

Memo vervallen wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Heesch West en oplossingsrichtingen

Van: 5.1.2.e

Aan: 5.1.2.e

19 maart 2021

Aanleiding

Door de komst van de Omgevingswet, inwerkingtreding 1 januari 2022, verandert het wetgeviingsstelsel ingrijpend. Onder andere het instrument wijzigingsplan / de wijzigingsbevoegdheid vervalt. In het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West (2019) waren verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waaronder de bevoegdheid van college B&W om ook de laatste 30 hectare van de in totaal 80 hectare van het plan te wijzigen naar bestemming Bedrijventerrein. Zoals bekend wordt 50 hectare direct bestemd als Bedrijventerrein bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Door de komst van de Omgevingswet en het vervallen van dit instrument, kan geen gebruik meer worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, als deze is opgenomen in een ontwerp bestemmingsplan die voor 1 januari 2022 ter inzage is gelegd (conform planning Heesch West). Hier moet dus een oplossing voor worden gevonden. Deze memo schetst deze oplossingen.

Drie oplossingen

In de projectgroep zijn drie mogelijk oplossingen besproken:

- Direct bestemmen van de volledige 80 hectare
- Voorwaardelijke verplichting opnemen voor de laatste 30 hectare
- Bestemmingsplanactiviteit opnemen voor de laatste 30 hectare (instrument CH-wet)

Direct bestemmen

Voor de omgeving en betrokkenen en zo ook alle ontwerpen/onderzoeken/communicatie is het uitgangspunt een uiteindelijke ontwikkeling van het volledige plan. Wel is hierin duidelijk gemaakt dat de 2^e fase (30 ha) in eerste instantie niet direct wordt bestemd. Op grond van het Masterplan en regionale afstemming en het principe van vraaggericht ontwikkelen is in 2019 gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid voor de laatste 30 hectare.

Het direct bestemmen van het volledige plan, 80 hectare, is mogelijk op grond van de onderzoeken van de MER. Het zou echter wel een aanzienlijke wijziging zijn in het plan, waardoor bij vaststelling van het bestemmingsplan dus al de volledige behoefte van 80 hectare definitief moet worden aangetoond (maar ook niet onmogelijk). Gelet op de uitgangspunten uit het Masterplan en het vraaggericht ontwikkelen, lijkt het wenselijker een nader afwegingsmoment te behouden voor het aantonen van de behoefte aan de laatste 30 hectare.

Voorwaardelijke verplichting

De optie van een voorwaardelijke verplichting, houdt in dat de laatste 30 hectare in beginsel bij vaststelling van het bestemmingsplan onder voorwaarden wordt toegestaan. Hier zit dan de voorwaarde aan vast dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat de behoefte er daadwerkelijk is en hierover regionaal is afgestemd. Indien hieraan niet kan worden voldaan, is er sprake van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Een voorbeeld hiervan zijn de inmiddels gebruikelijke planregels voor landschappelijke inpassing in ruimtelijke plannen: het gebruik is alleen toegestaan indien bij de omgevingsvergunning de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage van de regels is gerealiseerd.

Dit is mogelijk een juridisch denkbare oplossing. Het heeft een lichter karakter, in vergelijking met de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorwaardelijke verplichtingen worden doorgaans niet

Commented [5.1.2.e]: Waarom? OW is bedoeld om flexibel en naar behoefte plannen te kunnen maken/realiseren.

Commented [5.1.2.e]: Waarom is vraaggericht ontwikkelen per vrager binnen de 30 ha via een aparte vergunning geen optie? Hier is de OW juist voor bedoeld. Deze optie opnemen en onderbouwen waarom niet mogelijk/wenselijk.

Commented [5.1.2.e]: Zelfs al kan de behoefte worden ondrbouwd, dan nog is de gezamenlijke afspraak in Brabant 'en regio NO, mn tav grootschalige logistiek: vraaggericht (=kavelgewijs) ontwikkelen. De eerste 30/50 ha die voor moerdijk, wijkervoort en HW als aanbodgericht te ontwikkelen zijn toegestaan is vanwege de exploitatie problematiek en de grootschalige inrichting.

Commented [5.1.2.e]: Goedkeuring ipv afstemming. En met provincie erbij. En niet algemene behoefte in de markt, maar de concrete voornemen van een gebruiker (en niet ontwikkelaar belegger). En voor wie geldt deze verplichting: gemeente die wil afwijken moet dit bij de regeio aanvragen of moet het bedrijf dat een vergunning aanvraagt dit regelen?

voor dit type grote gebruikswijzigingen benut. Er vindt alleen een toets plaats bij de omgevingsvergunning voor het bouwen op dit onderdeel. Uiteraard staat tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen wel bezwaar open.

Bestemmingsplanactiviteit

Het instrument van de bestemmingsplanactiviteit lijkt in die zin juridisch passender, waarbij daadwerkelijk wijziging van gebruik wordt toegestaan. Het instrument is hier juist op gericht. Dit wordt hieronder beschreven. De optie van een bestemmingsplanactiviteit is een mogelijkheid op grond van de Crisis –en herstelwet: Besluit uitvoering Crisis –en herstelwet, artikel 7c, lid 14. Dit instrument is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die niet mogelijk is op grond van de huidige Wro. Onder het huidige regime van de Wro, kent de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet een zodanige reikwijdte, dat daarmee significante wijzigingen in het gebruik mee kunnen worden toegestaan. Met de bestemmingsplanactiviteit kan dat wel. Het is vergelijkbaar met een strijdig gebruik onder de Wabo. Met het toepassen van de bestemmingsplanactiviteit kan ook alleen een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden verleend, niet voor het onderdeel bouwen.

Een belangrijk kenmerk is dat in het bestemmingsplan de kaders en randvoorwaarden moeten worden opgenomen waaraan de bestemmingsplanactiviteit moet voldoen, en dat de vergunning ook moet worden verleend indien eraan voldaan wordt, er kan niet op andere gronden worden geweigerd indien je dat zou willen. Het creëert een nader afwegingsmoment voor de gemeenten, waarbij dan tezijntijd kan worden beoordeeld of het aangevraagde gebruik voor de betreffende locatie binnen de gestelde kaders past. Als dat zo is, moet de vergunning dus worden verleend.

In de Nota van toelichting op het Besluit Crisis – en herstelwet op dit artikel wordt de bestemmingsplanactiviteit bovendien als mogelijk alternatief voor het wijzigingsplan genoemd, alleen niet met het oog op dat dit gaat verdwijnen, maar vanwege de relatief lange proceduretijd van het wijzigingsplan.

Belangrijk verschil met het wijzigingsplan is dat met een bestemmingsplanactiviteit de activiteit in beginsel past binnen het bestemmingsplan, maar dat moet worden voldaan aan de gestelde kaders in het bestemmingsplan om de vergunning te krijgen. Bij een wijzigingsplan is het gebruik strijdig met het bestemmingsplan, en is er ook sprake van een zienswijzenprocedure. Bij de bestemmingsplanactiviteit is de korte Wabo-procedure van toepassing, met bezwaarmogelijkheid na verlening van de vergunning. Daarmee is dit instrument wel van een lichter juridisch karakter dan het wijzigingsplan, maar wel de zwaarste van de drie geschetste oplossingen.

Voorstel

Nu voor de wijzigingsbevoegdheid door de wetgever geen direct overgangsrecht wordt geboden is het voorstel om de bestemmingsplanactiviteit onder de Crisis –en herstelwet op te nemen in de planregels, als vervanger voor de wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de laatste 30 hectare gewijzigd kan worden naar bedrijventerrein.

Qua karakter sluit dit instrument het beste aan bij de wijzigingsbevoegdheid en de werkwijze van vraaggericht ontwikkelen

Met de bestemmingsplanactiviteit wordt dezelfde grip en sturing gehouden door de wijzigingsbevoegdheid, door aan de voorkant duidelijke kaders en randvoorwaarden inzake de behoefte op te nemen in het bestemmingsplan. Tezijntijd moet het college van B&W afwegen of daadwerkelijk aan die kaders wordt voldaan. Zo niet, dan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Daarmee zijn wij van mening dat dit een geschikt alternatief is voor de wijzigingsprocedure, wat betreft het belang van de behoefte, en ook uitlegbaar is naar de omgeving toe

Commented [6.1.2.e]: Vreemd dat B&W moet afwegen of ze zelf aan de eisen heeft voldaan qua regionale afstemming, behoefteonderbouwing enz. maar dat is wel de essentie van de OW. Provincie kan in beroep als gemeente zich niet houdt aan eigen regels?

Commented [6.1.2.e]: Wat is anders dan de voorwaardelijke verplichting? En voor wie geldt deze verplichting: gemeente die wil afwijken moet dit bij de regio aanvragen of moet het bedrijf dat een vergunning aanvraagt dit regelen?

Commented [6.1.2.e]: Afstemmen met 5.1.2.e om tot Voorkeursvariant provincie te komen en een eventueel compromis met HW. Voor provincie is vastlegging 2° trance van 30 niet noodzakelijk. Compromis moet zo veel mogelijk separate afweging garanderen. Van belang is dat de voorwaarden van vraaggerichte ontwikkeling ook in dit stuk al zijn uitgewerkt en dat is onderzocht of deze voorwaarden in de nieuwe constellatie juridisch en praktisch werkbaar zijn.