



Ebbeng Advies

MEDIATION & CONSULTANCY
BOUW- EN MILIEURECHT

Mr. H.J.A. Ebbeng.

Gecertificeerd NMI Mediator

Hoogdijk 18
NL 5091 CH Middelbeers
Tel: 013-5142396
Fax: 013-5143362
Mob: 06-53976405
E-mail: info@ebbeng.nl

.De Gemeenteraad
van Son en Breugel
Postbus 8
5690 AA Son

gironummer: 15 85 483
ingeschreven in het Register van Mediators van het NMI
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 17128801
btwnummer: NL078264546B01

Uw kenmerk :

Uw brief:

datum

19 januari 2010

onderwerp:

bijlagen:

zienswijze van Ondernemersvereniging Ekkersrijt m.b.t.
ontwerpbestemmingsplan "Ekkersrijt"

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens mijn cliënt:

Ondernemersvereniging Ekkersrijt te Son, vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer N. Witlox, in deze domicilie kiezende te mijnen kantore,breng ik hierbij zienswijze in met betrekking tot het tot 3 februari 2010 ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Ekkersrijt" .

Bij de Ondernemersvereniging Ekkersrijt zijn bijna alle bedrijven, die zijn gevestigd binnen het gebied van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, aangesloten.

Het doel van de vereniging is om gezamenlijk beleid te formuleren, waar dat zinvol is.

Opmerkingen vooraf.

Vooraf wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de Ondernemersvereniging Ekkersrijt in het algemeen ondernemersbelang enige kanttekeningen wil plaatsen en niet ingaat op de specifieke opmerkingen van de individuele ondernemers, aangesloten bij deze vereniging.

Het is de bedoeling dat het te zijner tijd vast te stellen bestemmingsplan "Ekkersrijt" in de plaats zal komen van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen en dat verleende vrijstellingen daarin worden ingepast. Actualisering van de soms al oude geldende bestemmingsplannen, uniformering van regelgeving en ruimte bieden aan toekomstplannen als doelstelling wordt dan ook van harte onderschreven.

Cliënt is verheugd dat het college, naar aanleiding van de inspraakreactie, enige wijzigingen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangepast, waardoor de aanvankelijk ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot bedrijfswoningen, bedrijf van categorie 4 en risicovolle inrichtingen door toevoeging van het woord 'definitief' tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht.

Op een tweetal punten acht cliënt de reactie van het college op de uitgebrachte zienswijzen onbevredigend, waardoor cliënt zich genoodzaakt voelt deze punten als zienswijzen bij uw Raad in te brengen.

1. Waarde archeologie.

: “Blijkens de voor de gemeente Son en Breugel opgestelde archeologische beleidskaart komen in het plangebied veel gebieden voor waaraan door middel van een zogenaamde dubbelbestemming archeologische waarde is toegekend. Dat verontrust de ondernemersvereniging omdat die dubbelbestemming bij het aanleggen van werken of bij het bouwen aan de ondernemers een onderzoeksverplichting oplegt. Dit werkt vertragend en kostenverhogend, waardoor toekomstplannen in gevaar kunnen komen, zeker door de voorrangsregeling bestemmingen zoals verwoord is in artikel 28.3 van de planregels.”

De reactie van het college hierop: “Het verrichten van archeologisch onderzoek is al jaren een wettelijke verplichting bij bouwplannen. Tot enkele maanden geleden werd aan de hand van een globale kaart van de provincie Noord-Brabant beoordeeld of voor een bouwplan minimaal een afzonderlijk archeologisch bureau-onderzoek voor het grootste deel van de bouwplannen noodzakelijk was. Aan de hand van het verrichte bureau-onderzoek werd bepaald of nader onderzoek van de bodem nodig was. Inmiddels heeft de gemeente Son en Breugel een gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld, dat op 22 april 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan. Het voordeel van dit beleid is, dat archeologisch onderzoek alleen in die gebieden dient te worden uitgevoerd, die concreet op de kaart zijn aangegeven. En dat zijn minder gebieden dan voorheen. Tevens is het vooraf al duidelijk voor initiatiefnemers of er onderzoek noodzakelijk is. Tenslotte is met het gemeentelijk beleidsrapport reeds het bureauonderzoek verricht, zodat direct nader onderzoek verricht kan worden.”

Cliënt constateert dat volgens de verbeelding aan het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming archeologische waarde 1, 2, 3 of 4 is toegekend. Het gebied met deze dubbelbestemming is zelf groter dan op de verbeelding die bij het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Door de in de artikelen 17 t/m 20 van de planregels voorgeschreven onderzoeksverplichting bij het bouwen, het slopen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden (zoals het ophogen van de bodem, het aanleggen, verbreden en of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen) en het opnemen van een aanleg- en sloopvergunningstelsel als die werken een oppervlakte hebben van:

In gebieden met de dubbelbestemming:	Oppervlakte:
WR A-1	10 m2 of meer
WR A-2	100 m2 of meer
WR A-3	250 m2 of meer
WR A-4	1.000 m2 of meer

zal dit vertragend en kostenverhogend werken, waardoor toekomstplannen van de ondernemers in gevaar kunnen komen, zeker door de voorrangsregeling bestemmingen (zie artikel 28.3 van de planregels).

Door de grootte van dit gebied met bedoelde archeologische dubbelbestemmingen worden ontwikkelingen op dit reeds jaren bestaande bedrijventerrein ernstig beperkt, hetgeen op een bedrijventerrein toch niet de bedoeling kan zijn van het gemeentebestuur.

Verzocht wordt het gemeentelijk archeologiebeleid in heroverweging te nemen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan op de verbeelding het gebied met deze dubbelbestemmingen te beperken, danwel de minimale oppervlakte waarvoor de bovenvermelde verplichtingen gelden aanzienlijk ruimer te maken.

2. Minimaal bebouwingspercentage.

Over het minimale bebouwingspercentage heeft de ondernemersvereniging bij de inspraak gesteld: “Voor het gehele plangebied zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. Alhoewel in de” Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’ staat vermeld

een minimaal bebouwingspercentage van 50% op te nemen, zet de ondernemersvereniging vraagtekens bij dit minimale bebouwingspercentage en vraagt zich af of dit niet op gespannen voet staat met het uitgangspunt van 'toelatingsplanologie' in de ruimtelijke ordening.

Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage als aanduiding op de verbeelding en in de planregels."

De reactie van het college hierop luidt: "Het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage is een vereiste van de provincie, met als doel om het intensief ruimtegebruik te stimuleren."

Deze reactie is voor de ondernemersvereniging onbevredigend.

Het minimale bebouwingspercentage bedraagt volgens het ontwerpbestemmingsplan "Ekkersrijt":

Bestemming:	Minimaal bebouwingspercentage:	Planregels artikel:
Bedrijventerrein-1	50	4.2.1
Bedrijventerrein-2	50	5.2.1
Bedrijventerrein-3	20	6.2.1

Op het bedrijventerrein Ekkersrijt zijn bedrijven gevestigd van verschillende aard en omvang. Gezien de gerealiseerde bebouwing zal voor een groot aantal bedrijven het minimale bebouwingspercentage geen problemen opleveren. Maar voor een deel van de gevestigde bedrijven vinden de bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwing plaats. Het zou onredelijk zijn om deze bedrijven onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan te laten vallen. Volgens de jurisprudentie dienen in beginsel gevestigde rechten en belangen bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan te worden geëerbiedigd en zal bestaand gebruik dienovereenkomstig moeten worden bestemd (ABRS 17 juni 1997, BR 1998, p 206)

Wanneer een bestaande functie niet positief wordt bestemd – bijvoorbeeld omdat het beleid erop gericht is deze functie binnen de planperiode te beëindigen of wanneer het gaat om een relatief beperkt belang van de grondgebruiker in verhouding tot de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsdoelstellingen – wordt deze functie onder het overgangsrecht gebracht. Met het overgangsrecht wordt beoogd (op termijn) deze bestaande functie te beëindigen omdat de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd. Daarvoor moet overigens eerst wel de eigendom van de betreffende gronden verkregen worden, al dan niet door middel van onteigening (KB 10 maart 1988, p 499, KB 5 januari 1993, BR 1993, p 292).

Omdat van beëindiging van de bestaande situatie op het bedrijventerrein Ekkersrijt binnen de planperiode geen sprake is dienen gevestigde rechten en belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Ekkersrijt" te worden geëerbiedigd en het bestaand gebruik dienovereenkomstig te worden bestemd.

Cliënt persisteert dan ook bij zijn bezwaar tegen het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage als aanduiding op de verbeelding en in de planregels en verzoekt dit percentage uit de planregels te verwijderen. Mocht dit onmogelijk zijn dan verzoekt cliënt dit minimale bebouwingspercentage voor alle drie de bedrijfsbestemmingen (BT-1, BT-2 en BT-3) te bepalen op 20 procent, dan wel in artikel 26.1 van de regels (de algemene ontheffingsbepaling) een ontheffingsmogelijkheid van dit percentage op te nemen.

Op grond van het vorenstaande verzoek ik uw Raad met de zienswijze van cliënt rekening te houden en het bestemmingsplan "Ekkersrijt" gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,
Mr. H.J.A. Ebbeng