

NOTA VAN VOOROVERLEG

Provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat en Waterschap

Concept Ontwerpwijzigingsplan 2 fase Business Centre Treeport

Inleiding

Het wijzigingsplan '2e fase Business Centre Treeport' is in het kader van het vooroverleg op 1 april 2021 naar enkele instanties toegezonden. Er zijn drie officiële vooroverlegreacties ontvangen. Dit betreft een vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

Leeswijzer

In deze nota zijn de vooroverlegreacties naar aard en inhoud samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de vooroverlegreacties volledig beoordeeld en beantwoord. Naast de kolom met de beantwoording van de vooroverlegreactie (kolom 'reactie') is een kolom opgenomen, waarin, indien de vooroverlegreactie reden geeft tot wijziging van het wijzigingsplan, deze betreffende wijziging nader wordt benoemd. Daar waar de strekking van de vooroverlegreactie van verschillende indieners met elkaar vergelijkbaar zijn, dan wordt bij de beantwoording op de vooroverlegreactie verwezen naar het antwoord van de eerdere vooroverlegreactie.

Nr	Indiener	Vooroverlegreactie	Reactie	Aanpassing BP / onderzoek
1.	Provincie Noord-Brabant	a. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, welke zijn voorzien in gebieden met de aanduiding 'stedelijk afweegbaar', geldt het toetsingskader uit artikel 3.43 Interim Omgevingsverordening. Eén van de voorwaarden waaronder een duurzame stedelijke ontwikkeling in deze gebieden mogelijk is betreft: <i>Sub c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.</i>	De regionale afstemming was op 1 april 2021 nog niet volledig afgerond. De ontwikkeling van de 2e fase van het bedrijventerrein Business Centre Treeport is op 9 juli 2021 tijdens de regionale Ontwikkelstag besproken. Op deze dag heeft de regio aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling van de 2e fase. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.	Het positief advies wordt verwerkt in de verslaglegging van de ontwikkeldag. Dit verslag is nog niet gereed. De instemming is benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het verslag wordt t.z.t. als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
		b. Op basis van het wijzigingsplan is het mogelijk om één grootschalig ketenbedrijf te realiseren. Dit is mogelijk omdat het moederplan als ondergrens uitsluitend een minimale kavelomvang van 1.500 m2 aangeeft en geen maximale omvang. Het planologisch kader van het moederplan/wijzigingsplan kan op gespannen voet staan met de regionale afspraken in West-Brabant om zeer grootschalige VAL/VAS logistiek (> 5 ha.) te accommoderen op Logistiek Park Moerdijk.	Tijdens de ontwikkeldag op 9 juli 2021 (zie voorgaande reactie) is vanuit de regio aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van grootschalige logistieke percelen. Deze dienen, overeenkomstig de regionale afspraken West-Brabant, te worden gerealiseerd op Logistiek Park Moerdijk.	In de planregels is een perceelsoppervlakte van maximaal 10 ha opgenomen.

Nr	Indiener	Vooroverlegreactie	Reactie	Aanpassing BP / onderzoek
		De provincie vraagt de gemeente het planologisch kader en de concept-borging (boomteeltgerelateerd) nader te bezien en in lijn te brengen met de regionale afspraken in West-Brabant over (X)XL-logistiek.	Primaire logistiek is op basis van de beslisboom van het thematisch filter, die juridisch geborgd is in de planregels van het bestemmingsplan, geen functie die zich zou kunnen vestigen op het BCT. Hiermee wordt aangesloten bij de regionale afspraken ten aanzien van grootschalige logistieke functies. Conform de afspraken van de regio inzake grootschalige VAL/VAS logistiek (>5 ha) zijn dergelijke bedrijven niet mogelijk op basis van de regels van het wijzigingsplan. Voor boomteelt gelieerde bedrijven en bedrijven met een belangrijke crossover voor de sector is er, gezien de diverse aanvragen van de afgelopen jaren, wel behoefte aan bedrijfspercelen groter dan 5 ha. Uit de aanvragen blijkt dat de bedrijfspercelen niet groter hoeven te zijn dan 10 ha. Dit oppervlak is geborgd in de regels.	
		c. Verder is het de vraag, of de ontwikkeling van fase 2 voor één of enkele grootschalige (keten)bedrijven die 0-30% boomteeltgerelateerd zijn, wel past binnen de ruimtelijke kaders van het thematisch filter (vestiging aan de rand).	De 2 ^e fase betreft voor een groot deel de rand van het bedrijventerrein en de vestiging van één of meerdere grootschalige (keten)bedrijven is op basis van het thematisch filter mogelijk. Overeenkomstig de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan is het thematisch filter ook voor het plangebied van de 2 ^e fase van het bedrijventerrein van toepassing. Aanvullend geldt dat de Commissie Vestiging voor de bedrijfsfuncties altijd om advies wordt gevraagd of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de voorwaarden van aan boomteelt gelieerde bedrijven, zoals opgenomen in het thematisch filter (bijlage 3) van de planregels. De vestiging is alleen toegestaan, indien de Commissie Vestiging een positief advies geeft ten aanzien van de betreffende bedrijfsfunctie. In principe is het mogelijk dat bedrijven die voor minder dan 30% boomteeltgelieerd zijn, zich in het plangebied van de 2 ^e fase kunnen vestigen. Deze ruimte wordt geboden voor bedrijven die juist door de vestiging op het bedrijventerrein middels crossovers meer gaan betekenen voor de boomteelt.	
		d. De provincie verzoekt de gemeente om na te denken en te onderzoeken, wat de gevolgen zijn voor de concrete marktvaart van de kleinschaligere boomteeltgerelateerde bedrijvigheid (de primaire doelgroep voor de ontwikkeling van BCT), wanneer gekozen wordt voor de vestiging van één (of enkele) grootschalige ketenbedrijven. Waar gaat deze marktvaart landen en wat betekent dat voor BCT? Graag zien wij in een nadere onderbouwing wat de gemeente hierover heeft overwogen, onderzocht en besloten.	De ontwikkeling van het BCT betreft een continu proces van jaren. De ontwikkeling is volledig vraaggericht. Indien een bedrijf dat past binnen het thematisch filter zich wil vestigen op het BCT en de Commissie Vestiging stemt in met de bedrijfsfunctie, dan is de vestiging van het bedrijf op het terrein mogelijk. De vraag naar kleine percelen in de eerste fase van het BCT is momenteel minimaal. De gemiddelde grootte van de percelen bedraagt tussen de 3 ha tot 7 ha. Om te zorgen dat percelen uitgegeven kunnen worden waar de meeste vraag naar is, is voor de 2^e fase een maximale oppervlakte opgenomen van 10 ha voor een bedrijfsperceel. Het bestemmingsplan voor de 1e fase maakt de vestiging van alle boomteelt gelieerde bedrijven mogelijk, zonder deze specifiek te benoemen of de grootte aan banden te leggen.	

Nr	Indiener	Vooroverlegreactie	Reactie	Aanpassing BP / onderzoek
			Om zo flexibel mogelijk in te kunnen spelen op de ontwikkeling van 'nieuwe' soorten bedrijven, naast de traditionele bedrijven, is een beslisboom opgesteld. Met deze beslisboom worden de toekomstige bedrijfsfuncties voor het bedrijventerrein getoetst aan de voorwaarden voor boomteelt gelieerde bedrijven. De uitgangspunten en voorwaarden voor de 1e fase van het bedrijventerrein, worden volledig overgenomen en van toepassing verklaard voor de 2e fase van het bedrijventerrein (incl. perceeloppervlakte maximaal 10 ha). Uit de uitgifte van de gronden van de 1e fase blijkt dat het zogenaamde 'vliegwieltje' van West-Brabant zeker voor het BCT van toepassing is. Slechts twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is reeds 15 ha van de 20 hectare verkocht of gereserveerd. Het gaat hierbij om redelijk grote percelen en bevestigt het beeld van de Stec groep dat de vraag naar percelen met een omvang van meerdere hectares de laatste jaren een vlucht heeft genomen. Dit is waarschijnlijk ook één van de redenen dat de verkoop van het BCT zo snel is gegaan. De gemeente heeft derhalve besloten om de 2e fase overeenkomstig de eerste fase vraaggericht te ontwikkelen, waarbij percelen met een oppervlakte van meer dan 5 hectare mogelijk wordt gemaakt maar waarbij een maximale oppervlakte van 10 ha aanvullend in de regels is opgenomen om te voorkomen dat de 2e fase aan één partij zou worden verkocht..	
		e. Vanuit de Provincie wordt verzocht de aanleiding aan te passen. De provincie heeft BC Treeport niet actief benaderd om fase 2 van BCT te ontwikkelen voor grote ruimtevragers uit de logistiek, de (chemische) industrie en de voedingsmiddelenindustrie, die tevens raakvlakken hebben met de boomteeltsector. Hiermee wordt op blz. 6 van de Toelichting een onterecht beeld neergezet voor de aanleiding van de ontwikkeling van fase 2 van BCT.	De betreffende tekst betreft een onjuiste weergave en de alinea wordt verwijderd.	De volledige alinea is uit de toelichting verwijderd.
		f. Vanuit de provincie wordt erop gewezen dat kwaliteitsverbetering van het landschap beleidsmatig moet worden onderscheiden van natuurcompensatie, welke verplicht is bij aantasting van het NNB. Natuurcompensatie kan op grond van artikel 3.23 lid 1 IOV uitsluitend plaatsvinden in delen van de niet-gerealiseerd delen van het NNB of binnen de niet-gerealiseerde ecologische verbindingzones. In het Natuur- en landschapsinrichtingsplan is hier nog onvoldoende rekening mee gehouden. In het kader van dit wijzigingsplan moet nader invulling gegeven worden aan natuurcompensatie. Over de invulling hiervan en de juridische borging zal nog nader ambtelijk overleg plaats moeten vinden.	Om nader invulling te geven aan de natuurcompensatie is een compensatieplan NNB opgesteld. De compensatie vindt plaats aansluitend aan de ecologische verbindingzone. Het compensatieplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In de regels is geborgd dat de compensatie binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is uitgevoerd. De kwaliteitsverbetering van het landschap is in de 1e fase uitgewerkt. De borging van deze kwaliteitsverbetering is in het wijzigingsplan overgenomen door middel van een verplichting voor de realisatie van de bestemming Natuur. De compensatie van het NNB vindt ook plaats binnen de bestemming Natuur, maar betreft maar een (klein) deel hiervan.	Het Compensatieplan NNB is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Planregel opgenomen binnen artikel voorwaardelijke verplichting Natuur: <i>De uitvoering van de fysieke compensatie van de NNB wordt binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan afgerond.</i>

Nr	Indiener	Vooroverlegreactie	Reactie	Aanpassing BP / onderzoek
		g. Op de Verbeelding ontbreken de aanduidingen van de delen waarvoor wijziging van de begrenzing van deze gebiedswaarden noodzakelijk is. De Verbeelding zal hiervoor moeten worden aangevuld in samenhang met de planregels.	De verbeelding is hierop aangepast.	De wijziging van de begrenzing van verschillende gebiedswaarden is op de verbeelding opgenomen.
		h. Voor de 'aanduiding behoud en herstel watersystemen' geldt dat deze aanduiding niet alleen verwijderd moet worden maar ook weer moet worden toegevoegd (verschoven). Het betekent dat het plangebied voor dit wijzigingsplan wellicht zal moeten worden verruimd. Wij verzoeken u dit nader ambtelijk af te stemmen.	In haar vooroverlegreactie heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan. Op 28 juli heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen BCT, Agel adviseurs en het waterschap over de uitvoering en diverse beleidszaken. Tijdens dit overleg heeft het Waterschap nogmaals bevestigd dat de aanduiding verwijderd mag worden en niet hoeft te worden verschoven. Een schriftelijke bevestiging wordt voorbereid en nagezonden.	
		i. In het wijzigingsplan zijn in artikel 3 regels opgenomen voor de bestemming van 2 windturbines. Dit is onjuist, omdat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 15 van het moederplan hier niet in voorziet.	Artikel 3 is op verzoek van de Provincie geschrapt. Het grondgebied van windturbine E6 ligt nu buiten het plangebied. De zoneringen zijn nog wel aanwezig in het wijzigingsplan.	Het plangebied is verkleind en het artikel m.b.t. de windturbines is verwijderd.
2.	Waterschap Brabantse Delta	Het waterschap heeft ten aanzien van het wijzigingsplan geen opmerkingen.		
3.	Rijkswaterstaat	Rijkswaterstaat heeft ten aanzien van het wijzigingsplan geen opmerkingen.	-	