

**Ontwerp-
besluit**

Onderwerp

Op 30 april 2021 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuwe vestiging van een bedrijf. Uw aanvraag heeft betrekking op omgeving Ploegstraat in Best. Hieronder leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

1. Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende onderdelen:
 - strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijking bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
2. Onderstaande bijlagen en gewaarmerkte documenten maken deel uit van het weigeringsbesluit:
 - Bijlage 1: zienswijzenclausule
 - Bijlage 2: Afwegingen
 - Aanvraagformulier d.d. 30 april 2021;
 - B01 Landschapsinvesteringsregeling, 11-9-'17
 - B02 Verkennend bodemonderzoek, 20-10-'10
 - B03_Verkennend_bodemonderzoek, 5-10-'12
 - B04_Verkennend_bodemonderzoek., 13-7-'21
 - B05_Waterparagraaf_park_Batadorp, 19-7-'17
 - B06_Natuurtoets_Park_Batadorp_Best, 6-4-'21
 - B07_Nee_tenzij-toets, 9-4-'21
 - B08 Onderzoek_stikstofdepositie, 11-2-'21
 - B09 Actualisatie_verkeerstoets, 12-3-'20
 - B10 Akoestisch onderzoek, 18-12-'20
 - B11 Externe_Veiligheid_Park_Batadorp, 13-3-'20
 - B12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling, 9-4-'21
 - Ruimtelijke onderbouwing 12-4-'21
 - Machtiging;
 - Toelichting fasering;
 - mo_aanvulling_omgevingsvergunning_D1 dd. 21-9-'21

Best,
Namens burgemeester en wethouders

Ben van der Vleuten
medewerker Omgevingszaken

Zienswijzen

Als u het niet eens bent met onze voorgenomen beslissing, laat het ons dan weten. U heeft hiervoor zes weken de tijd vanaf de datum van deze bekendmaking. U kunt uw schriftelijke zienswijze sturen naar burgemeester en wethouders van Best, Postbus 50, 5680 AB Best. Mondeling uw zienswijze geven kan ook. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar, tel. 14-0499.

Alleen als u op tijd zienswijzen indient, kunt u tegen het definitieve besluit in beroep gaan.

AFWEGINGEN

Aanvraag

U vraagt een omgevingsvergunning voor een nieuwe vestiging van een bedrijf.

Ontvankelijkheidstoets en onlosmakelijkheidstoets

Uw aanvraag en de daarbij horende stukken voldoen aan de geldende eisen. U heeft voldoende gegevens aangeleverd voor het nemen van een beslissing. In de aanvraag ontbreken geen onderdelen.

Bestemmingsplan

De gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning betreft de activiteit planologische afwijking: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 30 m1 en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 40.000 m2, waarvan globaal 90% wordt bestemd voor opslag en productie en 10% voor kantoor, op een kavel van circa 5 ha. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Best F 1113, F 1114, F 27 en F 26 (ged.).

Het bedrijf Stabilo International B.V. wil zich ter plaatse vestigen. Stabilo verzorgt wereldwijd de inrichting van beurzen en evenementen, vanaf het opstellen van een programma van eisen, het ontwerp van de complete beursinrichting, de productie daarvan tot en met de op- en afbouw ter plaatse. In verband hiermee zal de vestiging ruimte moeten bieden aan een showroom, een ontwerp bureau, een productieafdeling alsmede opslagruimte voor zowel materialen voor standbouw als verzendklare en geretourneerde inrichtingselementen. Voorts zal er ruimte zijn voor gebruikelijke facilitaire voorzieningen, zoals administratieve zaken.

De projectlocatie ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide'. Voor de gronden geldt de enkelbestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak, waarbij de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ke contour' en 'wro-zone wijzigingsgebied 5'.

Ook is het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' van toepassing, waarmee aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2015' en de gemeentelijke archeologiekaart en -beleid een juridisch-planologische basis is gegeven.

De aanvraag past niet binnen de geldende bestemmingsregels.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en sub a onder 3° Wabo mag een omgevingsvergunning, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, slechts worden verleend indien de activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) en het raadsbesluit 'Categorieën Verklaring van geen bedenkingen bij projectomgevingsvergunningen' van 30 mei 2016 is bij het weigeren van een omgevingsvergunning geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist.

Wij zijn **voornemens de aanvraag te weigeren** om de navolgende redenen:

1. Doorsnijden NNB

Voor het Natuur Netwerk Brabant (bestaande en nog te realiseren natuurgebieden) geldt op basis van het rijksbeleid de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kernmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of

handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Een nieuw bestemmingsplan gelegen in het NNB dient regels te stellen ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. De ecologische waarden en kenmerken van het gebied betreffen de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het provinciaal natuurbeheerplan.

Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is een deel van de gronden c.q. de gronden die nodig zijn om de openbare weg te bereiken gelegen binnen de aanduiding NNB.



Uitsnede IOV, deelkaart natuur

Uit bijlage 7 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat twee ontsluitingswegen gesitueerd worden door NNB-gebied (droog bos met productie). Het betreft doorsnijdingen van de bosstrook van enig formaat, namelijk 12 m breed (berm en tweemaal 3,5 m rijbaan). Het doorsnijden van deze bosstrook zorgt voor een (verdere) versnippering en is ongunstig voor soorten. De strook mag vanuit ecologisch oogpunt niet worden aangetast.

Hoewel het type droge heide in de zuidwesthoek van het projectgebied (nu deel uitmakend van een maïsakker) ontbreekt, heeft het daar wel degelijk potentie voor. Daarbij worden de potenties minder gehinderd door de aangrenzende diepe greppel dan wordt gesuggereerd. Het doeltypische droge heide dient hier alsnog te worden bevorderd.

Geen medewerking wordt verleend aan een verzoek tot herbegrenzing van dit deel van het projectgebied.

Zoals bijlage 6 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing al aangeeft, dient het flora en fauna/natuuronderzoek geactualiseerd te worden. Onderdelen van het onderzoek, te weten het vleermuizenonderzoek dat is opgesteld in 2017, zijn zowel ecologisch als juridisch niet meer houdbaar. Een actueel onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen wordt gemist. Een actueel onderzoek naar eekhoorns is niet aangetroffen.

2. Ontwerp-Omgevingsvisie Best

Voor de zuidrand van Best, waar de projectlocatie onder valt, is een gebiedsopgave opgenomen in het ontwerp van de Omgevingsvisie Best. De gemeente Best wil dit gebied structureren en de belevingswaarde versterken. De ambitie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied aan de zuidzijde van de kern Best, waarbij stedelijke ontwikkelingen ('rode knopen') mogelijk zijn, mits deze een substantiële bijdrage leveren aan de versterking van de ecologische en hydrologische kwaliteiten van de 'groene mantel'.

Als kaders worden meegegeven:

- versterken recreatieve wandelroutes en daarbij gebouwde en ongebouwde kansen te benutten;
- inzet op verbetering van de fietsbereikbaarheid, waaronder de F2 en fietspad Pendelroute;
- natuurontwikkeling op zich te beschouwen en mogelijk maatregelen treffen om biodiversiteit en klimaatadaptieve inrichting te versterken;
- versterken bosachtige groen karakter.

De aanvraag voldoet niet aan de kaders van de Ontwerp-omgevingsvisie Best.

3. Mobiliteit

Uit bijlage 9 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing en het aanvullend verkeersadvies Park Batadorp blijkt dat wordt uitgegaan van gemengd bedrijventerrein en een verkeersgeneratie van circa 800 – 1050 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Vastgesteld is dat het kruispunt Erica-De Maas (ook zonder de beoogde ontwikkeling) in 2030 onvoldoende capaciteit heeft om het verkeersaanbod op een acceptabele manier te kunnen verwerken. De conclusie van het advies is dat zonder een te nemen verkeersmaatregel (rotonde of verkeersregelinstallatie (VRI)) op de kruising Erica – De Maas de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is. Zoals opgemerkt in de aangeleverde bijlage is het onduidelijk of een enkelstrooksrotonde inpasbaar is binnen de beschikbare ruimte. Dit is niet aannemelijk gemaakt in de ruimtelijke onderbouwing met bijlages behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

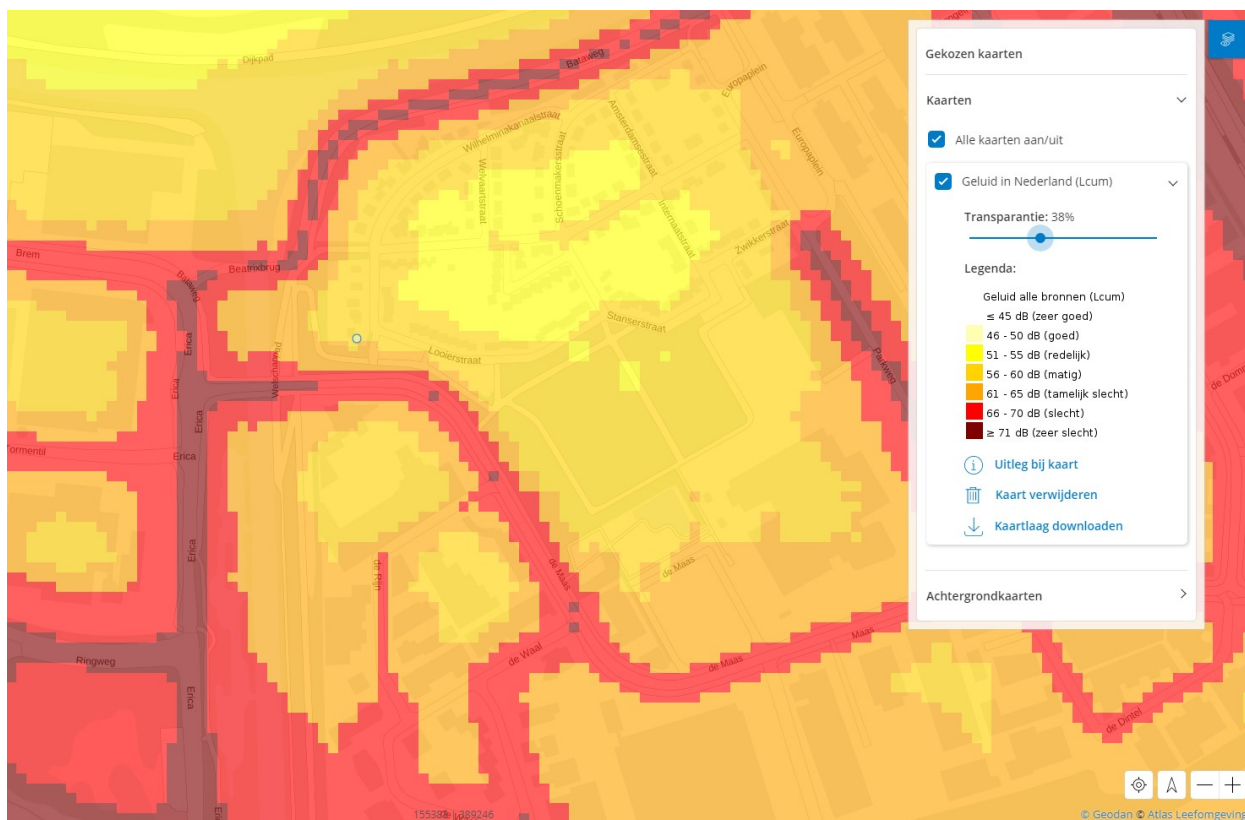
Voor wat betreft de verkeersgeneratie geldt dat de gemeente niet kan instemmen met de gebruikte uitgangspunten. Zo wordt in Best altijd uitgegaan van de CROW-gegevens voor een matig stedelijk gebied. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een weinig stedelijk gebied. Daarnaast gaat de ruimtelijke onderbouwing uit van arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid. Dit is de CROW-norm voor opslag. De 40.000 m2 betreft echter niet alleen opslag, maar ook een werkplaats. Voor de werkplaats m2 moet de CROW-norm gebruikt worden arbeidsintensieve bedrijvigheid. Indien de m2 opslag/werkplaats flexibel in te vullen is, zal op de maximale verkeersintensiteit getoetst dienen te worden. Nu sprake is van een concrete bedrijfsinvulling door Stabilo, dienen de daarop toegesneden cijfers voor verkeersgeneratie uit de CROW-publicatie gebruikt te worden voor de berekeningen. Nu de berekeningen niet correct zijn uitgevoerd, is het niet mogelijk gebleken de juistheid van het akoestische onderzoek te beoordelen (bijlage 10 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing).

De gevolgen van de ontwikkeling passen niet binnen het door de raad vastgestelde beleid 'Mobiliteitsaanpak, Best Mobiel'. Op basis van dat beleid wordt prioriteit/voorrang gegeven aan duurzame en gezonde mobiliteit(soplossingen) in plaats van aan autoverkeer. Voor Breeven betekent dat prioriteit aan de fietsroute Pendelweg wordt gegeven.

4. Geluid

In bijlage 10 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de aanleg van een enkelstrooksrotonde, omdat deze het verkeersknelpunt oplost, maar tevens in akoestisch opzicht de grootste effecten zal hebben. Bij deze verkeersmaatregel komt de wegas namelijk dicht bij woningen gelezen binnen het woongebied Batadorp. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het gecumuleerde effect van de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van deze aangevraagde ontwikkeling maximaal 0,4 dB bedragen. Voor een aantal woningen aan de Looierstraat bedraagt de berekende toename echter $\geq 0,5$ dB. Geluidstoename wordt uitgedrukt in decibels, een logaritmische schaal voor geluidsmetingen. Een stijging op deze schaal is exponentieel, wat betekent dat een toename van 10 dB ongeveer een verdubbeling is van de waargenomen geluidssterkte. Als gevolg daarvan is 60 dB twee keer zo luid als 50 dB.

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt uit de geluidskaarten dat ter hoogte van de woningen aan de Looierstraat sprake is van een matig woon- en leefklimaat t.a.v. het aspect geluid, waarbij kan worden aangetekend dat deze woningen nu al gelegen zijn op de grens met een tamelijk slecht klimaat t.a.v. het aspect geluid. Gelet op de toename van het aantal motorvoertuigenverplaatsingen betekent dit dat een forse geluidsoverlast ontstaat voor de bewoners van de aangrenzende wijk Batadorp, waartoe de Looierstraat behoort. De verkeersintensiteit op onder andere De Maas neemt substantieel toe. Dit is ongewenst en een maatregel als een geluidsvoorziening wordt om verschillende redenen, waaronder stedenbouwkundige, niet overwogen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

5. Externe Veiligheid

Er zitten manco's in bijlage 11 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing waardoor de veiligheid in het geding kan zijn. Zo is Luchthaven Eindhoven niet meegenomen als risicobron, waardoor hoogtebeperkingen gelden ten aanzien van gebouwen. Ook dient de gehanteerde populatie nader te worden toegelicht. Er wordt kantoorruimte maar ook opslag en een werkplaats mogelijk gemaakt. De maximale toelaatbare populatie moet in de berekening worden meegenomen voor de verschillende functies. De onderbouwing hiervan moet duidelijk in het rapport worden weergegeven. Als de populatie aangepast moet worden, dienen de berekeningen hierop te worden aangepast.

6. Kostenverhaal is niet anderszins verzekerd

Aanvrager heeft zich bereid verklaard met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten waarin financiële afspraken worden gemaakt over de kosten die in relatie tot de beoogde ontwikkeling door de gemeente moeten worden gemaakt. Ondanks dat aanvrager bereid is een (substantieel) deel van de met een te treffen verkeersmaatregel gemoeide kosten voor haar rekening te nemen voor de reconstructie van de aansluiting van De Maas op Erica, is het college niet bereid om voor de extra investerings-, beheer- en onderhoudskosten -die ten laste van de gemeente zouden komen- de gemeenteraad om budget te vragen. Bovendien wordt enkel geïnvesteerd in autoverkeer indien dit absoluut noodzakelijk is. Van een absolute noodzaak is hier geen sprake.

Het opstellen van een anterieure overeenkomst of het voorleggen van een exploitatieplan aan de gemeenteraad is gelet op de overige weigeringsgronden niet aan de orde.

