Datum
30 april 2020
Ons kenmerk
C2261541/4691972
Uw kenmerk
-

Contactpersoon
J.D.F. (John) Verboom
Telefoon
(06) 52 79 42 64
Email
jverboom@brabant.nl
Bijslage(n)
-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Veenpluis 4-6' ligt tot en met 5 mei 2020 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan Veenpluis 4-6 (hierna: plan) voorziet in de uitbreiding van het bouwvlak binnen het vigerende bedrijfsperceel om zodoende bestaande bedrijfs-bebouwing uit te kunnen breiden. Het plangebied waar de uitbreiding van het bestaande bouwvlak is voorzien, is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB). Om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken, bent u voornemens een verzoek aan ons te richten om de begrenzing van het werkingsgebied NNB daarvoor te wijzigen.

Vooroverleg

Bij brief van 19 december 2019, kenmerk C2254732/4626903, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent een aantal geconstateerde fouten in het plan.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

30 april 2020

Ons kenmerk

C2261541/4691972

Inhoudelijke standpunten

NNB

In de aan uw college gerichte vooroverlegreactie is ten aanzien van het voorgenomen verzoek aan ons om wijziging van de begrenzing van het NNB het volgende opgenomen:

Het plan is meerdere keren ambtelijk besproken waarbij de wederzijdse belangen en uitgangspunten zijn besproken. De initiatiefnemer heeft onderbouwd waarom de uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is. Om bedrijfstechnische redenen vindt de uitbreiding buiten het vigerende bouwvlak plaats maar binnen de vigerende bedrijfsbestemming. De ter plaatse aanwezige waarden binnen het NNB moeten daarbij worden aangetast. Een wijziging van de begrenzing van het NNB 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 GS om de begrenzing van het werkingsgebied NNB 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 NNB.

Volgens de toelichting van het plan willen de initiatiefnemer en uw college de in de toelichting verantwoorde financiële compensatie van €119.550,00 inzetten binnen de gemeentegrenzen van Best. Daarmee wenst u af te wijken van de volgens de IOV voorgeschreven mogelijkheid voor financiële compensatie (zie artikel 3.24, lid 2, IOV). 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 geen gronden beschikbaar zijn voor fysieke compensatie. Dit is ook al eerder ambtelijk medegedeeld. U dient er dus nadrukkelijk rekening mee te houden dat wanneer u een verzoek om wijziging van de begrenzing aan GS zult richten en niet wenst te voldoen aan de regels voor financiële compensatie, uw verzoek om herbegrenzing niet gehonoreerd kan worden. Dientengevolge kan het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet worden vastgesteld door uw raad.

Bij een eerste ambtelijke beoordeling van het plan is gebleken dat de plantoelichting ook nu uitgaat van het inzetten van de financiële compensatie binnen het grondgebied van uw gemeente. Zoals ook blijkt uit voornoemde passage uit de vooroverlegreactie van 19 december 2019, is dit op grond van het provinciale beleid niet mogelijk. Via ambtelijke navraag is gebleken dat de plantoelichting op dit punt niet juist is en dat uw college van burgemeester en wethouders (B&W) toepassing wil geven aan het bepaalde in artikel 3.24, lid 2 van de IOV door de financiële compensatie te storten in de provinciale compensatievoorziening.

Datum

30 april 2020

Ons kenmerk

C2261541/4691972

Daarnaast is gebleken dat ook het bedrag voor de financiële compensatie niet juist is. Ook dit gegeven is ambtelijk afgestemd. 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 compensatie € 115.800,- bedragen.

In verband met het aanstaande verzoek aan ons om de begrenzing van het NNB te wijzigen, vragen wij u om dat verzoek vergezeld te laten gaan van de aangepaste en juiste plantoelichting waarin bovenstaande gebreken worden hersteld. Pas dan kunnen wij uw aanstaande verzoek, eventueel samen met tegen het verzoek ingediende zienswijzen en de weerlegging van B&W daarop, in behandeling nemen. Bovendien en in het verlengde van het voorgaande merken wij het volgende op.

Bevordering omgevingskwaliteit

De IOV kent een aantal basisprincipes ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap 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. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

Volgens de plantoelichting neemt de omvang van het vigerende bouwvlak netto met 4.512 m2 toe. Deze toename wordt ingevolge de IOV aangemerkt als ruimtelijke ontwikkeling waarvoor en passende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap staat los van de hiervoor beschreven compensatie voor het te verwijderen NNB. In de verantwoording van de omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap kan het deel van het te vergroten bouwvlak waarvoor het NNB gewijzigd moet worden en dientengevolge financieel gecompenseerd wordt, worden gesaldeerd.

Datum

30 april 2020

Ons kenmerk

C2261541/4691972

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting 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.

Ondanks het feit dat in de plantoelichting geen of tenminste onvoldoende aandacht is besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in de IOV, gaan wij er voorlopig vanuit dat u met de in figuur 2.2 van de plantoelichting voorgestelde landschappelijke inrichting invulling wilt geven aan dit onderdeel ter bevordering van omgevingskwaliteit.

Wanneer dit het geval is dient dit wel te blijken uit het plan en vragen wij u ook dit onderdeel nader te verantwoorden in de plantoelichting. Daarnaast is op grond van de IOV vereist dat de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap juridische wordt geborgd in het plan. Dit kunt u doen door een voorwaardelijke planregeling op te nemen, waarin binnen een bepaalde periode de aanleg en duurzame instandhouding van de in figuur 2.2 opgenomen en beschreven kwaliteitsverbeterende maatregelen handhaafbaar zeker worden gesteld. In dat verband is het gebruikelijk en raadzaam dat u de nu in figuur 2.2 opgenomen landschappelijke inrichting als separate bijlage aan de betreffende planregeling koppelt.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.9 van de IOV verzoeken wij u om aan het voorgaande uitvoering te geven.

Planregeling

Ten aanzien van de planregeling hebben wij een aantal opmerkingen vanwege het gegeven dat wij van mening zijn dat deze een provinciaal belang (kunnen) schaden of in een bepaalde mate rechtsonzeker of onduidelijk zijn.

- In artikel 1.11 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 IOV vragen wij u 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 naar ons oordeel voor een deel in overgangsrecht;

- Op basis van artikel 11.1, onder b, 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 10% worden vergroot. Ingeval van vergroting van het bouwvlak mist de regeling de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals eerder in deze zienswijze uiteen is gezet. Daarmee voldoet de regeling niet aan het bepaalde in artikel 3.9 van de IOV;
- Artikel 12.1 voorziet in algemene wijzigingsregels waarbij B&W 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. De grens van de enige enkelbestemming kan binnen de plangrenzen namelijk niet worden gewijzigd. Hooguit zou de regeling nog betekenis kunnen hebben voor de vier binnen het plan geldende dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie 1,2, 4 en 5) maar voor die dubbelbestemmingen gelden al specifieke wijzigingsregels. Wij vragen u de bedoeling van de hier bedoelde regeling nader te toelichten of ingeval u met ons van mening bent dat de regeling zijn doel mist, deze niet langer deel uit te laten maken van de planregeling.

Datum

30 april 2020

Ons kenmerk

C2261541/4691972

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

30 april 2020

Ons kenmerk

C2261541/4691972